



P G O M
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



CASTILLEJA DE GUZMÁN



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán

Fase III – Documento de AVANCE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Abril de 2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1.	JUSTIFICACION Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL.....	6
1.1.	Justificación de la formulación del Plan General de Ordenacion Municipal.....	6
1.2.	Adecuación a los objetivos de la planificación en la legislación actual.....	11
1.3.	Objetivos Transversales del PGOM de Castilleja de Guzman.....	17
1.3.1.	Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo.....	17
1.3.2.	Satisfacción de las necesidades básicas de la población.....	17
1.3.3.	Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad	18
1.3.4.	Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento.....	18
1.3.5.	Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterranea compacta.....	19
1.3.6.	Criterios trasversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia.....	19
1.3.7.	Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje.....	21
2.	CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL.....	22
2.1.	Objetivos Especificos de la Ordenacion Urbanistica General del Plan.....	22
2.1.1.	- Un Proyecto que complete y termine la Construcción de la Ciudad.....	22
2.1.2.	- Definición de un modelo de usos integral para la totalidad del territorio.....	23
2.1.3.	- Necesidad de completar el proceso de crecimiento de la población, para conseguir el equilibrio urbanístico, social, y económico.....	24
2.1.4.	- Integración de Castilleja de Guzmán en un marco urbanístico superior al territorio municipal.....	27
2.1.5.	- Integración física funcional y social de los dos sectores urbanos: Núcleo Histórico y Señorío de Guzmán. Refuerzo de la estructura urbana actual.....	29
2.1.6.	- Mejora de las condiciones medioambientales, protección y desarrollo de las potencialidades del paisaje ,y protección del patrimonio cultural y arqueológico del municipio.....	30
2.1.7.	- Diversificación de Usos y Actividades. Reordenación del Sistema de Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos.....	35
2.1.8.	- Implantación de criterios de Sostenibilidad en el diseño de las áreas urbanas y las edificaciones....	37
3.	ALTERNATIVAS URBANISTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCION ELEGIDA	39
3.1.	Contextualización del marco de alcance del Plan.....	39
3.2.	Propuestas de Alternativas de Ordenación del PGOM.....	39
3.3.	Alternativa 0: No Realización del Plan. Mantenimiento del planeamiento vigente.....	41
3.4.	Alternativa 1: Realizacion del Plan. Mantenimiento de la actual estructura urbana. Crecimiento poblacional mínimo.....	42

3.5.	Alternativa 2: Ordenación Finalista con terminación de la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento Poblacional ajustado a la capacidad de acogida del territorio. Desarrollo urbano concentrado en continuidad	45
3.6.	Alternativa 3: Ordenación progresiva y parcial de la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento poblacional escalonado a corto y largo plazo. Desarrollo urbano sector terciario autónomo, (Área de Oportunidad Metropolitana)....	49
3.7.	.-Conclusiones. Justificación de la Alternativa elegida	53
4.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	56
4.1.	. La propuesta de Clasificación del Suelo.....	56
4.2.	Suelo Urbano.....	58
4.2.1.	Suelo Urbano Genérico	58
4.2.2.	Suelo Urbano sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)	60
4.2.3.	Suelo Urbano sometido a Actuaciones Urbanísticas (AU).....	61
4.3.	Suelo Rústico	62
4.3.1.	Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial	63
4.3.2.	Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.(POTAUS)	64
4.3.3.	Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial . Espacios Agrarios de Interés. (POTAUS)	65
4.3.4.	Suelo Rustico Comun con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.....	67
4.3.5.	Sistemas Generales en Suelo Rústico	70
4.3.6.	Servidumbres de Protección de Infraestructuras Territoriales.	71
4.3.7.	Resumen de Superficies. Clasificación del Suelo.....	72
5.	EL MODELO TERRITORIAL. COHERENCIA CON LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL. COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	73
5.1.	El Modelo Territorial.	73
5.1.1.	Modelo territorial: Ciudad Compacta y Asentamientos Poblacionales	73
5.1.1.1.	El modelo de ciudad compacta	73
5.1.1.2.	Preexistencias en el territorio: Identificación de Asentamientos Urbanísticos en Suelo Rústico	73
5.2.	Justificación de la coherencia del Modelo con la Planificación Territorial.POTA.	75
5.2.1.	Coherencia de los objetivos generales de ordenación del PGOM con el Modelo de Ciudad previsto en el POTA.	75
5.2.2.	Coherencia del dimensionamiento de los crecimientos previstos en el PGOM con el Modelo de Ciudad previsto en el POTA.....	76
5.3.	Justificación de la coherencia del Modelo con la Planificación Territorial.POTAUS.....	79
5.3.1.	Cumplimiento de los objetivos del sistema de asentamientos, propuestos en el POTAU de Sevilla, Sobre el Sector Aljarafe.....	79
5.3.2.	Cumplimiento de las determinaciones de ordenación, propuestas en el POTAUS sobre el término de Castilleja de Guzmán.....	82
5.4.	Compatibilidad con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.....	91

6.	EL MODELO URBANO. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS.....	93
6.1.	Sistema General de Espacios libres y Equipamientos.....	93
6.1.1.	La situación actual de las dotaciones. Espacios libres y Equipamientos	93
6.1.2.	Estándares de dotaciones. Sistemas generales y sistemas locales.....	95
6.1.3.	La población de referencia. Número de viviendas. Áreas diferenciadas para el estudio del sistema de equipamientos.....	96
6.2.	Sistema General de espacios libres.....	96
	A. El Sistema general de espacios libres existente	96
	B. Nuevos Sistemas Generales de espacios libres	97
6.3.	El Sistema General de Equipamientos.....	99
	A. El Sistema general de equipamientos existente	99
	B. Nuevos Sistemas Generales de equipamientos	101
6.4.	Servicios e Infraestructuras Urbanas.....	103
6.4.1.	Servicios Urbanos.....	103
6.4.2.	Infraestructuras urbanas.....	103
	Abastecimiento de Agua	103
	Red de Alcantarillado.....	103
	Energía Eléctrica.....	105
	Infraestructuras de Telecomunicaciones.....	105
6.5.	Sistema de Comunicaciones. Red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, y aparcamientos. Elementos estructurantes de la red de transportes públicos.	105
7.	IDENTIFICACION DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO. Y PROTECCION DEL PAISAJE.....	108
7.1.	Protección del Patrimonio	108
7.1.1.	Protección Arqueológica.....	108
7.1.2.	Protección del Patrimonio Edificado	110
7.2.	Protección del Paisaje.....	111
8.	ORDENACION DEL SUELO RUSTICO. CATEGORIAS Y ZONAS DEL SUELO RUSTICO. NORMATIVA DE USOS Y EDIFICACIONES. DIRECTRICES PARA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.MEDIDAS PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	113
8.1.	Categorías y Zonas del Suelo Rustico. Definición criterios generales de ordenación Normativa específica.	113
8.1.1.	SUELO RUSTICO DE ESPECIAL Protección por Legislación Específica	113
8.1.2.	SUELO RUSTICO Preservado por la Ordenación Territorial.	116
8.1.3.	SUELO RUSTICO Sistemas Generales.....	120
8.2.	Directrices para implantación de Actividades Ordinarias y Extraordinarias.	121
8.3.	Medidas para evitar nuevos asentamientos.	122

9.	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.....	124
9.1.	Ordenación del suelo Urbano.....	124
9.1.1.	Directrices para la delimitación y desarrollo de Actuaciones de Transformación Urbanística, o de otras Actuaciones Urbanísticas.....	125
9.1.2.	Directrices para la mejora ambiental, la diversidad funcional y la accesibilidad universal.....	126
9.2.	Directrices y propuestas para la delimitación de ATUs en Suelo Rustico	126
9.2.1.	ATU Sector PP-4 Dolmen de Montelirio	126
	Inserción en la estructura general	127
	Justificación del Interés público	127
9.2.2.	ATU Sector Sur Ampliación Señorío de Guzmán.....	127
	Inserción en la estructura general	128
	Justificación del Interés público	130
9.3.	Directrices para la planificación de vivienda protegida en ATUs.....	130
9.4.	Directrices de gestión equidistribución y programación.....	131
9.4.1.	ATUs en Suelo Urbano.....	131
	Gestión de Suelo. Áreas de Reparto y Programación temporal	131
9.4.2.	ATUs en Suelo Rustico	131
	Gestión de Suelo. Áreas de Reparto y Programación temporal	131
10.	APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONOMICA.....	135
10.1.	Alcance del estudio económico incorporado al Avance.....	135
10.2.	Estudio económico financiero sobre las actuaciones propuestas.....	135
10.2.1.	Actuaciones a valorar. Intervención pública y privada.....	135
10.2.2.	Valores de mercado, del aprovechamiento urbanístico.	137
10.2.3.	Costes de las cargas de Urbanización	138
10.2.4.	Costes de Urbanización específicos de los sectores. Balance entre costes y valor del aprovechamiento	139
10.3.	Informe de Sostenibilidad económica.....	141
10.4.	Memoria de Viabilidad económica.....	143
11.	EQUIPO REDACTOR	144

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

1.1. Justificación de la formulación del Plan General de Ordenación Municipal

La ordenación urbanística de Castilleja de Guzmán, está regulada actualmente por el conjunto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de (NNSS 1990) y por la Adaptación Parcial a la LOUA de (AdP 2009). Desde el año 2004 hasta 2013, se desarrollan los trabajos de redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana PGOU, conforme a la LOUA, legislación vigente en aquel momento. El documento del Nuevo PGOU, quedo completado hasta la última etapa de tramitación, pero no llego a ser aprobado definitivamente, y no está en vigor. Quedando durante los últimos años Castilleja de Guzmán, sin un documento de Planeamiento General actualizado, hasta que se inicia la tramitación del presente Plan General de Ordenación Municipal, adaptado a la LISTA, que sustituya el planeamiento vigente anterior.

El presente documento de **Plan General de Ordenación Municipal**, tiene por finalidad principal, la adaptación del planeamiento general municipal de Castilleja de Guzmán a la nueva Ley de Impulso a la Sostenibilidad en Andalucía LISTA, dentro de sus contenidos limitados a la ordenación urbanística general. Este documento deberá ser complementado con la redacción del posterior Plan de Ordenación Urbana, POU, que complete la ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano.

Las diferentes circunstancias actuales de Castilleja de Guzmán en relación con las existentes en el periodo de redacción de las antiguas NNSS, y el carácter limitado del documento de Adaptación Parcial a la LOUA, justificaron la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General PGOU, que a su vez, como consecuencia de su no aprobación definitiva, es necesario revisar de nuevo en sus determinaciones, para adatarlas a las necesidades actuales del municipio, y fundamentalmente a los nuevos cambios legislativos en la materia, que introduce la LISTA y su Reglamento.

PRIMERO

Necesidad de adaptar el planeamiento general a las transformaciones y evolución urbanística producidas en el núcleo urbano del municipio de Castilleja de Guzmán, y en su entorno territorial, posibilitando la continuidad de su desarrollo urbanístico y sus necesidades de crecimiento , para completar

su proceso de transformación iniciado en 1990, de municipio rural a municipio metropolitano, desarrollando un modelo de ordenación finalista, de ciudad mas compacta y continua, y mas equilibrada en las relaciones ciudad territorio.

Desde un punto de vista conceptual, el Plan General de Ordenación Municipal de Castilleja de Guzmán debe tener como **objetivo conseguir un incremento significativo de la calidad de vida en la ciudad, basado en obtener para esta un mayor equilibrio en todos los órdenes**, mediante la diversificación y complementariedad de las actividades que potencialmente puede soportar el territorio, a partir del perfeccionamiento y **mejora sustancial de su estructura urbana** en todos sus aspectos, red viaria, equipamientos y usos de suelo, y siempre en el marco del **cuidado del medio ambiente** tanto a nivel urbano como el marco territorial, y de la **protección del Patrimonio, y del Paisaje**, que la sociedad moderna exige. Será objetivo fundamental del planeamiento alcanzar este equilibrio utilizando criterios de sostenibilidad, en sus tres principales vertientes: sostenibilidad económica, sostenibilidad social, y sostenibilidad medioambiental.

Se pretende desarrollar, un nuevo proyecto de ciudad, o quizá mejor, **un proyecto de ciudad terminada desarrollado sobre la base de la ciudad que actualmente tenemos y las oportunidades de transformación que presenta**, que en el momento actual son importantes, aunque debido a que la cantidad de suelo vacante es limitada, estas oportunidades no pueden ser desaprovechadas en este proceso de diseño de la nueva ciudad, pues una vez completada la capacidad de soporte del territorio para rediseñar la ciudad, la capacidad de corregir deficiencias estructurales y modificar objetivos será muy limitada.

Este **diseño global y finalista del territoriomunicipal**, debe permitir su gestión y ejecución en un proceso más discontinuo en el tiempo, dosificando las intervenciones con cierta flexibilidad, pero siempre integrando estas iniciativas de desarrollo, sobre unas bases y directrices bien definidas y comúnmente aceptadas, con el máximo respaldo social, como **documento flexible y abierto en los procesos, pero bastante cerrado y terminado en la consecución efectiva de los objetivos** que se pretenden para la ciudad.

Se debe terminar con la dinámica producida hasta la fecha, de crecimientos de la ciudad parciales y desprovistos de una ordenación de conjunto, que es la consecuencia de las sucesivas Modificaciones Puntuales del planeamiento general.

Por ello, se considera fundamental a la vista de la realidad física actual de ocupación del espacio del término municipal, y de la capacidad limitada del suelo vacante con posibilidades de desarrollo urbano, **analizar cómo puede y debe ser el futuro de Castilleja de Guzmán, y cuál podría ser el límite razonable**, dentro de las limitaciones que impone el territorio, de **la capacidad de acogida de nuevas Actuaciones de Transformación de suelo, que se justificaran en la oportunidad para completar la estructura urbana no terminada o incompleta y resolver problemas y déficits de la ciudad existente**, que redunden en beneficio de los vecinos de Castilleja ,teniendo en cuenta siempre la integración del municipio en el contexto metropolitano, y la preservación de los valores singulares locales.

El reto esencial de este nuevo Plan General es la **definición de la estructura territorial y urbana, que podamos considerar optima a largo plazo**, y superar la tendencia común en las ciudades periféricas de una área metropolitana a constituirse exclusivamente en ciudades dormitorio, consolidando un **modelo urbano más equilibrado y mas enriquecedor, que sea sostenible en el futuro**, no solo a nivel medioambiental , sino también desde el punto de vista de la diversificación de la base económica local, y por último y a la postre más satisfactorio para los ciudadanos.

Se propone una **Estrategia de terminación y cierre del modelo urbanístico**, aprovechando y canalizando las escasas actuaciones posibles de transformación de suelo, limitadas a la **Reordenación del sector PP-4**, y a la **terminación del desarrollo del Sector Sur del Señorío**, para resolver los problemas y déficits actuales, de **integración de los dos núcleos**, de **ampliación del suelo necesario para dotaciones y actividades terciarias**, y para conseguir una mínima evolución y **mayor equilibrio de la pirámide poblacional con un crecimiento poblacional pausado y a medio plazo**, y con una implicación y participación de los ciudadanos, para acomodar las transformaciones paso a paso y canalizando así las mejoras urbanísticas que demandan los vecinos.

SEGUNDO

Necesidad de ordenación del territorio municipal que haga compatible la conservación del medio natural, y del Patrimonio, al mismo tiempo que sirve de soporte en positivo y de forma integradora con usos y actividades económicas, que sirvan de sustento social y económico a la población

Se debe alcanzar el equilibrio entre el objetivo de potenciar la implantación de las actividades propias del medio natural o rural, y el objetivo de conservación del propio medio natural, desarrollando los principios de sostenibilidad ambiental y paisajística y de protección del patrimonio, y de utilización racional de los recursos naturales del Artículo 4 de la LISTA.

Es evidente la pérdida del uso original agrícola del territorio municipal, como consecuencia de los cambios de las condiciones sociales y económicas de la población, y como consecuencia de la dinámica de expansión metropolitana, que origina el abandono de la actividad agrícola, al depender la población de otras actividades productivas propias de la actividad puramente urbana.

Esta transformación del uso del territorio, se produce en todos los pueblos próximos a las grandes ciudades como consecuencia de la expansión territorial de las mismas, y genera el deterioro del suelo original, por su falta de uso, o por su uso en negativo, hasta el momento que se culmina la transformación del mismo incorporando usos en positivo, acordes con la nueva realidad urbana o suburbana.

Será objetivo fundamental del nuevo Plan General, definir un modelo integral de usos para la totalidad del territorio, adaptado a la nueva realidad metropolitana, procurando asignar usos en positivo, (es decir no asignando exclusivamente prohibiciones de uso sobre los suelos), acordes con las potencialidades específicas de cada zona del territorio municipal, conservando sus valores y ajustados a sus singularidades y limitaciones de uso, e introduciendo nuevos usos rurales o periurbanos según los casos, que permitan la puesta en valor y actividad de todo el territorio.

El nuevo modelo de usos debe procurar la interrelación y convivencia de los suelos urbanizados o con usos específicamente urbanos, con el resto de suelos municipales que deben quedar como “no urbanizados”, con usos más suburbanos o directamente rurales, ligados a posibles demandas de expansión y servicios del área metropolitana, (edificaciones aisladas en casos singulares justificados),...o bien con una función de espacios libres o vacíos en cuanto a ocupación edificatoria o nivel de urbanización, dotándoles de una función prioritariamente de mejora y reequilibrio medioambiental, o de protección y desarrollo del paisaje, (recuperación de cultivos agrícolas leñosos, generación de zonas forestales, etc),

En la ordenación resultante se deberá también buscar la correcta articulación e integración de los núcleos urbanos con su entorno natural o rural próximo, procurando desarrollar espacios de transición y de relación paisajística de la ciudad con su entorno territorial singular..

TERCERO

Ajuste a las importantes modificaciones que se han producido en los últimos años en la legislación urbanística y medioambiental aplicable desde la entrada en vigor de las NNSS 1990

En el transcurso del periodo de vigencia de las vigentes NNSS 1990 se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica, así como en otras legislaciones sectoriales con incidencia sobre el planeamiento. Con posterioridad la Adaptación a la LOUA adapta sus determinaciones a la nueva legislación urbanística y territorial, pero vuelve a quedarse desfasado por la entrada en vigor de la LISTA y de su Reglamento. También estos documentos están desfasados respecto a la legislación sectorial en relación a Medio Ambiente, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Vías Pecuarias, etc..

Así pues, **existe necesidad de revisar el planeamiento general de Castilleja de Guzmán** para ajustar su contenido a los criterios emanados del **MARCO LEGAL VIGENTE** tanto a nivel urbanístico como medioambiental, y sectorial reseñando:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda.
- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio de 2009
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores, en especial las recogidas tras la entrada en vigor de la LISTA, Texto Consolidado de 11 de Abril de 2023).
- Texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) , RDL 1/2001 de 20 de Julio, y Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH) Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

En resumen, todos estos cambios de legislación, requieren la actualización del planeamiento general vigente, actualmente las Normas Subsidiarias, y de la Adaptación a la LOUA, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general: El Plan General de Ordenación Municipal.

CUARTO

Formulación de un documento de planeamiento general completo e integrador

Integración adecuada de las determinaciones de los sucesivos documentos de planeamiento, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente, resolviendo las limitaciones o desajustes propios de cada uno de ellos, mediante una redefinición conjunta y coherente de todos los parámetros y escalas de la **ordenación general**, a fin de generar un documento operativo actualizado, que facilite tanto la labor de desarrollo y control urbanístico de la administración municipal, como la capacidad de desarrollo de la iniciativa privada, y de la precisa definición del régimen de propiedad del suelo.

El presente documento de **Plan General de Ordenación Municipal**, tiene sus contenidos limitados a la **ordenación urbanística general**. Este documento deberá ser complementado con la redacción del posterior Plan de Ordenación Urbana, POU, que complete la ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano.

1.2. Adecuación a los objetivos de la planificación en la legislación actual

El marco global del PGOM de Castilleja de Guzmán viene dado por la superposición de legislación de carácter autonómico, planes territoriales y sectoriales y estado del planeamiento municipal actual, así como por el análisis del entorno social, económico, ambiental y cultural del término municipal.

La legislación urbanística de referencia, la Ley autonómica 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), establece en su Art. 4 cuáles deben ser los **principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística**. Y artículo 6 Criterios generales para la ordenación urbanística que se desarrollan en los **artículos 79 y 80 de su Reglamento General (RGLISTA)**.

Artículo 4. LISTA. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Artículo 79. Reg. LISTA. Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección.

La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

- a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.
- b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.
- c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural.
- d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

- a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.
- b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

- a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
- c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

- a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.
- b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Artículo 80. Reg. LISTA. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

- a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
- b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
- c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).
- d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
- e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

- a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
- d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Los objetivos que desarrolla el PGOM de Castilleja de Guzmán, dan pleno cumplimiento y desarrollan los objetivos generales de la legislación urbanística de la LISTA, y se sintetizan:

Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio y la legislación sectorial
- b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, priorizando su mejora y transformación, sobre otras actuaciones de transformación en suelo rústico, que generen un mayor consumo de suelo y mayor dispersión...
- c) La adecuada conservación, protección y mejora de los elementos patrimoniales existentes, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio, así como la preservación del paisaje circundante al núcleo urbano, fomentando actuaciones de mejora de los bordes urbanos con su entorno natural.
- d) La priorización de las Actuaciones de Transformación Urbanística dentro del suelo urbano que posibiliten completar la continuidad de la malla urbana, y la terminación de la ciudad, dando continuidad a las conexiones viarias internas, sobre otras actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo rural, (actuaciones de extensión del perímetro urbano, con planeamiento aprobado, pero sin desarrollar su ejecución, evitando la innecesaria dispersión del núcleo urbano y mejorando y completando su ordenación estructural
- e) La proporcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y

aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- g) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo como mínimo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- h) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad y su acceso universal.
- i) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios de desplazamiento peatonal, facilitando su continuidad, y accesibilidad y el refuerzo y mejora de las condiciones ambientales en cuanto a plantación de arbolado, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- j) Establecer criterios de mejora del espacio público urbano existente, para mejorar su función como elemento de accesibilidad, y también su función ambiental para amortiguar el efecto de isla de calor, con tratamiento de arbolado en los espacios públicos disponibles, y con ampliación y distribución equilibrada de nuevos sistemas de espacios libres públicos.
- k) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad, fomentando la compatibilidad de usos productivos terciarios de industria ligera, almacenaje o talleres en el tejido residencial.
- l) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- m) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

De igual modo, los objetivos del **PGOM de Castilleja de Guzmán** deben adecuarse a lo señalado en los **planes de ordenación territorial supramunicipales**, entre ellos:

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante el Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006,

El POTA establece el objetivo principal definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global.

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado mediante el Decreto 267/2009 de 9 de Junio de 2009,

Castilleja de Guzmán se encuentra incluida dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Además de dar cumplimiento a los objetivos generales de

ordenación del POTAUS, el nuevo planeamiento municipal, deberá ajustarse a determinadas directrices y criterios de ordenación específicos para su territorio municipal.

Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla (PEPMF) que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-1986), y publicado posteriormente mediante Resolución de 14 de Febrero de 2007 (BOJA 10-04-2007).

1.3. Objetivos Transversales del PGOM de Castilleja de Guzmán

Los objetivos presentados en el Avance del PGOM no deben tenerse como objetivos finales, sino como propuestas técnicas sobre las que iniciar un debate ciudadano a partir de su exposición pública, propuestas que han de someterse al análisis de la realidad política urbana y los deseos de sus habitantes. De este trabajo posterior resultarán los objetivos del PGOM, susceptibles de ser ajustados en las sucesivas fases del Plan.

El desarrollo urbanístico del municipio tiene como uno de sus principios básicos la consideración de la sostenibilidad como fin, y la búsqueda del equilibrio entre la conservación del soporte territorial y el medio natural, y la satisfacción de las necesidades básicas de la población que se asienta en dicho territorio.

En la búsqueda de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad de Castilleja de Guzmán, se han establecido una serie de criterios inspiradores, tanto a escala general como a escala específica de todo el proceso de redacción del PGOM.

Con carácter general, se pueden definir como objetivos genéricos del Plan los siguientes:

1.3.1. Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo

Buscar la **utilización equilibrada del territorio municipal** facilitando la **satisfacción de las necesidades básicas de la población**, con la implantación de actividades y usos necesarios para el desarrollo económico y social de la población en los lugares más apropiados para cada actividad

Definición de las áreas o zonas diferenciadas del territorio con asignación de los usos más apropiados, o los usos prohibidos en la ordenación estructural del territorio municipal.

Identificación y protección y conservación de los elementos singulares del territorio.

Conservar y mantener el carácter y la fisonomía general de las distintas partes que han conformado su núcleo urbano, manteniendo su identidad y tipos edificatorios característicos, permitiendo también la **justa renovación de los tejidos urbanos así como canalizar las demandas de desarrollo urbanístico**, tanto a corto como a medio y largo plazo que se consideren con mayor interés, por completar de forma coherente la estructura urbanística diseñada por el Plan.

Facilitar la integración y articulación de las actividades urbanas de la población con otras actividades de carácter rural o territorial complementarias, conformando también los límites entre territorio rural y ciudad.

1.3.2. Satisfacción de las necesidades básicas de la población

Facilitar desde el planeamiento la **satisfacción de las necesidades básicas de la población** en cuanto a: **vivienda, empleo, actividades económicas y comerciales, servicios privados, dotaciones de equipamientos y espacios libres** (parques y jardines), caracterizadas como actividades urbanas, propias de la ciudad.

Garantizar la oferta necesaria y suficiente de viviendas protegidas, oferta de suelo para actividades productivas (industriales, de hostelería, y terciarias así como oferta comercial), accesible desde los distintos sectores urbanos.

Alcanzar un estándar equilibrado y sostenible de dotaciones y equipamientos.

Potenciación desde el planeamiento urbanístico de la **implantación en el territorio municipal de futuras actividades económicas de carácter productivo**, (terciario , turístico , recreativo, etc), que faciliten y amplíen las posibilidades de desarrollo económico y socio laboral del municipio.

Procurar un modelo de **distribución de usos en el medio urbano que facilite la superposición o compatibilidad de usos y actividades en el mismo espacio urbano**, como fórmula para la restricción de los desplazamientos y la movilidad no necesaria, **eficiente como medida de adaptación frente al cambio climático**, y que también de como resultante un modelo urbano más equilibrado y sostenible socialmente.

Mejora de la movilidad urbana e interurbana, para hacer más eficaces en tiempo y ahorro energético los desplazamientos internos y externos, tanto en vehículo privado como fundamentalmente a pie, facilitando la interrelación entre las distintas zonas de la población y los dos núcleos urbanos existentes; resolución de itinerarios peatonales o de bicicleta alternativos, y superación de barreras arquitectónicas, para facilitar la accesibilidad peatonal universal a todos los colectivos , a los servicios y barrios equipamientos y centros de actividad social.

1.3.3. Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad

Fomentar desde el instrumento del PGOM, los procesos de participación ciudadana en la elaboración y definición de los objetivos y propuestas de ordenación urbanísticas del Plan.

Constitución de una comisión de participación ciudadana, en el proceso de redacción y tramitación del Plan, con representación de los colectivos ciudadanos representativos, a fin de facilitar el trasvase recíproco de información, diagnóstico de problemáticas, y propuestas de ordenación.

Organización de actos de difusión pública de los documentos elaborados a lo largo del proceso de tramitación del plan, para ampliar su conocimiento y debate al mayor número posible de ciudadanos.

1.3.4. Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento.

Elaboración de un nuevo documento de planeamiento general para el municipio de Castilleja de Guzmán, que **actualice la ordenación urbanística general del municipio, y defina con precisión los contenidos correspondientes, de clasificación del suelo definición de SSGG y ordenación completa del suelo rustico, definiendo incluso las propuestas de Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo rustico** necesarias para el desarrollo de la población a corto y medio plazo, y las estrategias para la terminación del modelo territorial y urbano de Castilleja de Guzmán.

Adaptación y actualización al nuevo marco legal y normativo vigente, que dé cumplimiento a las directrices y normas territoriales y a la legislación sectorial.

Actualización a la realidad física del territorio y la ciudad, integrando los procesos de desarrollo y transformación producidos en la vigencia del planeamiento anterior.

Definición realista de expectativas y necesidades de suelo para los distintos usos y sus posibilidades de desarrollo y gestión, **estableciendo criterios de ordenación, gestión, financiación y programación ajustados**

a la realidad socioeconómica, de las distintas áreas de suelo sometidas o adscritas a procesos de transformación, ajustando de forma particularizada y realista.

1.3.5. Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterránea compacta

Desde el Avance del PGOM se propone el mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Ley LISTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) adaptándose al desarrollo histórico de Castilleja de Guzmán, y buscando completar su modelo urbano, con una mayor integración y continuidad ente los dos núcleos urbanos actuales.

Mantenimiento en su ámbito superficial de los dos núcleos urbanos existentes (Sector Norte, el Núcleo histórico con sus ensanches, y Sector Sur, el actual desarrollo de El Señorío de Guzmán), con consolidación sin generar más extensión, salvo la terminación del proceso de urbanización del PP-4 que completa el Sector Norte, y el posible desarrollo de nueva urbanización, para completar el Sector Sur, y buscar la mayor conexión entre los dos sectores Norte y Sur.

Territorialmente se mantendrá, con la adecuación normativa precisa, la ordenación existente en el conjunto del Suelo Rústico del término, procurando la coexistencia sostenible de usos y aprovechamientos, con la conservación y protección del medio.

La singularidad de los elementos Patrimoniales Protegidos, BIC Yacimientos Arqueológicos, Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, y Entorno de Protección del BIC Jardines de Forestier, quedan integrados en la ordenación del suelo rústico, siendo específicamente prohibidos los usos que puedan alterar o deterior los valores objeto de protección, definiéndose los usos autorizables, siempre que sean compatibles con la preservación de los valores a proteger.

Esta ordenación del territorio natural no presenta ninguna incidencia sobre la ordenación de los términos vecinos colindantes. Además, los límites de los nuevos desarrollos urbanísticos previsto no son colindantes con los términos municipales limitorfes, (con la excepción ya existente del desarrollo del Sector PP-4, que deberá ser objeto de reordenación, para liberar de edificaciones los suelos afectados por la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja).

1.3.6. Criterios transversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia

La cohesión social es un factor necesario para asegurar la sostenibilidad del sistema urbano, ello requiere la integración de políticas de cohesión social, apoyados en enfoques efectivos de vivienda, accesibilidad universal y de enfoque de la perspectiva de género en la ordenación y gestión de la ciudad.

En la Agenda Urbana de Andalucía 2030, se manifiesta que la exclusión social es, sin duda, uno de los retos a los que deben de enfrentarse las áreas urbanas tanto a nivel global como en la región de Andalucía, pero existen otros retos sociales asociados a importantes cambios en el perfil sociodemográfico de la población urbana a los que también es pertinente atender.

Sin duda el **acceso a la vivienda** tiene una incidencia sustantiva en la cohesión social; no obstante, teniendo presente la importancia territorial y social de esta problemática se ha optado por configurar la materia de la vivienda como un objetivo específico.

Otro factor de notable influencia para el aseguramiento de la cohesión social es la **oferta dotacional que dispone el municipio**, pues los equipamientos aportan los servicios necesarios para complementar la habitabilidad urbana.

La citada Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): “Facilitar la disponibilidad y acceso a los servicios y equipamientos públicos a la ciudadanía, tanto en términos de equidad espacial como de adecuación al uso.”

El art. 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística: *“Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística”*.

Igualmente, el art. 79.5 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística, “conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.”

En consecuencia, el Plan General de Ordenación Municipal de Castilleja de Guzmán debe adoptar como objetivo la integración de la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad y la mejora dotacional para contribuir a la cohesión social.

Se trata de configurar un territorio atractivo para la permanencia de la población promoviendo la calidad de vida, la cohesión social e integración de la perspectiva de género. A tal fin es necesario que el documento completo del PGOM confirme este objetivo procurando:

- La integración de la perspectiva de género en la conformación de la ordenación urbana para la mejora de la ciudad existente
 - Asegurar que los nuevos espacios libres públicos que se creen o se renueven en la ciudad sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
 - Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
 - Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados.
 - En el documento completo (finalista) del PGOM se procederá a la identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación adecuada del espacio público por las mujeres.

- Completar y mejorar la red dotacional de la ciudad
 - Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
 - Se procurará una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
 - En el diseño y gestión de los equipamientos se adoptarán criterios para su uso inteligente y polivalente adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

En consecuencia, el documento completo del PGOM incorporará una oferta de equipamientos diversificada y multiescalar atendiendo al tamaño del municipio de Castilleja de Guzmán, realizando una distribución equilibrada de las reservas dotacionales.

1.3.7. Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje

La protección y conservación del patrimonio cultural empieza por un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que lo conforman. Al tenerlo inventariado y en constante actualización se podrán establecer continuos diagnósticos que permitan optimizar las intervenciones y realizar así acciones que reduzcan, minimicen e incluso anulen el efecto de los riesgos y afecciones a los que los bienes culturales son sometidos.

La [Agenda Urbana de Andalucía 2030](#) establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): "Preservar y mantener el patrimonio cultural y natural andaluz como uno de sus valores fundamentales, tanto a escala urbana como a escala territorial, incorporando el patrimonio paisajístico y considerando la diversidad y los modos tradicionales de habitar e instalarse en el territorio como elementos dignos de ser valorados y protegidos en sí mismos."

El art. 79.2 del RGLISTA establece como directriz a los instrumentos de ordenación urbanística general la de promover "la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar".

El Plan General de Ordenación Municipal asume como objetivo principal asegurar la protección patrimonial de los elementos y conjuntos con valores arquitectónicos, arqueológicos, históricos, etnológicos y naturales.

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

2.1. Objetivos Específicos de la Ordenación Urbanística General del Plan.

Desde un punto de vista conceptual, el Plan General de Castilleja de Guzmán persigue fundamentalmente conseguir un incremento significativo de la calidad de vida en la ciudad, basado en obtener para esta un mayor equilibrio en todos los órdenes, mediante la diversificación y complementariedad de las actividades que potencialmente puede soportar el territorio, a partir del perfeccionamiento y mejora sustancial de su estructura urbana y territorial en todos sus aspectos, red viaria, equipamientos y usos de suelo, y siempre en el marco del cuidado del medio ambiente tanto a nivel urbano como el marco territorial, que la sociedad moderna exige. Será objetivo fundamental del planeamiento alcanzar este equilibrio utilizando criterios de sostenibilidad, en sus tres principales vertientes: sostenibilidad económica, sostenibilidad social, y sostenibilidad medioambiental.

No obstante, la voluntad de alcanzar estos objetivos a través de los instrumentos de planeamiento, no debe interpretarse como la atribución al planeamiento de la capacidad de solucionar todos los problemas de la ciudad, puesto que el planeamiento opera en un marco de control limitado, manejando determinadas variables sobre un territorio en gran medida condicionado por decisiones anteriores, o de ámbito competencial superior.

2.1.1. - Un Proyecto que complete y termine la Construcción de la Ciudad

Se pretende desarrollar y plasmar en los trabajos correspondientes, un nuevo proyecto de ciudad, o quizá mejor, un proyecto de ciudad terminada desarrollado sobre la base de la ciudad que actualmente tenemos y las oportunidades de transformación que presenta, que en el momento actual son importantes, aunque debido a que la cantidad de suelo vacante es limitada, estas oportunidades no pueden ser desaprovechadas en este proceso de diseño de la nueva ciudad, pues una vez completada la capacidad de

soporte del territorio para rediseñar la ciudad, la capacidad de corregir deficiencias estructurales y modificar objetivos será muy limitada.

Este **diseño global y finalista del territorio, debe permitir su gestión y ejecución en un proceso más discontinuo en el tiempo, dosificando las intervenciones** con cierta flexibilidad, pero siempre integrando estas iniciativas de desarrollo, sobre unas bases y directrices bien definidas y comúnmente aceptadas, con el máximo respaldo social, como documento flexible y abierto en los procesos, pero bastante cerrado y terminado en la consecución efectiva de los objetivos que se pretenden para la ciudad.

Se debe terminar con la dinámica producida hasta la fecha, de crecimientos de la ciudad parciales y desprovistos de una ordenación de conjunto, que es la consecuencia de las sucesivas Modificaciones Puntuales del planeamiento general.

Por ello, se ha considerado fundamental a la vista de la realidad física actual de ocupación del espacio del término municipal, y de la **capacidad limitada del suelo vacante con posibilidades de desarrollo urbano**, analizar cómo puede y debe ser el futuro de Castilleja de Guzmán, y cuál podría ser el límite razonable, dentro de las limitaciones que impone el territorio, de la capacidad de acogida de nuevos desarrollos urbanos dentro del término municipal, teniendo en cuenta siempre la **integración del municipio en el contexto metropolitano, y la preservación de los valores territoriales, patrimoniales y ambientales locales**.

El reto esencial de este Plan General es la **definición de la estructura territorial y urbana, que podamos considerar optima a largo plazo**, para canalizar la implantación de usos y actividades diversas que generen una ciudad diversificada y equilibrada, y superar la tendencia común en las ciudades periféricas de una área metropolitana a constituirse exclusivamente en ciudades dormitorio, consolidando un **modelo urbano más equilibrado y más enriquecedor, que sea sostenible en el futuro, no solo a nivel medioambiental, sino también desde el punto de vista de la diversificación de la base económica local**, y por último y a la postre más satisfactorio para los ciudadanos.

Así se pueden **destacar dos objetivos fundamentales para la ordenación general del territorio municipal**, que serían:

La Integración de los dos núcleos urbanos, Sector Norte, Casco Urbano y Sector Sur Señorío. Para crear una ciudad más compacta y continua. Buscando el desarrollo urbano de la zona intermedia entre ambos, facilitando nuevas conexiones viarias y peatonales y la ubicación de zonas de equipamientos en posición intermedia para uso común de ambas zonas residenciales.

El equilibrio y coherencia en las relaciones Ciudad Territorio, con un modelo de ordenación integral del territorio y de la ciudad basado en la mejora y optimización del paisaje singular de Castilleja y la convivencia e interrelación entre ambos paisajes, (el urbano y el rural), buscando que en el diseño de ambos espacios rural y urbano, la valoración del paisaje sea un elemento determinante del diseño urbanístico.

2.1.2. - Definición de un modelo de usos integral para la totalidad del territorio

Es evidente la **pérdida del uso original agrícola del territorio municipal**, como consecuencia de los cambios de las condiciones sociales y económicas de la población, y como consecuencia de la dinámica de

expansión metropolitana, que origina el abandono de la actividad agrícola, al depender la población de otras actividades productivas propias de la actividad puramente urbana.

Esta transformación del uso del territorio, se produce en todos los pueblos próximos a las grandes ciudades como consecuencia de la expansión territorial de las mismas, y genera el deterioro del suelo original, por su falta de uso, o por su uso en negativo, hasta el momento que se culmina la transformación del mismo incorporando usos en positivo, acordes con la nueva realidad urbana o suburbana.

Será objetivo fundamental del nuevo Plan General, **definir un modelo integral de usos para la totalidad del territorio, adaptado a la nueva realidad metropolitana, procurando asignar usos en positivo, (es decir no asignando exclusivamente prohibiciones de uso sobre los suelos), acordes con las potencialidades específicas de cada zona del territorio municipal**, conservando sus valores y ajustados a sus singularidades y limitaciones de uso, e introduciendo nuevos usos rurales o periurbanos según los casos, que permitan la puesta en valor y actividad de todo el territorio.

El nuevo modelo de usos debe procurar la interrelación y convivencia de los suelos urbanizados o con usos específicamente urbanos, con el resto de suelos municipales que deben quedar como “no urbanizados”, con usos más suburbanos o directamente rurales, ligados a las demandas de expansión y servicios del área metropolitana, y libres o vacíos en cuanto a ocupación edificatoria o nivel de urbanización, (salvo edificaciones aisladas en casos singulares justificados).

2.1.3. - Necesidad de completar el proceso de crecimiento de la población, para conseguir el equilibrio urbanístico, social, y económico

El **reducido tamaño de la población y del término municipal de Castilleja de Guzmán**, ha sido uno de los problemas históricos del municipio.

Al contar con tan **reducido número de habitantes, 2.874 censados en 2023, Castilleja de Guzmán tiene una limitación grave para el desarrollo de las actividades urbanas comunes** a cualquier ciudadano, tanto de carácter público como privado.

Es notoria la **escasez de actividades de servicios privados** tales como industrias, talleres, bancos, comercios, restaurantes, oficinas, locales de esparcimiento o reunión, etc., y también la **insuficiente cantidad de servicios públicos** tales como Centro de Salud, Auditorium o Salón de Actos, Guarderías, Pistas deportivas cualificadas, o en contrapunto la **existencia de dotaciones que podrían dar servicio a un mayor número de habitantes**, pero que resultan excesivamente costosas en su mantenimiento para un volumen tan reducido de habitantes. (Parques urbanos, Centro Escolar de secundaria o instituto etc.)

Por tanto existe una dependencia excesiva de los vecinos de Castilleja de Guzmán, de los equipamientos de cierto rango de especialización, y de los servicios, o actividades urbanas, que existen en los municipios vecinos y fundamentalmente en la capital, para poder desarrollar todas y cada una de sus actividades cívicas, con excepción de la residencia, con la consiguiente generación de desplazamientos motorizados, y aumento del tráfico privado en la red viaria metropolitana.

La escasa cuantía de la población no hace suficientemente rentable la implantación de actividades privadas de carácter productivo o terciario, en un mercado local tan reducido, y en igual medida las administraciones no encuentran el nivel de población mínimo necesario para construir y después mantener

con un mínimo rendimiento y amortización de los servicios, los necesarios equipamientos públicos, con que cuentan otros municipios vecinos.

Desde el punto de vista de la administración municipal, el presupuesto del Ayuntamiento no permite la prestación de gran número de servicios necesarios, puesto que el volumen de ingresos en impuestos que se generan sobre el número actual de habitantes, no los puede financiar.

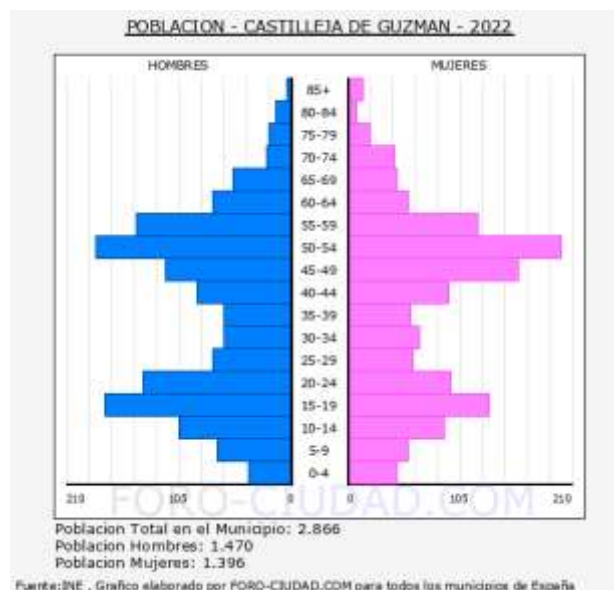
Por tanto será un objetivo fundamental del planeamiento la necesidad de completar el crecimiento y expansión del núcleo urbano, completando el proceso de transformación iniciado hace 20 años, desde el municipio rural de 300 habitantes, hasta un municipio integrado en el ámbito metropolitano, con una masa crítica de población superior a la actual, y suficiente a fin de alcanzar un mayor equilibrio entre el volumen de población, y el número y calidad de los equipamientos y servicios públicos y privados, procurando un modelo de desarrollo sostenible económica y socialmente.

La evolución de la población, se ha caracterizado por un crecimiento muy fuerte, en las dos décadas de 1900 a 2010, que se inician a partir de las NNSS de 1990, y su posterior estancamiento en la década de 2010 a la actualidad, como consecuencia de la inexistencia de suelo disponible para edificar,

Poblacion 1990	279 hab	
Poblacion 2000	1.447 hab	Incremento 41,50 % anual
Poblacion 2010	2.846 hab	Incremento 9,60 % anual

Además este problema específico de la reducida población de Castilleja de Guzmán se acentúa cuando se observa la pirámide poblacional, y la distribución de grupos de edad, pues se genera un perfil de la pirámide de población, muy desequilibrado, con dos segmentos, de población muy elevados y desproporcionados, que coinciden con los cabezas de familia entre los cuarenta y cinco y cincuenta y cinco años, procedentes del Área Metropolitana hace 20 años, y sus hijos, que en la actualidad generan una gran cantidad de población juvenil entre los 15 y los 25 años. Sin embargo, la franja de población intermedia entre 30 y 40 años es muy baja, lo mismo que la franja de edad infantil. No hay renovación ni evolución de las distintas capas de edad de la población., siendo necesaria una renovación, que es difícil se produzca en estas circunstancias con la simple evolución vegetativa, y requiere de una renovación más diversificada en edades que solo puede aportar la población externa.

Además, se puede analizar, la idoneidad del volumen de población del municipio en relación con el nivel de dotaciones necesario y la capacidad de autofinanciación que este modelo genera, a fin de cuantificar la masa crítica idónea del municipio desde el punto de vista de su sostenibilidad económica por la Hacienda Local. Esta cifra se situaría en torno a los 5.000 habitantes, considerando sobre este nivel poblacional el incremento de ingresos públicos generado por recursos provenientes de otras Admisntraciones y también por el incremento en la aportacion de ingresos de tributos municipales,, para sostener las dotaciones y servicios necesarios para este nivel de población.



Pirámide de Población Castilleja de Guzman

Con estos datos y junto con el análisis pormenorizado de la capacidad de absorción de usos de los distintos suelos que forman el territorio municipal, se han ajustado los parámetros de dimensionamiento de la población y de la asignación de usos globales en el territorio, a largo plazo, de acuerdo con el objetivo de definir una ordenación finalista del municipio.

Este crecimiento urbano tiene su limitación en las particulares circunstancias topográficas, geológicas, paisajísticas, y patrimoniales del término municipal. Considerando que las zonas no urbanizadas, libres de riesgos geomorfológicos y afecciones, están concentradas exclusivamente en la meseta delantera el sector sur, y que existe el objetivo complementario de unir mediante su desarrollo urbanístico los suelos vacantes entre los dos sectores urbanos, se podría incrementar el suelo apto para urbanizar (Suelo Rustico sometido a Actuación de Transformación de nueva Urbanización en terminología LISTA), en torno a 20 H, con un incremento del número de viviendas actuales en torno a 590 viviendas o lo que es equivalente 1.400 habitantes, a sumar a la capacidad actual del planeamiento, (en torno a 250 viviendas y 600 Habitantes). Es decir, se podría alcanzar una población final, cuando se complete el desarrollo máximo del modelo urbano, en torno a 5.000 habitantes (3.000 habitantes existentes mas 2.000 habitantes nuevos).

Esta cifra sería, una cifra máxima de capacidad, resultado final de un proceso de crecimiento escalonado y progresivo pues de acuerdo con los nuevos criterios de dimensionamiento del desarrollo del POTA, se ajustarían los crecimientos a sucesivas etapas, bien en fases temporales, o bien mediante desarrollo de sucesivos sectores, que se activaran escalonadamente en el tiempo, aunque coordinados desde un criterio de ordenación común y coherente.

El dimensionamiento del crecimiento poblacional y de la superficie de nuevos suelos aptos para la nueva urbanización, estará en cualquier caso ajustado a los criterios que establece la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2.1.4. - Integración de Castilleja de Guzmán en un marco urbanístico superior al territorio municipal

Aunque el ámbito de ordenación del Plan General se refiere específicamente al municipio de Castilleja de Guzmán, se asume que el diseño del modelo urbano de la Castilleja del futuro necesita una reflexión en un marco territorial de referencia más amplio que el propio municipio.

La entidad de los cambios acaecidos en Sevilla y su entorno y su futura progresión a medio plazo, exigen una reflexión global capaz de integrar estrategias sectoriales y municipales en el marco de un modelo determinado del territorio, progresivamente más urbanizado, donde **la incidencia de la actividad agrícola tiende a reducirse drásticamente a favor de otras actividades productivas, de servicios y de esparcimiento, pero también fundamentalmente residenciales.**

Castilleja de Guzmán forma parte de una estructura metropolitana amplia y compleja, donde existe una polarización no exactamente concéntrica como correspondería a la importancia de Sevilla respecto al resto de poblaciones, sino con una fuerte **componente bipolar, consecuencia de su implantación territorial en el valle del Guadalquivir que separa en dos polos las dos orillas, Sevilla al Este y la cornisa del Aljarafe de progresiva expansión al oeste.**

La situación de Castilleja de Guzmán en este sistema ocupando una posición singular dentro del Sector Norte del Aljarafe, **en la intersección entre las áreas del frente bajo de la vega, donde se sitúa Camas, y las áreas traseras de la meseta del aljarafe,** donde tienden a fusionarse las áreas urbanas Valencina, Gines, y Castilleja de La Cuesta, supone que a pesar de su tamaño, su importancia en la ordenación de la estructura metropolitana no pueda ser desdeñada. Por tanto el desarrollo y la coherencia funcional, morfológica y estructural de Castilleja de Guzmán están condicionados por su papel actual y vocación futura dentro de la estructura del Área Metropolitana.

Así dentro de este contexto de mayor escala la ordenación del territorio municipal, está orientada hacia la integración de dos realidades diferenciadas y **dos ámbitos espaciales distintos dentro del conjunto metropolitano: La parte superior del término, de carácter urbano,** que debe servir para conformar la **imagen individualizada del núcleo urbano,** diferenciada del resto del conjunto urbanizado metropolitano situado en la meseta; y **la parte inferior del término, que por su singular geografía,** debe diferenciarse del continuo urbanizado, **integrándose en un conjunto espacial de mayores dimensiones, que incluya los espacios de la cornisa norte del Aljarafe, y los cerros y vaguadas próximos del municipio de Camas, con carácter de espacio libre y no urbanizado,** que permita identificar las singularidades geográficas del territorio, y **sirva como área de esponjamiento, visual, funcional, y ambiental al conjunto urbano metropolitano.**

Las propuestas de ordenación del Plan General tenderán a corregir la imagen paisajística actual de la fachada de los dos sectores urbanos de Castilleja hacia la vega del Guadalquivir, mediante la interposición y el escalonamiento de distintos usos urbanos, gradualmente mas ligeros, hasta **conformar el frente ultimo de la población, sobre el frente de la meseta, con áreas arboladas, que conformen una imagen mas naturalista y orgánica, que sirva de fondo al conjunto de barrancos y cerros, situados debajo, que conforman la imagen de la cornisa vista desde el valle del Guadalquivir.**

Por otro lado, la capacidad de crecimiento del municipio de Sevilla, es bastante reducida, y la tendencia expansiva del área metropolitana se mantiene.

Pero esta expansión genera que las **necesidades de movilidad cada vez sean mayores**, al existir un **grave desequilibrio en cuanto a la implantación de usos productivos y de actividades cotidianas distintas a la residencial, entre la ciudad central y la periferia**. Debe ser objetivo fundamental del Plan General, dentro de sus limitaciones y competencias, corregir al menos internamente, este desequilibrio, procurando que la consolidación y transformación urbana del municipio, conlleve la construcción de una ciudad más equilibrada, e integrada y menos dependiente de Sevilla.

Por último, dentro de la ordenación global del sector metropolitano, se debe **mejorar la conexión de Castilleja de Guzmán con Sevilla y el resto de municipios vecinos del Aljarafe, mediante la reforma y ampliación de la red viaria metropolitana del sector norte**. Tanto a nivel de transporte privado y publico, como a nivel de movilidad en bicicleta.

La comunicación con Sevilla de todos los municipios situados sobre el eje de la carretera A-8077, genera un incremento progresivo del trafico, que tiene que atravesar la travesía urbana de Camas, antes de enlazar con la red metropolitana (SE-30), y además tiene que atravesar Castilleja de Guzmán entre sus dos áreas urbanas, complicando la posible integración o fusión de ambos núcleos, con un trazado de fuertes pendientes sin carril para vehículos lentos, generando cada día mayores retenciones.

Tanto desde los objetivos de ordenación urbanística interna del municipio, como desde los objetivos de mejora de la red viaria metropolitana, resulta muy **necesaria la construcción de una variante del Eje Norte del Aljarafe A-8077, que desde Valencina u Olivares, conecte a través de Santiponce con el nudo viario del viaducto del Alamillo**, evitando así la travesía de Camas y también la travesía por Castilleja de Guzmán. También debe suponer una mejora en este aspecto la construcción de una **plataforma reservada de transporte publico Autobus, para el eje norte del Aljarafe, desde Sevilla y la Expo**, cruzando Camas y subiendo al Aljarafe, en paralelo a la carretera A-8007. (proyecto en fase de construcción).

La mejora de las conexiones viarias de Castilleja de Guzmán con el resto de municipios del Aljarafe, también debe ser un objetivo fundamental del Plan General, aun cuando su capacidad de intervención directa se circunscriba al término municipal. Resulta muy evidente la necesidad de **potenciar la carretera SE-3402 como eje de tercer nivel metropolitano, transversal a los ejes metropolitanos radiales**, que permita una mayor integración de Castilleja en su propio sector metropolitano.

Para ello resulta fundamental la intervención reciente sobre su trazado en el termino de Castilleja de la Cuesta, a fin de conseguir un enlace mas directo con el cruce de la A-49, y la carretera de Bormujos, facilitando así el establecimiento de nuevas relaciones sociales y económicas de los habitantes de Castilleja de Guzmán con el resto de municipios que deben conformar la “ciudad alternativa” del Aljarafe, evitando la total dependencia funcional con Sevilla.

En este apartado de la inserción de Castilleja en la estructura territorial metropolitana, el PGOM basa sus determinaciones en las determinaciones y propuestas de ordenación del POTAU de Sevilla, dentro de las limitaciones del PGOM se debe **potenciar la movilidad interna y externa con recorridos peatonales y de bici**, y se deben proponer los suelos necesarios para mejorar y potenciar el transporte público, y que **se definan las actividades productivas de rango metropolitano, que pueden ser más coherentes en el territorio específico de Castilleja**, las de servicios metropolitanos, y de hostelería o turísticas y de esparcimiento, y se definen **los usos del territorio más acordes para la preservación de los valores paisajísticos del territorio municipal, y el control de riesgos** sobre el territorio, parque metropolitano de los Cerros de Camas y

Castilleja, y sistemas generales de espacios libres, relacionados con la cornisa., y la protección del entorno de los Jardines de Foorrestier.

2.1.5. - Integración física funcional y social de los dos sectores urbanos: Núcleo Histórico y Señorío de Guzmán. Refuerzo de la estructura urbana actual

El núcleo histórico con su expansión hacia el norte, y el núcleo urbano de El Señorío de Guzmán, están física, funcionalmente y socialmente separados. La carretera A-8077 constituye una barrera excesiva entre ambas zonas, a la que hay que añadir los espacios vacíos entre ambas partes, que rompen la continuidad urbana.

Un objetivo fundamental del Plan General debe ser mejorar la estructura urbana existente, para lo cual resulta fundamental corregir este problema, buscando las fórmulas para conseguir la mayor integración y unión funcional y social de los dos núcleos.

Para la consecución de este objetivo, resulta imprescindible la ordenación y desarrollo de los suelos vacantes entre ambos sectores urbanos, como recurso urbanístico para provocar la proximidad e integración. Este desarrollo urbano debe ir vinculado e integrado en la propuesta de reordenación conjunta del Sector Sur, completando el sector vacante de la meseta sur, en el frente este del antiguo PP-2 de El Señorío.

El contenido de los usos que alberguen estos suelos vacantes deberá potenciar la atracción de ambas zonas para facilitar el tránsito de personas entre ambas. También resultará fundamental superar el carácter actual de la carretera, como barrera física, facilitando nuevos puntos de cruce rodado y peatonal, y el tratamiento de sus márgenes con un carácter y diseño más urbano. Estas medidas de intervención sobre la carretera serán posibles con el desarrollo y construcción de la Variante del Eje Norte del Aljarafe, que liberará de tráfico y también de servidumbres este tramo de carretera.

Así se propone la reordenación de la margen sur de la carretera A-8077, formando un frente de fachada como travesía urbana, (no con accesos directos a la carretera), con localización de actividades terciarias, comerciales oficinas, y equipamientos y servicios públicos, al servicio potencial de ambas zonas de la población, creando un centro funcional, precisamente en el centro físico entre los dos sectores del pueblo. Esta tensión urbana se debe completar con la creación de carriles bici y circulaciones peatonales lineales que crucen la carretera en los dos cruces actuales, además de sobre la pasarela, y que se prolonguen hacia el norte y hacia el sur en continuidad con los sistemas de espacios libres y equipamientos de ambos sectores.

En esta zona intermedia entre los dos núcleos, para facilitar y potenciar los objetivos de continuidad y conexión urbana, también se debe potenciar la implantación de nuevos equipamientos públicos, que se generen en el desarrollo de la nueva Actuación de Transformación del nuevo sector a urbanizar como terminación y ampliación de El Señorío, buscando localizaciones más accesibles posibles para los ciudadanos de los dos sectores urbanos, y la mayor conectividad social de ambos grupos poblacionales.

El aumento de las conexiones, también debe trasladarse a la red viaria, para facilitar la transversalidad de las circulaciones rodadas a ambos lados de la travesía, y también con el objetivo de mejorar la articulación de la red viaria local con la red viaria metropolitana. Así los distribuidores urbanos de los sectores norte y sur deben confluir en los dos cruces sobre la carretera a resolver con glorietas que faciliten la accesibilidad rodada al municipio.

Tanto en el sector norte, (casco histórico), como en el sector sur, (Señorío de Guzmán), se debe reforzar y jerarquizar la red viaria local, creando ejes viarios principales, que permitan la transición desde la red metropolitana a la red viaria local. Estas mejoras no solo facilitaran la accesibilidad e interconexión del vehículo privado, sino también la accesibilidad del transporte público desde la red metropolitana a la red urbana.

En el sector norte se produce la sobresaturación de la calle Miguel de Cervantes, como único eje de acceso de todos los sectores del norte, (PP-1, PP-3 y PP-4), hacia la rotonda del cementerio. También sobre esta rotonda se concentra todo el tráfico del Señorío de Guzmán a través de la carretera SE-3402.

Sería conveniente crear un nuevo distribuidor urbano que facilite la conexión de los ensanches del PP-1 PP-3 y PP-4 hacia la A-8077, pero resulta de difícil aplicación.

Al mismo tiempo se debe **crear un nuevo eje viario principal del sector sur, como prolongación de la Avda. Doctor Pasteur, mediante su prolongación hacia la nueva rotonda en el cruce sur de la A-8077**, que complemente la conexión del sector sur con la red metropolitana y con el viario principal del sector norte.

El diseño de los nuevos viarios, lógicamente debe incorporar no solo las calzadas para vehículos rodados, (privados y autobuses), sino también las circulaciones paralelas de itinerarios peatonales y de bicicletas, que deben confluir sobre los mismos ejes de movilidad interna, y que deben ir acompañados de las necesarias plantaciones de arbolado, y desarrollo de los objetivos generales sobre sostenibilidad ambiental de la LISTA.

2.1.6. - Mejora de las condiciones medioambientales, protección y desarrollo de las potencialidades del paisaje, y protección del patrimonio cultural y arqueológico del municipio

Los distintos objetivos de desarrollo y mejora del municipio citados anteriormente deben compatibilizarse y desarrollarse dentro del marco de **los valores intrínsecos que presenta el territorio de Castilleja de Guzmán**, con dos características fundamentales: **la singularidad de sus condiciones paisajísticas**, distintas a la mayoría del resto de poblaciones, **y sus valores patrimoniales o culturales**, destacando **los restos dolménicos de Divina Pastora y Montelirio**, y el conjunto de restos arqueológicos localizados en su entorno, y la singularidad **del Palacio de los Guzmanes y los Jardines de Forestier**.

Las propuestas del Plan General deben corregir los **déficits ambientales actuales**, que deterioran las potencialidades paisajísticas del municipio, (la pérdida de uso agrícola del suelo, origina **la escasez de vegetación, y problemas de erosión y estabilidad de los suelos**, y la falta de un modelo global de ordenación origina la **composición de frentes urbanos no articulados con la topografía y el paisaje**, la existencia de zonas de transición degradadas y alteradas y la **pérdida de valor paisajístico**).

La mejora de las condiciones ambientales debe incidir en la **puesta en valor de los suelos con topografía más accidentada, y con mayor presencia visual en el paisaje**, mediante su posible transformación como suelo público de carácter metropolitano, que permita conformar una gran masa forestal, que sustituya al anterior bosque agrícola del olivar, y dote al territorio despellejado de una nueva piel, y por tanto de un nuevo uso en positivo del suelo.

La construcción y consolidación de un parque metropolitano de carácter forestal en las zonas mas accidentadas de la cornisa y de los valles de los Arroyos, con plantación de especies autóctonas de escaso o nulo mantenimiento, debe ser un instrumento eficaz para mejorar las condiciones medioambientales del término, por su incidencia positiva en la construcción de un nuevo paisaje con usos ajustados a la nueva realidad metropolitana, (de uso de esparcimiento y reserva medioambiental, de los territorios vacíos no urbanizados), y también por su mejora de las condiciones atmosféricas, y por la supresión con este uso de los riesgos de erosión y estabilidad de las laderas. Esta propuesta es coherente con el objetivo supramunicipal de la Conserjería de Medio Ambiente de crear zonas forestales en la cornisa del Aljarafe, y de los objetivos y propuestas del POTAU de Sevilla, que propone la construcción de un Parque Metropolitano sobre los cerros de Castilleja de Guzmán y Camas, en el valle del arroyo Montijo. (Aunque esta propuesta está condicionada en una gran parte de su superficie por la ubicación del campo de Tiro Militar, que el Ministerio de Defensa, no tiene intención de trasladar y liberar el suelo con esa nueva finalidad).

El Plan General debería ir mas allá de estas intenciones, al proponerse la ampliación de dicho Parque o incluso su relocalización para ocupar las laderas y los cabezos situados al pie de los Jardines de Forestier, hasta el Camino del Agua, (recuperando un uso en positivo, coherente con el ámbito de protección paisajística del monumento), de manera que el futuro Parque Metropolitano, sea el nuevo espacio cualificado que comienza cuando termina el borde construido del núcleo urbano al pie de los Jardines.. El Parque Metropolitano se debe incorporar así al pueblo, como un nuevo y valioso bien, desde el punto de vista funcional, (accesibilidad inmediata de los vecinos para su disfrute, y atracción de los usuarios del Parque hacia el núcleo urbano), y también desde el punto de vista espacial, (se recalifica y se protege el paisaje percibido desde el Jardín, y también desde el núcleo urbano y se desarrolla una nueva propuesta de ordenación del borde urbano en base a un gradiente de espacios libres, mediante paseos, zonas de vegetación de baja altura y zonas forestales mas densas en las zonas desenfiladas, que doten al municipio de un espacio de disfrute ciudadano de gran interés, garantizando al tiempo la adecuada protección paisajística y ambiental de este espacio.

Esta propuesta de ordenación general puede completarse desde el punto de vista medioambiental, con la ocupación del resto de suelos no ocupados por el Parque, para usos deportivos, de esparcimiento al aire libre, o de hostelería de muy baja ocupación, o actividades relacionadas con la ecología y el medio ambiente, (instalaciones para actividades deportivas o recreativas al aire libre, merenderos o restaurantes panorámicos, turismo de senderismo, actividades ecuestres Hipicas o picaderos, granja escuela, viveros, etc.), que buscan su ubicación en zonas de paisaje singular, y completen la imagen y el uso coherente, de un nuevo paisaje natural del municipio.

Para el desarrollo de esta propuesta será necesaria la colaboración Ayuntamiento –Junta de Andalucía, en la gestión para cambiar la titularidad del suelo privado actual, y para financiar las necesarias actuaciones de reforestación, diseño de circulaciones y accesos y regeneración general de la vegetación de la Zona.

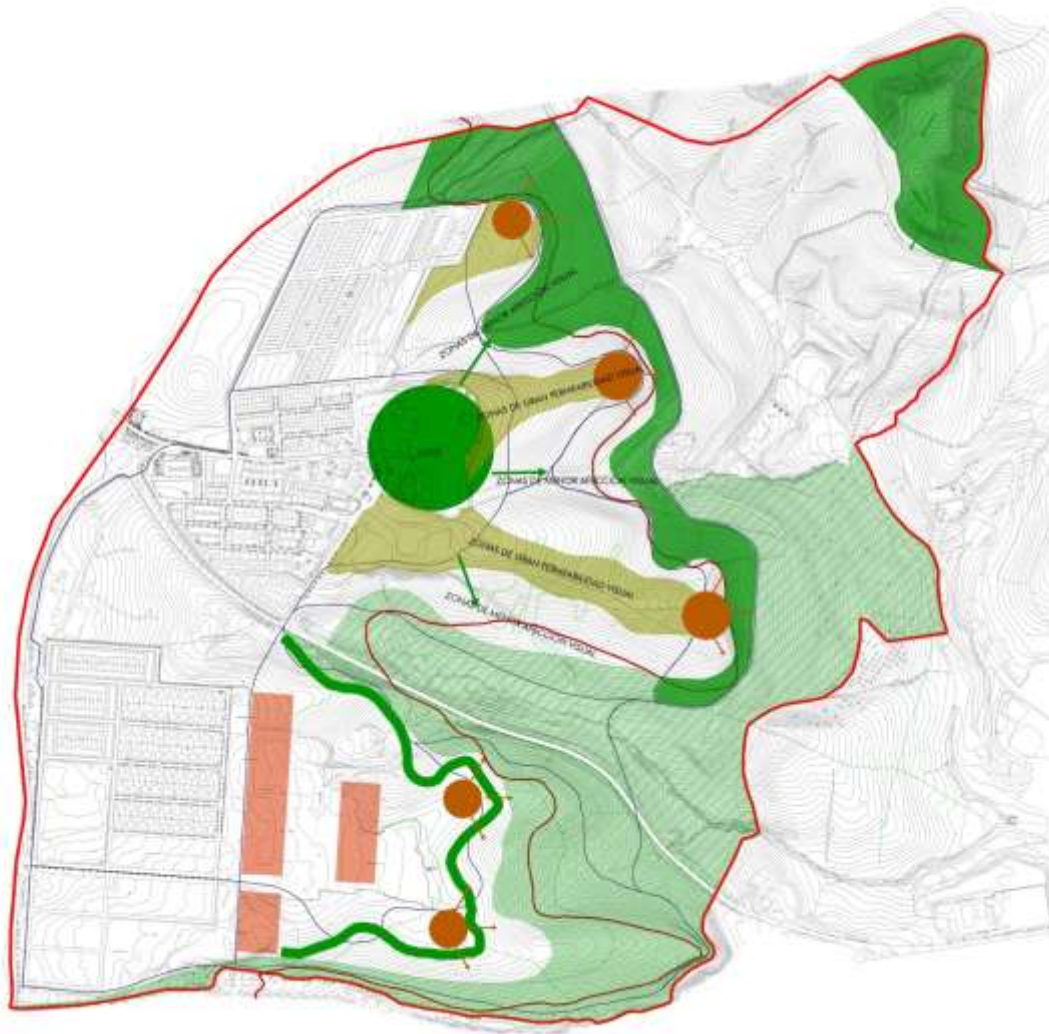
Por último, es un objetivo general del Plan, la protección del patrimonio cultural y arqueológico. Así se propone la Protección mediante la calificación como espacios libres, (generales), las áreas de protección de los restos dolménicos de Divina Pastora, integrados en el respectivo Plan Parcial PP-4 , que debe ser reajustado en sus determinaciones.

En este ámbito también existiría la posibilidad de desclasificar los suelos a Suelo Rustico, o bien mantenerlos con su actual clasificación como suelo urbanizable dentro del Sector original del PP-4, sometido a una nueva ordenación detallada, como espacios libres públicos. Si bien la cuestión fundamental sería la de dotarlos de un uso superficial positivo para evitar su degradación, bien como suelo público con tratamiento vegetal muy naturalizado y no de parque o jardín, para evitar un mantenimiento excesivo para el Ayuntamiento, o bien con el cambio de clasificación a suelo rustico, y posibilitar su uso agrícola, con la replantación de olivar, opción difícil por el nulo interés de los titulares del suelo en la actualidad. La clave para una efectiva protección arqueológica será dotarlo de uso superficial positivo, que en cualquier caso debe ser de tratamiento vegetal. Existe la posibilidad de su cesión como suelo público, manteniendo su carácter rural, agrícola o forestal.

En una situación muy similar o equivalente se encuentran el resto de suelos de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, situados entre el Señorío, la pasarela y la carretera de Castilleja de la Cuesta, que si no tienen un uso positivo agrícola, tenderán al deterioro y degradación, pero que por el exceso de suelo de espacios libres públicos, que debe mantener el Ayuntamiento, solo pueden tener una función de espacio natural, arbolado o cultivado, pero de titularidad privada, de difícil gestión y mantenimiento.

También se establecerán las medidas cautelares de protección arqueológica sobre el resto de los suelos del término actualmente desocupados, a fin de que en las zonas donde se produzcan nuevos desarrollos urbanísticos o actuaciones de urbanización de espacios libres, se ejercite previamente un control arqueológico, a fin de garantizar la conservación de nuevos restos actualmente desconocidos, y aquellos sobre los que se han realizado ya trabajos de excavación arqueológica, y que han de ser objeto de conservación y protección.

También será objetivo fundamental la conservación de los Jardines del Colegio Mayor, y su mantenimiento como hito visual de la imagen general de Castilleja de Guzmán desde la vega del Guadalquivir. A tal efecto se deberán conformar los nuevos frentes urbanos a ambos lados de la masa arbolada del jardín hacia el este, tratando este frente, con un conjunto lineal de espacios libres mas cualificados y ligeramente urbanizados, que posibilite su uso como paseo panorámico que forme el nuevo frente urbano del pueblo, en el que se integren algunas zonas arboladas, que filtren la visual directa de los frentes residenciales, y que fundamentalmente resalten como pieza principal y dominante los Jardines de Forestier, conservando las visuales principales desde el jardín hacia el este, y su presencia como referente visual en la imagen metropolitana de Castilleja. Es decir, aplicando al sector Norte una estrategia de total permeabilidad de las visuales.



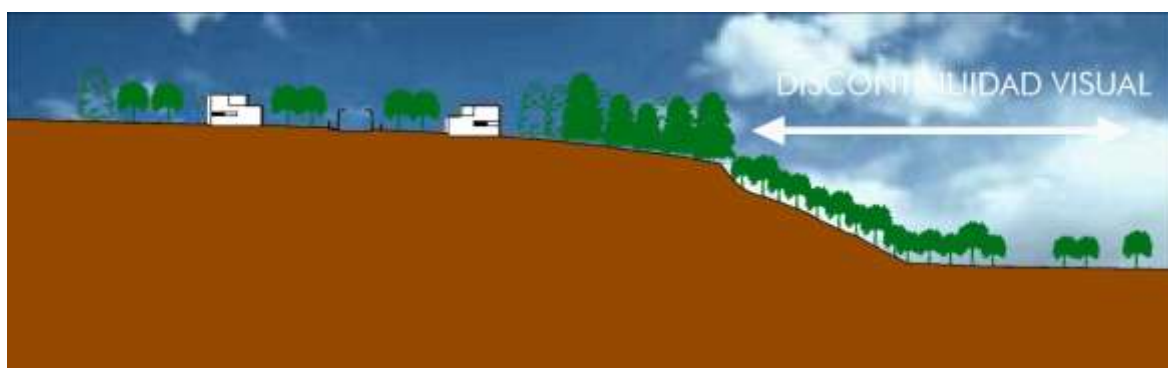
En base a esta estrategia de permeabilidad de las visuales, para el sector norte que es el afectado por el entorno de Protección del BIC, puede resultar poco coherente el desarrollo en su inmediata proximidad, (la ladera del valle del Arroyo Alfileres) del Sector Terciario Hotelero propuesto como área de Oportunidad en el POTAUS. Dentro de las alternativas propuestas se considera mas idónea para esta propuesta de actuación del POTAUS, una localización más coherente en la estructura urbana. Con la posible reutilización del Palacio de los Guzmanes para implantar un Hotel , que sustituya al Colegio Mayor.

En contrapunto a esta estrategia paisajística, de conservar la permeabilidad de las vistas en el sector norte que domina el Jardín, se propone para el sector sur, donde se proponen los nuevos desarrollos residenciales, una estrategia de apantallamiento visual, mediante formación de masas arbóreas, intercaladas entre los distintos volúmenes, y fundamentalmente concentradas con carácter lineal y continuo en los bordes de inflexión de la meseta sur con sus laderas de mayor pendiente, de manera que la masa de árboles haga desaparecer de la imagen metropolitana este sector edificado, resaltando en exclusiva la imagen de los Jardines delante del núcleo histórico. También en este caso la concentración de este espacio libre lineal en el borde de la meseta, tiene una consecuencia interna, pues permitirá garantizar la posición de los espacios libres públicos de este sector urbano, en la mejor situación posible para el disfrute paisajístico, como miradores o espacios de paseo de gran calidad visual, y potencialidad de uso ciudadano,

y en coherencia con las determinaciones del POTAUS, relativas a desarrollar itinerarios y observatorios del paisaje de uso público, en los bordes urbanos en contacto con las Zonas de Protección de escarpes y Formas singulares del Relieve. (Art. 75 POTAUS)



SECTOR NORTE



SECTOR SUR

En las zonas de laderas más pronunciadas del frente de la cornisa del sector sur, que también sufre el abandono agrícola, y tiene problemas de riesgos de estabilidad y erosión, y de dificultades para su uso agrícola, se plantea potenciar su reforestación, con masas arbóreas, que ayuden a revalorizar el paisaje y mantener el uso natural del suelo, siguiendo los objetivos del POTAUS, si bien en este caso estos suelos no formarían parte del futuro Parque Metropolitano, manteniendo su titularidad privada, y por tanto el objetivo de reforestación es más complejo, por lo que se propone un uso combinado y conjunto como área de implantación de sistemas de energía renovable, que vaya integrando y alternando, zonas delimitadas de huertos solares, con áreas forestales de arbolado que apantallen en la visión horizontal las instalaciones de energía solar, y que posibiliten un uso positivo viable para su mantenimiento y gestión por la iniciativa privada, generando incluso posibles cesiones de uso o dominio de los suelos forestales integrados en esa estrategia conjunta.

Por último como medida de fomento de la protección patrimonial, y en consecuencia con el objetivo anterior de diversificar los usos y actividades del municipio, se considera conveniente el desarrollo de una propuesta de cambio del uso actual como Colegio Mayor del Palacio de los Guzmanes, puesto que el titular de la finca es la Universidad de Sevilla, para dotar a este edificio, que es la pieza urbana singular y más significativa del municipio, de un uso más acorde a su categoría de monumento, como equipamiento de rango metropolitano, de carácter cultural, social o administrativo, o con su transformación a uso hotelero, de gestión privada, o incluso como parador de turismo de Sevilla. Esta propuesta municipal fue trasladada como alegación o sugerencia al POTAU de Sevilla, pero no fue recogida en el documento final.

Por tanto no puede incorporarse a las determinaciones vinculantes del Plan General, aunque si conviene mantener con carácter recomendatorio la propuesta.

2.1.7. - Diversificación de Usos y Actividades. Reordenación del Sistema de Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos

Es objetivo del Nuevo Plan General alcanzar la consideración de la ciudad como imaginada, diseñada y construida fundamentalmente para la vida y el disfrute de los ciudadanos, y no como elemento de producción o mercado de intereses de los diferentes agentes urbanos que dan una importancia residual a la calidad de vida, al espacio urbano, a la infraestructura dotacional y a los elementos morfológicos que configuran el marco de la ciudad y del territorio.

Dar mucha más importancia a estos aspectos supone recuperar el derecho a la ciudad de los ciudadanos y por tanto en el actual contexto político y social la valoración de la ciudad debe hacerse desde esta óptica, donde su valor cultural y de usos y disfrute debe prevalecer sobre otras valoraciones e intereses.

Así, debe ser objetivo irrenunciable de Castilleja de Guzmán la **adquisición del nivel de equipamiento suficiente, para satisfacer las demandas de la población actual y futura, así como la mejora sustancial de la calidad morfológica y ambiental de los principales espacios significativos, y** de las fachadas externas que conforman la imagen de la ciudad y su interrelación con el medio rural

Debe ser un objetivo fundamental el reequipamiento del municipio, **reordenando y ampliando la oferta de equipamientos y espacios libres públicos**, procurando reajustar su dimensionamiento, uso pormenorizado, y localización en el conjunto, en función de la futura demanda de población y capacidad de mantenimiento financiero, desde una valoración global del conjunto de suelos públicos disponibles.

Muchos de los suelos dotacionales disponibles provienen de cesiones de dotaciones locales de los distintos planes parciales o modificaciones de planeamiento, en ambos casos de pequeña escala y nula visión de conjunto, que generan un **sistema de dotaciones fragmentario, e incompleto en algunos servicios y localizaciones**, sin una visión conjunta de las necesidades globales del municipio. Así el Ayuntamiento en los últimos años ha tenido que ir modificando y readaptando los usos dotacionales inicialmente previstos sobre distintas parcelas, sustituyendo usos que no eran necesarios o que resultaban excesivos, por otros usos dotacionales públicos más necesarios para satisfacer las demandas reales de la población. Así ha sido necesario modificar el planeamiento en varias ocasiones , para concentrar equipamientos escolares de los planes Parciales PP.1 y PP.3, ha habido que ajustar el planeamiento del PP.2 para poder obtener el centro escolar de este sector, y han sido necesarios otros cambios de uso basados en la compatibilidad de los usos dotacionales o de espacios libres, para poder generar suelo necesario para sistemas generales no previstos en las NNSS, como el polideportivo y la piscina de la zona norte, como usos compatibles sobre zonas de espacios libres, o la construcción del Centro Juvenil y del Edificio del Centro Cultural, sobre suelos no contemplados como dotacionales. También la construcción del Parque Almanzor sobre suelos clasificados como No urbanizables.

Como objetivos más inmediatos habría que señalar: la **dotación de dos centros educativos uno en cada uno de los sectores urbanos Norte y Sur**, (uno para el sector sur de El Señorío y otro para el Centro y sector norte, afortunadamente ya construidos, y la incorporación de un centro mixto de secundaria y bachillerato, (que se ha generado mediante el cambio de función de uno de los dos centros de primaria,

como consecuencia de la reducción de la demanda de plazas infantiles, consecuencia de la falta de equilibrio de la pirámide de población. (nula evolución). También la distribución de dos polideportivos descubiertos, situados en cada zona del municipio (sector Norte, sector Sur) con una piscina exterior, campo de fútbol, gimnasio, y otras pistas polideportivas e instalaciones complementarias; un centro cultural para ampliación de biblioteca y sala de actos, un centro social y juvenil, dos guarderías una por sector, y un nuevo centro de salud.

En el mismo sentido se deben ajustar en cantidad y sobre todo en calidad los espacios libres locales, diseñando un sistema jerarquizado de espacios libres, integrando el conjunto urbano con el territorio y el paisaje singular de Castilleja, y ajustado en su conservación y mantenimiento a la capacidad de gasto municipal.

En este contexto se pretende la valoración y protección de los territorios singulares de Castilleja, del patrimonio cultural y de sus zonas de protección, así como la recuperación de la imagen paisajística de Castilleja de Guzmán, en la coronación del fondo de escena metropolitano, permitiendo una mejor integración del conjunto edificado, con el territorio singular situado a sus pies, mediante la potenciación de la imagen de ciudad bien integrada en su territorio singular, que puede diferenciar a Castilleja de otros municipios del Aljarafe, es una cuestión básica para mejorar la calidad de vida tanto en el aspecto medio ambiental como paisajístico y de imagen de ciudad.

En este sentido la planificación de los espacios libres debe ir más allá de su cantidad, que en general están cubiertos de modo satisfactorio, orientándose a la calidad, buscando las posiciones de mayor singularidad paisajística, con el doble objetivo de mejorar la relación del borde entre lo urbanizado y lo natural, y de situar los espacios de disfrute ciudadano, en los lugares de mayor calidad espacial, y por tanto de mayor atractivo para su uso.

Sobre esta filosofía se articula la propuesta del Plan de crear un sistema de espacios libres singular en su dimensión, localización, y funcionalidad, sobre el frente urbano del pueblo hacia la cornisa y coincidiendo con el ámbito de protección de los Jardines de Forestier, como pieza fundamental en la conformación de la estructura del territorio municipal.

No obstante, estos objetivos de recuperación de la ciudad más humana y visible que todos deseamos hay que compatibilizarlos equilibradamente con su valor de producción. En el contexto del Área Metropolitana existen muchas zonas urbanas en competencia para la atracción de inversiones productivas y así los distintos municipios procuran crear las condiciones económicas y específicamente urbanísticas que favorezcan la atracción de inversiones a su término.

No sería coherente, defender el derecho de los ciudadanos de Castilleja de Guzmán a la vivienda, a las dotaciones públicas y a las infraestructuras de una cierta calidad, y al mismo tiempo demostrar desinterés por la obtención de suelos urbanos para que la inversión productiva creada sea capaz de generar recursos con los que garantizar la propia viabilidad de la estructura de ciudad a la que se aspira, además de conseguir el objetivo metropolitano de localizar en la propia ciudad donde se reside, el máximo de actividades diarias comunes, y de entre ellas fundamentalmente el trabajo y el comercio.

Estas inversiones pueden dinamizar la actividad económica local, generando parcialmente empleo, (aunque el problema de desempleo no se resuelve en el contexto municipal) y una diversificación y enriquecimiento de la sociedad, y una base más equilibrada y con mayor capacidad de sostenimiento

futuro de la economía local, (también de la hacienda municipal), además de contribuir al desarrollo urbanístico del municipio.

Si no se ofrecen lugares atractivos para actividades económicas de futuro se corre el riesgo de despreciar una oportunidad única de transformación urbana y de consolidación de la base económica local, sobre sectores económicos diversificados. La potenciación de los valores específicos de Castilleja, el patrimonio y el paisaje sobresaliente, debe ser el punto de referencia para la atracción y selección de las actividades económicas más coherentes con el modelo urbanístico que se proyecta en el territorio de Castilleja de Guzmán: fundamentalmente usos turísticos, terciarios ligados a los servicios de restauración, hostelería y esparcimiento, usos deportivos al aire libre, y actividades de esparcimiento en relación con la naturaleza. Esta estrategia se desarrolla en el Plan posibilitando la implantación de usos de servicios, equipamientos privados o terciarios en los nuevos desarrollos de nueva urbanización en suelo rustico , o de otras actividades compatibles en suelo rustico , vinculadas a su uso como espacio de actividades metropolitanas al aire libre. Estos usos deben complementarse lógicamente con otros servicios comunes de las áreas urbanas, tales como comercios, talleres, pequeñas industrias, etc.

2.1.8. - Implantación de criterios de Sostenibilidad en el diseño de las áreas urbanas y las edificaciones

La mejora de las condiciones medioambientales del municipio se puede completar, con una apuesta decidida por la implantación de criterios de sostenibilidad medioambiental en el diseño de las áreas urbanas, y las nuevas edificaciones.

Con respecto al diseño urbano se debe procurar la mejora de la gestión de los recursos de agua y energía, y el control de los vertidos, y de los riesgos sobre el territorio. El proceso de urbanización debe ir acompañado de medidas, que eviten los riesgos de erosión o movimientos de las laderas y de la concentración de caudales con riesgo de avenidas. Estos riesgos se pueden corregir mediante el control superficial de las aguas pluviales sobre las áreas urbanizadas, evitando su infiltración directa en la capa de limos, para evitar su circulación hacia los puntos de riesgo en las zonas de contacto de los limos con las margas. El caudal de pluviales se puede reutilizar en gran parte como agua de riego. También se reducen los vertidos a los Arroyos al implantarse el sistema separativo de pluviales y fecales, con lo que se reduce el caudal de depuración, y se restringe el vertido directo a los arroyos a las pluviales, reducidas en su caudal por los sistemas de reciclaje.

Para hacer viables estas propuestas debe ajustarse su escala funcional, y así el PGOM apuesta por la combinación de tipologías tradicionales de vivienda unifamiliar adosada , combinadas con la implantación de nuevas tipologías colectivas de ciudad jardín, de densidad media, ubicadas en manzanas o conjuntos residenciales de un cierto tamaño y número de viviendas, que permitan una mejor gestión de los recursos ambientales de forma conjunta en cada comunidad, tales como la implantación obligatoria de redes específicas de recogida de aguas pluviales y redes de drenaje del agua de riego de las zonas ajardinadas, para su almacenaje en aljibes comunitarios y su reutilización como agua de riego, implantación de sistema separativo de aguas fecales y pluviales en la red de saneamiento, en la que se reduce notablemente el caudal de las pluviales, al no existir aportación de las superficies de parcelas privadas, y se evitan los vertidos de efluentes a los arroyos, y se limita el riesgo de avenidas sobre los mismos, una mayor libertad

en la implantación de los volúmenes, que optimice la orientación sur-norte, más adecuada para la eficiencia energética en nuestro clima, plantación combinada de arbolado de hoja caduca, que permita la variación del soleamiento sobre las fachadas dependiendo de las estaciones.

Los criterios de sostenibilidad, también deberán aplicarse, vía normativa, al diseño de las urbanización de los espacios libres y el viario publico, fomentando la plantación de arbolado de sombra en los viales principales y de mayor sección, para crear itinerarios peatonales de sombra, y posibilitar la reducción del efecto isla de calor, en las calles de carácter local se deberá ajustar la posibilidad de plantación de arbolado a los recursos de conservación del propio Ayuntamiento y a las dimensiones de las secciones de acerado resultantes. Y en el tratamiento de los espacios libres se deberá potenciar la combinación de pavimentos transitables y pavimentos permeables, con la posibilidad de realizar sistemas de drenaje sostenible para reducir los tiempos de concentración o incluso para almacenar el aguade pluviales para riego.

Y también deberán aplicarse, vía normativa, al diseño de las edificaciones, fomentando el uso de la energía solar, tanto para calentamiento de agua como para prioduccion de energía, garantizando las óptimas condiciones de diseño de los aislamientos y la iluminación y ventilación naturales, de la conformación de las cubiertas y superficies dren antes para recogidas y almacenaje de pluviales, de la utilización de elementos móviles o graduables de protección solar, etc., tratando de reducir el consumo energético tanto en las dotaciones y servicios públicos como en las edificaciones privadas.

3. ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

3.1. Contextualización del marco de alcance del Plan

El alcance del Avance del PGOM presentado tiene un limitado grado de detalle como corresponde a un documento de carácter fundamentalmente estratégico, en el que reflejar las líneas principales en torno a las que girará el futuro PGOM. Los contenidos del mismo se verán desarrollados y complementados en futuras fases del Plan, acompañados del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico.

El Avance del Plan General de Ordenación Municipal recoge los objetivos y criterios de ordenación y un adelanto de propuestas estructurales de ordenación, consistentes fundamentalmente en:

- Definición la estructura general del territorio, con la identificación de los sistemas generales de comunicación y de infraestructuras básicas, dotaciones y zonas verdes.
- Propuesta de clasificación de suelo y delimitación de categorías en cada una de ellas.
- Asignación de los usos globales y usos pormenorizados al suelo rustico existente, y a las áreas para albergar los crecimientos propuestos.
- Avance de algunas propuestas concretas en: áreas de transformación urbanística de nueva urbanización.

3.2. Propuestas de Alternativas de Ordenación del PGOM

El documento del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), y por extensión el Documento Ambiental Estratégico (DAE) debe realizar un análisis de distintas **Alternativas al Plan**, todas técnica y ambientalmente válidas, comparando sus determinaciones generales de ordenación y sus principales repercusiones en el medio.

Estas Alternativas se han escogido atendiendo a una serie de factores preestablecidos: criterios estratégicos de ordenación territorial emanados del POTA, el POTAUS y la LISTA (mantenimiento de la ciudad compacta, adecuada lógicamente a la singularidad de Castilleja de Guzmán) los antecedentes urbanísticos del municipio, y las conclusiones extraídas del estudio de la documentación de la Fase de Información, así como la definición de Objetivos recogidos en la presente Memoria de Información y Diagnostico del Plan.

Territorialmente las tres propuestas alternativas, además de la Alternativa Cero, guardan muchas similitudes, con medidas ponderadas que permitan mantener un adecuado equilibrio (desarrollo

sostenible) entre el uso adecuado del medio rural y la conservación ambiental del mismo, junto con la satisfacción de las necesidades de crecimiento equilibrado de la población, si bien la Alternativa 0 (No realización del Plan) no dispondría de una actualización normativa que facilitase la actualización de usos y criterios de protección del medio rural.

Es pues a nivel de ordenación territorial y urbana, principal soporte de la actividad humana, donde se pueden encontrar las diferencias más significativas. Así se proponen inicialmente en esta fase de formulación **cuatro Alternativas de Ordenación**

- **ALTERNATIVA 0** - No realización del Plan. - Propuesta de mantenimiento del planeamiento vigente y la actual estructura urbana. Crecimiento Poblacional Mínimo. No actualización normativa del suelo rural.
- **ALTERNATIVA 1** - Realización del Plan. - Propuesta de mantenimiento de la actual estructura urbana. Crecimiento Poblacional Mínimo. Actualización normativa del suelo rural.
- **ALTERNATIVA 2** - Propuesta de Ordenación finalista que complete y termine la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento Poblacional ajustado a la capacidad de acogida del territorio. Actualización normativa del suelo rural.
- **ALTERNATIVA 3** - Propuesta de Ordenación parcial y progresiva de la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento poblacional escalonado a corto y largo plazo. Actualización normativa del suelo rural.

Se desarrollan a continuación las **tres alternativas de ordenación valoradas**, indicando a efectos de análisis de las propuestas de desarrollo:

- El plazo horizonte del Plan es de 20 años, correspondientes a dos periodos de programación de aproximadamente 10 años cada uno.
- La referencia a la población actual resulta del censo oficial del municipio, establecido en 2.874 habitantes a 1 de enero de 2023 (último dato de referencia).
- Viene así a reconocerse en el planeamiento general vigente un total de 974 viviendas ejecutadas y en servicio (890 ud + 84 ud) sobre las que se asienta la población censada, entendiendo las 890 unidades en el Suelo Urbano Consolidado, (del sector norte, y las del sector sur), más las 84 viviendas ejecutadas en Suelo Urbano No Consolidado en la UE-2 del Señorío en el Sector Sur. No existen solares vacantes en el Suelo Urbano Consolidado. Por tanto no existe actualmente oferta de vivienda, aunque sí hay demanda.

Cuantificación de Viviendas en el Planeamiento General Vigente			
Clase de Suelo / Actuaciones (+)	Viviendas		
	Existentes	Solares	Total
Viviendas reconocidas existentes en Planeamiento			
S. Urbano consolidado (Suelo urbano consolidado en AdP)	890	(solares) 0	890
S.Urbano No Consolidado (viviendas ejecutadas UE-2 El Señorío)	84	(solares)	84
Subtotal existentes reconocidas	974	(solares)	974

Capacidad de viviendas en Unidades de Ejecución y Sectores de Desarrollo no finalizados			
ATU en Suelo Urbano (Unidad de Ejecución en SUNC UE-2 El Señorío)	146		146
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico (Suble Ordenado PP-4 Dolmen de Montelirio)	131		131
Subtotal ejecutadas (adelantadas)	277		277

(+) Doble terminología de la vigente Ley LISTA con la anterior Ley LOUA sobre la que se definió la clasificación del suelo contemplada en el planeamiento general vigente (NNSS 1990 + AdP 2009)

3.3. Alternativa 0: No Realización del Plan. Mantenimiento del planeamiento vigente.

La **ALTERNATIVA 0** consistirían en la **no realización del Plan**, que supondría el mantenimiento del planeamiento general vigente (conjunto de las NNSS de 1990 y AdP 2009).

Esta alternativa supondría la congelación del desarrollo urbano, dejando solo como posibles áreas de evolución y transformación a futuro, la terminación del proceso edificatorio en los solares vacantes de la UE-2 del Señorío, con capacidad para 146 viviendas más y 350 nuevos habitantes, que generaría la concentración del único suelo disponible en 3 manzanas, ya que no existen solares en el suelo urbano consolidado. Limitando muchísimo la capacidad de evolución de la población a futuro que posibilite el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el acceso a las generaciones de jóvenes a viviendas en el pueblo, al no existir solares. La alternativa tampoco resuelve las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias talleres y almacenes o de hostelería y comercio, que diversifiquen el soporte económico local.

Y dejaría sin resolver los problemas de necesario ajuste y reordenación del sector del PP-4 afectado por la Zona Arqueológica de Valencina , (que requeriría de Modificaciones del planeamiento sin soporte legal en la nueva legislación, y la imposibilidad de completar la estructura urbana de El Señorío, sin poder desarrollar el suelo urbanizable no sectorizado delantero, ni de posibilitar el objetivo de potenciar una

mayor integración de este sector con el sector del núcleo principal al otro lado de la carretera. Tampoco posibilitaría la mejora de distribución y equilibrio de las dotaciones de equipamiento, ni de desarrollo de un sistema coherente de espacios libres, que posibiliten una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio.

Respecto a la ordenación del suelo rustico, la actual zonificación del suelo no urbanizable, es muy limitada en su contenido, y no se ajusta a la realidad física y topográfica de las distintas zonas del término, pues no diferencia las zonas de mesetas mas llanas, de las zonas de pendientes del escarpe, ni tiene en consideración las determinaciones del POTAUS. (Parque Metropolitano y Área de Oportunidad).

También al no definir un modelo de ordenación de usos posibles en el territorio, no se produce ninguna medida correctora sobre los riesgos geomorfológicos, ni sobre la erosión de los suelos y alteraciones de los cursos de agua por el abandono generalizado del suelo.

En las imágenes adjuntas del documento de Adaptación Parcial –AdP- se puede observar mejor la propuesta correspondiente a la Alternativa 0:



Estructura urbana, Usos Globales y SSGG



Ordenación Suelo No Urbanizable.

3.4. Alternativa 1: Realización del Plan. Mantenimiento de la actual estructura urbana. Crecimiento poblacional mínimo.

La **ALTERNATIVA 1** viene en proponer el **mantenimiento de la actual estructura urbana**, con un crecimiento poblacional mínimo.

Respecto a la ordenación del suelo urbano se vendría a considerar sólo como posibles áreas de evolución y transformación a futuro, la terminación del proceso edificatorio en los solares vacantes de la UE-2 del Señorío, con capacidad para 146 viv. (capacidad para 350 hab), a la que se añadiría la capacidad de viviendas del Sector PP-4 Dolmen de Montelirio, que sería reajustado en su delimitación para excluir el

suelo afectado por la Zona Arqueológica, y con posible reajuste de la capacidad de viviendas a máximo 100 viv (capacidad 240 hab), lo que supondría para un periodo de vigencia del Plan de aproximadamente 20 años un número máximo de viviendas de 246 viviendas con capacidad para 590 habitantes más, con incremento poblacional de 37 hab/año equivalente a un crecimiento del 1,3% anual, que posibilita el crecimiento vegetativo mínimo del 1%, para absorber la demanda interna, pero que claramente es insuficiente para posibilitar el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el reequilibrio entre población y servicios y dotaciones.

Esta Alternativa 1 supondría la imposibilidad de completar la estructura urbana de El Señorío, sin poder desarrollar el suelo urbanizable no sectorizado delantero, ni de posibilitar el objetivo de potenciar una mayor integración de este sector con el sector del núcleo principal al otro lado de la carretera. Tampoco posibilitaría la mejora de distribución y equilibrio de las dotaciones de equipamiento, y su ampliación, ante la inexistencia de nuevo suelo a desarrollar y gestionar, ni tampoco de desarrollo de un sistema coherente de espacios libres, que posibiliten una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio. La Alternativa tampoco resuelve las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias talleres y almacenes o de hostelería y comercio, que diversifiquen el soporte económico local.

En esta Alternativa 1 se plantea el desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana Terciaria Hotelera, en la localización prevista en el POTAUS, ajustando su implantación en el valle del Arroyo Alfileres, sin sobrepasar los límites del Entorno de Protección de los Jardines de Forestier. Pero se considera esta implantación contraria a los objetivos de protección paisajística del Entorno, por el impacto visual que tendrían las futuras edificaciones sobre la percepción dominante de los Jardines sobre el entorno. También se generaría una necesidad de urbanización de un sector aislado y sin integración en la malla urbana de la población. Además este desarrollo urbanístico es también contradictorio, con la necesidad de reservar libre de edificación el valle del Arroyo Alfileres, por mantener su continuidad visual y para evitar la zona inundable del mismo, y también es contradictorio con los objetivos del POTAUS de evitar movimientos de tierras en las zonas de fuertes pendientes de los escarpes y las laderas, de las Zonas de Especial Protección,

En las imágenes adjuntas se representa orientativamente la Alternativa 1

**Estructura urbana , usos globales y SSGG****Ordenación Suelo Rústico**

Respecto a la ordenación del suelo rustico, se reajustaría la actual zonificación, definiendo limites más precisos ajustados a elementos físicos más reconocibles, para las distintas zonas del suelo rustico del término.

Diferenciando las zonas afectadas por la legislación sectorial, (Cordel de los Carboneros, Camino del Agua, Campo de Tiro Militar, Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, y Entorno de Portación Paisajística de los Jardines), definiendo en su normativa específica los objetivos de protección y las limitaciones de la legislación sectorial , y definiendo los usos posibles autorizables y los usos prohibidos.

Sobre la Zona del campo de Tiro Militar se superpondría la propuesta de ordenación territorial del POTAUS para su transformación en Parque Metropolitano, que incluye los cerros de Camas y Castilleja, pero que tiene difícil su viabilidad ante la voluntad de permanencia de su destino militar por el Ministerio de Defensa.

Y sobre el resto de suelos se diferenciarían 3 zonas : la zona de meseta sur en el frente del Señorío, coincidente con la Zona de Protección Territorial de Espacios Agrarios de interés, (destinada a uso agrícola, o como reserva de suelo para futuras delimitaciones de actuaciones de transformación), la Zona de los frentes de la cornisa de mayores pendientes, coincidente con la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, (con mayores riesgos de inestabilidad y escorrentías superficiales, restringida casi exclusivamente a un uso forestal, por sus pendientes), y la zona inferior de los valles de los dos arroyos, que aunque también se encuentran en la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, no tienen pendientes tan elevadas y presentan menos riesgos de estabilidad y

pueden soportar otros uso y actividades además de las agrícolas o forestales, posibilitando implantación de ciertas Actuaciones Extraordinarias en el Suelo Rustico.

3.5. Alternativa 2: Ordenacion Finalista con terminación de la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento Poblacional ajustado a la capacidad de acogida del territorio. Desarrollo urbano concentrado en continuidad.

La ALTERNATIVA 2 viene en proponer una **ordenación finalista que suponga la terminación definitiva de la estructura territorial y urbana** y que supondría dimensionar el crecimiento poblacional en función a la capacidad de acogida de usos del territorio, indistintamente de su programación temporal o de su ejecución en fases sucesivas.

A nivel urbano esta propuesta, consideraría como posibles áreas de extensión y de evolución y transformación a futuro, en primer lugar, las correspondientes a la terminación del proceso edificatorio en los solares vacantes de la UE-2 del Señorío, con capacidad para 146 viv. (capacidad para 350 hab). Y el desarrollo urbanístico del Sector PP-4 Dolmen de Montelirio, que sería reajustado en su diseño para excluir del proceso de construcción el suelo afectado por la Zona Arqueológica de Valencina, que se recalificaría como Espacio Libre Público, y que incluiría un reajuste de la distribución y densidad de las manzanas residenciales, con posible reajuste de la capacidad de viviendas, en torno a 100 viv ,menor que el numero del PP-4 original, (capacidad de 240 hab). En total entre las dos Actuaciones ya previstas en el planeamiento se generarían 246 viviendas, (capacidad 590 habitantes nuevos).

Ademas, en segundo lugar, se añadiría la Actuación de Transformación de Nueva Urbanización , para terminar y completar el Sector Sur del Señorío, con el objetivo de dar mayor continuidad y conexión entre los dos núcleos urbanos Norte y Sur , que afectaría a una superficie de aproximadamente 20 Ha, ocupando las zonas llanas de meseta delanteras al Señorío y la zona de confluencia con el Centro Historico , que con una densidad media de 30 viv/ha , (se aplica una densidad ligeramente mas baja que la de referencia la existente en el sector norte del centro histórico y sus posteriores ensanches PP-1 y PP-3 de 32 viv/ha), que generaría una capacidad adicional de 600 viviendas ,(capacidad 1.440 habitantes nuevos).

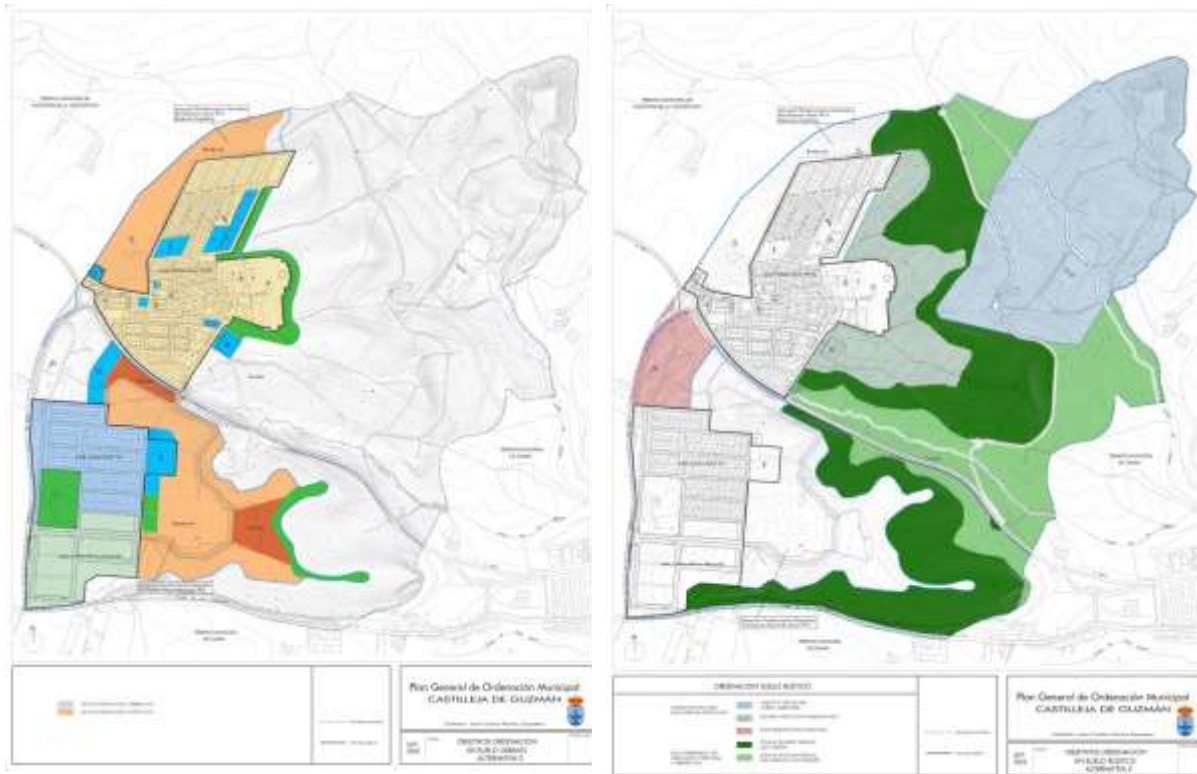
Lo que supondría para un periodo de vigencia del Plan de aproximadamente 20 años un número máximo de viviendas de 846 viviendas con capacidad para 2.030 habitantes nuevos, con incremento poblacional de 126 hab/año equivalente a un crecimiento del 4,2% anual, que posibilita el crecimiento vegetativo mínimo del 1%, para absorber la demanda interna, y posibilita además la incorporación de población externa del Área Metropolitana, para facilitar y posibilitar el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el reequilibrio entre población y servicios y dotaciones.

Este desarrollo superficial de nueva urbanización y de incrementos de población debería de fraccionarse o escalonarse en sucesivas etapas temporales, bien mediante la fragmentación en varios sectores, o bien como se plantea en la presente Alternativa mediante la ordenación conjunta en un único sector, a fin de generar una ordenación detallada lo mas coherente posible con el modelo urbano y las singularidades del territorio, pero con fragmentación en varias fases o etapas, y con definición de plazos de programación, y condicionantes de desarrollo, para que el crecimiento poblacional se produzca de forma pausada y dilatada en el tiempo. Se trataría de evitar la generación de dotaciones ineficaces por su reducido tamaño, o mal localizadas, como consecuencia de fragmentar la ordenación global de este suelo en varios Planes Parciales de reducidas dimensiones y no coordinados.

Esta Alternativa permitiría completar la estructura urbana inacabada de El Señorío, PP-2, y posibilita el objetivo de potenciar una mayor integración de este sector con el sector del núcleo principal al otro lado de la carretera. También posibilitaría la mejora de distribución y equilibrio de las dotaciones de equipamiento, y su ampliación de nuevo suelo a desarrollar y gestionar, con una ordenación optima en su tamaño y localización, y también permitiría el desarrollo de un sistema coherente de espacios libres, de carácter lineal como paseos panorámicos desarrollados en el perímetro del suelo urbano que posibiliten una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio.

La Alternativa también posibilita cubrir en un único sector de nuevo desarrollo las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias o talleres y de hostelería y comercio , que diversifiquen el soporte económico local, que se desarrollarían como usos pormenorizados específicos , integrados en el sector de uso global residencial de ampliación del Señorío, ubicando actividades productivas y terciarias en la zona intermedia entre los dos núcleos , y también se posibilita la ubicación de otros usos y tipologías singulares complementarios de tipología residencial colectiva , (residencias de ancianos), o usos de equipamiento privado, como piezas singulares diversificadas, integradas en el conjunto del sector residencial, con posibles ubicaciones singulares en la cabecera del sector con vistas sobre Sevilla.

En las imágenes adjuntas se representa orientativamente la Alternativa 2

**Estructura urbana, usos globales y SSGG****Ordenación Suelo Rústico**

En esta Alternativa 2 no se plantea el desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana Terciaria Hotelera, en la localización prevista en el POTAUS, en el valle del Arroyo Alfileres. La implantación prevista en el POTAUS se considera contraria a los objetivos de protección paisajística del Entorno, por el impacto visual que tendrían las futuras edificaciones sobre la percepción dominante de los Jardines sobre su entrono visual. También se generaría una necesidad de urbanización de un sector aislado y sin posibilidad de integración en la malla urbana de la población. Además este desarrollo urbanístico es también contradictorio, con la necesidad de reservar libre de edificación el valle del Arroyo Alfileres, por mantener su continuidad visual y para evitar la zona inundable del mismo, y también es contradictorio con los objetivos del POTAUS de evitar movimientos de tierras en las zonas de fuertes pendientes de los escarpes y las laderas, de las Zonas de Especial Protección, como sería necesario en el caso de implantar el Área de Oportunidad Metropolitana en la implantación prevista en el POTAUS.

La posibilidad de implantar algún uso hotelero en Castilleja de Guzmán, que posibilite una ampliación y diversificación de la base económica local, y que se implante por las condiciones singulares del paisaje del territorio municipal, ya existe en Castilleja, con la posible transformación del uso del Colegio Mayor, al uso hotelero, que se plantea como ubicación alternativa del Área de Oportunidad Metropolitana, más coherente en el modelo urbano y territorial definido en el PGOM, más ajustada en su dimensionamiento y en una posición más coherente e integrada en la estructura urbana, con conexión directa con la malla urbana y en una posición más atractiva y coherente con los objetivos del POTAUS de

utilizar los recursos paisajísticos y patrimoniales del municipio, respetando al tiempo el Area de Protección Paisajística del BIC, y sin afectar a las zonas de riesgo geomorfológico de las laderas.

Respecto a la ordenación del suelo rustico, se reajustaría la actual zonificación, definiendo límites más precisos ajustados a elementos físicos más reconocibles, para las distintas zonas del suelo rustico del término.

Diferenciando las zonas afectadas por la legislación sectorial, de dominio público, (Cordel de los Carboneros, Camino del Agua, Arroyos, Campo de Tiro Militar), y las de dominio privado, (Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, y Entorno de Portación Paisajística de los Jardines), definiendo en su normativa específica los objetivos de protección y las limitaciones de la legislación sectorial, y definiendo los usos posibles autorizables y los usos prohibidos.

Con carácter general el territorio se estructuraría en 4 zonas diferenciadas.

La primera Zona sería la Zona de meseta norte en el frente de los Jardines de Forestier coincidente con la Zona del Entorno de Protección del BIC, se plantearía como suelo de uso privado de especial protección paisajística, limitando el uso al uso agrícola de secano en cultivos herbáceos o leñosos, de forma uniforme para todo el espacio protegido, a fin de garantizar su percepción visual uniforme, y limitando de forma muy restrictiva edificaciones o plantaciones de arbolado distinto al olivar. Esta Zona podría ser alternativa al Parque Metropolitano, sustitutivo del previsto en el POTAUS sobre el Campo de Tiro Militar, proponiéndose como objetivo su adquisición por la administración, y su destino para restaurar en el entorno del BIC el paisaje original de olivar, combinándolo con zonas de sistema general de espacios libres panorámicos lineales y algunos observatorios o miradores en los puntos singulares de los cabezos.

La segunda zona la conformarían el resto de suelos de cornisa con tratamiento de zona forestal, donde se potencie la reforestación de arbolado, con especies autóctonas, para un mejor control de las escorrentías superficiales y la fijación de las laderas, y la contribución a la recualificación del paisaje. Se deben limitar totalmente los usos edificatorios o de otras actividades, que generen movimiento de tierras, salvo el de formación de pequeños senderos que posibiliten su tránsito peatonal. Este uso podrá ser desarrollado mejor si el destino del suelo es finalmente público, con su incorporación a la formación del Parque Metropolitano previsto en el POTAUS, que posibilite un mayor control sobre el entorno del paisaje y una mayor coherencia de los usos posibles, fundamentalmente forestales, y de esparcimiento, en el entorno más próximo al BIC.

La Zona de mayores pendientes de los frentes de la cornisa de la meseta sur, (excluida la meseta superior destinada al desarrollo urbano), coincidente con la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, también se restringiría exclusivamente a un uso forestal, por sus pendientes, o a otros usos alternativos muy restringidos y singulares, (posibilidad de integrar entre las zonas arboladas

huertos solares, apantallados por la propia masa arbolada), con el fin de generar usos privados lucrativos en una zona tan restrictiva.

La tercera Zona se correspondería con los suelos rústicos vacantes situados en proximidad con el término de Valencina, y que están afectados por la zona Arqueológica de Valencina y Castilleja, aunque de dominio y uso privado, sobre los que esta restringida la posibilidad de edificación o de movimiento de tierras, y sobre los que solo podrán autorizarse actuaciones ordinarias de tipo agrícola o ganadero evitando actuaciones extraordinarias.

Y la cuarta sería la Zona inferior de los valles de los dos arroyos, que aunque también se encuentran en la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, no tienen pendientes tan elevadas y presentan menos riesgos de estabilidad y pueden soportar otros uso y actividades además de las agrícolas o forestales, posibilitando implantación de ciertas Actuaciones extraordinarias en suelo Rústico, aunque procurando mantener libres de edificación la continuidad visual del espacio lineal del valle y la zona inundable de los arroyos.

Por último se debe considerar como una zona específica por su tamaño el Campo de Tiro Militar, que aunque se propone como Parque Metropolitano en el POTAUS, se pretende mantener con el uso Militar por el Ministerio de Defensa. Por tanto, el PGOM mantiene la afección del Uso Militar de los terrenos, sobre la finca de defensa, en tanto el Ministerio, no cambie de criterio. Aunque en esta fase de Avance se realiza la propuesta de que se ajuste el perímetro del recinto de Tiro Militar, posibilitando la integración del mismo en el futuro Parque Metropolitano, que incorpore los Cerros de Camas y también el de Castilleja, así como los suelos al otro lado del Arroyo Montijo, bajo los Jardines de Forrestier, posibilitando la circulación peatonal pública rodeando un recinto vallado con mayor seguridad, para el Campo de Tiro, y posibilitando la continuidad espacial y paisajística y de uso de esparcimiento público de todo el valle.

3.6. Alternativa 3: Ordenación progresiva y parcial de la Estructura Territorial y Urbana. Dimensionamiento del crecimiento poblacional escalonado a corto y largo plazo. Desarrollo urbano sector terciario autónomo, (Área de Oportunidad Metropolitana).

La **ALTERNATIVA 3** se plantea sobre la base de la terminación de la estructura territorial y urbana con una ordenación del territorio y el medio urbano progresiva y escalonada en el tiempo, preveviendo la transformación urbanística del suelo rústico disponible, en sucesivos planes parciales de dimensión reducida, hasta alcanzar el crecimiento poblacional máximo, y en este caso incorporando un sector de suelo urbanizado autónomo y desagregado del continuo urbano, destinado a actividades o usos urbanos complementarios productivos, mediante el desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana.

A nivel de la ordenación de suelo urbano, esta **propuesta con crecimiento poblacional máximo** considera como posibles áreas de evolución y transformación a futuro la terminación del proceso edificatorio en los solares vacantes de la UE-2 del Señorío, con capacidad para 146 viv, (capacidad para 350 hab), y la capacidad de viviendas del Sector PP-4 Dolmen de Montelirio, que sería reajustado en su delimitación para excluir el suelo afectado por la Zona Arqueológica de Valencina, y con posible reajuste de la capacidad de viviendas a máximo 130 viv, la prevsta inicialmente en el PP-2, (capacidad 312 hab).

Además se añadiría la Actuación de Transformación de Nueva Urbanización , para terminar y completar el Sector Sur del Señorío, con la posibilidad de dar mayor continuidad y conexión entre los dos núcleos urbanos , que afectaría en esta Alternativa a una superficie mayor agotando la superficie total de la meseta sur, de aproximadamente 22 Ha, y destinándola de forma mas uniforme al uso residencial, se generaría una densidad media ligeramente superior a la existente en el Sector Norte,sobre 34 viv/ha, y generaría una capacidad adicional de 750 viviendas, (capacidad 1.800 hab).

Lo que supondría para un periodo de vigencia del Plan de aproximadamente 20 años un número máximo de viviendas de 1.026 viviendas con una capacidad total de 2.462 nuevos habitantes, con incremento poblacional de 154 hab/año equivalente a un crecimiento del 5,1% anual, que posibilita tanto el crecimiento vegetativo mínimo del 1%, para absorber la demanda interna, como posibilita sobradamente la incorporación de población externa del Área Metropolitana, para generar el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el reequilibrio entre población y servicios y dotaciones.

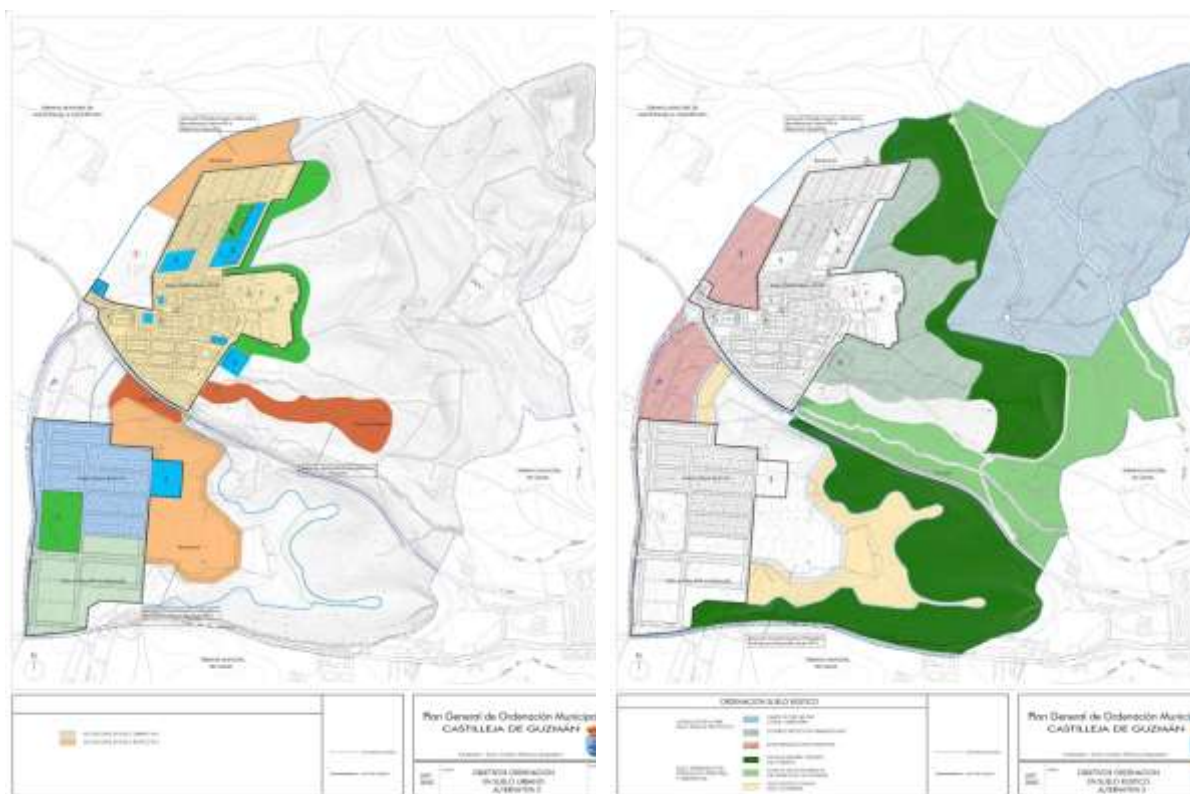
Estos incrementos de población deberían de fraccionarse en sucesivas etapas temporales, mediante la subdivisión y fragmentación del suelo de la meseta sur sectores de crecimiento progresivos, y definición de plazos de programación, para que el crecimiento poblacional se produzca de forma pausada y dilatada en el tiempo. Por ello en esta alternativa se plantea la solución de fraccionar el suelo de la meseta sur delantera del Señorío en dos sectores. El primero mas próximo al Señorío y la carretera A-8077, delimitado como ATU de nueva urbanización por el PGOM, con una superficie de aproximadamente 13Ha, y capacidad para 416 viviendas, (1.000 hab), y el segundo, mas externo hasta el limite del escarpe, que se dejaría como reserva de crecimiento futuro, con clasificación de Suelo Rustico Comun, sin delimitación de ATU, que posibilitaria un crecimiento posterior de aproximadamente otras 300 viviendas, (720 habitantes).

La Alternativa 3 también posibilita, aunque en menor proporción, cubrir las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias talleres y almacenes o de hostelería y comercio, que diversifiquen el soporte económico local, que se desarrollarían como usos globales específicos integrados en el sector residencial de ampliación del Señorío, ubicando actividades productivas y terciarias en la zona intermedia entre los dos núcleos.

Ademas en esta Alternativa 3, se aumenta la superficie de suelo rustico a urbanizar, y se plantea el desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana Terciaria Hotelera, en la localización prevista en el POTAU, a fin de destinar la mayor parte del suelo disponible en el sector sur para usos residenciales, aun cuando presenta ciertas objeciones ya expuestas anteriormente.

Esta Alternativa 3 completaría definitivamente la capacidad de acogida del territorio, pues se agotaría el suelo rustico apto para urbanizar, y terminaria de forma definitiva la estructura urbana del municipio, y tambien posibilita el objetivo de potenciar una mayor integración de el sector de El Señorío con el sector del nucleo principal al otro lado de la carretera. Esta Alternativa tambien posibilitaría la generación de nuevos suelos dotacionales en el sector de El Señorío, si bien la fragmentación en varios sectores para desarrollo de Planes Parciales fraccionarios, no posibilita la mejor distribución, localización y y funcionalidad de los sistemas de equipamiento y de espacios libres. Tambien permitiría el desarrollo de un sistema coherente de espacios libres, de carácter lineal como paseos panorámicos desarrollados en el perímetro del suelo urbano que posibiliten una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio.

En las imágenes adjuntas se representan orientativamente la Alternativa 3



Estructura urbana, usos globales y SSGG

Ordenación Suelo Rústico

Respecto a la ordenación del suelo rustico, se reajustaría la actual zonificación, definiendo limites mas precisos ajustados a elementos físicos mas reconocibles, para las distintas zonas del suelo rustico del termino, con contenido similar a la de la Alternativa 2.

La primera Zona sería la Zona de meseta norte en el frente de los Jardines de Forestier, coincidente con la Zona del Entorno de Protección del BIC, se plantearía como suelo de uso privado de especial protección paisajística, limitando el uso al uso agrícola de secano en cultivos herbáceos o leñosos, de forma uniforme para todo el espacio protegido, a fin de garantizar su percepción visual uniforme, y limitando de forma muy restrictiva edificaciones o plantaciones de arbolado distinto al olivar. Esta Zona podría ser alternativa al Parque Metropolitano, sustitutivo del previsto en el POTAUS sobre el Campo de Tiro Militar, proponiéndose como objetivo su adquisición por la administración, y su destino para restaurar en el entorno del BIC el paisaje original de olivar, combinándolo con zonas de sistema general de espacios libres panorámicos lineales y algunos observatorios o miradores en los puntos singulares de los cabezos.

La segunda zona la conformarían el resto de suelos de cornisa con tratamiento de zona forestal, donde se potencie la reforestación de arbolado, con especies autóctonas, para un mejor control de las escorrentías superficiales y la fijación de las laderas, y la contribución a la recualificación del paisaje. Se deben limitar totalmente los usos edificatorios o de otras actividades, que generen movimiento de tierras, salvo el de formación de pequeños senderos que posibiliten su tránsito peatonal. Este uso podrá ser desarrollado mejor si el destino del suelo es finalmente público, con su incorporación a la formación del Parque Metropolitano previsto en el POTAUS, que posibilite un mayor control sobre el entorno del paisaje y una mayor coherencia de los usos posibles, fundamentalmente forestales, y de esparcimiento, en el entorno más próximo al BIC.

La Zona de de mayores pendientes de los frentes de la cornisa de la meseta sur, (excluida la meseta superior destinada al desarrollo urbano), coincidente con la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, también se restringiría exclusivamente a un uso forestal, por sus pendientes, o a otros usos alternativos muy restringidos y singulares, (posibilidad de integrar entre las zonas arboladas huertos solares, apantallados por la propia masa arbolada) con el fin de generar usos privados lucrativos en una zona tan restrictiva.

La tercera Zona se correspondería con los suelos rústicos vacantes situados en proximidad con el término de Valencina, y que están afectados por la zona Arqueológica de Valencina y Castilleja, aunque de dominio y uso privado, sobre los que esta restringida la posibilidad de edificación o de movimiento de tierras, y sobre los que solo podrán autorizarse actuaciones ordinarias de tipo agrícola o ganadero evitando actuaciones extraordinarias.

Y la cuarta sería la Zona inferior de los valles de los dos arroyos, que aunque también se encuentran en la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, no tienen pendientes tan elevadas y presentan menos riesgos de estabilidad y pueden soportar otros usos y actividades además de las agrícolas o forestales, posibilitando implantación de ciertas Actuaciones extraordinarias en suelo

Rustico, aunque procurando mantener libres de edificación la continuidad visual del espacio lineal del valle y la zona inundable de los arroyos.

En esta Alternativa 3 se generaría una nueva Zona de Suelo Rustico Comun, conformado por los restos de suelo de la meseta sur, que no se incluyeran en la Delimitación de ATU de Nueva urbanización, mas próximos al límite actual del suelo urbano de El Señorío. Estos suelos sobrantes entre el continuo urbano y el resto del Suelo Rustico Protegido, quedarían como reserva para nuevos crecimientos a medio largo plazo, hasta agotar el suelo apto para nueva urbanización.

Por ultimo se debe considerar como una zona especifica por su tamaño el Campo de Tiro Militar, que aunque se propone como Parque Metropolitano en el POTAU, se pretende mantener con el uso Militar por el Ministerio de Defensa. Por tanto, el PGOM. Mantiene la afección del Uso Militar de los terrenos, sobre la finca de defensa, en tanto el Ministerio, no cambie de criterio.

3.7. Conclusiones. Justificación de la Alternativa elegida.

En relación con los principales parámetros urbanísticos y ambientales que están asociados al modelo de desarrollo urbano del municipio de **Castilleja de Guzman**, común a todas las alternativas, es posible en este punto de tramitación del PGOM comparar entre las distintas alternativas estudiadas los parámetros vinculados a:

Ordenación

Actuaciones propuestas que faciliten la mejora de la estructura urbana.

Oferta de suelo productivo para demanda local y regional

Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos: localización y cuantificación.

Reconocimiento del nivel de desarrollo de las distintas actuaciones recogidas en el planeamiento general vigente (NNSS 2000 + AdP).

Reconocimiento de parcelaciones y edificaciones irregulares en suelo rústico (antes suelo no urbanizable) en el entorno de los núcleos urbanos.

Previsión de infraestructuras (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.) y mecanismos de gestión.

Regulación normativa del suelo no urbanizable en concordancia con la legislación vigente que facilite un mejor control del medio rural.

Gestión

Mecanismos de gestión para las actuaciones previstas.

Mecanismos de gestión para la consecución de sistemas.

Capacidad Residencial

Posibilidad de nuevas viviendas.

Medio Ambiente

Medidas para evitar o minimizar los riesgos de inundación en las áreas urbanas.

Medidas específicas para ejecución de nueva depuradora de aguas residuales urbanas

Aumento neto efectivo (materialización real) de la cobertura vegetal con la red de sistemas generales de espacios libres (mitigación del efecto del cambio climático).

Aumento del nivel de ocupación del suelo por desarrollo urbano.

Adecución e implementación de la normativa de protección del medio natural y rural.

En la tabla adjunta se realiza la valoración comparativa inicial de las alternativas estudiadas.

VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS				
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
	No realización del Plan	Crecimiento mínimo	Crecimiento Ponderado	Crecimiento máximo
ORDENACIÓN				
Mejora estructura urbana	No	No	Si	Si
Oferta de suelo productivo				
Demanda Local	Si	Si	Si	Si
Demanda Regional	No	Si	Si	Si
Espacios Libres y Equipamientos				
Localización	No central	Central	Central	Central
Posible materialización real	Difícil	Difícil	Posible	Posible
Nivel desarrollo actuaciones ya iniciadas	No	No	Si	Si
Edificaciones en S Rustico junto núcleo	No	No	No	No
Previsión nuevas infraestructuras				
Planeamiento	Parcial	Completa	Completa	Completa
Mecanismos de gestión	No	No	Si	Si
Regulación normativa Suelo Rústico	No	Si	Si	Si
GESTIÓN				
Mecanismos gestión actuaciones previstas	No	Si	Si	Si
Mecanismos gestión consecución sistemas	No	No	Si	Si
CAPACIDAD RESIDENCIAL				
Posibilidad de nuevas viviendas en ATU	146	246	846	1026
AMBIENTAL				
Medidas minimizar riesgos inundación	No	No	Si	Si

Medidas ejecución nueva depuradora	No	No	No	No
Aumento neto (real) cobertura vegetal	No	No	Si	Si
Aumento antropización suelo usos urbanos	Muy Bajo	Muy Bajo	Medio	Alto
Implementación protección medio rural	No	Si	Si	Si

Resulta significativo que la Alternativa 0, mantenimiento del planeamiento vigente, no resuelve muchos de los problemas urbanísticos existentes.

Objetivamente guarda similitud con la Alternativa 1 (mínimo crecimiento), si bien esta última no posibilita el desarrollo suficiente para articular adecuadamente la ciudad y resolver sus principales problemas.

La Alternativa 3, con una propuesta de culminación finalista urbana, puede verse excesiva en proporción con el tamaño actual de Castilleja de Guzmán y con las dinámicas de crecimiento.

La propuesta inicialmente seleccionada –**Alternativa 2**– se caracteriza

A nivel técnico por proponer una mejora de la estructura urbana tanto a nivel teórico (planeamiento) como práctico (mecanismos de gestión la consecución de los objetivos), disponiendo una adecuada oferta en el horizonte de vigencia del plan tanto para suelo residencial, con posibilidad de generar la incorporación de población externa que reequilibre la pirámide poblacional, y la demanda y oferta de dotaciones y servicios respecto a la población demandante, así como para suelo productivo, acometiendo una ordenación de una superficie imprescindible para poder completar y reordenar la estructura urbana y territorial del municipio, alcanzando un equilibrio entre ambas en una ordenación global y finalista, que evite crecimientos parciales y sin una visión global del conjunto.

A nivel ambiental propone medidas para evitar los riesgos de inundación en las áreas urbanas, así como los riesgos geológicos de deslizamientos del terreno, y fundamentalmente genera una ordenación coherente del territorio rústico y urbano en relación con el objetivo de proteger paisaje sobresaliente del término municipal. Además, se protege de forma más coherente, la zona de protección paisajística del BIC, así como la Zona Arqueológicas de Valencina y Castilleja de Guzmán.

Trae también un aumento neto efectivo, (materialización real), de la cobertura vegetal de espacios libres en los paseos panorámicos y tratamiento de las nuevas zonas residenciales, y sobre todo con el tratamiento como zonas forestales en las zonas de cornisa de máxima pendiente. (incremento de la superficie sumidero de CO₂).

Cierto es que representa un aumento del nivel de ocupación del suelo por desarrollo urbano respecto a la existente, pero que se equilibra en el conjunto del territorio municipal, con la protección de una superficie mucho mayor del suelo rústico, preservando los valores paisajísticos del mismo.

Se implementa la normativa de protección del medio natural y rural, conforme a la nueva legislación LISTA.

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.1. La propuesta de Clasificación del Suelo

A partir de estas premisas generales y de acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 13 y 14 de la LISTA, y los artículos 19 y 20 de su Reglamento, así como por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, **el PGOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo**, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: suelo urbano y suelo rústico

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo del término municipal, han tenido en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento aprobado y en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones y criterios establecidos por el propio Plan General, (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación y terminación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTAUS) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística (LISTA).

La propuesta de ordenación territorial y urbanística del término municipal de Castilleja de Guzmán se basa en la identificación clara que existe entre las distintas áreas del territorio y la definición precisa de sus funciones territoriales: usos recomendables, usos prohibidos y objetivos de la normativa reguladora para cada área o zona territorial.

Además, el **modelo de ordenación del territorio municipal, se basa en los parámetros de desarrollo urbano históricos**, con los que se ha formalizado la ciudad existente, y con la consideración de la ordenación preestablecida por el planeamiento vigente (NNSS + AdP) y posteriormente el PGOU en fase de aprobación Definitiva, procediendo a diferenciar:

Suelo Urbano

Suelo Urbano

Suelo Urbano con Delimitación de Actuación Urbanística

Suelo Rústico

Suelo Rústico Especial Protección por Legislación Sectorial

Suelo Rústico Preservado por la Planificación Territorial

Suelo Rústico Común con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística

Sistemas Generales en Suelo Rústico

Las delimitaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación, y que en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en los planos de Ordenación Estructural - Clasificación del Suelo.

4.2. Suelo Urbano

El suelo urbano está constituido por los terrenos que forman parte de los dos sectores urbanos o Áreas homogéneas existentes en Castilleja de Guzmán, que forman parte de la malla urbana, y que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos básicos definidos en el art. 19.3 del Reglamento General de la LISTA (acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y tratamiento y suministro de energía eléctrica), y por tanto, las parcelas en el ubicadas se incluyen en dos situaciones:

- Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señadas alineaciones y rasantes), y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.
- Las parcelas que aun teniendo condición de solares y estar urbanizadas requieren de Actuaciones de Transformación Urbanística y que se encuentran en el interior o rodeadas por la malla urbana existente, y que cumplen algún otro de los requisitos o condiciones que establecen la LISTA y su Reglamento General, para definir la situación básica del suelo y su régimen de propiedad.

1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.*
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*
- c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*

2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

4.2.1. Suelo Urbano Genérico

El Suelo Urbano Genérico (equivalente al Suelo Urbano Consolidado en terminología de la anterior Ley LOUA) corresponde con los terrenos integrados en la malla urbana de viario y con dotaciones e infraestructuras, así como los terrenos urbanizados o transformados urbanísticamente que cuenten con los servicios básicos.

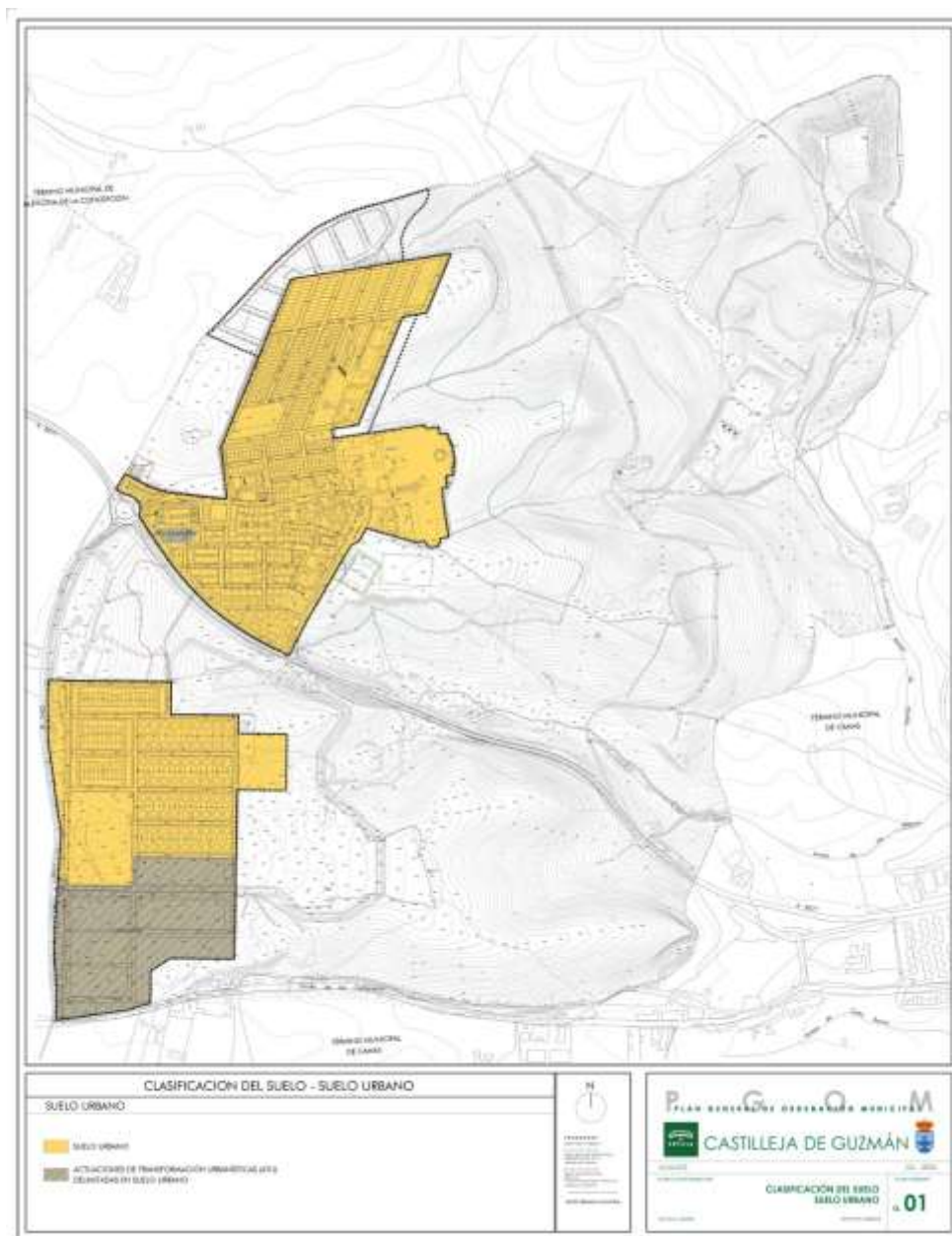
Se incluyen en esta categoría de SUELO URBANO:

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado e incluidos en esta clasificación por la Adaptación Parcial a la LOUA (planeamiento general vigente), pudiendo estar edificados o vacantes, teniendo éstos la condición de solares.

Se clasifica como suelo urbano en esta categoría, todo el suelo desarrollado hasta la fecha en base a las Normas Subsidiarias de 1990, y sus Modificaciones, reconocido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, incluyendo los sectores PP-1 y PP-3, y el subsector urbanizado y edificado del PP-2. (UE-1)

Tan solo se produce una excepción en parte de los suelos procedentes de la Unidad de Actuación La Ladera, en la que se delimita un área de suelo urbano sometida a Actuación de Transformación Urbanística, sobre suelos vacantes pendientes de completar su ordenación pormenorizada, (por errores del planeamiento e instrumentos de desarrollo) y la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento, pues no se han producido todavía las cesiones correspondientes de suelo dotacional público correspondientes a dicha actuación.

También se produce un ajuste en la delimitación del Suelo Urbano del planeamiento anterior incorporando los suelos del Cementerio Municipal y sus jardines delanteros completamente urbanizados.



Áreas Homogéneas	Uso Global	Superficie m ² s			Viviendas
		Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Sup. Neta	Capacidad TOTAL
NÚCLEO NORTE (centro y ensanches PP-1 y PP-3)	RESIDENCIAL	228.772	18.326	210.446	602
NÚCLEO SUR (UE-1 de PP-2)	RESIDENCIAL	124.930	21.300	103.630	288
TOTAL SUELO URBANO (no sometido a ATU) (consolidado)		353.702	39.626	314.076	890

4.2.2. Suelo Urbano sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística por la Adaptación Parcial a la LOUA

En la categoría de **suelo urbano también se clasifican los terrenos** en los que, además de concurrir las circunstancias previstas en la LISTA para el Suelo Urbano “genérico” (estar integrados en la malla urbana en ámbito continuo delimitado por viales y conectados a las infraestructuras), no se dan las condiciones de estar completamente urbanizados, ni están transformados urbanísticamente, con todas sus determinaciones, y **precisan de una actuación de transformación urbanística, mediante reforma interior o mejora urbana, (tal y como establece el apartado 2 del Artículo 29 de la LISTA)**

En esta Categoría se incluyen los Suelos con Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado por el planeamiento vigente (Documento de Adaptación Parcial a la LOUA).

La Adaptación Parcial incluye la Unidad de Ejecución UE-2 del Señorío de Guzmán (antiguo PP-2), objeto de Modificación de las NNSS sobre ese ámbito, por estar pendiente de completar su proceso de urbanización, y se mantienen en ese ámbito las determinaciones de ordenación y desarrollo previstas en la Modificación de NNSS hasta que se complete el proceso. Actualmente esta Actuación ha completado su proceso de urbanización, que ha sido recepcionada por el Ayuntamiento. Y por tanto tiene los requisitos del suelo urbano conforme a la LISTA, sin ser necesario mantener su delimitación como ATU.

Actuaciones de Transformación Urbanística, (Adaptación Parcial)	Uso Global	Superficie m ² s			Viviendas
		Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Sup. Neta	Capacidad TOTAL
UE-1 LA LADERA	RESIDENCIAL (*)	2.040	0	2.040	0
UE-2 DIVINA PASTORA	RESIDENCIAL	76.819	0	76.819	232
TOTAL SUELO URBANO)		78.859	0	78.859	232

Y también se incluyen como Suelo Urbano los suelos definidos como Suelo Urbano No Consolidado por la Adaptación Parcial a la LOUA, procedentes de la Unidad de Actuación La Ladera, sobre los suelos vacantes pendientes de completar su ordenación pormenorizada, (por errores del planeamiento e instrumentos de desarrollo) y la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento, pues no se han producido todavía las cesiones correspondientes de suelo dotacional público correspondientes a dicha actuación.

La superficie total del Suelo Urbano es de 432.561 m², con una capacidad de viviendas total de 1.122 viviendas.

En el PGOM no se definen ámbitos en suelo urbano para Actuaciones de Mejora Urbana, con urbanización consolidada y con ordenación pormenorizada en el planeamiento vigente sobre los que el Plan asigne una nueva ordenación con incrementos de aprovechamiento urbanístico superiores a los preexistentes, que requieran incremento de dotaciones o infraestructuras. (Estudios de Ordenación)

Las distintas actuaciones en Suelo Urbano con Delimitación de ATUs, suponen la delimitación de las unidades de ejecución definidas por el PGOM, que mantienen las delimitaciones y determinaciones de ordenación y desarrollo del planeamiento anterior..

4.2.3. Suelo Urbano sometido a Actuaciones Urbanísticas (AU)

El PGOM no incorpora en la clasificación en la categoría de Suelo Urbano otras Actuaciones Urbanísticas, como actuaciones asistemáticas no incluidas en Unidades de Ejecución, actuaciones para obtención de suelo y construcción de nuevos viarios y nuevas dotaciones necesarias para mejorar la coherencia de la estructura urbana sobre suelos externos o no vinculados a los anteriores ámbitos de ordenación de ejecución sistemática, y que reúnen los requisitos de clasificación como Suelo Urbano .(estar parcialmente urbanizados o ser objeto de actuaciones de reforma por cambio de uso dentro de los distintos usos dotacionales). Estas determinaciones son contenido del POU.

4.3. Suelo Rústico

En correspondencia con los criterios de ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA y Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla) y con los propios objetivos del Plan General de Ordenación Municipal, la mayor parte del término municipal de Castilleja de Guzmán se considera que no cumple los requisitos del Suelo Urbano viniendo a clasificarse como Suelo Rústico, con distintas categorías, según su posición y destino en el territorio municipal, atendiendo a las características de cada zona, las afecciones sobrevenidas y los niveles de protección o los objetivos de ordenación que se pretendan conseguir.



4.3.1. Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial

Se clasifican como **Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial**, aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, patrimoniales etc) o protección de infraestructuras territoriales (carreteras, vías pecuarias, infraestructuras territoriales , etc) que disponen de **legislación específica reguladora del dominio publico**, (previa aprobación de los actos necesarios para su delimitación cuando así se contemple en esa legislación), y de **protección con un régimen jurídico específico sobre los usos del suelo, en los casos del dominio privado**, cuyas determinaciones deben ser trasladadas al planeamiento general.

En Castilleja de Guzmán existen Bienes Patrimoniales con Categoría de BIC, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Y por tanto se mantienen las delimitaciones de la legislación sectorial, sobre los ámbitos inscritos como BIC, así como las limitaciones de usos y los objetivos y normas de protección definidos en las correspondientes declaraciones de BIC. Estas delimitaciones de carácter sectorial, se superponen con las delimitaciones de las distintas zonas en que se subdivide por el Plan General el territorio rústico del Término Municipal, superponiéndose en estos casos la normativa reguladora sectorial y la propia regulación urbanística que establezca el PGOM, para esa Zona.

Así el documento del PGOM distingue:

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Aguas - Protección de Ríos y Arroyos

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos por los que discurren los cauces de arroyos que constituyen el **Dominio Público Hidráulico DPH-** , (y sus respectivas zonas de servidumbre, cauces públicos definidos por las crecidas ordinarias, y las zonas de servidumbre paralelas a cinco metros de dominio privado, (no existe deslinde oficial del D.P.H.), en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas. (Arroyos de Alfileres y Montijo)

No se incluyen las zonas de policía ni las zonas inundables que tienen régimen de propiedad privado, y sobre las que también es de aplicación la legislación sectorial de Aguas, (ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Vías Pecuarias

Se corresponde con los suelos de **dominio público de las Vías Pecuarias** (Cañada Real, Cordel, Colada y Vereda) de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

Se incluyen en este nivel de protección los suelos de **Vías Pecuarias que cuentan con deslinde oficial**, sobre los que se puede aplicar sobre el dominio público directamente esta legislación específica.

En el caso de Castilleja de Guzmán se incluye en esta categoría **el Tramo del Cordel de los Carboneros, que discurre por el límite sur del término municipal que cuenta con Deslinde Oficial** mediante resolución de fecha 29 de enero de 1991 del Presidente del Instituto Andaluz de Reforma Agraria; de conformidad con la clasificación aprobada por Orden Ministerial de fecha 20 de febrero de 1963. Su anchura legal es de 37,61m, con una longitud en el término de 1.130 m.

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Carreteras

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que las legislaciones sectoriales definen con la finalidad de **proteger las infraestructuras de la red territorial de carreteras**.

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, que es la Zona de Dominio Público que se define y representa en el PGOM, sino también a las zonas afección pertinentes (de dominio privado), con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

Se incluyen en esta categoría de Suelo Rústico las dos carreteras, que discurren por el término municipal, **la A-8077, que conecta con Camas, y la SE-3402, que conecta con Castilleja de la Cuesta**.. Ambas presentan una zona de afección y no edificación de 25 m a cada lado de la misma.

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Defensa, “Campo de Tiro Militar.Divina Pastora”

El Campo de Tiro situado en el barranco del Arroyo Montijo, es una instalación militar propiedad del Ministerio de Defensa, y por sus características le corresponde un régimen de suelo específico regulado por la Legislación de la Defensa Nacional.

Esta incluido como Instalaciones del grupo quinto, que no requiere zona próxima de seguridad, aunque si **se afecta a una zona de “seguridad lejana”**, que el Ministerio ha tramitado específicamente para su aplicación en este ámbito.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Ejecución de la Ley 8/75 de 12 de Marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, RD 689/1978 de 10 de Febrero, en esta zona queda prohibida la instalación de actividades, que con arreglo a los reglamentos vigentes en la materia, puedan calificarse de “molestas, insalubres, nocivas, o peligrosas”, en una franja de 2.000 metros de anchura en torno del campo militar, desde su perímetro exterior.

Estos suelos están a **demás incluidos por el POTAUS, como Zonas de Protección Territorial como Escarpes y Formas Singulares del Relieve**, y sometidos a objetivos y restricciones que se superponen con las afecciones sectoriales de Defensa.

El PGOM, propone que parte del suelo propiedad del Ministerio de Defensa, quede excluido del recinto destinado a Camo de Tiro Militar, y de forma combinada con el vallado de seguridad del recinto militar, pueda destinarse a Zona Forestal , (de uso público), e integrarse con el resto de suelos, que conformen el futuro Parque Metropolitano de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán, que se incluirían como zonas del Suelo Rústico como Zona Forestal de Escarpes. (Las zonas de cerros y de cornisas mas elevadas y de mayor pendiente, y también mas separadas en cuanto a distancia de la plataforma de tiro del campo Militar ubicada en la parte baja sobre el Arroyo de Montijo). El recinto militar quedaría excluido del Parque pero rodeado por conjunto de terrenos que lo conformaran. Se mantendrían en cualquier caso las servidumbres y limitaciones de la Zona de Seguridad Lejana del Ministerio de Defensa.

4.3.2. Suelo ústico Preservado por la Ordenación Territorial. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.(POTAUS)

Zona Forestal de Escarpes

Se clasifican como **Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial en la Zona Forestal de Escarpes** los terrenos de mayores pendientes de los frentes de la cornisa de la meseta norte, (desde el límite de la zona de Protección Paisajística, hasta el Camino del Agua y los valles de los Arroyos Alfileres y Montijo) y de la meseta sur, (excluida la meseta superior destinada al desarrollo urbano, hasta la carretera A-8077), coincidentes con las zonas de escarpe mas pronunciado de la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve del POTAUS, y que conforme al Estudio Geologico Anexo del PGOM, se corresponden con las zonas de mayor riesgo de estabilidad geológica al ser las zonas de contacto de los limos y las margas, debiendo restringirse el uso edificatorio y los moviminetos de tierras, y tratar de potenciar medidas de estabilización de laderas y control de escorrentías, mediante su reforestación.

Se deben restringir casi exclusivamente a un uso forestal, por sus pendientes, o a otros usos alternativos muy restringidos y singulares, (posibilidad de integrar entre las zonas arboladas huertos solares, apantallados por la propia masa arbolada), con el fin de generar usos privados lucrativos alternativos o complementarios, en una zona con limitaciones de uso tan restrictivos.

Otra alternativa ante estas limitaciones seria su adquisición por la Administracion, de almenos una parte de estaos suelos (los de la meseta norte), para ampliar y completar los terrenos del futuro Parque Metropolitano de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán, aunque manteniendo su destino como Zona Forestal, que sirva para controlar los riesgos morfológicos, y además posibilite la recualificación del paisaje de ambos frentes de cornisa, (además de mejorar las condiciones ambientales por la ampliación de la masa vegetal).

Zona de Protección de Vaguadas.

Se clasifican como **Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial en la Zona de Protección de Vaguadas**, el resto de suelos del territorio municipal, incluidos en la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve del POTAUS, coincidentes con las zonas mas bajas de los valles de los Arroyos Alfileres y Montijo y que conforme al Estudio Geologico Anexo del PGOM, se corresponden con las zonas de margas de menor riesgo de estabilidad geológica, al ser las zonas de contacto de los limos y las margas.

Estos suelos no tienen pendientes tan elevadas y presentan menos riesgos de estabilidad y pueden soportar otros usos y actividades además de las agrícolas o forestales, posibilitando implantación de ciertas Actuaciones Extraordinarias en suelo Rústico, aunque procurando mantener libres de edificación la continuidad visual del espacio lineal del valle y la zona inundable de los arroyos.

4.3.3. Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial. Espacios Agrarios de Interes. (POTAUS)

Zona de Protección Arqueológica

Constituyen esta zona los terrenos de Castilleja de Guzmán, que se incluyen en la delimitación como BIC de la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, con clasificación como Suelo Rústico y que se encuentran situados entre la carretera de Valencina, la carretera de Castilleja de la Cuesta y le frente norte del sector urbano de El Señorío, (incorporando incluso parte de superficie no delimitada por la declaración de BIC). El resto de suelos incluidos en la delimitación del BIC de la Zona Arqueológica, tienen clasificación de suelo urbano, o forman parte del antiguo sector PP-4, que se incorpora al PGOM, como Suelo Rústico con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.

Estos suelos están además incluidos por el POTAUS, como Zonas de Protección Territorial como Espacios Agrarios de Interés, sobre los que se plantea la conservación del olivar, que tradicionalmente ha sido el cultivo mayoritario del Aljarafe, aunque se posibilita su desarrollo urbanístico, cuando es necesario para el crecimiento de las poblaciones, (en el supuesto de crecimientos en continuidad con los núcleos urbanos existentes), aunque en este caso, su transformación urbanística esta totalmente limitado por la afección patrimonial de conservación de los restos arqueológicos. Quedando limitados los usos privados a los usos agrícolas, y con las limitaciones en cuanto a movimientos de tierras, que establece la declaración de BIC de la Zona Arqueológica.

Zona de Protección Paisajística Jardines de Forestier.

Constituyen esta zona los terrenos de la meseta norte situados delante de los Jardines de Forestier,, que se incluyen en la delimitación como BIC de la Hacienda Divina Pastora y el Jardin de Forestier, como Zona de Protección Paisajística de los Jardines.

Se incluyen en la delimitación del PGOM para esta zona los suelos con clasificación de Suelo Rústico, del Entorno de Protección, excluyendo los suelos urbanos, y también los suelos que el PGOM califica como nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, para conformar un paseo panorámico abieto al público que permita rodear por delante el Jardin, y crear un borde urbano cualificado, que se interrelacione y disfrute con el paisaje sobresaliente próximo.

La delimitación de la Zona de Protección que establece el PGOM difiere en algunos tramos, de la delimitación del Entorno de Protección del Bic, para realizar ajustes en función de las pendientes y de las visuales y desenfiladas, diferenciando con mayor precisión las zonas de la meseta mas llana, (afectadas por las visuales del jardín), de las zonas de escarpes, (desenfiladas), con pendientes mas pronunciadas, con situaciones de uso y regulación diferenciadas, y que también se ajustan a los criterios de protección del POTAUS que se superpone sobre estos suelos, diferenciando las Zonas de Protección Territorial de Espacios Agrarios de Interés, (coincidente con la zona de protección paisajística), y de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, (coincidente con la Zona Forestal de Escarpes)

La regulación sectorial de Patrimonio establece, que cualquier intervención en el Entorno de Protección del BIC debe de ser respetuosa y compatible con los valores a proteger en este entorno, que fundamental y expresamente son los valores paisajísticos, de la relación del BIC la Hacienda Divina Pastora y los Jardines de Forestier, con su entorno paisajístico. La compatibilidad con estos valores, debe estar expresamente justificada y requiere la autorización previa de la Delegación de Cultura.

Sobre estos suelos que se mantienen en su dominio y uso privado, se restringe el uso edificatorio y las actuaciones que generen apantallamientos, y se propone como uso preferente el uso agrícola, en secano herbáceo, o leñoso olivar, con restricciones de fraccionamiento de fincas, para posibilitar la

conservación de la uniformidad paisajística del conjunto y con posibilidad de potenciar la reutilización del suelo con el cultivo de olivar original. (por la iniciativa privada o mediante adquisición publica del suelo).

Esta Zona podría ser complementaria o ampliación del Parque Metropolitano, previsto en el POTAUS sobre el Campo de Tiro Militar, proponiéndose como objetivo su adquisición por la Administración, y su destino para restaurar en el entorno del BIC el paisaje original de olivar, y su mas efectiva protección paisajística y puesta en valor, combinando las zonas cultivadas, con zonas de sistema general de espacios libres panorámicos lineales, previstos en la zona del borde urbano, y algunos observatorios o miradores en los puntos singulares de los cabezos, generando un entrono paisajístico de calidad , coherente con los objetivos de protección paisajística del entorno del BIC, (al asegurarse el control público), y también coherente con los objetivos del POTAUS, de articular espacios libres públicos para uso y disfrute ciudadano en este entorno singular de la cornisa del Aljarafe.

4.3.4. Suelo Rústico Común con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización

Zona con Delimitación de ATU de Nueva Urbanización Dolmen de Montelirio (Antiguo PP-4)

Dentro de la Categoría del Suelo Rústico, Común, se incluyen suelos delimitados por el Plan General de Ordenación Municipal, para el desarrollo de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano, de la población, de la actividad económica, o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

En esta Categoría se incluyen los Suelos con Clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado por el planeamiento vigente, (documento de Adaptación Parcial a la LOUA), como es el caso del Sector PP-4 Dolmen de Montelirio , con ordenación pormenorizada, pero sometido a un necesario ajuste de determinaciones como consecuencia de la declaración del BIC de la Zona Arqueologica de Valencina y Castilleja de Guzmán, que afecta y restringe el uso edificatorio en una tercera parte de su superficie. Aunque esta previsto el desarrollo de una Modificación del Plan Parcial que genere una nueva ordenación detallada, destinando los suelos con protección arqueológica al uso de espacios libres públicos, que pueden equilibrar la distribución desequilibrada actual de SGEL en el Sector Norte respecto al sector Sur, lo que justifica el mantenimiento de su delimitación como Actuación de Nueva Urbanización, en Suelo Rústico.

Estos suelos tienen consideración de Suelo Rústico Común, por cuanto no se incluían en las Zonas de Protección Territorial del POTAUS, al tener clasificación anterior de Suelo Urbanizable.

La superficie total delimitada para esta Actuación, es de 80.650 m² como superficie neta del Sector a reordenar por Modificado del Plan Parcial, y además se incorporan como suelo Rústico destinado a SGEL 6.810 m² correspondientes a la superficie de Sistema General de Espacios Libres en Suelo Rústico situados en el frente urbano hacia la cornisa, que se adscriben a su gestión.

Zona con Delimitación de ATU de Nueva Urbanización . Terminación del Sector Sur. Señorío de Guzmán

Y también se propone una **nueva Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, sobre el sector de la meseta sur delantera del Señorío de Guzmán**, para completar la estructura urbana del sector urbano sur, (antiguo Plan Parcial PP-2), y potenciar la unión y conexión entre los dos núcleos urbanos existentes a ambos lados de la carretera A-8077.

Estos suelos, están **incluidos dentro de la Zona de Protección Territorial del POTAUS como Espacios Agrarios de Interés**, puesto que se delimitan sobre las zonas de meseta mas llanas y fuera del espacio físico de los escarpes, y zonas de pendientes pronunciadas de los escarpes y de los frentes de cornisa, que son las que configuran la Zona de Escarpes y Formas Singulares del Relieve.

El POTAUS incluye en esta Zona de Protección Territorial de Espacios Agrarios de Interés, de forma global todo el territorio con clasificación de suelo no urbanizable de todos los municipios del Aljarafe, como un criterio general de protección territorial, del medio rural del conjunto , con el objetivo fundamental de evitar la conurbación entre municipios muy pequeños pero muy próximos entre si, y mantener el espacio rural intermedio entre los mismos, (mantenimiento del sistema de asentamientos), y al mismo tiempo con objeto de mantener la imagen general del paisaje, característico del Aljarafe, fundamentalmente compuesto por la continuidad del cultivo del olivar. (Cualificación del Paisaje). No obstante el POTAUS establece la imprescindible determinación de que los municipios , puedan establecer nuevos desarrollos urbanos sobre estos suelos, cuando se produzcan en continuidad con los suelos urbanos clasificados , con objeto de posibilitar el necesario crecimiento de las poblaciones , en su entorno próximo , sin que ello suponga la alteración del criterio general del concepto general de ordenación.

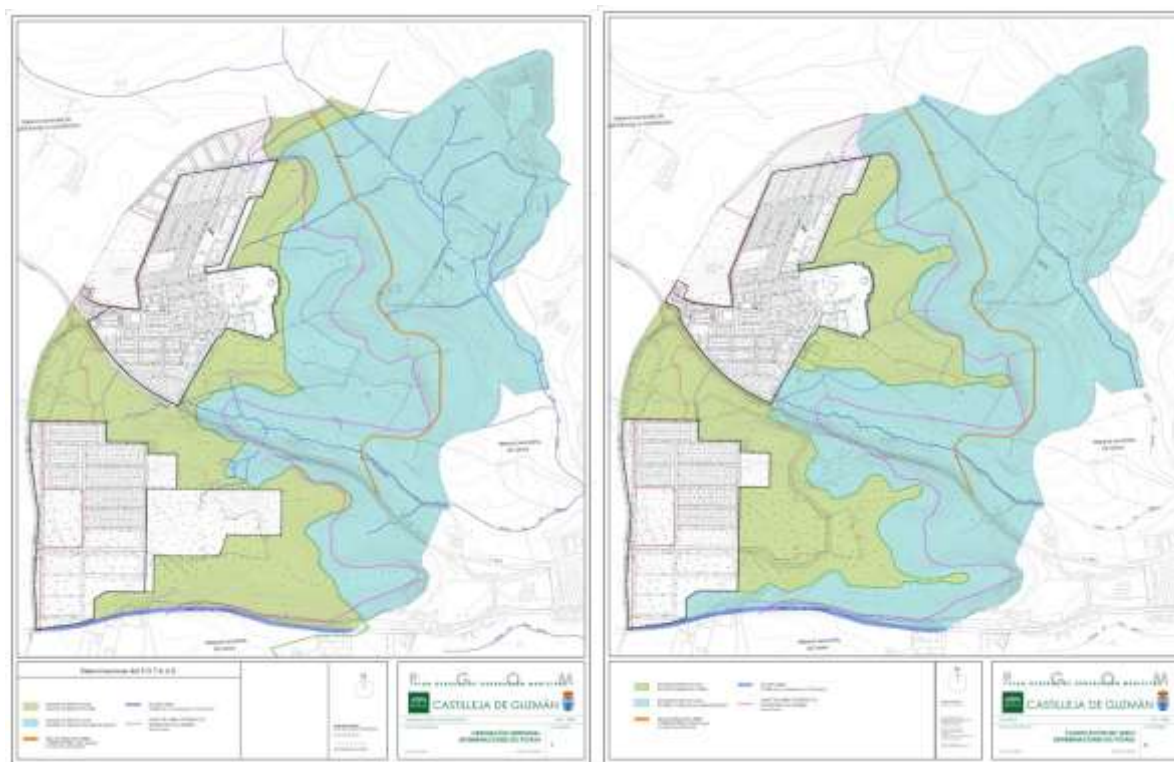
Asi el Artículo 64 del POTAUS, Determinaciones generales sobre las Zonas de Protección Territorial establece con carácter de Norma que estas Zonas se clasifiquen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, a excepción de los suelos que el planeamiento general municipal incorpore al desarrollo urbano, sin que suponga modificación de Plan sino ajuste del mismo. Trasladando esta Norma a la nueva terminología de la LISTA, la clasificación que correspondería a estos suelos de nuevo desarrollo seria de Suelo Rústico Común con Delimitación de ATU de nueva urbanización, en lugar de la de Suelo Urbanizable.

Asi en el caso de Castilleja de Guzmán se justifica la necesidad generar un nuevo desarrollo urbanístico sobre los suelos de la meseta sur, puesto que actualmente no tienen un interés agrícola específico o singular a proteger, (están baldíos), y tampoco tienen continuidad con el resto de cultivos de olivar existentes en el término municipal , ni con los de los municipios colindantes, (están aislados y segregados por el sector urbano de el Señorío), ni tampoco su posible urbanización, generaría riesgos de conurbación con municipios vecinos. Y por tanto su destino mas coherente en la ordenación urbanística y territorial del municipio es el de su transformacion urbanística, hasta los limites de la Zona Forestal de los Escarpes.

En la documentación grafica del POTAUS, debido a su escala y falta de precisión e información grafica, no quedan delimitadas de forma muy precisa los limites entre ambas zonas, aunque si se definen los conceptos que diferencian sus niveles y objetivos de protección. Por ello la Normativa del POTAUS en su artículo 9 Ajustes del Plan, establece que los instrumentos de planeamiento general ajustaran los limites de las zonificaciones previstas en el POTAUS de acuerdo a sus escalas cartográficas sobre elementos físicos o territoriales reconocibles y siempre que no se generen incrementos o reducciones superficiales superiores al 10%. En el caso de Castilleja de Guzmán, debido a la complejidad topografica del territorio, y a la existencia de Estudios Geotécnicos mas precisos sobre los riesgos de estabilidad, es necesario que el PGOM

realice ese ajuste de los límites, que se traslada a las propuestas de ordenación en la zonificación del Suelo Rústico, ajustando los límites, con una mayor precisión y coherencia con las circunstancias del territorio, sin que se alteren los objetivos de zonificación del planeamiento territorial, ni se generan modificaciones superficiales superiores al 10% el suelo delimitado.

Se adjuntan planos comparativos de la delimitación de las Zonas de Protección territorial definidas en el POTAUS y las mismas Zonas delimitadas y ajustadas en el PGOM de Castilleja de Guzmán.



La delimitación de esta nueva Actuación de Nueva Urbanización en Suelo Rústico, incluye de forma completa la superficie apta para la urbanización de la meseta sur, hasta el límite de las zonas de mayor pendiente de la cornisa, y la Zona Forestal de Escarpe, incorporando todo el suelo incluido como Espacio Agrario de Interés.

El dimensionamiento del ámbito delimitado responde al criterio de generar un único sector a los efectos de su ordenación detallada por un único Plan Parcial, que posibilite el desarrollo coherente de una ordenación completa del sector, con un carácter finalista de la capacidad de extensión del municipio, (aunque se establezcan fases de ejecución temporal escalonadas), evitando ordenaciones muy fragmentadas, y no coordinadas en su ordenación, mediante la fragmentación en sucesivos Planes Parciales mas pequeños, para periodos temporales mas a corto plazo (como ha ocurrido en el desarrollo de etapas anteriores de Castilleja de Guzmán, generando un dimensionamiento fraccionado y poco funcional de las dotaciones obtenidas en etapas anteriores). Este criterio de establecer una ordenación completa y finalista del posible desarrollo urbanístico del municipio, es uno de los objetivos generales definidos en el PGOM.

La delimitación afectaría a una superficie de 205.320 m², que con una densidad media de 30 viv/ha, (se aplica una densidad similar a la de referencia existente en el sector norte del centro histórico y sus posteriores ensanches PP-1 y PP-3 de 32 viv/ha), que generaría una capacidad de 600 viviendas

,(capacidad 1.440 habitantes nuevos).que posibilita además del crecimiento vegetativo , la incorporación de población externa del Área Metropolitana, para facilitar y posibilitar el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el reequilibrio entre población y servicios y dotaciones.

Además se incorporan en la delimitación suelos de Sistemas Generales de Espacios Libres, como suelos de SGEL correspondientes para el mantenimiento de los estándares existentes en proporción al incremento poblacional, con una superficie total de 14.430 m², y con objeto de formalizar un frente lineal o paseo panorámico, en el punto de inflexión de la meseta sur, con dominio de vistas sobre los suelos de la cornisa y Sevilla, y con objeto de generar el apantallamiento visual del nuevo frente urbano al sur,.

Y también se adscriben a su gestión, nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, en Suelo Rústico para completar un segundo Paseo Panorámico en el frente urbano del Sector del Centro Histórico, que posibilite el recorrido peatonal continuo, rodeando el parapeto de los Jardines de Forestier, y se articule con como elemento de transición con el espacio rural de la Zona de Protección Paisajística de la meseta norte. La superficie a gestionar sería de 21.815 m². Y sirve para compensar la concentración del SGEL actual en el Sector Sur de la población. .

La delimitación de esta nueva Actuación de Nueva Urbanización en Suelo Rústico se produce conforme al contenido del Artículo 63.2 b) de la LISTA y el Artículo 77 de su Reglamento. Esta solución permitiría **completar la estructura urbana inacabada de El Señorío, PP-2**, y posibilita el objetivo de potenciar **una mayor integración de este sector con el sector del núcleo principal al otro lado de la carretera**. También posibilitaría la **mejora de distribución y equilibrio de las dotaciones de equipamiento**, y su ampliación de nuevo suelo a desarrollar y gestionar, y también permitiría el desarrollo de un **sistema coherente de espacios libres**, de carácter lineal como paseos panorámicos desarrollados en el perímetro del suelo urbano que posibiliten **una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio**.

La delimitación y dimensionamiento de este nuevo Sector a urbanizar también posibilita **cubrir las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias o talleres y de hostelería y comercio**, que diversifiquen el soporte económico local , que se desarrollarían como **usos pormenorizados específicos**, integrados en el sector de uso global residencial del nuevo Sector, ubicando actividades productivas y terciarias en la zona intermedia entre los dos núcleos, y posibilitando la ubicación también de **otros usos complementarios singulares de tipología residencial colectiva, (residencias de ancianos), o usos de equipamiento y servicios privados**, como piezas singulares diversificadas , integradas en el conjunto del sector residencial,.

4.3.5. Sistemas Generales en Suelo Rústico

Se incluyen en la categoría de Suelo Rústico como **Sistemas Generales los suelos delimitados y calificados como Sistema General de Espacios Libres**, definidos en la ordenación urbanística para conformar los paseos Panorámicos , que formalicen los frentes urbanos de los dos sectores, el del sector norte, que rodea el frente de los Jardines de Forestier y completa su recorrido desde la Avda. del Aljarafe, hasta el Parque las Casas de colores (PP-3), y el nuevo frente urbano de la cornisa sur, ubicado en el punto de inflexión de pendientes, entre la meseta y la zona forestal , tratado como pantalla vegetal para amortiguar la presencia del nuevo frente urbano, y como localización preferente de los espacios libres del nuevo sector. Parte de estos suelos se incorporan en la delimitación de las ATUs correspondientes de Nueva Urbanización, como

parte del SGEL específicamente urbano. Y el Nuevo Paseo que rodea el Jardín de Forestier se incorpora como Espacio Libre en Suelo Rústico, por su función singular de conexión y acceso a la Zona de Protección Paisajística, con clasificación de Suelo Rústico.

Paseo Panorámico Norte A (EE.LL) . Rústico SG EL Núcleo Norte 6.810

Paseo Panorámico Norte B (EE.LL) . Rústico SG EL Núcleo Norte 21.815

SGEL. Paseo Panorámico del Sector Norte : 28.625 m²

También se incluyen en la categoría de Suelo Rústico, como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los trazados de la red de CAMINOS RURALES existentes que discurren por el término municipal que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo Rústico de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares. En este caso el único camino existente es el Camino del Agua, de titularidad pública, que su vez está recogido en el POTAUS con la función de Vía Verde Metropolitana, y que sería el acceso natural al futuro Parque Metropolitano de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán, como vial de acceso al valle del Arroyo Montijo.

4.3.6. Servidumbres de Protección de Infraestructuras Territoriales.

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento definen con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales, el patrimonio o similares, y que se superponen sobre las distintas categorías del Suelo Rústico, (o en su caso del Suelo Urbano). Se incluye la Servidumbre Aeronáutica de la Zona de Aproximación Aérea del Aeropuerto de Sevilla.

También comprende las áreas ocupadas por infraestructuras de suministros (conducciones principales de agua, líneas eléctricas y oleoductos) así como sus respectivas zonas de afección a fin de garantizar el adecuado suministro y consumo a la población.

4.3.7. Resumen de Superficies. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO - PGOM

<i>Clasificación</i>	<i>Categoría</i>	<i>Superficie m²s</i>	
Suelo Urbano	Suelo urbano Consolidado	353.702	432.561
	Suelo Urbano con previa delimitación ATU	78.859	
Suelo Rústico	Especial Protección por Legislación Sectorial		
	Zona Campo Titro Militar	293.050	
	D.P. Carreteras	19.180	336.470
	D.P. Arroyos	12.640	
	D.P. Vías Pecuarias	11.600	
	Preservado por Planificación Territorial o Urbanística		
	Escarpes y Formas Singulares del relieve		785.000
	Zona Forestal Escarpes	586.125	
	Zona Protección Vagadas	198.875	
	Preservado por Planificación Territorial o Urbanística		
	Espacios Agrarios de Interés		184.144
	Zona Protección Arqueológica	44.721	
	Zona de Protección Paisajística	139.423	
Suelo Rústico	Común, con Delimitación de ATU Dolmen Montelirio	80.650	300.400
	Común, con Delimitación de ATU Ampliación Señorío Guzmán	219.750	
	Sistemas Generales		
	Paseo Panorámico Norte B	28.625	34.525
	Vía Verde Camino del Agua	5.900	34.525
Superficie Total Término Municipal			2.073.100

5. EL MODELO TERRITORIAL. COHERENCIA CON LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL. COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

5.1. El Modelo Territorial.

5.1.1. Modelo territorial: Ciudad Compacta y Asentamientos Poblacionales

5.1.1.1. El modelo de ciudad compacta

El Plan General de Ordenación Municipal, PGOM, concreta para su ámbito municipal todas las planificaciones supra municipales que le afectan entre ellas las determinaciones de planificación territorial contenidas en Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que integra al municipio de Castilleja de Guzmán dentro de la estructuración del Sistema de Ciudades, en el “*Sistema Polinuclear del Centro Regional de Sevilla* “. A su vez el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, POT AUS, incorpora dentro de su ordenación a Castilleja de Guzmán en el Sector Metropolitano del Aljarafe.

En ambos documentos se define entre otros, el objetivo general de mantener y potenciar la ciudad compacta y multifuncional característica del modelo de ciudad mediterránea. Así el PGOM **opta por mantener el modelo territorial existente de ciudad compacta**, y segregada y diferenciada del resto de núcleos urbanos pequeños que conforman el sector metropolitano del Aljarafe, (evitando la conurbación). Con una propuesta de crecimiento vertebrado en función del objetivo de completar el desarrollo urbano no completado del Sector Sur de El Señorío de Guzmán y que posibilite una mayor continuidad y conectividad con el otro sector urbano del Centro Histórico y sus Ensanches, evitando la dispersión en nuevos núcleos de población.

La integración de la planificación supramunicipal y su concreción a las condiciones del territorio municipal supondrá, en aplicación del régimen urbanístico de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, para el Suelo Rustico, limitar coherentemente con el grado de protección de cada espacio, las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no vinculadas usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos núcleos de población.

5.1.1.2. Preexistencias en el territorio: Identificación de Asentamientos Urbanísticos en Suelo Rústico

Conforme al *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, el Pleno del Ayuntamiento aprueba la **DECLARACIÓN DE INNECESARIDAD DE LA REDACCIÓN DE UN AVANCE DE PLANEAMIENTO** considerando la no existencia de asentamiento en suelo no urbanizable. El Informe

elaborado al efecto por el Ayuntamiento, que se basa en la Orden de 1 de Marzo de 2013, que aprueba Normas Directoras para el Desarrollo del Decreto 2/2012, consideró la inexistencia de asentamientos en base a los criterios de densidad edificatoria y parcelaria de dichas Normas y por tanto no reunían la masa crítica necesaria para poder considerarse como asentamientos sino más bien como agrupación de edificaciones aisladas.

No obstante en el análisis del entorno urbano próximo del núcleo urbano principal, que realiza el PGOM se han detectado, en suelo rústico algunas parcelaciones o agrupaciones de edificaciones irregulares, fundamentalmente de carácter agroindustrial sin presencia residencial, de muy escaso tamaño y escasa densidad, pero que por su escaso tamaño y posible ocupación de suelos de la vía pecuaria próxima Cordel de los Carboneros, no se considera que pueden ser incorporados a la estructura urbana

5.2. Justificación de la coherencia del Modelo con la Planificación Territorial.POTA.

5.2.1. Coherencia de los objetivos generales de ordenación del PGOM con el Modelo de Ciudad previsto en el POTA.

El modelo propuesto por el PGOM, es plenamente coincidente con el Modelo de Ciudad definido por el POTA, para los Centros Regionales y los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos, como es el caso de Castilleja de Guzmán en el contexto de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Un objetivo fundamental del PGOM de Castilleja de Guzmán es la definición a largo plazo de la ordenación de la totalidad del territorio municipal. Esta visión finalista del Plan es coherente con las circunstancias singulares del territorio municipal: tamaño muy reducido, y singularidades del territorio.

El reducido tamaño de la población y del término municipal, aconsejan un plan finalista, que ordene de manera definitiva todo el territorio municipal, y que termine sin límite temporal el desarrollo futuro del término. La culminación de las propuestas de ordenación del PGOM podrá completarse en un periodo menor o mayor de tiempo, pero el plazo no es importante, lo fundamental es la voluntad de ordenar definitivamente el total del territorio. Esta estrategia temporal, es la única posible, para poder afrontar con los recursos urbanísticos necesarios, y la escala adecuada, el reto de reconducir hacia un modelo de equilibrio económico, social, y medioambiental, la actual situación urbanística de Castilleja de Guzmán.

Un primer objetivo fundamental del municipio es conseguir la integración y fusión de los dos núcleos urbanos segregados, buscando un modelo de ciudad continuo y compacto, y alcanzar la masa crítica de población necesaria para el necesario reequilibrio económico y social. Así se plantea la necesidad de incrementar el suelo residencial en el espacio comprendido entre los dos núcleos, y ampliar la población hasta un tope de 5.000 habitantes, para completar el salto evolutivo de su desarrollo urbanístico de los últimos años, desde el municipio rural de 300 habitantes, a un municipio equilibrado y con autonomía e identidad propia en el conjunto metropolitano.

Un segundo objetivo fundamental del Plan es aumentar la diversificación de actividades y usos sobre el territorio, y el equilibrio de los usos urbanos con el medio físico circundante. La relación histórica de la población con el medio se basaba en la producción agrícola del territorio. Este modelo rural desapareció hace ya más de veinte años, al iniciarse los procesos metropolitanos. Ya no existen agricultores en Castilleja, y las relaciones vitales de los ciudadanos se producen a escala metropolitana. Pero la transición hacia un modelo urbano equilibrado no se ha completado, y el proceso de transformación y evolución debe culminarse.

La situación actual es deficitaria en cuanto a la escasa diversidad de usos complementarios al residencial, que es necesario incrementar, y en cuanto a las relaciones con el territorio singular, que requieren un nuevo modelo de usos en positivo de los suelos no edificados.

Se busca con el dimensionamiento de los nuevos desarrollos la integración y fusión de los dos núcleos segregados por la carretera A-8077, buscando un modelo de ciudad continua y compacta, y la diversificación de usos y actividades económicas que diversifiquen y amplíen la base económica, y la ampliación y diversificación de la red de equipamientos y servicios del municipio, (evitando la segregación

funcional entre núcleos), al tiempo que las nuevas actividades que se pretenden implantar potencian la identificación de Castilleja con los valores singulares de este municipio, que son el paisaje y el patrimonio cultural, que se pretenden proteger y potenciar. Y por último el equilibrio propuesto entre suelos ocupados por actividades urbanas, y suelos libres, destinados al esparcimiento a áreas libres y parques o a actividades lúdicas o deportivas relacionadas con el medio rural, garantiza la puesta en valor del paisaje singular de Castilleja, además de la potencialidad de obtención de grandes recursos de suelo público con destino a la formación del Parque Metropolitano de la Cornisa, que posibilita el uso en positivo del suelo rural, además de preservar la identidad de Castilleja sin generar problemas de conurbación con los municipios vecinos, a pesar de la escasa superficie del termino.

Se da así cumplimiento a los Criterios Generales sobre el Modelo de Ciudad, que establece la Norma 45 del POTA:

"Consecucion de un modelo de ciudad compacta, funcionalmente diversificada, conforme al modelo mediterraneo, evitando la especialización funcional, la dispersión y la extensión indiscriminada para evitar desplazamientos y segregación social"

"En centros Regionales Metropolitanos, evitar la conurbación, por extensión no justificada y con perdida el uso agrícola del espacio entre las poblaciones, y mantenimiento de la identidad propia de cada nucleo urbano evitando la fusión de continuos urbanos indiscriminados".

5.2.2. Coherencia del dimensionamiento de los crecimientos previstos en el PGOM con el Modelo de Ciudad previsto en el POTA

El PGOM, también tiene en consideración el resto de criterios básicos de la Norma 45 del POTA para evaluar la incidencia en el modelo de ciudad.

Se da prioridad a la culminación de los desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento anterior, mediante su programación a corto plazo,

Se garantiza el ritmo de crecimiento de los nuevos suelos a la efectiva implantación de dotaciones, equipamientos, e infraestructuras urbanas, mediante la asignación de estas inversiones como cargas del planeamiento a los nuevos suelos con Delimitación de ATUs, con condiciones para su programación, financiación, y su efectiva ejecución simultánea a los usos lucrativos. Los nuevos sectores de desarrollo se dimensionan también considerando su función como cedentes de suelo para ampliar las dotaciones públicas previstas en el modelo territorial del Plan, en cuantía suficiente, y superior a las mínimas propias de los sectores.

El Plan General no altera el modelo de asentamiento de la ciudad compacta o continua, pues los nuevos desarrollos no se desvinculan del núcleo existente, sino al contrario se utilizan como masa urbana para soldar los dos núcleos existentes y ampliar las dotaciones del conjunto del municipio, con los nuevos suelos obtenidos.

El crecimiento previsto en el Plan General está sustentado en la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos, que están garantizados por las compañías de servicios correspondientes, y por la asignación de las cargas de construcción de las nuevas redes de infraestructura a los titulares del suelo a urbanizar, y con carácter previo a la utilización y puesta en servicio de los sectores.

Por último el objetivo de desarrollo poblacional del Plan General, en relación al incremento poblacional, no se referencia solo a las tendencias de crecimiento poblacional, o a las demandas de vivienda internas o reducidas al ámbito de Castilleja, no pueden servir de referencia en un contexto mayor como el Metropolitano, si no se tienen en cuenta las tendencias de movimientos de población o demandas de vivienda del conjunto metropolitano o en su caso del Sector Metropolitano del Aljarafe.

Las **circunstancias de la evolución demográfica de castilleja son excesivamente singulares, por su reducido tamaño y por su historia**, para ser tomadas como referencia estricta. Puesto que en una primera etapa se ha pasado de aproximadamente 300 habitantes a aproximadamente 3.000 en solo 10 años, con un crecimiento excesivo de casi el 100% anual (Este incremento poblacional es mucho más acusado en la década de los 90, cuando se produce el desarrollo del planeamiento de las NNSS), y que luego casi se ha paralizado en las dos siguientes décadas al no existir nuevos suelos residenciales gestionados y urbanizados disponibles, en el periodo que se produce la tramitación del PGOU, que no se llega a culminar. La falta de crecimiento demográfico en esos últimos años, es consecuencia de las **circunstancias singulares y evolución de la pirámide de población**, (las familias nuevas que llegaron en los 90, no han aumentado, ni crecido hasta la fecha en que la población infantil de entonces ha pasado a ser población adulta joven, que necesita nueva vivienda y que no tiene oferta en Castilleja de Guzmán, sino en el conjunto metropolitano), y también es consecuencia de **la no producción de suelo urbanizado ni de construcción de viviendas nuevas en los últimos veinte años por la parálisis del planeamiento**.

En contra punto en los últimos años, (con la interrupción del periodo de la crisis financiera e inmobiliaria), si se ha producido un **crecimiento no excesivo pero si continuado en el ritmo de producción y adquisición de vivienda en el conjunto metropolitano y en el sector del Aljarafe**, y también del crecimiento poblacional, sobre todo de algunos municipios, con una oferta de suelo residencial mas atractiva, como son los mas proximos a sevilla dentro de la meseta del Aljarafe.

Se analiza la evolución de la población en los últimos veinte y diez años en otros municipios de referencia en el Aljarafe.

POBLACION	2000	2010	2015	2023	INDICE 2000-2010	INDICE 2010-2023
Castilleja de Guzmán	1.447	2.846	2.855	2.874	9,47%	0,075%
Camas	25.333	26.086	26.861	28.157	0,29%	0,61%
Mairena del Aljarafe	33.913	41.510	44.388	47.541	2,24%	1,11%
Bormujos	9.462	19.110	21.362	22.780	10,19%	1,47%
Tomares	17.842	23.310	24.743	25.374	3,07%	0,68%
Gines	9.895	13.108	13.309	13.481	3,24%	0,21%
Valencina	6.750	8.031	7.948	8.029	1,89%	0,00%
Salteras	3.064	5.177	5.429	5.627	6,89%	0,66%

En los distintos municipios proximos a Castilleja de Guzmán la evolución de la población no ha sido totalmente uniforme, pero si claramente ha tenido un fuerte incremento, siendo mas alta en los

municipios con un territorio mayor y con mayor oferta de suelo urbanizable, pero en cualquier caso se puede establecer una media de crecimiento en torno al 1% anual en los últimos 13 años (2010-2023) y de un 4% anual en la década anterior (2000-2010)

Aplicando una media de crecimiento anual del 3%, que incluiría el crecimiento vegetativo interno de Castilleja (1%), por la generación de nuevas familias autóctonas, por evolución de población joven, mas la posibilidad de incorporar crecimiento de población externo metropolitano, conforme a la media de referencia del Sector del Aljarafe (2%), resulta justificado el objetivo del PGOM de alcanzar una población en torno a cinco mil habitantes en un periodo de aproximadamente veinte años, (incremento de 90 habitantes/año)

Además hay que considerar también como factor fundamental, el objetivo municipal trasladado al PGOM, de **definición a largo plazo de la ordenación de la totalidad del territorio municipal**, en función de su capacidad de acogida, y de definir un **volumen de población optimo a alcanzar en el futuro** , que posibilite el equilibrio entre población, recursos, servicios y dotaciones.

5.3. Justificación de la coherencia del Modelo con la Planificación Territorial. POTAU.

5.3.1. Cumplimiento de los objetivos del sistema de asentamientos, propuestos en el POTAU de Sevilla, Sobre el Sector Aljarafe.

Objetivo: Recualificar y reequipar zonas con excesiva especialización funcional, sobre todo residencial. Diversificación de Usos y Actividades. Descentralización desde Sevilla hacia núcleos de centralidad metropolitana. Potenciación espacios productivos. Conservación del paisaje como patrimonio común. Desarrollo y conservación del patrimonio y el paisaje.

Todos estos objetivos o estrategias están puestos de manifiesto, y reconocidos como objetivos específicos en la propuesta del PGOU de Castilleja de Guzmán.

Se pretende alcanzar la diversificación de actividades y la masa crítica imprescindible de población para alcanzar el equilibrio de usos y servicios, y por tanto la sostenibilidad económica del propio Ayuntamiento y la sostenibilidad social mediante la prestación de servicios y dotaciones. Sin aumentar la población actual, no se alcanza el equilibrio social necesario para sostener los equipamientos públicos, ni se hace rentable la implantación de servicios privados complementarios. También desde el planeamiento se pretende impulsar la capacidad de desarrollo de actividades productivas distintas a la vivienda, a fin de garantizar la sostenibilidad de la economía local, y paliar el excesivo predominio del uso residencial y reequilibrar en parte la situación actual de pueblo dormitorio.

El equilibrio y conservación del paisaje está también desarrollado como prioridad del PGOM pues los elementos singulares que permiten la dinamización de actividades económicas complementarias a la vivienda, se apoyan en la conservación y desarrollo de estos valores: patrimonio cultural y paisaje. (Estas actividades se orientan hacia los servicios de rango superior al municipal, de carácter turístico, terciario, recreativo, etc.)

Objetivo: Potenciación del transporte público en sus relaciones internas entre municipios y con la Ciudad Central.

La movilidad fundamental en el municipio de Castilleja de Guzmán, es la movilidad metropolitana, pues por la situación del municipio muy próxima a Sevilla, y por su reducida escala, existe una gran dependencia funcional respecto a Sevilla, para una gran parte de las actividades ordinarias de los vecinos de Castilleja: trabajo, compras, estudios, actividades de ocio, relaciones sociales o familiares, etc. La mayor parte de estos desplazamientos se producen en vehículo privado, por la escasa intermodalidad que ofrece el transporte público limitado a los autobuses interurbanos.

La capacidad del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, para, a través del Planeamiento Municipal, poder desarrollar el objetivo de potenciar el transporte público, es muy escasa (reservas de carriles bus, paradas, etc) por no decir casi nula. Este objetivo forma parte de las políticas sectoriales competencia de la Junta de Andalucía, y por tanto esta responsabilidad no puede trasladarse de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a los Ayuntamientos. (El refuerzo o creación de nuevas líneas de autobuses o sistemas de transporte público para satisfacer la demanda de movilidad con transporte público de los

núcleos urbanos, no se puede proyectar, ni ejecutar, ni gestionar, desde las competencias y contenidos del planeamiento municipal, esta debe ser claramente una responsabilidad de la comunidad autónoma. En este tipo de determinaciones el planeamiento municipal, solo puede proyectar las reservas de suelo necesarias, que demanden los proyectos sectoriales de iniciativa supramunicipal.)

Para el caso de Castilleja de Guzmán, en la documentación del POTAUS no se propone ninguna medida de la red de transportes, con la salvedad del desvío del eje norte del Aljarafe A-8077 hacia Santiponce, lo que puede evitar la travesía de esta carretera por Castilleja y la congestión de tráfico en horas punta en la conexión y acceso a esta carretera, lo cual además posibilita la estrategia de integración y fusión de ambos sectores mediante el desarrollo urbano de los suelos vacantes.

Sin embargo, el POTAUS no propone ninguna mejora de la red de transporte público. No obstante, se ha aprobado y está en desarrollo el Proyecto de Plataforma Reservada de Transporte Público por el desdoblamiento de la actual carretera A-8077, que el Plan General de Castilleja de Guzmán considera positivo como única medida para mejorar la movilidad en transporte público de los vecinos. El PGOM, establecerá la reserva de suelo para la ampliación de la sección de la carretera, una vez este definido el trazado y afección de suelos correspondiente.

También hay que resaltar que tanto en el Plan de Transportes Metropolitano como en el POTAUS, no se propone el cruce de alguna de las líneas de Metro de Sevilla con estaciones en la Cartuja o Plaza de Armas, hacia Camas, lo que permitiría hacer más próxima la red de Metro a los habitantes de Camas (con población sobrada para justificar este diseño), y por tanto aproximarla, también al uso de los vecinos de Castilleja de Guzmán.

Con respecto a la movilidad interna, debido a la reducida escala del núcleo urbano, no se generan problemas significativos, (con la excepción de la segregación entre núcleos), pues se puede producir fácilmente a pie, en bici, o en su defecto en vehículo privado para lo que existe viario suficientemente dimensionado.

Las propuestas del PGOU se encaminan a la correcta integración de los dos núcleos existentes, facilitando la movilidad peatonal en bici y en vehículo privado entre ambos, creando nuevos ejes transversales de enlace. También se proponen nuevos trazados de carril bici para facilitar las comunicaciones con los municipios vecinos, y la mejora de las conexiones de la red viaria con el eje de enlace metropolitano: la carretera A-8077. La medida fundamental debe ser el acondicionamiento como espacios urbanos de las márgenes de la carretera a su cruce por Castilleja, al potenciarse el nuevo desarrollo del Señorío de Guzmán hacia el núcleo histórico.

Objetivo: Distribuir la oferta de suelo y vivienda entre los municipios en función de su capacidad de integración en el poblamiento existente y las necesidades supramunicipales.

Existen sobradas justificaciones en la memoria del PGOM de Castilleja que inciden en criterios de clasificación de suelo y en el dimensionamiento de la capacidad residencial. (Justificación de los parámetros de crecimiento del POTA).

Al estar inmerso el pueblo de Castilleja en un ámbito territorial más complejo y mayor que el municipal, las necesidades de vivienda de la población, no se pueden referenciar al ámbito local, sino al conjunto metropolitano, que es donde se produce el flujo y movilidad del mercado de vivienda. Realmente el pequeño tamaño relativo de la población, y su inserción metropolitana, hacen que la aplicación de índices de crecimiento exclusivamente locales, generen resultados de difícil aplicación directa. En los

últimos 30 años la población ha pasado de 300 a 3.000 habitantes, lo cual significa un índice de crecimiento teóricamente exagerado de casi el 100% anual, evidentemente no basado en la demanda interna, sino en la absorción de nuevos vecinos procedentes del área metropolitana. (el crecimiento poblacional tan elevado se produce desde la entrada en vigor de las NNSS, hasta el agotamiento del suelo urbanizado, y se frena en los últimos años ante la falta de suelo disponible y posteriormente con la crisis económica). Estas cifras pueden ser singulares si la referencia es exclusivamente local, pero resultan de mínima incidencia en la escala metropolitana.

También hay que considerar que el objetivo de la ordenación del PGOM, supera el horizonte previsible de 10 años, y pretende la ordenación finalista del término municipal, en función de la capacidad de acogida del territorio, con independencia de su desarrollo temporal, que puede ser más prolongado. Raramente un Plan General se gestiona en un periodo tan corto de 10 años.

En los apartados correspondientes de la Memoria se justifica el cumplimiento de los parámetros de crecimiento establecidos en el POTA, para alcanzar el equilibrio entre desarrollo y sostenibilidad que el territorio municipal puede albergar.

Objetivo: Apostar por el modelo de ciudad sostenible, diversa y multifuncional propio de la tradición andaluza. Equilibrar la oferta de suelo residencial con la destinada a actividades productivas, servicios e infraestructuras. Acompasar la puesta en carga de los sectores residenciales a la efectiva disponibilidad de equipamientos asociados.

Todos estos criterios forman parte de los objetivos y se plasman y concretan en la propuesta de ordenación del PGOM de Castilleja.

Se manejan densidades parecidas respecto al modelo de casco tradicional, y se ajustan algunos conceptos de trazado de la trama urbana y de los modelos tipológicos, a fin de facilitar la integración paisajística, con las particularidades del territorio.

Se busca el desarrollo de actividades complementarias productivas y de servicios. Si el pueblo no cuenta con actividades terciarias y/o turísticas o recreativas, (propias de su territorio y paisajes singulares y de su localización singular), y ante la improcedencia de plantear actividades industriales, sólo queda mantener su condición de pueblo dormitorio.

Se propone garantizar y afianzar la construcción de dotaciones y servicios nuevos en los nuevos sectores de nueva urbanización, que además son imprescindibles para completar los defectos de desarrollo del pasado. Mediante la regulación normativa del Plan General, y las cargas urbanísticas que se establecen sobre los nuevos sectores de ATUs de nueva urbanización, se garantiza la ejecución previa o simultánea de las nuevas dotaciones, respecto a los usos lucrativos. Además, se garantiza que los nuevos sectores cuenten con carácter previo a su edificación, de las redes de infraestructuras urbanas correspondientes, garantizándose por las compañías de servicio los correspondientes suministros. Estas cargas se concretarán y garantizarán en el Estudio Económico Financiero

En conclusión, los objetivos de ordenación del Plan General de Ordenación Municipal de Castilleja de Guzmán, son coherentes y no se contradicen con los objetivos y directrices del POTAUS.

5.3.2. Cumplimiento de las determinaciones de ordenación, propuestas en el POT AUS sobre el término de Castilleja de Guzmán

A) Áreas de Oportunidad Metropolitana

El POT AU de Sevilla establece para Castilleja de Guzmán un **Área de Oportunidad Metropolitana de uso Turístico y Terciario de aproximadamente 5 Ha de superficie.**

La justificación del POT AUS, “El entorno de Castilleja de Guzmán ofrece unos valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular de carácter hotelero”, es coincidente con los criterios y objetivos recogidos en el Plan General, relativos al desarrollo de actividades complementarias al uso residencial, ligadas a las actividades turísticas y de servicios, aprovechando las potencialidades del territorio municipal en cuanto a paisaje y patrimonio.

Las determinaciones de la ficha del POT AUS, establecen que “La ordenación de la zona debe resolverse en el Planeamiento General, con especial atención a su integración en la trama urbana y el impacto paisajístico sobre el escarpe oriental del aljarafe, y el Bien de Interés Cultural de los Jardines de Forestier”.

El POT AUS contempla una ubicación en el valle del Arroyo Alfileres, en su cabecera en proximidad a la Avda. del Aljarafe, y entre la carretera A-8977, y el antiguo campo de fútbol, con superficie aproximada de ocupación de 5 Ha, aunque no define edificabilidad al respecto. Y como objetivo de ordenación define dos objetivos contrapuestos, la integración en la malla urbana, y la integración en el paisaje del escarpe y el de los Jardines de Forestier BIC.



La implantación de un Hotel de ciertas dimensiones en Castilleja de Guzmán puede considerarse una opción a tratar de consolidar y desarrollar, mediante la atracción de posibles agentes hoteleros, interesados en su inversión y gestión, atraídos por las vistas sobresalientes o la posición dominante en el paisaje que puede tener ese Hotel, con una gran calidad en su entorno circundante, como activo atractor de clientes o huéspedes, en contrapunto a la oferta hotelera mas clásica de la ciudad de Sevilla, apoyada en la proximidad al Centro Histórico, como área turística fundamental de la ciudad. Sin unas condiciones de implantación sobresalientes, es difícil la consolidación de una implantación hotelera. Y sin un hotel el resto de posibles actividades complementarias no tendrían sentido como Area de Oportunidad.

Pero la posibilidad de delimitar una Actuación de Transformación Urbanística para desarrollar este Area de Oportunidad, en la posición determinada en el POTAUS plantea muchos problemas, y resulta inapropiada dentro del modelo de ordenación del territorio municipal de Castilleja de Guzmán que pretende alcanzar el PGOM.

La posición determinada en el POTAUS, aunque sea orientativa es vinculante, en una posición que no reúne los requisitos de implantación sobresalientes, que pudieran garantizar la implantación de un Hotel. Esa zona delimitada se encuentra en una zona que podría considerarse como un barranco hundido, pues ocupa la zona mas baja el valle del Arroyo, (Cotas 105 a 85 en dimensión longitudinal del Arroyo), entre dos laderas, muy pronunciadas en su altura, las correspondientes a las mesetas sur, que sube hasta la cota 115, (desnivel medio 20 m), y la correspondiente a la meseta norte, que sube hasta la cota 118, (desnivel medio 25 m), hasta la zona mas plana de meseta situada al sur del Parque Almanzor. La mayor parte del suelo propuesto en el POTAUS se corresponde con la zona inundable del Arroyo y el espacio entre el Arroyo y la carretera, resulta excesivamente estrecho y con gran desnivel, (además de con afecciones sectoriales). La otra ladera disponible para la edificación, la ladera norte tiene pendientes medias del 20% y en algunos caso mayores del 30%, que resultan poco aptas para edificar, sin un movimiento de tierras muy importante y costoso.

Pero además ese movimiento de tierras y la posible implantación edificatoria en esa ladera, son contrarias las Directrices de Ordenación del propio POTAUS en relación con los Escarpes y Zonas Singulares del Relieve, Art. 75, (como es el caso de estas laderas, que presentan riesgos geomorfológicos de deslizamientos analizados en la Memoria de Información), se prohíben actuaciones de aterrazamiento y edificación, en los terrenos con pendientes superiores al 10% en un porcentaje del 25 % de la actuación. La implantación definida en el POTAUS es incoherente con sus propias normas de protección.

Además la implantación en esa posición también es contraria a los criterios mas evidentes de ordenación y protección del paisaje, pues generaría una fuerte afección y apantallamiento sobre la Zona de Protección Paisajística BIC de los Jardines de Forestier, y además supondría la obstrucción visual del valle del Arroyo Alfileres desde Castilleja hacia Sevilla, que es una vista panorámica, ya muy consolidada en la percepción de sus habitantes, desde el frente urbano de la Avda. del Aljarafe.

Y por último y también fundamental, la posición de un Hotel en un valle hundido, o en una ladera con pendiente con orientación al sur, no generaría vistas dominantes sobre la visión panorámica principal, el valle del Guadalquivir y Sevilla, sino sobre el frente de la ladera sur, sobre el bosque de Aliantos que ha crecido en las márgenes de la carretera, A-8077, y las casas situadas arriba en el Señorío.

Otras opciones alternativas serían las de desplazar la posición del Area de Oportunidad, adelantándola sobre la ladera norte del valle del Alfileres, lo que generaría una posición con mejores vistas

sobre Sevilla, y no supondría una obstrucción en el valle , (a nivel de escorrentías y a nivel visual), pero se mantendrían los mismos problemas de incompatibilidad con las normas de protección del Territorio por las elevadas pendientes, (siempre por encima del 15%), y con riesgos de inestabilidad, y generando una notable alteración del paisaje dominado por el BIC. Además se generaría un sector urbano autónomo y desconectado de la malla urbana, y también con el problema de la afección que genera el trazado de la arteria principal de abastecimiento de Emasesa, que abastece el Carambolo desde la Minilla.

Al ser el Area de Oportunidad una opción, que puede o no desarrollar el Ayuntamiento, no es obligatoria por el POTAUS, el PGOM considera conveniente evitar su desarrollo , y no posibilitar la delimitación de Actuación Urbanística de Transformación en esa localización, ordenado los suelos como suelos rústico , con los criterios generales del resto de suelos de los escarpes.

Existe incluso otra opción para implantación de un Hotel en Castilleja de Guzmán, que es la que ofrece la rehabilitación y reutilización del Palacio de los Guzmanes, una vez agotado su uso como Residencia de Estudiantes. Esta opción tendría la bondad añadida de revalorizar el Patrimonio singular de la población, al tiempo que se implanta la nueva actividad productiva, que se considera necesaria dentro de los objetivos de diversificación de usos. Esta implantación también puede ser un elemento atractivo y coherente para la atracción de las empresas hoteleras, considerando su singularidad y atractivo, en contraposición a las ofertas hoteleras mas convencionales en Sevilla.

,

B) Red viaria y Transportes

El Plan General es coherente con los objetivos del POTAUS, que recoge los objetivos del Plan de Transporte Metropolitano, tendente fundamentalmente a **reequilibrar el peso del transporte público respecto al transporte motorizado privado**.

El Plan General define la red viaria peatonal y de bicicleta, con el fin de facilitar y mejorar estos sistemas de transporte como soportes del tráfico interno. A tal efecto se potencia el desarrollo urbanístico del sector vacante entre el Señorío y la A-8007, para facilitar la continuidad de los ejes peatonales y de bicicleta, y se refuerza el carácter urbano de las márgenes de la carretera.

Y por otro lado se protege el suelo en las márgenes de la carretera como reserva suelo para permitir el trazado de una doble calzada de subida, que también pueda destinarse a plataforma reservada de transporte público para autobuses, en el ámbito del término municipal, con el fin de reforzar las potencialidades de este medio para el ámbito de Castilleja de Guzmán. El trazado definitivo de esta Plataforma debe ser objeto de la tramitación y ejecución correspondiente como Proyecto de rango sectorial Metropolitano.

En el caso de Castilleja no existe población para dotar al pueblo de una parada de metro. Pero sería lógico dotar a Camas de una conexión al Metro que facilitaría la integración de los vecinos de Castilleja.

Respecto a la red viaria, se proponen mejoras en el diseño de los enlaces de la red viaria principal del municipio, mediante rotondas y pasos de peatones, en los enlaces con la carretera A-8007, lo que facilitara la conexión y la salida del tráfico rodado interno hacia la red metropolitana. En este sentido la posible construcción de la variante del eje norte del Aljarafe, aliviaría gran parte del trafico existente en la

actualidad sobre esta carretera al derivar una gran parte de los desplazamientos originados en Salteras y Valencina.

C) Protección del Territorio. Red de Espacios Libres

Parque Metropolitano “Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán”

El POT AUS, define en el territorio de Castilleja la propuesta específica de crear un **Parque Metropolitano, denominado “Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán” que en el término municipal de Castilleja de Guzmán ocupa los suelos del Campo de Tiro Militar**, y se amplía sobre los cerros próximos del término municipal de Camas.

Esta propuesta del POT AUS, es de difícil desarrollo, puesto que el Campo de Tiro situado en el barranco Montijo, es una instalación militar propiedad del Ministerio de Defensa, y por sus características le corresponde un régimen de suelo específico regulado por la Legislación de la Defensa Nacional, y **no existe voluntad por parte del Ministerio de abandonar estas instalaciones**, que considera necesarias, y en consecuencia **imposibilitaría la transformación del suelo como Parque Público**.

Por este motivo el PGOM de Castilleja, no puede establecer una zonificación específica sobre el suelo rústico, con la categoría de Parque Metropolitano de dominio público, como contempla el POT AUS, y debe respetar en su ordenación urbanística municipal, la afección sectorial que supone la legislación del Ministerio de Defensa. El objetivo del POT AUS podrá desarrollarse por la Administración Autonómica, cuando se materialicen y concreten los objetivos y recursos necesarios, siendo el objetivo del planeamiento municipal, que sus determinaciones no imposibiliten ese futuro desarrollo.

En el PGOM se realiza una propuesta global sobre este espacio de paisaje singular del valle del Arroyo de Montijo y sus cerros y cabezos, en la que se propone la ampliación futura del ámbito del Parque Metropolitano, que debería gestionar y ejecutar la Administración Autonómica, **incorporando al mismo los suelos rústicos de la Zona de Protección Paisajística del Entorno de los Jardines de Forestier, y la Zona Forestal de Escarpes de la Meseta Norte, además de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán**, de forma que el Parque se conformara sobre el conjunto de este espacio singular y sus elevaciones. **El recinto del Campo de Tiro Militar, quedaría rodeado en ese conjunto de suelos públicos**, aunque protegido y vallado para limitar su acceso pero integrado en el conjunto desde el punto de vista paisajístico. (Parte de la propiedad del suelo militar podría segregarse para incorporarse al conjunto de suelos públicos del Parque Metropolitano, por no ser necesaria para ese fin: la zona de escarpes situada al oeste del Camino del Agua, y la zona del cerro superior, para dar continuidad de uso como Parque con el resto de Cerros de Camas).

La incorporación al Futuro Parque Metropolitano de los suelos de la Zona de Protección Paisajística, del Entorno de los Jardines, posibilitaría la mejor opción para su conservación y protección, en coherencia con los objetivos de protección patrimonial, al tiempo que posibilitaría la puesta en uso en positivo de mucho suelo abandonado y sin expectativa de utilización agrícola, y la posibilidad de su regeneración ambiental, con recuperación del olivar y de reforestación en las zonas de escarpes, volviendo a recuperar al pie de los Jardines un paisaje sobresaliente, y disfrutable no solo por los vecinos de Castilleja sino por los del conjunto metropolitano, lo que es coherente con el objetivo del PGOM, de fomentar actividades y usos complementarios al residencial que diversifiquen la base económica local.

Se establecen como determinaciones específicas en las dos Zonas de Suelo Rústico citadas, las previstas en el POT AUS: garantizar la forestación, potenciar sus valores paisajísticos y su singularidad topográfica e implantación de elementos que potencien sus posibilidades, como lugares de observatorios

o miradores. Se pretende la recuperación de una nueva piel, con usos en positivo del suelo, que sustituyan de forma integradora a los antiguos usos agrícolas, tanto en el suelo público del futuro parque, como en el resto de suelos privados limítrofes.

El PGOM de Castilleja de Guzmán no tiene capacidad para asignar la Gestión de suelo y la urbanización o las obras de acondicionamiento y reforestación del Parque, así como su conservación, que deberán ser definidas en su momento mediante Plan Especial posterior, por la Junta de Andalucía, en coherencia con el ámbito y escala territorial metropolitana del mismo.

Corredor verde “Ruta del agua. Cornisa Norte Aljarafe”

Se establece en el POTAUS un sistema de **corredores verdes metropolitanos** entre los que se encuentra el de referencia, en el término de Castilleja de Guzmán, sobre **el trazado del Camino del Agua**.

Sus objetivos generales son enlazar sistemas de espacios públicos (metropolitanos o municipales), restringir el uso y circulación a peatones y ciclistas evitando tráfico motorizado, y el tratamiento y acondicionamiento con carácter rural no urbano. Su delimitación debe precisarse en los correspondientes Planeamientos Municipales.

El Plan General de Castilleja mantiene las determinaciones del POTAUS y clasifica este elemento territorial como Suelo Rústico, y lo adscribe al suelo público, **como Sistema General de Espacios Libres**, identificándose como Via Verde.

En cualquier caso, por ser el eje de articulación del valle del Arroyo Montijo, con el resto de la red viaria metropolitana y local, el Camino del Agua se debe conformar como el viario de acceso y vertebrador del futuro Parque Metropolitano, permitiendo el tránsito de vehículos hacia un aparcamiento interior del parque, y para el resto de actividades recreativas o de esparcimiento complementarias. El diseño deberá ajustarse a tratamientos más naturalistas con calzadas no asfaltadas, pero que permitan el paso combinado de peatones, ciclistas y vehículos, hasta el interior del Parque Metropolitano. Debe formalizarse convenio con EMASESA, para el desarrollo de las obras de urbanización necesarias, a fin de garantizar la accesibilidad al mismo, para el mantenimiento del canal de La Minilla.

D) Protección del Territorio. Espacios Naturales y Bienes Culturales.

El POTAUS define en el término de Castilleja dos elementos protegidos por la legislación sectorial.

El B.I.C. de la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán. Afecta a dos zonas de Castilleja, la primera sobre el ámbito del sector de suelo urbanizable del PP-4, ampliando la zona previamente delimitada del BIC Dolmen de Montelirio, y la segunda afecta a parte del sector vacío entre el núcleo urbano principal y el sector de El Señorío, en paralelo a la carretera de Castilleja de la Cuesta. El POTAUS remite a que se establezcan las cautelas o protecciones correspondientes de la legislación sectorial de cultura, que es lo que establece el Plan General de Castilleja, sobre los distintos suelos afectados, indistintamente de su clasificación urbanística. (algunos en Suelo Urbano y otros en Suelo Rústico)

Vía Pecuaría Cordel de Caño Ronco. Regulado por la legislación sectorial de Vías Pecuarias. El objetivo es su recuperación ligada al uso rural. El PGOM de Castilleja refleja en su documentación el deslinde oficial de esta vía Pecuaría de acuerdo con la documentación Oficial de la Consejería de Medio Ambiente, y clasifica los tramos que discurren por el término municipal como Suelo de Especial Protección sometido a la Legislación Sectorial de Vías Pecuarias.

E) Protección del Territorio. Zonas de Protección Territorial.

El POTAUS establece una serie de **Zonas de Protección Territorial**, a los efectos de la protección de sus valores paisajísticos, ambientales, agrarios, o culturales, o en razón a la presencia de riesgos naturales.

En el Artículo 64 del POTAUS, con carácter general, se establece que **su clasificación debe ser SNU de Especial Protección, por la planificación territorial, a excepción de los suelos que los PGOU incorporen al proceso de urbanización** de acuerdo con las determinaciones de este plan, relacionadas con tres contenidos:

Crecimiento justificado por continuidad núcleos urbanos según Art. 77 (sobre espacios agrarios de interés) ajustando los límites sin suponer modificación del POTAUS.

Incorporación al planeamiento de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.

Incorporación de parcelaciones en medio rural.

Los ajustes de escala que deben realizar los PGOU, sobre la delimitación de estas zonas, no suponen modificación del POTAUS, sino ajustes del mismo contemplados en su Artículo 9, siempre que no se realicen reducciones superficiales superiores al 10%, y se justifiquen los límites sobre elementos físicos o territoriales reconocibles.

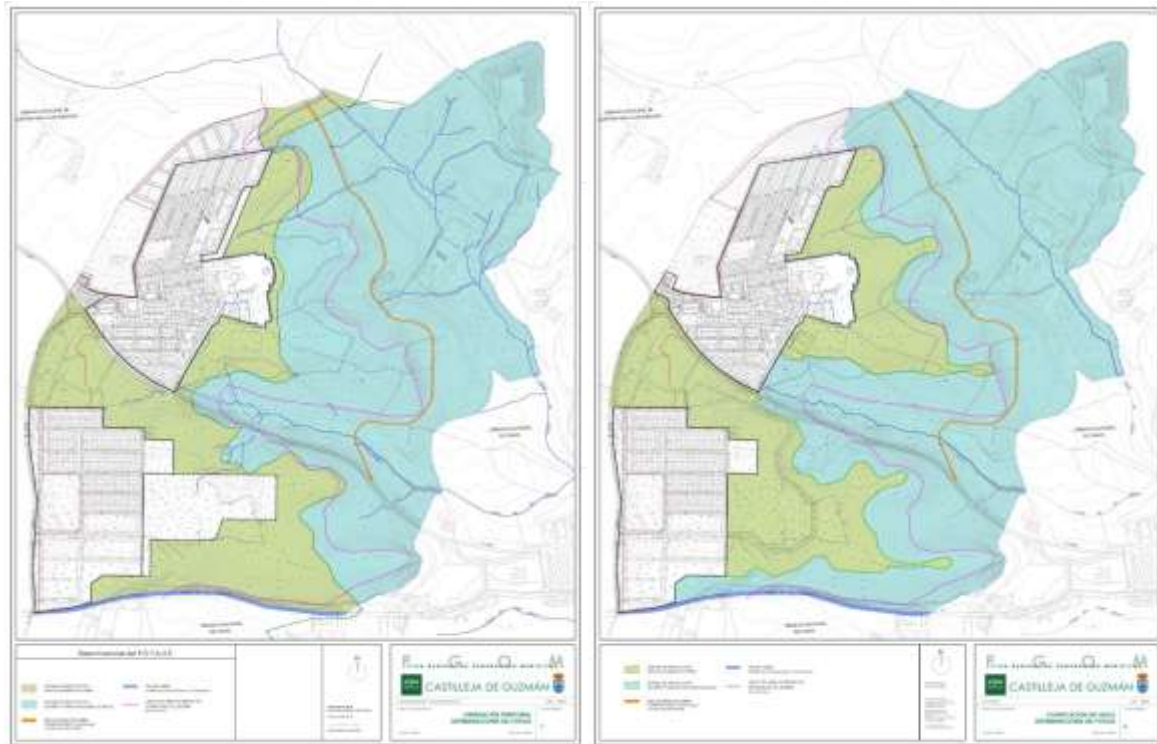
En Castilleja de Guzmán se delimitan dos Zonas de protección Territorial.

Escarpes y Formas singulares del Relieve. Cornisa Norte del Aljarafe

Se incluyen las zonas de ladera pronunciada del valle del Arroyo Montijo, parte de la ladera sur del valle del Arroyo Alfileres, y la zona delantera de la cornisa sur al otro lado de la carretera. No incluye el resto de la meseta sur, ni sus laderas sur y norte, ni tampoco la ladera norte del valle del Arroyo Alfileres.

La delimitación gráfica del POTAUS se realiza a escala territorial por lo que no tiene un grado de definición detallado. El Plan General de Castilleja, incorpora en su documentación estudios de estabilidad y riesgos de las laderas que definen una delimitación más precisa de estas Zonas, que se ha incorporado a la documentación gráfica del Plan General, y que sirve para el trazado definitivo de los límites de esta Zona sobre la cartografía del Plan para su delimitación pormenorizada.

Se adjuntan planos comparativos de la delimitación de las Zonas de Protección territorial definidas en el POTAUS y las mismas Zonas delimitadas y ajustadas en el PGOM de Castilleja de Guzmán.



Como consecuencia de las recomendaciones y de la información gráfica facilitada por los técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se reajustan los límites de las Zonas de Protección Territorial del POTAUS en el documento del Plan General, superponiéndose los límites gráficos del POTAUS, directamente sobre la cartografía 1/1000, aun cuando se producen algunas notorias incoherencias respecto a la topografía real del territorio, (consecuencia de trazar el límite del POTAUS a escala 1/10.000, sin tener detalle suficiente de las curvas de nivel). El PGOM procede al ajuste y regularización de los límites, para adaptar con mayor precisión el límite entre las dos Zonas de Protección, a la realidad física y topográfica existente, que en este caso resulta excesivamente disconforme con la realidad. Esta regularización se sustenta en la aplicación del citado Artículo 9 del POTAUS, que se ha expuesto anteriormente, sin reducción superficial superior al 10% constituyendo límites sobre elementos físicos reconocibles como son las curvas de nivel que definen la topografía de los cabezos, y los límites topográficos de las dos mesetas superiores mas llanas, que forman parte de la Zona de Protección "Espacios Agrarios de Interés", diferenciándolas del resto de suelo de escarpes con pendientes pronunciadas, sobre las que existen los riesgos geológicos del territorio municipal.

Los objetivos generales en estos ámbitos son:

Prevención de riesgos de deslizamiento de laderas.

Incremento de ambiente forestal.

Cualificación del paisaje.

Las determinaciones establecidas por el POTAUS son:

No se pueden autorizar actuaciones que supongan aterrazamientos, edificaciones o pérdida de cubierta forestal en los terrenos que tengan pendientes superiores al 10% en un 25% de su superficie.

Los proyectos de infraestructuras, deben minimizar su impacto sobre la estabilidad, la escorrentía, y el paisaje.

La ordenación de usos debe tener como objetivo el mantenimiento o la recuperación de la masa arbórea.

En las zonas de contacto con los núcleos urbanos, se favorece el papel de observatorio de disfrute del paisaje mediante instalaciones e itinerarios para este fin.

Estas zonas se consideran prioritarias para actuaciones de reforestación.

El PGOM de Castilleja reconoce estas determinaciones incorporando en la ordenación del Suelo Rústico los suelos incluidos por el POTAUS en esta categoría, como Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial dentro de la Zona Forestal de Escarpe, y de la Zona de Protección de Vaguadas, (la Zona Militar aunque esta incluida por el POTAUS en esta categoría se clasifica con la Categoría de Especial Protección por Legislación Sectorial).

Los suelos incluidos en al Zona de Protección Territorial, mantienen el dominio privado, sobre los que se restringe la capacidad de utilización de los titulares a la implantación de actividades agrícolas, o desarrollo de actividades de interés público de carácter recreativo o deportivo al aire libre, o relacionadas con el medio natural, manteniendo las limitaciones establecidas en el POTAUS.

Espacios Agrarios de interés

Se incluye en esta categoría el resto de suelos vacantes (no clasificados como Urbanos o Urbanizables por las NNSS), y los no incluidos en el ámbito de “Escarpes y Formas singulares del Terreno” (las mesetas de la cornisa sur y la meseta norte).

Los objetivos del POTAUS en estos ámbitos son:

Preservar el valor agrológico

Mantenimiento de la actividad agrícola en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

Diversificaciones de la base económica.

Cualificación del paisaje.

El planeamiento general procurará el mantenimiento de los espacios agrarios evitando su ocupación por usos urbanos, o por usos que supongan su degradación y pérdida de uso agrícola. No obstante, el planeamiento general podrá completar o ampliar el desarrollo urbano sobre estos suelos, cuando se produzcan en continuidad los núcleos urbanos existentes de forma justificada.

El Plan General de Castilleja adopta estas determinaciones del POTAUS a las circunstancias específicas del territorio municipal, en la meseta sur delantera de El Señorío (inexistencia de actividad agrícola, y reducida escala del territorio afectado, aislamiento y segregación del resto del conjunto de suelo cultivado del Aljarafe y proximidad a las zonas urbanas existentes, con necesidad de expansión de las mismas, para unir los dos núcleos existentes), y por tanto incorpora estos suelos al desarrollo urbanístico para generar los nuevos suelos residenciales necesarios para el crecimiento poblacional previsto y para la unión de los dos núcleos, localizando estos suelos en continuidad con el suelo consolidado de El Señorío, cambiando la categoría del suelo, de Suelo Rústico de Especial Protección, por la planificación territorial, a Suelo Rústico Común, con delimitación de ATU de Nueva Urbanización, conforme a los criterios que al efecto establece el propio POTAUS

Otra parte de estos suelos, los situados en la meseta norte, son prácticamente coincidentes con los suelos del Entorno de Protección Paisajística de los Jardines de Forestier, se incorporan, en la Categoría de Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial en la Zona de Protección Paisajística, con mantenimiento del dominio privado, definiéndose como objetivo sobre los mismos los de la restauración del uso agrícola, y los de la protección y revalorización del paisaje, siendo coherentes con los objetivos del POTAUS y con los objetivos de protección del BIC. Una parte de estos suelos se clasifica como Sistemas Generales de Espacios Libres, creando paseos panorámicos, que rodean el Jardín, para conformar en las zonas dominantes del paisaje y en las zonas de contacto del núcleo urbano con el territorio natural de las laderas unas zonas de transición y interrelación paisajística, y de uso y disfrute cualificado para los vecinos de Castilleja y del resto de ciudadanos del Área Metropolitana..

El resto de suelos incluidos en esta categoría por el POTAUS, situados en la proximidad con el termino de Valencina, y que están incluidos en la Zona arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, se adscriben al Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial como Zona de Protección Arqueológica, sobre los que se superpone la Afección Sectorial de la Zona Arqueológica, manteniendo el dominio privado, y con uso fundamentalmente agrícola o paisajístico, y con restricción sobre los movimientos de tierras y edificaciones en concordancia con las restricciones establecidas por la protección arqueológica establecida sobre estos suelos.

5.4. Compatibilidad con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.

El término municipal de Castilleja de Guzmán, comparte límites de su termino municipal , con los municipios vecinos de Camas , por el sur y el este, y con Vanecina de la Concepcion, por el norte y oeste.



Detalle del entorno territorial de Castilleja de Guzmán. Plano del POTAUS Zonas de Protección Territorial.

La ordenación urbanística y territorial del PGOM de Castilleja de Guzmán es plenamente coherente con la ordenación urbanística del planeamiento de los citados municipios. Y además es conforme con los objetivos de ordenación territorial del PORTAUS en relación con los municipios que se ubican en el sector norte del Aljarafe.

El núcleo urbano de Castilleja de Guzmán se ubica en posición aislada y suficientemente segregada (aproximadamente un kilómetro), de los 3 núcleos vecinos de Camas, de Valencina, y de Castilleja de la Cuesta, sin que existan riesgos de conurbación entre los mismos. Los crecimientos propuestos para la terminación de la estructura urbana en el sector sur de El Señorío, y en el sector norte en el sector de Dolmen de Montelirio no generan riesgos de conurbación ni alteran o inciden sobre las determinaciones del planeamiento de los municipios vecinos, Camas en el sector sur y Valencina en el sector norte.

La parte del término de Camas colindante por el Sur con la meseta del Señorío de Guzmán es una zona de Suelo Rústico del territorio de Camas, entre el Cordel de Carboneros, y el límite norte de Castilleja de la Cuesta, clasificada como Suelo No Urbanizable en su PGOU, y como Zona de Especial Protección Territorial Espacio Agrario de Interés en el POTAUS, que queda totalmente segregada y aislada del continuo urbano de Camas por los barrancos de la cornisa , (Arroyo Caño Ronco y Arroyo de Guía) y

la zona de Escarpes definida en el POTAUS, y por tanto es una zona limitada al uso agrícola por la ordenación territorial, sin que exista riesgo de conurbación. Tan solo existe un pequeño tejido residencial que se prolonga a partir del barrio de Caño Ronco hacia el oeste sobre el eje del Cordel de los Carboneros, pero que tiene fijados sus límites en el PGOU de Camas, sin que exista tendencia de crecimiento en el futuro.

Un caso similar ocurre en la zona de contacto por el este con el término de Cama, donde el valle del Arroyo de Montijo y los cerros de Camas y Castilleja suponen una separación natural, entre los núcleos urbanos de Castilleja y de Camas. Tan solo existe un desarrollo urbano ya completado y limitado al barrio de Jardín Atalaya, en la zona de confluencia de los arroyos Alfileres y Montijo, en la ladera del Cerro de Santa Brígida. Pero los posibles incrementos del desarrollo urbanístico sobre las laderas del Cerro están limitados por el PGOU de Camas, que califica las zonas elevadas de este territorio como SGEL, o como zonas de suelo rústico protegido.

Con respecto a Valencina, el suelo situado entre los núcleos urbanos de Valencina y Castilleja está clasificado por el planeamiento general de Valencina, como Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística, (la parte norte de la cornisa), y como Suelo Rústico común, (la parte sur de la meseta del aljarafe), coincidiendo más o menos con las Zonas de Protección Territorial del POTAUS, con lo que no es previsible que se generen desarrollos urbanísticos de Valencina sobre este territorio, puesto que además toda esa Zona intermedia está incluida en la Zona de Protección Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán. El crecimiento previsto para la terminación del sector Norte en el PP-4 Dolmen de Monteliño, no afecta a las determinaciones del planeamiento general de Valencina.

6. EL MODELO URBANO. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS.

6.1. Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.

6.1.1. La situación actual de las dotaciones. Espacios Libres y Equipamientos

En correspondencia a los objetivos generales que dirigen la redacción del Plan General, la política de equipamientos constituye una pieza central en la consecución de ese modelo de ciudad presidido por criterios de calidad urbana tanto desde los puntos de vista funcional, social y ambiental.

La adquisición de un nivel de equipamientos adecuado constituye pues un factor irrenunciable en la consecución de estos logros y en el camino hacia ello la mejora de la cantidad, distribución y funcionalidad del sistema de equipamientos y dotaciones actuales constituye un reto fundamental. **El Plan General representa la oportunidad, por su propia capacidad como instrumento de ordenación urbanística integral, de desarrollar una estrategia global para la reordenación del sistema de equipamientos y espacios libres públicos del municipio.**

La dotación de equipamientos ha ido desarrollándose en los últimos veinte años, a partir de las cesiones de suelo dotacional local de los distintos planes parciales o actuaciones en suelo urbano, que han ido incorporándose en Modificaciones del planeamiento sucesivas, sin una visión global del modelo de dotaciones, que debe dirigir el planeamiento general. Las dotaciones anteriores a las NNSS eran casi inexistentes, y las NNSS no preveían suelo dotacional con categoría de SSGG. Posteriormente la Adaptación a la LOUA, redefinió los Sistemas Generales mínimos de espacios libres y equipamientos, aunque no el resto de las dotaciones locales.

Para atender el equipamiento educativo, se han construido dos centros de primaria, uno en el sector PP-1 y otro en el sector PP-2. Actualmente uno de ellos se ha transformado en centro de educación secundaria. El equipamiento deportivo se ha desarrollado con la construcción de un polideportivo municipal, que incluye la piscina municipal, y varias pistas polideportivas, sobre la parcela de espacios libres y dotaciones locales del sector PP.3 completando la oferta preexistente consistente en una pista polideportiva pequeña de cemento en la Avda del Aljarafe, y recientemente una pista de tierra para práctica de fútbol siete, situada en suelo no urbanizable, junto a los Jardines de Forestier. En los últimos años también se ha construido un centro juvenil, y un centro social.

Los espacios libres existentes, hasta hace quince años eran fundamentalmente los pequeños espacios libres tradicionales correspondientes al centro histórico. Las NNSS no preveían sistemas generales de espacios libres de carácter general. Otro déficit existente en su momento, fue que ninguna de las parcelas reservadas al efecto para espacios libres locales, por los diversos Planes Parciales estuvieran urbanizados. En las dos últimas décadas se ha completado la urbanización de las parcelas destinadas a espacios libres de los planes parciales PP-2, Parque del Señorío, y el resto de espacios libres no incluidos

en la parcela dotacional del PP-3, Parque de las Casas de Colores. También se ha ampliado la dotación de espacios libres del centro con el Parque Almanzor, sobre suelo no urbanizable, junto al Colegio Mayor.

En esa década el Ayuntamiento ha realizado una labor importante de construcción de dotaciones, para el reequilibrio de los equipamientos del pueblo, superando las limitaciones derivadas de los procesos fragmentarios de desarrollo urbano, supliendo inversiones que dejaron pendientes los promotores privados de los suelos, y reajustando el uso y destino y el tamaño de las distintas parcelas de dotaciones disponibles, para obtener un modelo de distribución de espacios libres y equipamientos, coherente con el modelo de ordenación global del pueblo, y funcional, social, y económicamente viable. (Los suelos han sido obtenidos de las cesiones locales de los sucesivos planes parciales o unidades de ejecución independientes, de las que resultan parcelas de escaso tamaño, ineficaces para su función dotacional, y duplicadas en los distintos ámbitos de planeamiento parcial, por lo que se procede a su reagrupamiento o cambio de uso pormenorizado, manteniendo el uso global dotacional). Este proceso de redefinición del modelo de distribución de dotaciones se ha realizado simultáneamente con el proceso de redacción del PGOU de la década anterior, y en coordinación con los objetivos de ordenación del mismo.

Partiendo de la diferenciación clásica entre sistemas generales y sistemas locales, considerando los primeros los que dan servicio a todo el conjunto del municipio, y los segundos los que sirven de dotación cercana y propia de los distintos barrios o zonas funcionales en que se puede subdividir el pueblo, también se pueden realizar las siguientes valoraciones.

En el caso concreto de Castilleja de Guzmán es muy difícil realizar la distinción clásica entre sistema general y local, pues por el reducido tamaño del municipio, en muchos casos se solapan ambas funciones, haciendo difícil esa diferenciación, y también ocurre que los suelos públicos existentes sobre los que se ha construido el conjunto de dotaciones, provienen en casi todos los casos de las cesiones de dotaciones locales de las distintas actuaciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable con origen en las NNSS o sus modificaciones.

Por tanto, se da la circunstancia de que existen equipamientos con función de sistema general ubicados sobre parcelas generadas por cesiones de dotaciones locales, y también casos de equipamientos ubicados sobre parcelas destinadas por el planeamiento parcial a otro uso dotacional distinto, que se han construido basándose en el régimen de tolerancia de los usos compatibles de las parcelas dotacionales para albergar otros usos de equipamiento público. Es el caso del polideportivo municipal que alberga la piscina municipal, y otras pistas polideportivas al aire libre, situados en la manzana de dotaciones locales del Plan Parcial PP.3, (con el uso característico de espacios libres locales, pero con una gran tolerancia para albergar otros usos compatibles de equipamiento), o del edificio del Centro Cultural Polivalente, (construido sobre parcela de uso residencial), o la urbanización del Parque Almanzor (sobre suelo no urbanizable).

Se han producido dos modificaciones del planeamiento general con este objetivo de reordenación de los equipamientos en la Zona Norte: Modificación de las NNSS en el ámbito P.P.3 y PP1 en 2001, y Modificación del PGOU adaptado a la LOUA para ampliación de dotaciones públicas en 2009. Esta última Modificación ha sido parcialmente anulada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

El Plan General representa la oportunidad, por su propia capacidad como instrumento de ordenación urbanística integral, de desarrollar una estrategia global para la reordenación del sistema de equipamientos y espacios libres públicos del municipio, en base a la mejor funcionalidad y distribución, en

beneficio del bien común de los ciudadanos, y así debe facilitar la superación definitiva de estos problemas anteriores. Superando el desarrollo fragmentario y sin visión conjunta de los distintos procesos de crecimiento parcial, y completando una propuesta equilibrada y coherente en la calificación pormenorizada de las parcelas destinadas a las dotaciones públicas que conformen tanto el sistema general como los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, que desean con la formulación del presente Plan General, los vecinos de Castilleja de Guzmán.

6.1.2. Estándares de dotaciones. Sistemas generales y sistemas locales.

Para ser capaces de valorar la capacidad actual de la ciudad, así como la coherencia del modelo propuesto por el Plan General para los sistemas de espacios libres y equipamientos es necesario establecer valores objetivos de referencia con los que comparar las dotaciones existentes y las previstas, pues es un objetivo general del Plan mejorar las mismas tanto en cantidad como en calidad.

Estos estándares de referencia se establecen en función de la estructura urbana y social de la propia ciudad, de las características que deben tener los respectivos equipamientos y de la normativa específica de ordenación.

ESPACIOS LIBRES

El Sistema General de espacios libres, donde se incluyen las zonas verdes con carácter de Parque, es el único elemento que tiene fijado por ley un valor mínimo para su dotación, correspondiendo éste a 5 m²s/habitante, según lo establecido en el Artículo 82 del Reglamento de la LISTA, para municipios de menos de 10.000 habitantes. (que podría incluso reducirse a la mitad para municipios de menos de 5.000 habitantes). Actualmente el estándar de referencia del SG de Espacios Libres está definido en la Adaptación a la LOUA en 6,59 m²/hab..

En este sentido el Reglamento de la LISTA diferencia en Anexo de Definiciones, el concepto de Estandar o Nivel Dotacional "Existente", del Estandar o Nivel Dotacional "Objetivo", siendo el Existente el que relaciona la superficie real ejecutada y funcional de la dotación en relación a la población actual existente, y el Objetivo, el que se pretende alcanzar en la ordenación urbanística relacionando las dotaciones existentes mas las propuestas en relación a la capacidad de población máxima que se proyecta.

El criterio general que establece la LISTA es que en la ordenación urbanística, al menos se mantengan los estándares o niveles dotacionales existentes y ya consolidados, sin reducción. (no es necesario mantener obligatoriamente los estándares objetivos del planeamiento anterior, si no se han consolidado como existentes).

Aunque la LISTA en su Reglamento fija el nivel de referencia mínimo de espacios libres locales para los sectores de nuevo desarrollo, en 18 m²/100 m² techo, con mínimo del 10% del sector (densidad menor de 40 viv/ha) no los define expresamente para el suelo urbano sujeto a transformación urbanística. Para el suelo urbano considerando que la mayor parte de los sectores y áreas de planeamiento desarrollados en Castilleja de Guzmán se hicieron apoyados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico –RPU- (aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio) que establece un estándar de 18 m²s/vivienda para el sistema local de espacios libres, se considera este estandar más adecuado para valorar esta dotación, debiéndose valorar con cautela y siempre teniendo en cuenta las preexistencias anteriores y el grado de consolidación de cada sector.

EQUIPAMIENTOS

En lo referente a los servicios, dotaciones y equipamientos con carácter de sistema general la LISTA establece que “se dispondrán de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo”. Sin embargo a nivel cuantitativo la LISTA no fija unos estándares de referencia para los equipamientos que funcionen como Sistema General. Solo establece una cuantificación de estándares para equipamientos locales en las Actuaciones de Transformación de Nueva Urbanización en Suelo Rústico.

6.1.3. La población de referencia. Número de viviendas. Áreas diferenciadas para el estudio del sistema de equipamientos.

Teniendo en cuenta las singulares características de Castilleja de Guzmán en cuanto a tamaño y disposición territorial de su caserío se considera apropiado distinguir dos áreas diferenciadas en el Suelo Urbano: el núcleo norte, donde se englobarían el centro histórico, la zona norte proveniente de desarrollo urbanístico de los antiguos Planes Parciales PP-1 y PP-3 y la actuación urbanística “La Ladera”;

y el núcleo sur, segregado físicamente del anterior, que comprende la zona sur consolidada y los terrenos de la actuación “Divina Pastora” en suelo urbano no consolidado procedentes ambos de la misma ordenación aunque con diferente desarrollo temporal.

Cuantitativamente, las características de estas áreas diferenciadas son:

Núcleo Norte 602 viviendas 126.753 m²c

(Centro Histórico + Ensanches PP-1 y PP-3 + Unidad de Ejecución 1 La Ladera)

Núcleo Sur 518 viviendas 82.337 m²c

(El Señorío Unidad de Ejecución 1 del PP-2 + Unidad de Ejecución 2)

El total del Suelo Urbano actual incorporaría 1.120 viviendas (146 viv pendientes de construcción) y un total de 3.226 habitantes (actualmente censados .2.874 hab).

Al Núcleo Norte se añadiría la nueva ATU de Nueva urbanización Dolmen de Montelirio (antiguo PP-4), que incorporaría 130 viviendas nuevas y 312 habitantes, y al Núcleo Sur se añadiría la nueva Actuación ATU de Nueva Urbanización de Ampliación de El Señorío de Guzmán, con 615 viviendas y 1476 habitantes, en dos fases temporales de 365 y 250 viviendas.

La Capacidad total de viviendas y habitantes nuevos en suelo clasificado como ATUs en Suelo Rústico es de 745 viviendas y 1.788 habitantes.

Sobre estos datos de población y vivienda existentes o actuales, y de capacidad de población y vivienda máximas, definidas en la ordenación urbanística del Plan, se deben valorar los estándares y medias dotacionales, “existentes” y “objetivos”, de la propuesta del PGOM.

6.2. Sistema General de espacios libres

A. El Sistema general de espacios libres existente

En la actualidad el sistema general de espacios libres existentes lo compone el Parque de la Cultura, ubicado sobre los restos del Dolmen de Divina Pastora en el núcleo sur del municipio junto a la Urbanización Señorío de Guzmán, dotación de espacios libres definida en el Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Castilleja de Guzmán aprobadas definitivamente en Junio de 2009. El suelo tiene su origen como cesión de dotaciones locales del conjunto del Plan Parcial PP.2, que como consecuencia de su anulación y reordenación urbanística posterior, en la Modificación de las NNSS, se incluye en el suelo urbano consolidado generando un espacio libre de superficie mucho mayor a la necesaria en ese ámbito, que cuenta con otros espacios libres locales suficientes para consolidar su dotación. Este parque sirve fundamentalmente al núcleo sur de la población.

Asimismo, se incluye con esta categoría, tal y como se contempla en la Adaptación Parcial, la reserva de terreno en Suelo Urbanizable ordenado vinculado al sector PP-4 “Dolmen de Montelirio”, reserva materializada en su gestión y cesión al Ayuntamiento, pero pendiente de completar su urbanización. Dicha parcela se destina para Sistema General de Espacios Libres y se mantiene en el PGOM como ámbito de cesión propio del PP-4, vinculado a la nueva clasificación que genera la aplicación de la LISTA como Suelo Rústico Común vinculado a la ATU de Nueva Urbanización Dolmen de Montelirio, que deberá ser objeto de la reordenación general que se hace de los suelos del sector PP-4 por aplicación del Decreto de Declaración de BIC sobre la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán. Estos suelos se integran para su ordenación y diseño definitivo en un ámbito de mayor escala, manteniendo su destino como parte del sistema general de espacios libres urbanos, integrándose en el conjunto del Paseo Mirador Norte, con una vocación de espacio de transición y conexión con la Zona de Protección Paisajística delantera del Jardín, y por tanto se considera conveniente su ordenación conjunta mediante figura de Plan Especial.

Cuantitativamente la red de Sistemas Generales de Espacios Libres existentes queda reflejada en el cuadro siguiente:

Denominación	Clasificación Suelo	Superficie m2s
Parque de la Cultura	Urbano	21.300
Espacios Libres PP-4	Urbanizable	6.810
Dotación Global computable		28.110

El estándar existente para esta dotación, tal como marca la LISTA sería el correspondiente a la relación entre la superficie existente en funcionamiento, 21.300 m², y la población existente o censada, 2.874 habitantes, correspondiendo un estándar de sistema general de espacios libres existente de 7,41 m² suelo / habitante. Superior al que establecía la Adaptación Parcial a la LOUA de 6,59 m²/hab para la capacidad poblacional máxima del planeamiento vigente definido en la Adaptación. El estándar objetivo de la Adaptación, (que incluía la población del PP-4 y de la Unidad de Ejecución 2 del antiguo PP-2).el horizonte establecido de 5.026 habitantes, siendo este valor superior al mínimo establecido en la LOUA.

B. Nuevos Sistemas Generales de espacios libres

Como complemento a estos sistemas de carácter exclusivamente urbano, el Plan General propone la constitución de un sistema de espacios libres de mayor escala, localizados en los frentes de la cornisa

que formalicen adecuadamente el perfil y la silueta del borde urbano, buscando su interrelación espacial y funcional con el desarrollo del Suelo Rústico Protegido de la Cornisa y del entorno del BIC, y como elemento de materialización de la propuesta paisajística del Plan, sobre los puntos más singulares del relieve. Su localización se realiza sobre suelos especialmente protegidos, en desarrollo del Artículo 75, apartado 4 del POTAU de Sevilla, que establece como criterio de ordenación de las Áreas de Protección Territorial Escarpes y Formas Singulares del Relieve, en municipios con escarpes en contacto con los núcleos urbanos, la creación de instalaciones o itinerarios, para el disfrute del uso público del paisaje. También esta calificación permite integrar con un uso positivo como suelo de disfrute público, los objetivos de protección paisajística del Entorno de Protección de los Jardines de Forestier.

Una parte de estos suelos se adscriben para su transformación y, urbanización y gestión al área de reparto de la actuación de Transformación Urbanística que completa el desarrollo urbano del Sector Sur de El Señorío de Guzmán, (como aportación proporcional a su incremento poblacional y de aprovechamiento, al sistema de espacios libres existentes), y se localizarán en la zona delantera del futuro sector, para crear un espacio público cualificado, con dominio de vistas sobre el paisaje de Sevilla, y con el fin de generar un apantallamiento paisajístico con la masa de arbolado sobre el nuevo frente urbano del sector.

La superficie delimitada propuesta sería de 14.430 m², que supondría una aportación al conjunto respecto a la capacidad de población del conjunto superior al estándar existente. Cuantitativamente la red de Sistemas Generales de Espacios Libres propuestos por el PGOM queda reflejada en el cuadro siguiente:

Denominación	Clasificación Suelo	Superficie m ² s
SGEL Parque de la Cultura	Urbano	21.300
SGEL Cornisa Sur	Rústico ATU	14.430
Dotación Total computable		35.730

Aplicando esta superficie total de SGEL sobre la capacidad poblacional máxima del Plan se obtiene un estándar objetivo del SGEL de 7,12 m²/hab. (35.730 m² /5.014 hab = 7,12 m²/hab)

Además, se propone la creación de un segundo Paseo Panorámico en el Sector Norte, que complete y desarrolle con mayor continuidad el frente urbano del sector norte, desde la Avda. del Aljarafe, hasta la piscina municipal y las casas de colores, rodeando el Jardín de Forestier, para conseguir un recorrido peatonal completo de carácter público, que articule con mayor calidad paisajística la transición del frente urbano hacia el paisaje sobresaliente del entorno. Esta propuesta además reequilibra la posición y superficie de los Espacios Libres con carácter de SSGG entre los dos núcleos urbanos, norte y sur. Parte de los suelos son de titularidad municipal, (los cedidos en desarrollo del PP-4), y el resto se deberán obtener y gestionar en el futuro como condición de desarrollo del Plan Parcial, que defina la ordenación detallada del ATU de Nueva Urbanización del Sector Sur, Ampliación de El Señorío.

Este sistema más singular y no vinculado a un desarrollo urbanístico específico, por su carácter, función, y escala no se incluyen en el cómputo cuantitativo de los estándares de espacios libres específicamente urbanos, y en consecuencia se incluyen como Suelo Rústico en la categoría de Sistemas Generales.

La superficie total de los mismos supondría un incremento de más del doble del estándar de referencia de SSGG de espacios libres de carácter y uso exclusivamente municipal. Por tanto y debido a su

singularidad, dimensión, y objeto, no se computan a los efectos de fijar el estándar de dotación de SSGG de espacios libres.

Denominación	Clasificación	Localización	Superficie
Paseo Panorámico Norte A (EE.LL)	. Rústico SG EL	Núcleo Norte	6.810 m2
Paseo Panorámico Norte B (EE.LL)	. Rústico SG EL	Núcleo Norte	21.815 m2
Dotación Global no computable			28.625 m2

6.3. El Sistema General de Equipamientos

A. El Sistema general de equipamientos existente.

La red de **Sistemas Generales de equipamientos** estaría compuesta por el **Ayuntamiento**, dotación de carácter administrativo situada en Suelo Urbano, sobre suelo de dotaciones locales de los ensanches del centro y reconocida como SSGG, en el documento de Adaptación Parcial; y por el **Cementerio**, ubicado en la Adaptación en Suelo No Urbanizable, que por su proximidad y nivel de urbanización, se incluye en el Suelo Urbano. Ambos equipamientos al servicio de todo el municipio.

En base a las recientes previsiones de gestión de suelo e inversiones públicas previstas por el Ayuntamiento, se proyecta la construcción de un nuevo **Polideportivo Cubierto en la Avda. del Aljarafe**, suelo previsto en las NNSS como equipamiento local, y con uso anterior de pista deportiva, pero que debido a su escala y funcionalidad como equipamiento deportivo principal y único del conjunto del municipio, debe tener la consideración de sistema general, modificándose la anterior calificación como sistema local. En la misma situación se debe considerar la parcela que alberga el edificio del **Centro Cultural Polivalente, y la de la Casa de Juventud**, que por sus funciones tienen rango de SSGG, modificándose su anterior calificación como SSLL. (Modificación Estructural para Ampliación de Dotaciones Publicas 2009). la Casa de Juventud cambia su uso y destino a la de Consultorio Médico Local

También se **incluyen como SSGG los dos centros escolares existentes**, resultado de las cesiones de dotaciones locales de los tres Planes Parciales PP-1, y PP-3 en el sector norte y PP-2 en el sector sur. El primero se ha reconvertido como Centro de Secundaria y Bachillerato, y el segundo mantiene su función como centro de primaria. A pesar de estar cada uno en uno de los sectores urbanos norte y sur, ambos dan servicio al conjunto de la población escolar, cada uno en su nivel educativo.

También se incluye como **SSGG de Equipamiento, la manzana dotacional del PP-3** en la calle Hermanos Alvarez Quintero, calificándose 10.345 m2 como **equipamiento deportivo, para albergar el polideportivo municipal de la Zona Norte**, (al servicio del conjunto del municipio, pues incluye la piscina municipal, y varias pistas polideportivas).

Esta manzana de gran superficie, procede de las cesiones de dotaciones locales del Plan Parcial PP-3, que originariamente la calificaba con un uso combinado de espacios libres, equipamiento escolar y SIPS. En 2001 fue objeto de la Modificación de equipamientos en el ámbito PP-1 y PP-3, que redistribuyó

la posición y superficies de las dotaciones de ambos planes parciales, concentrando la dotación escolar en una única parcela, y generando en la manzana del PP-3 un gran superficie destinada a espacio libre local, que resultaba muy superior a los estándares de aplicación y a las necesidades municipales. Como consecuencia la normativa de regulación de usos y edificaciones sobre esta parcela definida en esa Modificación, permitía un alto grado de tolerancia para albergar otros usos compatibles de equipamiento público, que posibilitara al Ayuntamiento en el futuro una mayor racionalización de sus necesidades dotacionales.

La innecesidad de destinar esta parcela a espacios libres locales se refuerza casi simultáneamente con la aprobación de la Modificación de las NNSS, y posterior Plan Parcial del sector PP-4, que genera un nuevo SSGG de espacios libres de 6.810 m² de superficie, inmediatamente delante de la manzana dotacional del PP-3, con la vocación de formalizar el frente urbano hacia la cornisa, con espacios libres arbolados, la misma estrategia que generó el exceso de superficie de espacios libres en la manzana dotacional del PP-3, que por tanto resultan innecesarios, desde el punto de vista social, (uso por los ciudadanos, y conservación e inversión municipales), y desde el punto de vista de la ordenación espacial, (el frente urbano más natural en contacto con la cornisa y el medio rural, se desplaza hacia abajo, formando un frente continuo con los espacios libres del Parque de las Casas de Colores).

El Ayuntamiento con objeto de cubrir con la mayor calidad y eficacia las necesidades dotacionales de la población, destina la manzana dotacional a los usos de equipamiento citados, (necesidad de construir instalaciones deportivas inexistentes), y porque no existe ninguna otra parcela de dominio público o titularidad municipal, que pueda albergar estas instalaciones, que requieren una gran superficie, (el resto de parcelas dotacionales existentes son muy pequeñas o están ya edificadas),

El Plan General define por tanto el destino y categoría final de estos suelos como SSGG de Equipamientos, Deportivos, en coherencia con los objetivos y fines de la actividad urbanística, y en coherencia plena con el modelo de ordenación territorial del Plan, y su estrategia y objetivos cuantitativos específicos sobre dotaciones.

La innecesidad del uso como espacio libre local, y la necesidad de su destino como equipamiento también se reflejan claramente en el balance superficial de las dotaciones existentes en el conjunto del pueblo a nivel de SSGG y en las Áreas Homogéneas a nivel de SSLL, comprobándose que existe un exceso de superficie destinada a espacios libres locales respecto al estándar de referencia en la Zona Norte, y que la posición de un espacio libre local en situación inmediata a los SSGG de espacios libres que conforman el Paseo Mirador de la Cornisa Norte, es innecesaria, y que sin embargo a pesar de incluir estos suelos como SSGG de equipamientos, en el cómputo global del Plan General, sería necesario aumentar más la dotación del SSGG de equipamientos, para alcanzar el estándar deseable.

Por último se incorpora como SG de Equipamiento la instalación deportiva restante, el campo de Fútbol 7 construido recientemente en Suelo Rústico, en proximidad a la Avda. del Aljarafe, considerando que todos los equipamientos deportivos tienen función de servicio global, para toda la población.

Cuantitativamente, la red de sistemas generales de Equipamiento existentes se refleja así:

Denominación	Equipamiento	Clasificación Suelo	Superficie m2s
Ayuntamiento	SIPS	Urbano	310
Polideportivo Cubierto	SIPS	Urbano	1.020
Centro Cultural Polivalente	SIPS	Urbano	780
Consultorio Medico	SIPS	Urbano	90
Cementerio	Servicio Municipal*	Urbano	800*
Polideportivo Zona Norte	Deportivo	Urbano	11.410
Campo Futbol 7	Deportivo	Rustico	4.440
CEIP Monteolivos	Educativo	Urbano	9.600
IES La Dama de Marfil	Educativo	Urbano	4.615
Dotación Global computable			32.265

*No se computa como superficie de equipamiento el Cementerio Municipal

Correspondiendo un **estándar objetivo de sistema general de equipamientos sobre la capacidad de viviendas y población del planeamiento vigente** (32.265 m²/1.120 viv), de 28,80 m² suelo/vivienda y de 10,00 m²/hab(32.265 m²/ 3.226 hab), para una capacidad del planeamiento actual de 1.120 viviendas y de 3.226 habitantes.

Estos estándares son muy superiores a los que se pueden usar de referencia al no existir definición expresa en la LISTA, (2,5 m²/hab de equipamiento local en ATUs conforme a LISTA y 18 m²/viv Reg. Planeamiento 76). Aunque también considerar, que el reducido tamaño de Castilleja de Guzmán, genera una mayor cantidad de equipamiento de SG en comparación, con el resto de equipamientos que puedan tener consideración de sistemas locales, por cuanto la mayor parte de suelos se han originado por cesiones de equipamientos locales, aunque su función es la de Sistemas Generales.

En cualquier caso se comprueba que no existe déficit de dotaciones de Equipamientos Generales, siendo quizá la única problemática la distribución no muy equilibrada entre los dos Sectores Urbanos.

B. Nuevos Sistemas Generales de equipamientos

Como complemento a estos sistemas generales de equipamiento de carácter fundamentalmente urbano (desarrollados en el Suelo Urbano con la excepción del Campo de Futbol 7), **el Plan General propone la ampliación de los mismos, sobre los suelos vacantes disponibles, que exclusivamente se pueden localizar en las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización que se desarrollen en Suelo Rústico**, y .como superficies de nuevo suelo dotacional que aporten estos sectores en proporción a los incrementos poblacionales que generen.

Las dos Actuaciones, que se delimitaban por la Adaptación en el Suelo Urbano No Consolidado, se corresponden con suelos en proceso de culminación de su desarrollo urbanístico , procedentes del planeamiento anterior, que cuentan con ordenación pormenorizada que se mantiene, (caso de la UE-2 del PP-2 El Señorío), o que tienen que ajustar en un espacio reducido, las determinaciones de ordenación

detallada, (caso de la UE-1 La Ladera), y que no tiene capacidad o tamaño para generar nuevos Sistemas Generales de Equipamiento.

También existe una circunstancia singular de antecedentes del planeamiento anterior sobre la ATU de Nueva Urbanización Dolmen de Montelirio, que requiere de una nueva reordenación detallada del antiguo Plan Parcial PP-4, para dejar libre de edificación el suelo afectado por la Zona Arqueológica, previsiblemente destinando esta gran cantidad de suelo a incrementar los sistemas locales o generales de espacios libres, de forma que la superficie total de suelo de cesiones dotacionales que finalmente resulte, va a ser muy superior a la exigible conforme al Art. 82 del Reglamento de la LISTA, y con una reducción importante de suelo para los usos residenciales, con respecto al planeamiento anterior, lo cual justifica que no se establezcan cesiones adicionales de SSGG de Equipamientos sobre este sector, sino solamente desarrollar los exigibles como sistema local de equipamientos, que desarrolle el nuevo Plan Parcial Modificado.

Por lo expuesto, el único sector de Nueva Urbanización sobre el que el PGOM establece directrices para la generación y localización de nuevos suelos destinados a Sistema General de Equipamientos es el Sector Sur de Ampliación del Señorío de Guzmán, en correspondencia y proporcionalidad a su tamaño y al incremento poblacional que genera.

Se propone la reserva de suelo para SSGG de Equipamiento Deportivo, con una superficie aproximada de 9.700 m², para generar un Nuevo Polideportivo Municipal en el Sector Sur (equilibrando el existente de la Piscina en el Sector Norte), en una posición propuesta en la zona próxima a la carretera A-8077 y en proximidad a la pasarela peatonal, para facilitar su accesibilidad desde ambos Sectores Urbanos. Su destino permitiría la construcción de pistas deportivas al aire libre destinadas a la población del sector sur, y además la construcción de otras instalaciones deportivas, al servicio general como puede ser un pabellón cubierto.

La reserva de suelo correspondiente, podrá integrar, tanto la superficie de suelo de cesión correspondiente al estándar de SSGG de Equipamiento, (que se establece para este suelo en un mínimo de 10 m² / viv, = 6.150 m²), como la superficie de equipamiento local deportivo, que corresponda por aplicación de los estándares de referencia del Art. 82 del Reglamento de la LISTA.

Añadiendo esta superficie de nuevos SSGG de Equipamientos a los existentes (; 32.265 m² +6.150 m² = 38.415 m²), y aplicando la superficie total sobre la capacidad poblacional máxima del Plan se obtiene un **estándar objetivo del SGEQ de 7,66m²/hab.** (38.415 m² /5.014 hab = 7,66 m²/hab) que resulta suficientemente dimensionado y equilibrado para la población total final prevista en el Plan.

6.4. Servicios e Infraestructuras Urbanas.

6.4.1. Servicios Urbanos.

Lo constituyen los servicios urbanos existentes, y en particular el cementerio municipal con carácter de sistema general. El Plan general no contempla la necesidad de otras parcelas para nuevos servicios de este tipo, tales como depuradora, subestación eléctrica, vertedero de basuras, etc. Pues estos servicios se gestionan de manera mancomunada con otros ayuntamientos o a través de empresas de servicios específicas, que tienen una distribución de sus infraestructuras de ámbito superior al municipal, habiéndose contrastado la innecesidad de establecer nuevas reservas.

6.4.2. Infraestructuras urbanas

Abastecimiento de Agua

Castilleja de Guzmán cuenta con suministro de agua potable a través del servicio de la empresa Aljarafesa, que se encarga del suministro, distribución, y conservación de la red de la mayoría de municipios del Aljarafe.

El abastecimiento se realiza a partir del depósito de regulación situado en el casco urbano de Valencina de la Concepción, mediante una arteria principal D300, que discurre por la margen de la carretera A-8077, y que abastece a los anillos de distribución de cada uno de los sectores urbanos situados a cada lado de la A-8077.

La capacidad de las instalaciones generales existentes, (depósito regulador y arteria principal), garantizan el suministro de la población actual y de la ampliación proyectada por el Plan General hasta doblar el número de habitantes actual, por lo que no existe ningún tipo de condicionante en esta materia para garantizar el suministro de futuros desarrollos urbanos. Para garantizar la presión de servicio de acuerdo con los informes emitidos por Aljarafesa, en la etapa del anterior PGOU, se debe ampliar la conducción general desde el depósito al pueblo con una conducción en paralelo a la existente de D200. Esta nueva conducción de carácter general se financiará y ejecutará a cargo de los titulares de suelo urbanizable de acuerdo con los contenidos y previsiones que se desarrollan al efecto en el E.E.F.

El desarrollo de los nuevos sectores en Actuaciones de Nueva Urbanización en Suelo Rústico, deberá completar nuevos anillos de distribución de cada sector, de acuerdo con los condicionantes técnicos que establezca ALJARAFESA, mediante la emisión de los informes correspondientes, que regulen las actuaciones de ampliación de la red necesaria en cada caso.

También existe una canalización de transporte de agua, desde La Minilla al depósito de El Carambolo, propiedad de EMSASESA, que atraviesa el término municipal de norte a sur, a mitad de la ladera, que habrá que considerar a los efectos de conservar su registro y conservación. Esta conducción deberá ser considerada para preservar su afección, de 6m a cada lado del eje de la tubería, en el diseño del Plan Parcial Terciario del sector norte.

Red de Alcantarillado

La gestión y tratamiento de las aguas residuales es también competencia de ALJARAFESA.

La totalidad del casco urbano y de zonas consolidadas, cuentan con conducción unitaria de saneamiento, (pluviales y fecales). Las redes existentes a ambos lados de la carretera A-8077, vierte a un aliviadero de crecida en la cabecera del Arroyo Alfileres, donde se vierten las crecidas de pluviales al Arroyo, y se canaliza el resto a la red de saneamiento existente en Camas, titularidad de EMSASESA.

Por parte de la Junta de Andalucía se ha construido un nuevo colector de Saneamiento, independiente para Castilleja de Guzmán, que permita la separación de las redes de ambas empresas. Este colector de fecales se proyecta desde el aliviadero citado anteriormente, discurriendo en paralelo a la A-8077 hasta Camas por la margen norte, y atravesaría la Travesía de la N-630 de Camas y el Paseo de Ferrocarril, hasta cruzar el muro de defensa y enlazar con el Colector General del Aljarafe, que existe en paralelo a la Corta del Guadalquivir, para canalizar las agua hasta la depuradora de Palomares, que gestiona ALJARAFESA, quedando garantizada la depuración de las aguas, de acuerdo con el informe emitido al efecto por esta Compañía.

La capacidad hidráulica del emisario de ALJARAFESA garantiza un caudal de 60 l/seg, que garantiza tanto el caudal de fecales actual como el que se pueda generar con el desarrollo urbanístico previsto en el PGOM, de acuerdo con los informes emitidos en la fase del anterior PGOU por la propia ALJARAFESA.

Los condicionantes a los futuros desarrollos urbanos, que deben disponer de red separativa de aguas residuales y pluviales, pueden venir de la topografía compleja del territorio, que no permita en todas las zonas la conducción por gravedad de las aguas hasta el emisario de la cabecera del Arroyo Alfileres, (puede ser posible que alguna zona requiera con carácter singular de estaciones de bombeo de fecales que a ser posible técnicamente deben evitarse); y también del aumento de la superficie de suelo urbanizado, que generará un aumento de los caudales de pluviales, y de su periodo de concentración, lo cual debe de analizarse con minuciosidad, proponiendo en los planes parciales medidas correctoras al efecto, puesto que la capacidad de evacuación de pluviales de la cuenca del Arroyo Alfileres está limitada por la capacidad de la conducción subterránea de los Arroyos a través de Camas.

Las posibles variaciones en cuanto al aumento de caudales sobre los arroyos existentes, deberán reequilibrarse o compensarse con otras medidas activas de reforestación de los suelos no urbanos, o tratamiento de pavimentos drenantes, y tratamiento de laminas impermeabilizantes en las zonas ajardinadas de uso privado, con sistemas de acumulación del agua de pluviales para el riego, evitando su vertido a la red pública.

En el sector sur se proyectan dos nuevas canalizaciones principales. La zona mas elevada al oeste vierte a la altura del aliviadero del Arroyo Alfileres, y la zona mas baja requiere otro colector, que vierta a un nuevo punto de enlace con el emisario, situado a la altura del camino del Agua. Estos colectores deben de ser ejecutados por los promotores de los sectores, de acuerdo con las determinaciones técnicas y económicas que establezcan los Informes o el Convenio a suscribir con ALJARAFESA:.

En el sector norte se ha realizado la construcción de un nuevo colector que recorre el frente de la cornisa desde el final del sector PP-4 hasta el punto de cruce del Camino del Agua, descrito anteriormente. Este colector permite recoger por gravedad todos los vertidos del PP-4 y del PP-3 que anteriormente se recogían a una estación de bombeo, de gestión privada por los propietarios de las viviendas de esta zona.

Energía Eléctrica.

La red de energía eléctrica es de titularidad de la Cia. ENDESA-Sevillana de Electricidad, que es la empresa privada, encargada de la distribución y suministro. La red de Media Tensión de Castilleja de Guzmán se abastece desde la subestación de Valencina de la Concepción, cerca de Santiponce, que alimenta la red de transformadores existentes, mediante dos líneas de media tensión, que discurren aéreas en la zona del termino libre de urbanización y que se soterran en los tramos urbanos.

Las nuevas demandas de potencia eléctrica, que se generan fundamentalmente en los dos nuevos sectores de Suelo Rústico sujetos a ATUs, deberán alimentarse ampliando las redes de media tensión existente con la construcción de una nueva línea de media tensión, que se alimenten desde la subestación de Santiponce. Estas inversiones deberán realizarse y coordinarse mediante la formulación de un Convenio con Sevillana de Electricidad, para fijar las inversiones y las obras que correspondan a la empresa y a los particulares dentro de los correspondientes Proyectos de Urbanización. Existe la posibilidad que debe confirmar en posteriores informes Sevillana de Electricidad, que sea mas operativa la opción de ampliar las líneas de media tensión existentes desde la Subestación de El Carambolo en Camas, para dar servicio a las nuevas líneas de media.

En cualquier caso, por parte de la empresa suministradora no existe dificultad para ampliar el suministro de potencia eléctrica nueva que se demanda en base a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU, con una previsión de potencias de 6.660 Kw para el nuevo sector sur residencial, (615 viv x 9,2 KW mas 10.000 m² x 100 w/m² para otros usos complementarios).

Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Existen canalizaciones telefónicas subterráneas en el conjunto de las áreas urbanas, propiedad de la compañía Telefónica. Esta red se conecta mediante una canalización general que discurre por la margen norte de la A-8077, para conectarse con la central de Camas.

No existen limitaciones significativas para ampliar esta red, pues a partir del cruce de la carretera A-8077, los proyectos de urbanización de los dos sectores de suelo rústico sujetos a ATUs de Nueva Urbanización, norte y sur, pueden ramificar la red existente mediante canalizaciones principales, que discurrirán por los distribuidores principales de cada sector. También estas obras deberán coordinarse mediante la formulación de un Convenio con Telefónica.

6.5. Sistema de Comunicaciones. Red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, y aparcamientos. Elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

Castilleja de Guzmán está considerado municipio de relevancia territorial, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 150/2003 de 10 de junio de la Consejería de Obras Públicas, siendo pues necesario definir la red viaria principal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

La red estructurante de tráfico exclusivo motorizado, con un marcado carácter territorial, está constituida por:

Carretera A-8077, de Camas a Sanlúcar la Mayor, perteneciente a la Red Autonómica Complementaria (antes denominada SE-510)

Carretera SE-3402, de Castilleja de la Cuesta a Castilleja de Guzmán, de la red provincial de carreteras (antes denominada SE-515)

La red principal compartida por tráfico motorizado, no motorizado y peatonal está constituida por:

Avenida del Aljarafe.

Avenida de Castilleja de la Cuesta.

Calle Miguel de Cervantes Saavedra.

Calle del Dr. Pasteur, vial estructurante de la zona sur del municipio.

Aparecen zonas de aparcamiento en superficie en la Avenida de la Constitución, delante del edificio del Ayuntamiento, y en la calle del Dr. Pasteur, a ambos lados de la calzada, constituyendo una reserva significativa de plazas de aparcamiento.

Por Castilleja de Guzmán circulan distintas líneas de autobuses de carácter metropolitano de carácter público, conectan con Sevilla y con los municipios del Aljarafe próximos a Castilleja de Guzmán, estando organizados por el Consorcio de Transportes de Sevilla de la Junta de Andalucía

Líneas radiales, Sevilla-Aljarafe, con salida desde la Estación de Autobuses de Plaza de Armas, y que tienen distintas paradas en el municipio:

M-174 – circulando por Sevilla, Camas, Castilleja de Guzmán, Valencina de la Concepción y Gines

M-270 – circulando por Sevilla, Camas, Castilleja de Guzmán, Valencina de la Concepción, Salteras, Olivares y Albaida

Línea transversal del Aljarafe:

M-202 – circulando desde Albaida, Olivares, Salteras, Valencina de la Concepción. Castilleja de Guzmán, de nuevo por Valencina de la Concepción,

El Plan General determina en el plano correspondiente las propuestas de mejora de la red viaria, tanto para el tráfico motorizado como de carácter peatonal y en bicicleta. Dichas propuestas se circunscriben al ámbito del territorio municipal, pues desde el planeamiento municipal no se pueden sobrepasar estos límites, aun cuando muchas de las propuestas de trazado de viario deben plantearse con alcance superior de rango metropolitano, para facilitar las conexiones y movilidad con otros municipios.

El Plan General define una reserva de suelo en paralelo a la carretera A-8007, con carácter de sistema general viario, para poder construir un carril doble de subida, a fin de mejorar la capacidad de dicho viario. Esta propuesta debería desarrollarse con carácter metropolitano completando un trazado completo desde Camas, al menos hasta Castilleja.

Las propuestas de trazado viario sobre el sector sur, prolongando el eje de la Avda. del Doctor Pasteur, permiten un segundo enlace del sector del señorío sobre la carretera A-8007, y su enlace con el sector urbano norte. También con la apertura de la calle Rafael Alberti se consigue mejorar la conexión viaria de los sectores urbanos procedentes del PP-1 y PP-3 actualmente demasiado dependientes del eje Miguel de Cervantes Saavedra.

La movilidad peatonal y en bici se refuerza en todas estas actuaciones viarias, que lógicamente incorporaran recorridos peatonales, en paralelo a los viarios citados. La red peatonal y bici se complementa con recorridos exclusivamente peatonales y de bici, sobre el nuevo sistema de espacios libres públicos de carácter territorial, con los paseos panorámicos de la cornisa norte y la cornisa sur, además de con la propuesta de mejora y acondicionamiento con tráfico segregado del Camino del Agua. También se refuerzan con las actuaciones previstas en el sector sur, la movilidad peatonal y en bici entre los dos núcleos urbanos norte y sur. La red de carriles bici, también se diseña, pensando en su ampliación y prolongación, mediante proyectos de rango supramunicipal, procurando su continuidad hasta los municipios vecinos.

7. IDENTIFICACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO. Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

7.1. Protección del Patrimonio

7.1.1. Protección Arqueológica

Castilleja de Guzmán, junto con los municipios vecinos de Valencina de la Concepción, Camas y Santiponce, presenta un subsuelo de gran interés arqueológico, por la gran variedad de restos hallados en distintas localizaciones.

Fundamentalmente hay que reseñar el Conjunto Dolménico de Montelirio en proximidad al casco urbano, que se incluye en el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias P.P.4 "Dolmen de Montelirio", y del correspondiente Plan Parcial; y los restos arqueológicos de un enterramiento dolménico de grandes dimensiones, el "Dolmen Divina Pastora". situados en la Manzana 7 de la Urbanización Señorío de Guzmán, (manzana donde se localizan los espacios libres del Plan Parcial 2 "Divina Pastora", con objeto de proteger los restos existentes).



Vista aérea de la prospección arqueológica realizada en el sector PP-4 durante su tramitación.

Estos restos están acogidos a un grado máximo de protección, y están incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y por tanto ambas manzanas delimitadas por los planes parciales correspondientes tienen la consideración de Zonas Arqueológicas. Mas recientemente se ha procedido a

la inscripción como BIC con tipología de Zona Arqueológica, un área de mayores dimensiones, que incluye casi todo el término municipal de Valencina, y se amplía la delimitación sobre nuevos suelos en el termino de Castilleja de Guzmán.

Hay que reseñar que el ámbito del BIC del Conjunto Dolménico va a quedar englobado dentro del ámbito del BIC de la Zona Arqueológica.

- Declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Dolménico: Dolmen de la Pastora, Dolmen de Matarrubilla, Dolmen de Ontiveros, Dolmen "Divina Pastora" y Dolmen de Montelirio como **Monumento**, según la Orden de 21 de Enero de 2003 de la Consejería de Cultura, publicado en el B.O.J.A. nº 30 del 13 de Febrero de 2005

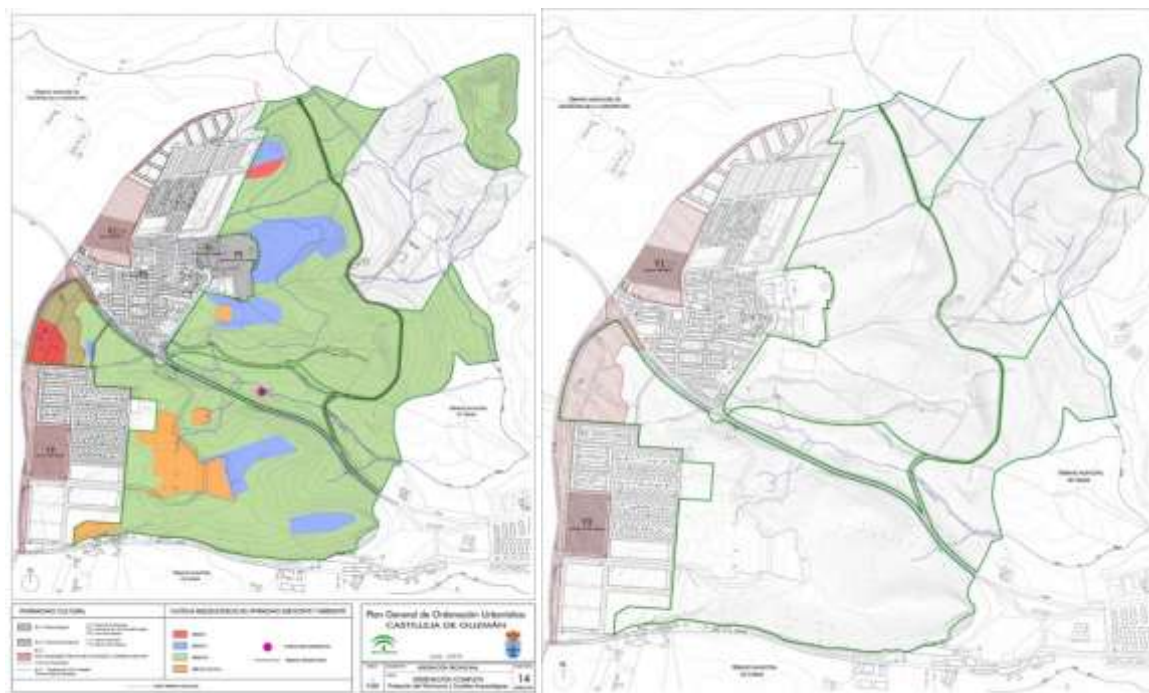
Estado: Inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

- Declaración de Bien de Interés Cultural de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán como **Zona Arqueológica**, según el Decreto 57/2010, de 2 de Marzo de 2010 de la Consejería de Cultura, publicado en el B.O.J.A. nº 44 del 5 de Marzo de 2010.

Estado: Inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

Sobre el resto del término municipal, aunque se tiene constancia de la existencia de otros restos arqueológicos, y se deberán establecer ciertas medidas cautelares de protección, en previsión de la aparición de nuevos restos o para la protección de los descubiertos.

En enero de 2006 se realizó una prospección arqueológica superficial sobre todos los terrenos del término con posibilidad de desarrollo urbanístico, de la que se produce un inventario de yacimientos arqueológicos, que motivo la ejecución de una actividad arqueológica puntual en el año 2008, de la que se confirman y establecen unas medidas de protección consistentes en la aplicación de tres grados progresivos de medidas cautelares arqueológicas, sobre las distintas áreas o sectores analizados. Estas medidas se definen en la Resolución del Delegado Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura de 23 de Julio de 2008. (Se refleja en el Plano de Protecciones arqueológicas incorporado en la documentación Grafica).



PGOU 2013. Protecciones arqueológicas y de Patrimonio Delimitación B.I.C. de la Zona Arqueológica Valencina y .
Castilleja de Guzmán (termino de Castilleja de Guzmán)

7.1.2. Protección del Patrimonio Edificado

Dentro del patrimonio edificado de Castilleja de Guzmán encontramos tres edificios susceptibles de interés: El Colegio Mayor Santa María del Buen Aire, sus Jardines, y la torre de contrapeso.

Sobre la Torre de Contrapeso, el Colegio Mayor, (antigua hacienda Divina Pastora), y los Jardines del Colegio Mayor, obra de Forestier, se ha procedido por la Consejería de Cultura a su Declaración como Bien de Interés Cultural, Decreto 5 de Julio de 2005, a fin de facilitar su conservación y puesta en valor., delimitando una Zona de Protección Paisajística en el entorno delantero de los jardines.

- Declaración de Bien Interés Cultural de la Hacienda Divina Pastora como Monumento, según el Decreto 162/2005 de 5 de Julio, de la Consejería de Cultura publicado en el B.O.J.A. nº 114 del 26 de Julio de 2005

Estado: Inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

Este monumento engloba la Antigua Hacienda Divina Pastora, el Jardín de Forestier y la Torre de Contrapeso.



Imagen de la “Hacienda Divina Pastora” con los “Jardines de Forestier” hacia principios de siglo XX. Detrás se aprecia la Iglesia y el escaso caserío que formaba Castilleja de Guzmán. Delimitación del BIC, (azul) y Delimitación del Entorno de protección paisajística del BIC (verde).

Además de los elementos patrimoniales con categoría de BIC, también interés y merecen ser incluidos en el Catálogo de Protección patrimonial del nuevo Plan; la iglesia de San Benito. De estilo neomudejar de principio del siglo XX, y el Yacimiento caño ronco II. Estructura arqueológica emergente proveniente de los restos de un asentamiento de época romana, que incluye una alberca y restos de otra edificación.

7.2. Protección del Paisaje

La mayor incidencia sobre los trabajos de ordenación del nuevo PGOM, es la afección de la Zona de Protección Paisajística de los Jardines de Forestier. Cualquier uso edificación o instalación sobre estos suelos requiere la autorización expresa de la Consejería de Cultura a tenor de la aplicación de la legislación de Patrimonio sobre los inmuebles declarados BIC, y queda condicionada al respeto y mantenimiento de. Los valores objeto de protección en el entorno del BIC son los que se definen en la Delacación en su exposición:

“Sobre el inmueble originario se ha configurado un interesante conjunto arquitectónico relacionado con una amplia zona ajardinada que cuenta con una singular implantación geográfica sobre la cornisa del Aljarafe, dominando gran parte de las tierras bajas del valle del Guadalquivir, la ciudad de Sevilla y los Alcores. Esta concepción se plasma en el propio diseño del jardín, abocado a la contemplación del medio natural circundante, dejando de manifiesto el interés paisajístico desde una doble vertiente: su presencia en la cornisa del Aljarafe y su consideración de mirador”.

Cualquier intervención en el Entorno de Protección del BIC debe de ser respetuosa y compatible con los valores a proteger en este entorno, que fundamental y expresamente son los valores paisajísticos, de la relación del BIC la Hacienda Divina Pastora y los Jardines de Forestier, con su entorno paisajístico. La compatibilidad con estos valores, debe estar expresamente justificada y requiere la autorización previa de la Delegación de Cultura.

Ademas de sobre este ámbito, con una protección paisajística específica de la legislación sectorial de Patrimonio, el PGOM establece otros criterios de ordenación para la Protección del Paisaje sobresaliente del resto del suelo rústico del Término Municipal.

Así se establecen medidas de protección y de mejora del paisaje sobre los suelos rústicos de la Zona Forestal de los escarpes, y laderas con mayor pendiente, potenciando su uso forestal y cubrición con masa arbolada, que se complemente a nivel paisajístico con las zonas de la meseta superior del Entorno del BIC, que debe posibilitar su continuidad visual, con tratamientos limitados a usos agrícolas de herbáceos o de olivar, con control de la altura de la masa vegetal para evitar apantallamientos.

También en el sector sur se desarrolla una estrategia paisajística de apantallamiento vegetal del nuevo fente urbano que se desarrolle en la meseta sur, con la creacion de un SGEL como paseo panorámico de uso público, y con tratamiento arbolado, que ocupe el frente de cornisa y los cabezos de ese sector.

Y por ultimo se propone en la ordenación del Suelo Rústico, en la Zona de Protección de Vaguadas, se regula el uso privado de los suelos limitando edificaciones o instalaciones, que supongan el apantallamiento y cierre visual de las perspectivas longitudinales, desarrolladas sobre los ejes de los Arroyos Alfileres y Montijo..

Todas estas propuestas se han desarrollado y analizado en capítulos anteriores de la Memoria.

8. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y ZONAS DEL SUELO RÚSTICO. NORMATIVA DE USOS Y EDIFICACIONES. DIRECTRICES PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. MEDIDAS PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS.

8.1. Categorías y Zonas del Suelo Rústico. Definición de criterios generales de ordenación. Normativa específica.

8.1.1. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Corresponden a esta Categoría las siguientes zonas

- a) Zona Arqueológica
- b) Campo de Tiro Militar.
- c) Vías pecuarias.
- d) Carreteras.
- e) Cauces de Arroyos y Zonas de riesgo de inundación.

En las categorías de Suelo Rústico sujeto a especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación específica o de lo que los Planes de Ordenación Territorial en su caso indiquen, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga prevista en la legislación o el planeamiento correspondiente, expresa y excepcionalmente, por ser necesaria para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección. Las protecciones arqueológicas se regirán, no obstante, por lo indicado en estas Normas según sus tipos.

Zona Arqueológica.

En el área del Suelo Rústico, grafiada en la documentación gráfica del Plan General, como Zona Arqueológica, solo serán autorizables los usos autorizados por la Consejería de Cultura , de acuerdo con las limitaciones establecidas en el Decreto 57/2010, por el que se inscribe como BIC la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán.

Campo de Tiro Militar

Se califica como Suelo Rústico de Especial Protección por legislación específica la zona afectada por el campo de tiro militar titularidad del Ministerio de Defensa, situada en el valle del Arroyo Alfileres y que también ocupa terrenos del Cerro Blanco y de la Cornisa situada al oeste del Camino del Agua.

La protección se impone por que la delimitación coincide con el ámbito del Campo de Tiro Militar, sobre el que se establece el régimen de usos y cautelas propio de la Ley 8/75 de 12 de Marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, para el uso de Campo de Tiro Militar, sobre el que se establece una zona de seguridad lejana delimitada en una franja de 2.000 metros de anchura en el perímetro exterior del Campo de Tiro .

Condiciones de Uso

Se consideran usos compatibles, los que establezca la propia legislación del Ministerio de defensa, mientras el Ministerio sea titular de los terrenos. Si se produce su cesión total o parcial y nuevo destino, como parque metropolitano se considerarán usos compatibles, además del uso característico como espacio libre de rango metropolitano los que establezca la regulación específica del Parque Metropolitano:

- a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente cuando así lo requiera la legislación de aplicación.
- b) Los usos turísticos y recreativos de carácter y titularidad pública, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, cuando así lo requiera la legislación de aplicación.
- c) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medio ambientales que en cualquier caso deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental previo.
- d) Los equipamientos o servicios de interés público que el Plan General señale.

Vías Pecuarias

Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas a los desplazamientos de ganado. Son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su uso está regulado por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, (BOE nº 71 de 1.995)

Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (Decreto 155/1.998, de 21 de Julio - BOJA nº 87 de 4 de Agosto de 1.998

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en el Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001), en el término municipal de Castilleja de Guzmán tienen la consideración de siguientes vías:

Cordel de los Carboneros

La vía pecuaria se encuentra totalmente deslindada, recogándose en el último Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía.

Su delimitación se recoge en el plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo Rústico, y sus límites precisos son los recogidos en el procedimiento de deslinde efectuado por la administración competente.

Son usos compatibles los definidos en el Título II del Reglamento de Vías Pecuarias. También serán usos autorizables los de canalización de infraestructuras de servicios, siempre que tengan autorización de la administración competente.

Carreteras

La red de carreteras se rige por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

Ley 25/1988, de 29 de Junio, (BOE nº 182 de 30 de Junio de 1988)

Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre (BOE nº 228 de 23 de Septiembre de 1994)

Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de Julio 2001 (BOE nº 188 de 7 Agosto de 2001 y BOJA nº85 de 26 de Julio de 2001) con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003 de 12 de Mayo de los Transportes Urbanos y Metropolitanos.

Constituyen el dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, que comprenden las superficies permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la legislación nacional y autonómica establece. En aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía, constituyen zona de protección las dos franjas de terreno comprendidas entre las aristas de explanación exterior de las carreteras y las líneas paralelas a aquellas situadas a una distancia de: veinticinco (25) metros en las carreteras A-8077 y SE--3402

Estas distancias serán medidas en horizontal y perpendicularmente a las aristas exteriores de la explanación o terraplén, o cuando no existan, al borde exterior de la cuneta. Dentro de la zona de protección se distinguen:

Zona de dominio público adyacente.

Zona de servidumbre legal.

Zona de afección.

Zona de no edificación.

Cada una de ellas con la delimitación y régimen de usos que se establecen pormenorizadamente en la citada Ley de Carreteras de Andalucía.

El régimen de usos del suelo en la zona de protección de carreteras es el resultante de la aplicación de los que correspondan a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior y del propio de cada una de las clases y zonas del suelo del término municipal de Castilleja de Guzmán por las que discurre la carretera. La utilización de estos terrenos está sujeta a la previa autorización de la administración titular de la carretera, y en su caso a la licencia municipal. Serán usos autorizables los de canalización de infraestructuras de servicios, siempre que tengan autorización de la administración competente.

Cauces de arroyos y zonas de riesgo de inundación

Quedan incluidos en esta categoría los terrenos afectados por los cauces ordinarios y riberas de los Arroyos que discurren por el término municipal, Arroyos Alfileres y Montijo, cuya localización queda reflejada en los planos de ordenación relativos a la ordenación del suelo rústico, y a las afecciones sectoriales de rango supramunicipal.

El alveo o cauce natural de los arroyos se define como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y tiene carácter de dominio público. Por parte del organismo de cuenca se procederá al deslinde oficial del D.P.H.

La zona de servidumbre se extiende en una banda de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o la que el organismo de cuenca determine en el trámite de aprobación del presente plan.

En los terrenos afectados por la zona de servidumbre, se garantizara el libre paso de personas y el uso público, y se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua, incluyendo la plantación de arbolado. Serán usos autorizables los de canalización de infraestructuras de servicios, siempre que tengan autorización de la administración competente.

La zona de policía se extiende en una banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o la que el organismo de cuenca determine en el trámite de aprobación del presente plan.

En la zona de policía de estos cauces quedan sujetas a autorización administrativa las siguientes actividades:

Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

Las extracciones de áridos.

Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

En los terrenos delimitados como afectados por riesgo de inundación se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

8.1.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Corresponden a esta Categoría las siguientes zonas, todas ellas incluidas como Zonas de Protección Territorial por el POTAU de Sevilla.

Escarpes y formas singulares del relieve.

- a) Zona Forestal de Escarpes.
- b) Zona de Protección de Vaguadas.

Espacios Agrarios de Interes.

- a) Zona de Protección Arqueológica.
- b) Zona de Protección Paisajística Jardines de Forestier.

En las zonas incluidas bajo el epígrafe “Escarpes y formas singulares del relieve” y “Espacios Agrarios de Interés”, se mantendrán con carácter general las determinaciones de protección establecidas para estas categorías de suelos en los artículos 75 y 77 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En la parte de las Zonas de protección territorial del POTAUS, ordenadas por el Plan General como Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo Rústico, se potenciara el uso de estos suelos para uso y disfrute público, con un grado de infraestructuras, servicios y urbanización, acordes a su función, como piezas específicas de transición entre el medio urbano, y el resto del territorio circundante clasificado como suelo rústico de especial protección, garantizando la conservación de sus valores paisajísticos intrínsecos, y su adecuación e integración con los elementos singulares del patrimonio arqueológico y arquitectónico municipal.

Zona Forestal de Escarpes

Incluye los terrenos de mayores pendientes de los frentes de la cornisa ,de la meseta norte, (desde el límite de la Zona de Protección Paisajística, hasta el Camino del Agua y los valles de los Arroyos Alfileres y Montijo) y de la meseta sur, (excluida la meseta superior destinada al desarrollo urbano, hasta la carretera A-8077), coincidentes con las zonas de escarpe mas pronunciado de la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve del POTAUS, y que conforme al Estudio Geológico Anexo del PGOM, se corresponden con las zonas de mayor riesgo de estabilidad geológica al ser las zonas de contacto de los limos y las margas, debiendo restringirse el uso edificatorio y los moviminetos de tierras, y tratar de potenciar medidas de estabilización de laderas y control de escorrentías, mediante su reforestación.

Los objetivos de ordenación pormenorizada para estos suelos, se ajustarán a las determinaciones que establece el Artículo 74 de la Normativa del POTAU de Sevilla:

- a) Prevencion de Riesgos asociados a deslizamiento de laderas
- B) Incremento de la cubierta forestal
- C) Cualificación del Paisaje

Así como a las directrices de ordenación del Artículo 75 siguiente, en el que se limita la autorización de movimientos de tierras de aterrazamiento , edificación , o perdida de cubierta arbórea vegetal, sobre los terrenos con pedientes superiores al 10% en un 25% de su superficie, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento o recuperación de la cubierta arbórea, y se potenciará su función paisaística fomentando la creación de itinerarios para el disfrute público del paisaje, siendo suelos prioritarios para los programas de reforestación públicos.

Por tanto estos suelos se deben restringir casi exclusivamente a un uso forestal, o de cultivos leñosos, (Olivar), que es de muy difícil imposición y cumplimiento si se mantiene su régimen de propiedad privada, siendo por tanto solo usos autorizados los usos ordinarios agrícolas ganaderos o forestales, o los destinados a generar energías renovables, o ejecución de infraestructuras, que no alteren la naturaleza rustica de las fincas. Siendo por tanto su potencialidad a largo plazo para poder desarrollar los objetivos territoriales expuestos, la de ser incorporados al régimen de dominio público, e incorporarse al futuro Parque Metropolitano previsto en el POTAUS de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán, que establece objetivos similares en el Artículo 39 del citado texto:

a) Se garantizará su forestación, y que el tratamiento forestal y paisajístico del parque, ponga en valor su relevante posición topográfica, y sus singulares características físicas, como principal referente paisajístico del sector central de la aglomeración urbana.

b) En la ordenación del espacio para el uso público se prestará especial atención a la implantación de elementos que potencien su papel como punto de observación y percepción del paisaje.

En este caso los suelos deberán ser gestionados a fin de transformar su uso y titularidad como suelo público.

Mientras se mantenga la titularidad privada se deben restringir los usos casi exclusivamente a un uso agrícola y forestal, o a otros usos alternativos muy restringidos y singulares, (posibilidad de integrar entre las zonas arboladas huertos solares, de producción de energías renovables, apantallados por la propia masa arbolada con el fin de controlar su impacto paisajístico), con el fin de generar usos privados lucrativos alternativos o complementarios, en una zona con limitaciones de uso tan restrictivos. En cualquier caso se deben limitar al máximo las actividades extraordinarias en suelo rústico, las edificaciones, (incluso las vinculadas a los usos agrícolas), y los usos sometidos a Proyectos de Actuación

Zona de Protección de Vaguadas.

Incluye el resto de suelos del territorio municipal, incluidos en la Zona de Protección Territorial de Escarpes y Formas Singulares del Relieve del POTAUS, coincidentes con las zonas mas bajas de los valles de los Arroyos Alfileres y Montijo y que conforme al Estudio Geológico Anexo del PGOM, se corresponden con las zonas de margas de menor riesgo de estabilidad geológica, al situarse fuera de las zonas de contacto de los limos y las margas. Su potencialidad como elementos dominantes del Paisaje es menor y por tanto aunque se mantienen los objetivos y directrices de ordenación del POTAUS, se establecen unas condiciones de uso menos restrictivas para su uso y dominio privado.

Estos suelos generalmente no tienen pendientes tan elevadas y presentan menos riesgos de estabilidad y pueden soportar otros usos y actividades además de las agrícolas o forestales, posibilitando implantación de ciertas Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico, aunque procurando mantener libres de edificación la continuidad visual del espacio lineal del valle y la zona inundable de los arroyos.

Constituyen suelos originariamente agrícolas y actualmente vacantes y sin uso, dedicados en algunos casos a cultivos herbáceos y sujetos a tensiones derivadas de la expansión urbana, que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deben ser excluidos del proceso urbanizador sin que por ello deban ser considerados como suelos residuales del urbanizable, sino con capacidad de ser mejorables,

realizados sus potencialidades territoriales y sus funciones sociales, que el Plan fomenta explícitamente, y desde luego, tutela.

El objetivo del Plan es destinar a estos suelos a actividades deportivas o de esparcimiento, relacionadas con el medio natural, de gestión y titularidad privada, complementarias a las actividades de esparcimiento propias del Parque Metropolitano, tales como centro hípico, granjas escuela, clubes deportivos, centros recreativos, etc. Que permitan sustituir la cubierta agrícola preexistente, por otro tipo de actividades, con importante presencia de áreas ajardinadas y forestales, que restituyan la cubierta vegetal.

Zona de Protección Arqueológica .

Constituyen esta zona los terrenos de Castilleja de Guzmán, que se incluyen en la delimitación como BIC de la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, con clasificación como Suelo Rústico por el POTAUS, como Zonas de Protección Territorial como Espacios Agrarios de Interés, y que se encuentran situados entre la carretera de Valencina, la carretera de Castilleja de la Cuesta, y el frente norte del sector urbano de El Señorío, (incorporando incluso parte de superficie no delimitada por la declaración de BIC). El resto de suelos incluidos en la delimitación del BIC de la Zona Arqueológica, tienen clasificación de suelo urbano, o forman parte del antiguo sector PP-4, que se incorpora al PGOM, como Suelo Rústico con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.

Estos suelos de titularidad privada tienen sus usos limitados conforme a los objetivos definidos por el Artículo 76 del POTAUS al mantenimiento de la actividad agrícola y del cultivo del olivar, por su valor agrológico, pero fundamentalmente por el objetivo de mantener el sistema de asentamientos tradicional en el caso del Aljarafe, y la percepción del paisaje del olivar como contraste en ese sistema de asentamientos en ese sistema.

Pero además su régimen de usos esta totalmente limitado por la inclusión en la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, al existir gran cantidad de restos arqueológicos de tumbas relacionadas con las Tumbas Monumentales de los Dólmenes. Quedando limitados los usos privados a los usos agrícolas, y con las limitaciones en cuanto a movimientos de tierras, o cambios de usos del suelo, que requieren autorización expresa de la Consejería de Cultura, y quedando prohibida cualquier construcción que altere el carácter de los inmuebles, o su percepción en el paisaje conjunto. Siendo las únicas intervenciones permitidas las intervenciones arqueológicas, y las destinadas a potenciar los recursos culturales, conforme al los procedimientos correspondientes.

Zona de Protección Paisajística Jardines de Forestier.

Constituyen esta zona los terrenos de la meseta norte situados delante de los Jardines de Forestier, que se incluyen en la delimitación como BIC de la Hacienda Divina Pastora y el Jardín de Forestier, como Zona de Protección Paisajística de los Jardines.

La delimitación de la Zona de Protección que establece el PGOM difiere en algunos tramos, de la delimitación del Entorno de Protección del BIC, para realizar ajustes en función de las pendientes y de las visuales y desenfiladas, diferenciando con mayor precisión las zonas de la meseta mas llana, (afectadas por

las visuales del jardín), de las zonas de escarpes, (desenfiladas), con pendientes mas pronunciadas, con situaciones de uso y regulación diferenciadas, y que también se ajustan a los criterios de protección del POTAUS que se superpone sobre estos suelos, diferenciando las Zonas de Protección Territorial de Espacios Agrarios de Interés, (coincidente con la zona de protección paisajística), y de Escarpes y Formas Singulares del Relieve, (coincidente con la Zona Forestal de Escarpes).

La regulación sectorial de Patrimonio establece, que cualquier intervención en el Entorno de Protección del BIC debe de ser respetuosa y compatible con los valores a proteger en este entorno, que fundamental y expresamente son los valores paisajísticos, de la relación del BIC la Hacienda Divina Pastora y los Jardines de Forestier, con su entorno paisajístico. La compatibilidad con estos valores, debe estar expresamente justificada y requiere la autorización previa de la Delegación de Cultura.

Sobre estos suelos que se mantienen en su dominio y uso privado, se restringe el uso edificatorio y también las actuaciones ordinarias que generen apantallamientos, y se propone como uso preferente el uso agrícola, en secano herbáceo, o leñoso olivar, con restricciones de fraccionamiento de fincas, para posibilitar la conservación de la uniformidad paisajística del conjunto y con posibilidad de potenciar la reutilización del suelo con el cultivo de olivar original. (por la iniciativa privada o mediante adquisición publica del suelo).

Esta Zona podría ser complementaria o ampliación del Parque Metropolitano, previsto en el POTAUS sobre el Campo de Tiro Militar, proponiéndose como objetivo su adquisición por la Administración, y su destino para restaurar en el entorno del BIC el paisaje original de olivar, y su mas efectiva protección paisajística y puesta en valor, combinando las zonas cultivadas, con zonas de sistema general de espacios libres panorámicos lineales , previstos en la zona del borde urbano, y algunos observatorios o miradores en los puntos singulares de los cabezos, generando un entorno paisajístico de calidad, coherente con los objetivos de protección paisajística del entorno del BIC, (al asegurarse el control público), y también coherente con los objetivos del POTAUS, de articular espacios libres públicos para uso y disfrute ciudadano en este entorno singular de la cornisa del Aljarafe..

8.1.3. SUELO RÚSTICO . SISTEMAS GENERALES.

Sistemas Generales en Suelo Rústico.

Se incluyen en este apartado el resto de suelos, incluidos por el POTAUS, en la categoría de Espacios Agrarios de Interés, que afectan a la zona de mesetas superiores del término municipal, situadas entre el borde del suelo urbano, y las zonas de escarpe. El Plan General de Castilleja de Guzmán, ordena estos suelos, con la categoría de Sistemas Generales de Espacios Libres por su naturaleza e interés singular y supramunicipal, que se ubican en las zonas de transición entre los bordes urbanos y el resto del territorio rústico del municipio, creando una serie de paseos panorámicos, y áreas de esparcimiento público, que permitan una óptima integración funcional y espacial y paisajística, entre el espacio urbano y el resto del singular territorio municipal.

El destino de estos suelos será el de suelo de dominio y uso público, para lo cual el Plan General, establecerá los procedimientos de obtención de suelo necesarios, por compensación o cesión gratuita de titulares de suelo rustico con Delimitación de ATUs, adscritos al Área de Reparto correspondiente.

Corredor Verde Camino del Agua.

Incluye los terrenos afectos al denominado Camino del Agua, que se incluyen en el POTAU de Sevilla como componente de la Red de Corredores Verdes Metropolitanos, incluidos en el término municipal de Castilleja de Guzmán.

El trazado y ejecución de los corredores verdes metropolitanos, se realizará de acuerdo con las directrices contenidas en el Artículo 47 del POTAU de Sevilla, y con las determinaciones específicas de diseño del propio Plan General, considerando la importancia de este viario, por ser el elemento único de acceso para vehículos, de manera que el tratamiento y diseño del mismo habrá de compatibilizar los objetivos de tratamiento naturalista del mismo previstos en el POTAU, con las necesidades de accesibilidad motorizada al Parque Metropolitano.

El único uso admitido será el de viario y espacio libre público. También serán compatibles las afecciones de trazado de infraestructuras de servicios: agua, saneamiento, energía, telecomunicaciones, etc.

8.2. Directrices para implantación de Actividades Ordinarias y Extraordinarias.

Usos y Actividades Ordinarias en Suelo Rústico

Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados a la autocompensación de emisiones, y en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se entenderá que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación. Se entenderá que un uso produce la transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de su implantación, provoca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que ésta no puede restaurarse al finalizar la actividad que se desarrolla.

Como criterio general se autorizarán en las distintas Zonas del Suelo Rústico del término municipal, los distintos usos ordinarios que no supongan transformación de la naturaleza rústica.

Se consideran actuaciones ordinarias las obras construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Como criterio general solo se autorizaran en las distintas Zonas del Suelo Rústico del término municipal, las construcciones y edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, (las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones

que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar), aplicando las limitaciones correspondientes sobre movimiento de tierras y edificaciones, que afectan particularmente a cada Zona .

Quedan prohibidas en todas las zonas, las edificaciones para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas, (las cuadras, establos, et), las actividades complementarias de primera transformación, (tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales) y las edificaciones residenciales vinculadas al desarrollo de usos ordinarios.

Usos y Actividades Extraordinarias en Suelo Rústico

Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural que podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Conforme al artículo 22.2 de la LISTA, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Como criterio general solo se autorizaran en las distintas Zonas del Suelo Rústico del término municipal, las actuaciones de dotaciones promovidas por las administraciones públicas, y las actuaciones relativas a ejecución de infraestructuras y servicios, en consecuencia con los niveles de protección de los distintos suelos por sus valores paisajísticos, patrimoniales, o por la necesidad de protección por riesgos sobre las laderas. Excepcionalmente se podrán autorizar sobre las Zonas de Protección Paisajística, y sobre las Zonas de Protección de Vaguadas, otro tipo de actividades extraordinarias, de carácter turístico terciario o recreativo, que sean adecuadas al medio rural y al mantenimiento y conservación de los valores paisajísticos, y que sirvan para dotar de usos en positivo al suelo rural, y que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

8.3. Medidas para evitar nuevos asentamientos.

La ordenación que establece el PGOM sobre las distintas Categorías y Zonas en que se subdivide y ordena el Suelo Rústico, en las que esta total o muy restringido el uso edificatorio , en casi todas ellas, y lo limitado superficialmente del término municipal, que no justifica de ninguna manera de permitir la implantación de viviendas o otras actividades urbanas fuera del propio límite del suelo urbano, garantiza el control por la Ordenación del Territorio Municipal que establece el PGOM, para evitar la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.

En la regulación posterior de la Normativa Urbanística de la siguiente Fase de Redacción del PGOM, se regularán de forma específica los usos prohibidos y autorizados sobre las distintas Zonas del Suelo Rústico, así como las condiciones de parcelación, y en casos excepcionales de edificación, que concreten de forma más precisa los límites y medidas para garantizar la no formación de nuevos asentamientos.

En cualquier caso, quedan prohibidos todos los actos que pueden incidir a la formación de Nuevos Asentamientos, que se detallan en el Artículo 24 del Reglamento de la LISTA.

9. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

9.1. Ordenación del suelo Urbano.

. Directrices para la delimitación de Zonas en Suelo urbano, Usos globales, Areas Homogéneas, Densidad y Edificabilidad. Nivel dotacional.

Dentro de los contenidos de Ordenación Detallada (art 78 del Reglamento de la LISTA), que debe completar el POU, esta la Delimitación de Zonas Homogeneas en Suelo Urbano, definiendo los usos globales , edificabilidad , y densidad globales, y los niveles dotacionales de cada Zona

El PGOM tiene limitado su contenido como ordenación urbanística general. a a la definición de Directrices para la delimitación de las Zonas Urbanas.

En el caso de Castilleja de Guzmán, se pueden diferenciar con mucha claridad dos Zonas Urbanas diferenciadas consecuencia de su proceso de crecimiento y desarrollo, que se corresponden con los dos Sectores Norte y Sur, en que esta dividido el núcleo urbano.

Así se distinguen dos Zonas o Areas homogéneas en Castilleja de Guzmán:

NÚCLEO NORTE

Formalizado por:

Áreas en suelo definido como urbano en las NN.SS.de 1.990 (casco histórico y unidades de actuación en suelo urbano anteriores):

Centro HistóricoCasco Histórico

E.D. "Zona de Crecimiento"

P.E.R.I. "Divina Pastora"

U.A. "La Ladera"

Áreas provenientes del desarrollo de suelo urbanizable definido en las NN.SS. de 1.990

Zona Norte PP-1 "Calle Real"

PP-3 "Zona Norte"

NÚCLEO SUR

Formalizado íntegramente por la zona desarrollada por el planeamiento correspondiente(PP_2 y Modificación de las NNSS sobre el PP-2):

Zona Sur UE-1 del PP-2 "Urb. Señorío de Guzmán"

UE-2 del PP-2 "Urb. Señorío de Guzmán"

Las dos Zonas tienen uso global característico residencial

Éstas se han definido en función de criterios de localización , de la propia morfología de la trama urbana, y de criterios tipológicos, sociales y económicos. También se ha considerado la funcionalidad de las mismas respecto al sistema de dotaciones locales En la delimitación de las mismas se han englobado las distintas barriadas que presentan características similares.

El POU podrá mantener estos criterios de subdivisión en estas dos Zonas o realizar el ajuste de delimitación de Zonas Urbanas, que considere justificado siempre que se justifique y se mantengan los criterios de delimitación expuestos. Así mismo deberá establecer la cuantificación de los Usos, edificabilidades y densidades globales existentes, y definir los niveles dotacionales de cada Zona en relación con los sistemas de espacios libres y equipamientos.

9.1.1. Directrices para la delimitación y desarrollo de Actuaciones de Transformación Urbanística, o de otras Actuaciones Urbanísticas.

En el Suelo Urbano de Castilleja de Guzmán existe un alto grado de consolidación de la edificación, y también de la urbanización. No existen suelos vacantes, libres de edificación o pendientes de terminar su urbanización, con la excepción de las dos Actuaciones de Transformación Urbanística ya delimitadas por la Adaptación Parcial, UE-1 La Ladera, y UE-2 del Plan Parcial PP-2 Divina Pastora.

En el primer caso la UE-1 la ladera, se define como necesaria esta Actuación, por cuanto existe una manzana urbanizada, pero vacante y libre de edificación, que queda sobrante del desarrollo ya completado en su totalidad del estudio de Detalle La Ladera. El POU deberá definir el uso y aprovechamiento definitivo de esta parcela, bien con usos públicos o bien con usos privados , partiendo de la situación de derechos consolidados que se completaron del anterior planeamiento, y definiendo los nuevos derechos urbanísticos que genere la nueva ordenación detallada. El desarrollo de esta actuación tiene la consideración de Actuación de Mejora Urbana, en la que se puede aumentar la edificabilidad asignada por el planeamiento anterior, y se debe desarrollar mediante formulación de Estudio de Ordenación.

En el caso de la UE-2 del Plan Parcial PP-2 en el Señorío de Guzmán, se debe mantener la ordenación detallada del planeamiento vigente Modificación de las NNSS en el Ambito del PP.2 , que la clasificaba como Suelo Urbano No Consolidado, y mantener sus determinaciones de desarrollo, (Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización ya aprobados), considerando que se ha completado su proceso de urbanización, y la recepción de la misma por el Ayuntamiento. No es necesario realizar cambios en las determinaciones del planeamiento anterior, debiendo el POU, mantener la ordenación detallada vigente, incorporando el ámbito al suelo urbano con todos sus derechos.

Desde el PGOM, no se considera necesario realizar otras propuestas de delimitación de ATUs en el Suelo Urbano, por su alto grado de consolidación edificatoria y de urbanización. Tampoco desde la escala del PGOM, se ve necesario definir otras Actuaciones Urbanísticas, de gestión de suelo o de reurbanización, que en cualquier caso podrá definir el POU de acuerdo con sus contenidos y determinaciones, con objeto de la mejora en la distribución y localización de piezas de equipamiento o espacios libres locales, o en su caso para realizar intervenciones de mejora de la urbanización, para la movilidad o la distribución funcional

9.1.2. Directrices para la mejora ambiental , la diversidad funcional y la accesibilidad universal..

Como ya se ha expuesto las circunstancias en cuanto a consolidación edificatoria y de urbanización del Suelo urbano de Castilleja de Guzmán, generan un tejido urbano muy terminado y de difícil modificación o alteración.

Las directrices para la mejora de la diversidad funcional y la accesibilidad universal, estarán por tanto limitadas, a posibles reajustes en la calificación de las parcelas dotacionales de espacios libres y equipamientos locales, que posibiliten una distribución mas equilibrada entre los dos sectores urbanos, que mejore la funcionalidad y servicio a los ciudadanos, dentro del conjunto de parcelas dotacionales, que dispone actualmente el Ayuntamiento. Y por otro lado la mejora de la accesibilidad, fundamentalmente peatonal y o en bici a estas dotaciones, posibilitando intervenciones de reurbanización de Acerados o de viarios, que mejoren las posibilidades de acceso a estos servicios.

Y por otro lado , estas mejoras que pueda desarrollar el POU, deberán estar coordinadas en una propuesta de ordenación conjunta con las propuestas de ordenación detallada de las dos Actuaciones de Nueva Urbanización previstas, que completen el sector del Dolmen de Montelirio y la ampliación del Sector Sur de El Señorío de Guzmán, procurando en la ordenación de los mismos, que las nuevas parcelas dotacionales, se ubiquen en proximidad con los núcleos urbanos preexistentes norte y sur, para facilitar su uso y accesibilidad, al conjunto de ciudadanos del Suelo Urbano, para completar posibles déficits de estos suelos, además de mejorar las conexiones y continuidad de las circulaciones peatonales, rodadas y en bici , de los nuevos sectores con el resto de la estructura urbana..

Las directrices para el desarrollo de mejoras medioambientales en el suelo urbano, que pueda establecer el POU, son también limitadas, por el alto grado de consolidación edificatorio y de la urbanización. Pudiendo diferenciarse en dos estrategias. Desde el punto de vista de la edificación, la de fomentar la implantación en las edificaciones existentes de medidas activas y pasivas de ahorro de energía y consumo de agua, (mediante posibles ayudas municipales complementarias, a los programas supramunicipales), y desde el punto de vista del espacio público, la de ampliar en lo posible la plantación de arbolado en espacio público, aunque con las limitaciones de plantación en viario, que presenta en general secciones muy estrechas de Acerado, que no posibilitan, por accesibilidad y por proximidad de los linderos de las parcelas, la plantación de especies de sombra.

9.2. Directrices y propuestas para la delimitación de ATUs en Suelo Rústico

Como ya se ha expuesto y justificado en apartados anteriores, se propone la delimitación de dos Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico.

9.2.1. ATU Sector PP-4 Dólmen de Montelirio

DeLimitación

ATU Sector PP-4 Dólmen de Montelirio, con ordenación pormenorizada vigente del planeamiento anterior, pero sometido a un necesario ajuste de determinaciones como consecuencia de la declaración del BIC de la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán, que afecta y restringe el uso

edificatorio en una tercera parte de su superficie. Aunque esta previsto el desarrollo de una Modificación del Plan Parcial que genere una nueva ordenación detallada, destinando los suelos con protección arqueológica al uso de espacios libres públicos, o como espacios libres privados no edificables, lo que justifica el mantenimiento de su delimitación como Actuación de Nueva Urbanización, en Suelo Rústico.

La superficie total delimitada para esta Actuación, es de 80.650 m² como superficie neta del Sector a reordenar por Modificado del Plan Parcial, y además se incorporan como Suelo Rústico destinado a SGEL 6.810 m² correspondientes a la superficie de Sistema General de Espacios Libres en Suelo Rústico, situados en el frente urbano hacia la cornisa, que se adscriben a su gestión.

Inserción en la estructura general

La ordenación detallada de este nuevo sector, se integra y se complementa por continuidad con el Area Homogénea del Sector Norte, correspondiente a los desarrollos de los antiguos Planes Parciales, PP-1 y PP-3, completando el borde urbano hasta el límite norte y oeste del término. La nueva malla urbana, se debe articular directamente con el viario principal existente de la calle Miguel de Cervantes, garantizando su continuidad urbana., completando el resto de red viaria local, con viario perimetral mas externo, que cierre la red viaria y formalice las manzanas resultantes. La aportación de nuevas dotaciones, fundamentalmente como sistema local de espacios libres, que se generan sobre la Zona afectada por la protección arqueológica, resulta una aportación al sistema dotacional muy superior a los de los estándares mínimos fijados por la legislación, y supone una notable mejora de las dotaciones del Sector Urbano Norte, compensando la concentración de SGEL en el sector Sur de El Señorío. El resto de dotaciones de equipamiento local se dispondrán en posiciones próximas y accesibles a la calle Miguel de Cervantes, para facilitar su accesibilidad desde el suelo urbano ya consolidado.

Justificación del Interés público

Además de las mejora desde el punto de vista de complementar las dotaciones existentes en el sector norte, la Actuación es necesaria, para generar oferta de suelo residencial a corto plazo, actualmente casi inexistente, y posibilitar el crecimiento vegetativo de nuevas familias del fragmento de población joven, y también la generación de oferta de vivienda para población externa que posibilite el reequilibrio social y de edad de la pirámide de población.

9.2.2. ATU Sector Sur Ampliación Señorío de Guzmán.

Delimitación

ATU Sector Sur Ampliación Señorío de Guzmán, se propone una nueva Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, sobre el sector de la meseta sur donde se implanta el Señorío de Guzmán, para completar la estructura urbana del sector urbano sur, (antiguo Plan Parcial PP-2), y potenciar la unión y conexión entre los dos núcleos urbanos existentes a ambos lados de la carretera A-8077, y terminar su borde urbano respecto a la cornisa.

La delimitación de esta nueva Actuación de Nueva Urbanización en Suelo Rústico, incluye de forma completa la superficie apta para la urbanización de la meseta sur, hasta el límite de las zonas de mayor

pendiente de la cornisa, y la Zona Forestal de Escarpe, incorporando todo el suelo incluido como Espacio Agrario de Interés.

El dimensionamiento del ámbito delimitado responde al criterio de generar un único sector a los efectos de su ordenación detallada por un único Plan Parcial, que posibilite el desarrollo coherente de una ordenación completa del sector, con un carácter finalista de la capacidad de extensión del municipio, (aunque se establezcan fases de ejecución temporal escalonadas), evitando ordenaciones muy fragmentadas, y no coordinadas en su ordenación, mediante la fragmentación en sucesivos Planes Parciales mas pequeños, para periodos temporales mas a corto plazo, (como ha ocurrido en el desarrollo de etapas anteriores de Castilleja de Guzmán, generando un dimensionamiento fraccionado y poco funcional de las dotaciones obtenidas en etapas anteriores). Este criterio de establecer una ordenación completa y finalista del posible desarrollo urbanístico del municipio, es uno de los objetivos generales definidos en el PGOM.

La delimitación afectaría a una superficie de 205.320 m², que con una densidad media de 30 viv/ha, (se aplica una densidad similar a la de referencia existente en el sector norte del centro histórico y sus posteriores ensanches PP-1 y PP-3 de 32 viv/ha), que generaría una capacidad de 600 viviendas, (capacidad 1.440 habitantes nuevos), que posibilita además del crecimiento vegetativo, la incorporación de población externa del Área Metropolitana, para facilitar y posibilitar el necesario reequilibrio y renovación de la pirámide de población, y el reequilibrio entre población y servicios y dotaciones.

Ademas se incorporan en la delimitación suelos de Sistemas Generales de Espacios Libres, como suelos de SGEL correspondientes para el mantenimiento de los estándares existentes en proporción al incremento poblacional, con una superficie total de 14.430 m², y con objeto de formalizar un frente lineal o paseo panorámico , en el punto de inflexión de la meseta sur, con dominio de vistas sobre los suelos de la cornisa y Sevilla, y con objeto de generar el apantallamiento visual del nuevo frente urbano al sur.

Inserción en la estructura general

La delimitación de esta nueva permitiría completar la estructura urbana inacabada de El Señorío, PP-2, y posibilita el objetivo de potenciar una mayor integración de este sector con el sector del núcleo principal al otro lado de la carretera. También posibilitaría la mejora de distribución y equilibrio de las dotaciones de equipamiento, y su ampliación de nuevo suelo a desarrollar y gestionar, y también permitiría el desarrollo de un sistema coherente de espacios libres, de carácter lineal como paseos panorámicos desarrollados en el perímetro del suelo urbano que posibiliten una mayor integración paisajística del núcleo urbano con su territorio.

El desarrollo de la red viaria interna incorporara un viario estructurante, que articule el nuevo sector, de trazado continuo y forma circular, que de continuidad a la Avda. de Doctor Pasteur, hacia el frente del escarpe, para girar después hacia el norte y buscar una conexión directa a la red territorial en el cruce de la Avda. del aljarafe, con la carretera A-8077, mediante construcción de nueva rotonda. La red viaria se complementará con otro viario que desde el anterior cruce con la carretera distribuya hacia el este, buscando el enlace en la calle Doctor Bedoya, para proporcionar un segundo acceso o conexión con la zona norte del Señorío, puesto que los desniveles existentes no posibilitan un trazado directo desde el cruce hacia la calle Doctro Barraquer. Esta circulación con mayor pendiente, debe resolverse necesariamente por el Plan Parcial, mediante un trazado de paseo peatonal , o escalinata , que resuelva las

fuertes pendientes , pero que posibilite ese desplazamiento mas directo de conexión ente ambos sectores urbanos, norte y sur.

Se debe potenciar el eje de conexión entre los dos sectores urbanos existentes, norte Casco Antiguo, y Sur El Señorío, y el nuevo sector de ampliación de El Señorío, desarrollando un eje de centralidad urbana, y concentración de actividades y dotaciones sobre la calle Doctor Barraquer, que será el punto de unión de las distintas piezas urbanas. Asi el Plan Parcial debe desarrollar la ubicación de distintas piezas de espacios libres locales, alunas como areas ajardinadas en las posiciones dominantes de cabezos de mayor pendiente, y particularmente un espacio con tratamiento de plaza arbolada en la posición central mas llana de esta calle, como punto de unión de los dos ambitos del Señorío, (nuevo y viejo). También sobre este eje urbano se deben disponer usos complementarios de carácter productivo, terciario, o de hostelería, para dinamizar la vida social del barrio, concentrando los mismos, (cruce con la Avda. del Aljarafe).

En la zona del frente de la carretera A-8077 se debe desarrollar la implantación de usos complementarios al residencial de carácter productivo, talleres, actividades industriales pequeñas de escasa incidencia ambiental, usos terciarios comerciales, etc, con presencia metropolitana de su volumen y fachadas sobre la travesía de la carretera A-8077, aunque sin acceso directo rodado desde la misma (acceso desde el viario interior). Esta posición también posibilita la generación de una cierta barrera o apantallamiento de las manzanas residenciales mas internas respecto a la generación de ruido de la carretera.

El conjunto de cesiones de suelo dotacionales para equipamientos, debe también ubicarse preferentemente en la zona de contacto entre los dos Núcleos Urbanos, en el espacio comprendido entre la carretera y el colegio Monteolivo, dimensionando los suelos necesarios correspondientes a los estándares mínimos de equipamiento local en esa zona, parte como suelo de ampliación del Colegio, otra parte en la posición situada al oeste de la pasarela , como zona posible para implantar un polideportivo cubierto , que no genere apantallamiento sobre las vistas a Sevilla, y el resto completando el eje de actividad social de la calle Dr. Barraquer.

El sistema de espacios libres locales, se desarrollará preferentemente en la ubicación de los cabezos o elementos de la topografía mas dominantes en vistas, para favorecer la optima ubicación en relación con la singularidad del paisaje del entorno rural circundante, (con la excepción del espacio libre-plaza a ubicar como centro del conjunto en la Calle Dr. Barraquer). Estas localizaciones deben posibilitar una inmediata accesibilidad desde el viario estructurante semicircular, que posibilita el recorrido interno completo del nuevo sector. Por ultimo el sistema de espacio slibres debe completarse con la terminación en el frente del sector, con un paseo Panorámico lineal, con vistas sobre Sevilla y Camas, que sirva de apantallamiento vegetal al frente urbano del sector y enlace y de continuidad a los dos cabezos dominantes de este espacio de la cornisa, potenciando su uso como miradores metropolitanos cualificados. En el desarrollo del Plan Parcial se podrá ajustar la posición y proporción que tenga consideración de Sistema General y de Sistema Local, que sean necesarios para conformar este espacio. Por último, el sistema verde debe complementarse con la plantación de arbolado de porte y sombra sobre el eje viario principal, y también con la incorporación de zonas ajardinadas privadas en las parcelas con tipología mas extensiva que conformen el frente urbano hacia la cornisa y el suelo rustico de la Zona Forestal del escarpe, que rodea el limite exterior del sector.

Justificación del Interés público

La delimitación y dimensionamiento de este nuevo Sector a urbanizar posibilita la generación de suelo residencial para cubrir las necesidades de crecimiento a medio y a largo plazo. Completando el nivel poblacional máximo que posibilite el equilibrio necesario entre población y servicios y dotaciones.

También posibilita cubrir las necesidades de suelo productivo para actividades de pequeñas industrias o talleres y de hostelería y comercio, que diversifiquen el soporte económico local, que se desarrollarían como usos pormenorizados específicos, integrados en el sector de uso global residencial del nuevo Sector, ubicando actividades productivas y terciarias en la zona intermedia entre los dos núcleos, y posibilitando la ubicación también de otros usos complementarios singulares de tipología residencial colectiva, (residencias de ancianos), o usos de equipamientos y servicios privados, como piezas singulares diversificadas, integradas en el conjunto del sector residencial.

El dimensionamiento completo del sector, posibilita que en el desarrollo de la gestión y definición de suelos dotacionales a incorporar en su Área de Reparto, se puedan gestionar suelos de SSGG de Espacios Libres Externos, en una cuantía significativa, para generar un Paseo Panorámico público, en el entorno de los Jardines de Forestier, completando la ordenación paisajística, del borde urbano del Sector Norte Casco Antiguo, completando el SGE que se obtiene de las cesiones del PP4

9.3. Directrices para la planificación de vivienda protegida en ATUs

Conforme al artículo 61.5 de la LISTA, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial. Estos porcentajes se amplían al 40 % y al 20 % en la Ley Estatal 12/2023 de 24 de Mayo de Derecho a la Vivienda, (Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)..

El PGOM, no delimita Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano, y por tanto no se genera incremento de edificabilidad residencial, y no es de aplicación la reserva de vivienda protegida.

En relación con las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva urbanización en Suelo Rústico, la Actuación de Modificación del antiguo Plan Parcial PP-4 Dolmen de Montelirio, deberá completar su propia tramitación del planeamiento de desarrollo en curso, estando previsto que no se genere incremento de la edificabilidad residencial, considerándose por tanto no necesario modificar la proporción de reserva de vivienda protegida ya establecida en el anterior Plan Parcial, que se deberá mantener.

En relación con la Actuación de Transformación Urbanística en Suelo Rústico, sobre la meseta sur Terminación del Señorío de Guzmán, se deberá aplicar la reserva del 40% de la edificabilidad residencial con este destino. Al desarrollarse la Actuación en varias etapas temporales, el Plan Parcial del Sector, deberá realizar una ordenación detallada global del conjunto del sector, distribuyendo las cuantías necesarias de las reservas de vivienda protegida, en las localizaciones y distribución, que considere más adecuada en cuanto a proximidad al núcleo urbano preexistente, ordenación paisajística, criterios de agrupación de

tipologías, etc, sin que sea necesaria su distribución en función de las fases o etapas temporales de desarrollo.

9.4. Directrices de gestión equidistribución y programación.

9.4.1. Actuaciones en Suelo Urbano

Gestión de Suelo . Areas de Reparto y Programación temporal.

En el caso de, la **Actuación de la UE-1 La ladera**, deberá desarrollarse mediante formulación de Estudio de Ordenación, por iniciativa del Ayuntamiento , mediante Actuación Asistématica. No es necesaria la definición de Área de Reparto. La cesión de suelo al Ayuntamiento será la correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento objetivo respecto al aprovechamiento preexistente del planeamiento anterior , que será cero por estar este ya totalmente materializado. La delimitación por el POU, supondrá la necesidad de formulación del Estudio de Ordenación en un plazo máximo de 2 años .

En el caso de, la **Actuación de la UE-2, del Antiguo Plan Parcial PP-2 El Señorío de Guzmán**, se mantienen las determinaciones del planeamiento vigente, respecto a delimitación de unidad de ejecución, sistema de actuación, área de reparto y aprovechamientos y programación.

9.4.2. ATUs en Suelo Rústico

Gestión de Suelo . Areas de Reparto y Programación temporal.

La **Actuación ATU Sector PP-4 Dolmen de Montelirio**, mantendrá las determinaciones sobre gestión, delimitación de Unidad de Ejecución y sistema de actuación previstos en el planeamiento anterior, salvo las correcciones que introduzca el Modificado del Plan Parcial en tramitación simultánea con el presente documento de planeamiento general. Se definirá un único Área de Reparto, que incluya los sistemas generales externos del frente de la cornisa, que tenía asignados anteriormente por el planeamiento vigente. El aprovechamiento Medio será el resultante de la nueva ordenación detallada que se establezca finalmente en el documento de Modificación del Plan Parcial. La programación temporal, será la que establezca el citado Modificado del Plan Parcial, debiendo ejecutarse en una única fase temporal, aunque sea posible la recepción parcial de las obras de urbanización.

La **Actuación ATU Sector Ampliación Señorío de Guzmán** se desarrollará mediante formulación de un único Plan Parcial, que desarrolle la ordenación completa y finalista de todo el sector delimitado, para completar la ordenación de todo el suelo rústico apto para urbanizar que forma parte de la meseta delantera del sector sur. El objeto es evitar la ordenación detallada de sectores más fragmentados, que no tengan una ordenación conjunta y que puedan generar disfuncionalidades en la obtención de suelos dotacionales, mal ubicados y de tamaños reducidos y fragmentados. La propuesta tiene la vocación de desarrollar una ordenación finalista y definitiva del resto del territorio de Castilleja de Guzmán que tiene capacidad para absorber crecimientos, a fin de que sea coherente con el resto de la ordenación del territorio municipal, para el equilibrio final entre territorio y ciudad.

El Plan Parcial, se deberá formular en un plazo máximo de 2 años desde la fecha de aprobación del PGOM. La iniciativa de formulación corresponderá a la iniciativa privada, si bien el Ayuntamiento deberá mantener la capacidad para la toma de decisiones sobre el diseño del mismo, estableciendo directrices y criterios de ordenación detallada que deben ser desarrolladas por la iniciativa privada a fin de garantizar el ajuste del resultado final de la ordenación resultante a los objetivos de ordenación urbanística municipales.

El Plan Parcial deberá contemplar necesariamente su desarrollo y ejecución, en como mínimo dos etapas temporales distintas y sucesivas para dosificar el crecimiento poblacional en el tiempo, a medio y largo plazo. La definición de dos etapas debe ajustarse al criterio de desarrollar y urbanizar con carácter prioritario los suelos más próximos al contacto con el suelo urbano actual de El Señorío de Guzmán y también fundamentalmente los suelos vacantes entre los dos sectores urbanos Norte y Sur, a ambos lados de la carretera A-8077. (Puede servir como referencia de la delimitación de fases, el viario estructurante, previsto en el PGOM, que enlace el final de Doctor Pasteur, con la rotonda del Cruce con la Avda. del Aljarafe). La segunda etapa o fase de ejecución se corresponderá con la zona más alejada del actual límite del suelo urbano en proximidad a los límites de la cornisa y el suelo rústico de la Zona Forestal del Escarpe.

Cada una de las dos Fases constituirá una Unidad de Ejecución, siendo en ambos casos el sistema el de Compensación por la Iniciativa Privada. No podrá iniciarse el desarrollo de la ejecución de la segunda fase hasta que no se haya completado y recepcionado la urbanización de la primera fase y se haya consolidado por la edificación al menos el 70 % del suelo residencial generado en la primera fase. La ordenación detallada del Plan Parcial, contemplará en su desarrollo la delimitación entre fases y Unidades de Ejecución, de forma que el resultado de los procesos de urbanización genere una malla urbana cerrada, funcionalmente completa y coherente, y también que posibilite el reparto equilibrado de cargas y beneficios entre ambas unidades de ejecución.

AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CASTILLEJA DE GUZMÁN

CUADRO RESUMEN: PARQUE DE VIVIENDAS – CAPACIDAD RESIDENCIAL – POBLACIÓN –

ZONA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)			CAPACIDAD RESIDENCIAL (viviendas)	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	Viviendas existentes	Solares o proyectadas	Capacidad Población
		TOTAL SECTOR	SS.GG. INCLUIDOS	NETA					

SUELO URBANO

Núcleo Norte .(Centro Historico+ PP-1 y PP-3)	RESIDENCIAL	228.772	18.326	210.446	602	30,6	602	0	
Núcleo Sur (UE-1 del PP-2)	RESIDENCIAL	124.930	21.300	103.630	288	27,8	288	0	
URBANO CONSOLIDADO		353.702	39.626	314.076	890		890	0	2.674*

*Censo de Población(-200 Hab , en 84 viv existentes en UE-2 del PP-2)

SUELO URBANO (Delimitacion de ATU)

Núcleo Norte .UE-1 La Ladera	RESIDENCIAL	2.040	0	2.040	0	0,0	0	0,00	0
Núcleo Sur. UE-2 Divina Pastora (UE-2 del PP-2)	RESIDENCIAL	76.819	0	76.819	230	30,2	84	146	552
URBANO con Delimitación ATU		78.859	0	78.859	230		33.992		552

TOTAL - SUELO URBANO		432.561	39.626	392.935	1.120				3.226
----------------------	--	---------	--------	---------	-------	--	--	--	-------

URB
ENTRADA
07/04/2026 11:38
1052

SUELO RÚSTICO (ATU)

SUELO RÚSTICO (delimitación de ATU)									
Nucleo Norte ATU Nueva Urbanización Dolmen de Monteliirio	RESIDENCIAL	87.460	6.810	80.650	130	16,25	0	130	312
Nucleo Sur ATU Nueva Urbanización Señorío de Guzmán	RESIDENCIAL	219.750	14.430	205.320	615	30,0	0	615	1.476
SUELO RÚSTICO (delimitación de ATU)		307.210	21.240	285.970	745		0	745	1.788
TOTAL - SUELO RÚSTICO (Delimitación ATU)		307.210	21.240	285.970	745	1.788			
TOTAL - SUELO URBANO + ATUs SUELO RÚSTICO		801.804	46.436	755.368	1.865	5.014			

10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

10.1. Alcance del estudio económico incorporado al Avance.

El artículo 62.1.a).4º. de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una memoria económica, que contendrá un estudio financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Igualmente, el artículo 85.4º del Decreto 550/2022 que desarrolla el reglamento de la ley anterior indica que la memoria económica, incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

El estudio económico realizado en esta Fase de Avance, ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de las siguientes Fases y de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

El PGOM, en su carácter de instrumento de ordenación general, ofrece datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

10.2. Estudio económico financiero sobre las actuaciones propuestas.

10.2.1. Actuaciones a valorar. Intervención pública y privada

La valoración económica de las determinaciones del Plan se refiere a las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en Suelo Rústico, que son las que suponen volúmenes de inversión significativos y con incidencia, en el equilibrio económico de la hacienda local, tanto a nivel de ingresos como de gastos.

La metodología seguida durante el proceso de valoración , diferencia entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sector de nuevo desarrollo. (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que éste Estudio Económico Financiero (EEF) cifra la responsabilidad de la ejecución del Plan. Estos agentes son, principalmente:

- Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.
- Diputación Provincial de Sevilla.
- Junta de Andalucía (Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Educación, Salud y Servicios Sociales, Cultura y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente).
- Empresas públicas (ALJARAFESA) y sociedades privadas responsables de Servicios Urbanos.
- Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

Con carácter general las inversiones para la urbanización completa de los sectores, incluyendo todas sus redes de servicios e infraestructuras, corresponderán a los agentes privados como cargas urbanísticas de cada sector.

Además los agentes privados deberán también financiar y en su caso ejecutar las ampliaciones de las redes de infraestructuras básicas con carácter de sistemas generales, que las compañías de servicios establezcan para soportar las nuevas demandas generadas por los incrementos poblacionales, o de otras actividades. La ejecución de estas ampliaciones de redes, normalmente será ejecutada por las propias compañías de servicios, si bien mediante aportaciones que se demandarán a los promotores privados, mediante Convenios o la fórmula que en cada caso se establezca.

También serán cargas urbanísticas a financiar por los agentes promotores privados, las correspondientes a la gestión de suelos de Sistemas Generales externos al sector correspondiente, que el Plan establezca, para su adscripción a las correspondientes Áreas de Reparto. Además también se establece como carga urbanística el coste de construcción de estos sistemas generales adscritos, que serán ejecutados no obstante por el Ayuntamiento en Planes Especiales y en Proyectos de Obras de Urbanización diferenciados del Proyecto de Urbanización de cada sector, y sobre los que el Planeamiento establecerá las correspondientes cargas adicionales de Sistemas Generales, que deberán ser aportadas al Ayuntamiento en la fase de tramitación del Proyecto de Reparcelación, y con carácter previo a su aprobación definitiva.

Por último el Ayuntamiento, y el resto de organismos públicos, también tendrán que realizar las aportaciones que correspondan en función de su competencias , para completar la financiación del resto de obras necesarias para la mejora de la urbanización existente, o la ampliación de las redes de infraestructuras necesarias, o para la construcción de las nuevas edificaciones destinadas a equipamientos, todas ellas, diferenciadas de las cargas urbanísticas correspondientes a los nuevos sectores de nueva urbanización competencia de la propiedad privada.

Las valoraciones incluidas en este EEF se refieren a las actuaciones con algún tipo de intervención pública, (local, provincial o regional), o de las compañías de servicios, aunque fundamentalmente a aquellas que proceden de particulares para el desarrollo de los Sectores de Nueva Urbanización en Suelo Rústico.

Las Actuaciones previstas en Suelo Urbano, ya tienen contrastada su viabilidad en el planeamiento de desarrollo anterior, que se mantiene y sobre el que se pretende completar y finalizar su desarrollo.

10.2.2. Valores de mercado , del aprovechamiento urbanístico.

Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos, que son los ingresos que deben financiar y cubrir suficientemente los costes de cargas urbanísticas, haciendo rentables las inversiones. Esto se traduce en un valor de repercusión, obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación, (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Rústico).

Se establece así una valoración realista, ajustada al mercado actual, sobre la viabilidad de cada actuación, de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. Se recogen los distintos valores de repercusión del suelo así como los módulos de costes y ventas y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

Valor repercusión Uso característico residencial VPO vivienda protegida

Que incluye tipologías de viviendas colectivas en bloques de baja altura o unifamiliares en hileras. En la valoración del valor de repercusión del suelo se tiene en cuenta el valor máximo de venta del módulo de VPO por metro cuadrado útil, para vivienda protegida de régimen general para el ámbito territorial Grupo 4 que corresponde a Castilleja de Guzmán, que se multiplica sobre el coeficiente de proporción útil/ construida, (0,82), para referenciar estos valores a metros cuadrados construidos, y sobre el que se considera el quince por ciento, como valor de repercusión del solar, (de acuerdo con los criterios de valoración de la Junta de Andalucía este valor debe ser el 15%).

Valor en venta del aprovechamiento

$$1.582,53 \text{ €/m}^2 \text{ util} \times 0,82 \times 0,15 = 194,65 \text{ €/m}^2$$

Valor repercusión Suelo urbanizado:

194,65 €/m² construido

Coeficiente de Homogeneización: 1,00

Valor repercusión Uso característico residencial Libre.

Que incluye tipologías de viviendas colectivas en bloques de baja altura o de agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera, que incluyen una proporción de suelo privado de la parcela destinado a espacios libres ajardinados de uso colectivo y dominio privado. En la valoración del valor de repercusión del suelo tiene una incidencia significativa respecto a otros modelos residenciales colectivos el coste de construcción de los espacios libres y equipamientos privados de las parcelas.

Valor en venta del aprovechamiento

$$\text{Precio } 2.100 \text{ €/m}^2 \text{c} \text{ (130 m}^2 \text{c} \times 2.100 \text{ €/m}^2 \text{c} = 273.000 \text{ €)}$$

Valor repercusión Edificación en Venta:	2.100,00 €/m2
Coste Construcción: P. Contrata Incluido GG y BI	1.000,00 €/m2
Gastos de Construcción (honorarios ,licencias , tasas , etc)15% PC	150,00 €/m2
Gastos Gestión y Costes Promoción (8% valor venta	168,00 €/m2
Beneficio Promotor (18% Valor Venta)	378,00 €/m2
Valor repercusión solar:urbanizado	404 €/m2c

10.2.3. Costes de las cargas de Urbanización .

El objeto de las obras será la ejecución de la urbanización, de los viales y de los espacios libres locales y generales incluidos en los sectores y la terminación con todos los servicios. También se incluyen los costes proporcionales de ampliación de sistemas generales de infraestructuras.

Se aplica un módulo de coste de ejecución material de urbanización (PEM), de 102 €/m2, aplicado sobre la superficie de viario público, considerando una sección tipo media de 14 m de anchura,(módulos de coste de urbanización IVE, y Colegio de Arquitectos de Sevilla), considerando el alcance de las obras, incluyendo pavimentación de calzadas y acerados, y la ejecución de nuevas redes de abastecimiento, saneamiento, y la ejecución completa de alumbrado, y telecomunicaciones y la repercusión de las obras de electrificación en Baja y Media Tensión además del coste de mobiliario y plantación de arbolado . El coste en PEM se incrementa en un 19 % para ajustarlo a presupuesto de contrata. (Módulo coste por contrata 120 €/m2)

En el caso de las zonas verdes, el módulo de coste de urbanización puede ser variable en función del grado de intervención sobre las mismos, (mayor o menor nivel de pavimentación y de insatallaciones), Se fija un módulo base de 50 €/m2 de PEM, que también se debe incrementar un 19%, como modulo de coste por contrata, (Módulo coste por contrata 60 €/m2) en el caso de los SG de espacios libres con un nivel de urbanización inferior el coste de construcción se reduceun 40 % a 36 €/m2a

Es mas compleja la valoración a priori, de los costes de repercusión de los sistemas generales de infraestructuras, que sea necesario ampliar, y que deben repercutirse como cargas de urbanización sobre los nuevo sectores. Se estima un coste adicional de 750.000 €, que supone un sobre coste adicional de aproximadamente 1.000 €/vivienda.

Se incluyen las nuevas infraestructuras de servicio, externas o de rango superior, a las de la propia urbanización interna de los sectores, necesarias para garantizar los suministros de los nuevos sectores.

Construcción colectores de saneamiento en red separativa hasta red general de Aljarafe (un colector doble para cada sector)

Construcción anillo de abastecimiento de agua para cada sector, con puntos de conexión a las redes existentes, y nueva conducción general desde el depósito de Valencina.

Construcción de nueva línea de media tensión desde la subestación eléctrica de Valencina, o la que defina Sevillana Endesa, con capacidad absorción de las nuevas potencias previstas.

Por ultimo se incluyen las cargas de urbanización de los SSGG de Espacios Libres Externos, que se valoran con el mismo módulo de coste que los sistemas locales de espacios libres.

El total de los costes de construcción de la urbanización y sistemas externos, debe incrementarse con el coste correspondiente a Honorarios técnicos, un 4% del presupuesto total de contrata, mas otro 3% correspondiente a costes de gestión y financiación de la urbanización.

La valoración económica de los costes de urbanización del resto de cargas de urbanización de cada nuevo sector, se realiza aplicando una superficie 24 m² vivienda (10 m²/viv) o del 10% del sector para definir la superficie de espacios libres del sector, y un porcentaje de entre el 25% y el 30% destinado a viario

10.2.4. Costes de Urbanización específicos de los sectores. Balance entre costes y valor del aprovechamiento

Actuación ATU Sector PP-4 Dolmen de Montelirio.

Superficie neta sector .80.650 m². Numero máximo viviendas 130 viv

Superficie SG Espacios libres externos = 6.810 m²

Superficie Viario (25%)= 20.160 m²

Superficie espacios libres locales (24 m²/viv) = 3.120 m²

(Se incorpora el exceso de SLEL de zona Arqueológica , con precio de referencia de SGr)

Costes de Urbanización

Viario :	20.160 m ² x 120 €/m ² =	2.419.200 €
Espacio libre local	37.000 m ² x 360 €/m ² =	1.332.000 €
Espacio libre SSGG	6.810 m ² x 36 €/m ² =	245.160 €
SSGG Infraestructuras	130 viv x 1000 €/viv =	130.000 €
Total costes construcción		4.126.360 €
Honorarios Técnicos y Estudios 4%		165.054 €
Costes de gestión y financiación 3%		123.790 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		4.415.204 €

Valor en venta del aprovechamiento.

Se considera el aprovechamiento de referencia del antiguo Plan Parcial PP-4, que será objeto de modificación en curso . Con una edificabilidad total de 0,35 m²c/m²s y un numero máximo de 130 viviendas de las cuales el 10 % de edificabilidad se destinan a vpo. Además se añade edificabilidad terciaria o de dotaciones privadas en una cuantía de aproximadamente 9.600 m² c

Aprovechamiento residencial libre : (112 viv)	15.680 m ² c x 404 €/m ² c =	6.334.720 €
Aprovechamiento residencial VPO (18 viv):	1.980 m ² c x 194 €/m ² c =	384.120 €
Aprovechamiento terciario asistencial	9.600 m ² c x 323 €/m ² c =	3.100.800 €

TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO 9.819.640 €

Este valor debe reducirse un 10% correspondiente a las cesiones gratuitas al Ayuntamiento

TOTAL VALOR EN VENTA APROVECHAMIENTO (90%) 8.837.676 €

Balance entre costes de urbanización y valor del aprovechamiento. Viabilidad de la actuación.

Considerando un beneficio del promotor de la urbanización correspondiente al 18% del valor en venta del aprovechamiento, que supondría 1.590.781 € (criterio de referencia del Reglamento de Valoraciones). Se comprueba que el balance entre costes de inversión para el desarrollo urbanístico del sector y el valor en venta del aprovechamiento generado, da un resultado positivo, y que cubre y es superior al valor inicial del suelo bruto aportado

TOTAL VALOR EN VENTA APROVECHAMIENTO (90%) 8.837.676 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION 4.415.204 €

BENEFICIO PROMOTOR 1.590.781 €

VALOR INICIAL DEL SUELO (DIFERENCIA) 2.831.690 €

Total suelo aportado .80.650 m2.+6.810 m2 = 87.460 m2 (32 €/m2)

Se contrasta la viabilidad económica de la Actuación, que puede financiarse directamente por la iniciativa privada con los recursos urbanísticos generados.

Actuación ATU Sector Ampliación Señorío de Guzmán

Superficie neta sector .205.320 m2. Numero máximo viviendas 615 viv

Superficie SG Espacios libres externos = 14.430 m2+ 21.815 m2

Superficie Viario (30%)=61.596 m2

Superficie espacios libres locales (24 m2/viv) = 14.760 m2

Costes de Urbanización

Viario : 61.596 m2 x 120 €/m2 = 7.391.520 €

Espacio libre local 14.760 x 60 €/m2 = 885.600 €

Espacio libre SSGG 36.245 x 36 €/m2 = 1.304.820 €

SSGG Infraestructuras 615 vivx 1000 €/viv = 615.000 €

Total costes construcción 10.196.940 €

Honorarios Tecnicos y Estudios 4% 407.877 €

Costes de gestión y financiación 3% 305.908 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN 10.910.725 €

Valor en veta del aprovechamiento .

Se considera una edificabilidad total de 0,40 m²c/m²s (82.000 m²c), y un número máximo de 615 viviendas de las cuales el 40 % de edificabilidad, se debe destinar a vivienda protegida a vpo. Además se añade edificabilidad terciaria o de dotaciones privadas en una cuantía de aproximadamente el 150% 12.000 m² c.

Se contrasta la viabilidad económica de la Actuación, que puede financiarse directamente por la iniciativa privada con los recursos urbanísticos generados.

Aprovechamiento residencial libre : (355 viv) 42.900 m ² c x 404 €/m ² c =	17.331.600 €
Aprovechamiento residencial VPO (260viv): 28.600 m ² c x 194 €/m ² c =	5.548.400 €
Aprovechamiento terciario asistencial 12.000 m ² c x 323 €/m ² c =	3.876.000 €
TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO	26.756.000 €
Este valor debe reducirse un 10% correspondiente a las cesiones gratuitas al Ayuntamiento	
TOTAL VALOR EN VENTA APROVECHAMIENTO (90%)	24.080.400 €

Balance entre costes de urbanización y valor del aprovechamiento Viabilidad de la actuación.

Considerando un beneficio del promotor de la urbanización correspondiente al 18% del valor en venta del aprovechamiento, que supondría 4.334.472 € (criterio de referencia del Reglamento de Valoraciones). Se comprueba que el balance entre costes de inversión para el desarrollo urbanístico del sector y el valor en venta del aprovechamiento generado, da un resultado positivo y que cubre y es superior al valor inicial del suelo bruto aportado.

TOTAL VALOR EN VENTA APROVECHAMIENTO (90%)	24.080.400 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	10.910.725 €
BENEFICIO PROMOTOR	4.334.472 €
VALOR INICIAL DEL SUELO (DIFERENCIA)	8.835.203 €
Total suelo aportado .205.320 m ² .+36.245 m ² = 241.565 m ² (36 €/m ²)	

Se contrasta la viabilidad económica de la Actuación , que puede financiarse directamente por la iniciativa privada con los recursos urbanísticos generados.

10.3. Informe de Sostenibilidad económica.

El Informe de sostenibilidad económica de los documentos de planeamiento debe desarrollar los siguientes contenidos:

- Impacto de los nuevos desarrollos urbanos en los ingresos del Ayuntamiento en forma de cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios con la presión fiscal actual.

- Impacto de las actuaciones en los gastos de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos que competencialmente tiene a su cargo.

- El balance positivo para el Ayuntamiento entre los Ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión, por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

- El impacto en el patrimonio del Ayuntamiento por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos.

- Las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos.

Estos contenidos se desarrollaran de una forma detallada en las Fases posteriores de Redacción del PGOM, cuando se concreten y cuantifiquen de forma definitiva las superficies y valores para analizar los distintos conceptos de ingresos y gastos.

En cualquier caso con el nivel de concreción de la actual Fase de Avance, se puede anticipar, que las inversiones para la nueva urbanización de las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas, son económicamente viables y rentables, y ejecutables por la iniciativa privada, bien por los titulares de suelo, que en su mayoría son promotores profesionales, o mediante otros agentes inmobiliarios. Para su desarrollo no es necesario realizar gastos ni inversiones públicas adicionales, ni por el Ayuntamiento ni por otras administraciones.

Estas Actuaciones generan un incremento patrimonial notable para el Ayuntamiento, tanto en el valor del suelo dotacional generado, como en el incremento de patrimonio municipal de suelo generado por las cesiones del 10% del aprovechamiento, como por los ingresos correspondientes a tasas y licencias de obras.(ingresos no continuos o extraordinarios)

Pero además se genera otra fuente de ingresos de carácter continuado, mediante el incremento los ingresos de impuestos ordinarios, contribuciones urbanas, u otros. además el incremento de población previsto, cuando se alcance el horizonte límite de los 5.000 habitantes, supondrá un incremento notable de los recursos y aportaciones del Estado, incrementando un 17% las cuantías por habitantes, a aplicar sobre el nuevo número total de habitantes.

Al ser financiadas todas las nuevas infraestructuras necesarias por la iniciativa privada, el Ayuntamiento solo tendrá que contemplar el gasto de mantenimiento y conservación de las mismas, que en fases posteriores, se comprobará, que es sostenible con los nuevos recursos públicos generados.

Tan solo será necesaria la inversión pública, del Ayuntamiento o de otras administraciones superiores, para la construcción de las nuevas piezas de equipamiento, que completen las ya existentes en el municipio, incluyendo posibles ampliaciones limitadas de los dos centros escolares, ampliación de las instalaciones deportivas existentes, fundamentalmente en el sector sur, y la ampliación de otras edificaciones de carácter social, asistencial o sanitario, que tras la inversión por otras administraciones superiores, deba el Ayuntamiento colaborar en su conservación y mantenimiento. La generación de mas

recursos por el incremento de población en ingresos correspondientes a impuestos ordinarios, posibilita la sostenibilidad del mantenimiento del conjunto de dotaciones necesarias, (existentes y de nueva creación), para el volumen de población final que con la propuesta del PGOM, se reequilibran, mejorando el ratio actual entre dotación existente y gasto de conservación, y la población servida y que es la que las sostiene económicamente.

10.4. Memoria de Viabilidad económica.

La Memoria de Viabilidad Económica de los documentos de planeamiento debe desarrollar los siguientes contenidos:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estos cinco contenidos, definidos en el Artículo 85 el Reglamento de la LISTA, en gran medida son reiterativos de los análisis que se realizan en el Estudio Económico Financiero, y en el Informe de Sostenibilidad. Se desarrollarán específicamente en las siguientes Fases de la elaboración del PGOM.

11. EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR – REDACTOR DEL PLAN

Juan Carlos Muñoz Zapatero Arquitecto Técnico Urbanista

EQUIPO

José Julio Clemente Guerreiro	Arquitecto
	Experto en Evaluación Ambiental del Planeamiento
Laura Mercado Herbás	Licenciada en Historia del Arte. Arqueóloga.
	Técnica especialista en Patrimonio:
Javier Rodríguez Estacio	Licenciado en Derecho
Juan Cañadas Mercado	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
Fernando Piñón	Ingeniero Técnico Topógrafo

EQUIPO AUXILIAR

José Manuel Palomar García	Técnico Delineante
Manuel Luis Pérez Rodriguez	Técnico Delineante

Castilleja de Guzmán, Abril de 2026

**MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS -
05235270X**

Firmado digitalmente
por MUÑOZ
ZAPATERO JUAN
CARLOS - 05235270X
Fecha: 2026.04.06
13:45:20 +02'00'

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO

ANEXO. IMÁGENES ORIENTATIVAS DE LA PROPUESTA



Imagen general de la propuesta de ordenación paisajística del PGOM



Secciones. Imagen general de la propuesta de ordenación paisajística del PGOM.