



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

RESUMEN EJECUTIVO

Abril de 2026

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1	CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORRDENACION MUNICIPAL	4
1.1.	Objetivos especificos de la ordenacion urbanistica general del Plan.	4
1.1.1.	Un Proyecto que complete y termine la construccion de la ciudad.....	¡Error! Marcador no definido.
1.1.2.	Definicion de un modelo de usos integral para la totalidad del territorio.	¡Error! Marcador no definido.
1.1.3.	Necesidad de completar el proceso de crecimiento de la poblacion para conseguir el equilibrio social , urbanistico ,y economico.	¡Error! Marcador no definido..
1.1.4.	Integracion de Castilleja en de Guzman en un marco urbanistico superior al territorio municipal..	¡Error! Marcador no definido.
1.1.5.	Integracion fisica , funcional , y social , de los dos sectores urbanos: Nucleo Historico y Señorío de Guzman. Refuerzo de la estructura urbana actual.....	¡Error! Marcador no definido.
1.1.6.	Mejora de las condiciones ambientales. Proteccion y desarrollo de las potencialidades del Paisaje, y proteccion del Patrimonio cultural y arqueologico del municipio... ..	¡Error! Marcador no definido.
1.1.7.	Diversificacion de usos y actividades . Reordenacion del sistema de Dotaciones, Espacios libres y Equipamientos... ..	¡Error! Marcador no definido.
1.1.8.	Implantacion de Criterios de Sostenibilidad en el diiseño de las areas urbanas y las edificaciones... ..	¡Error! Marcador no definido.
2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	21
2.1.	. La propuesta de Clasificación del Suelo.....	21
2.2.	Suelo Urbano.....	23
2.2.1.	Suelo Urbano Generico	23
2.2.2.	Suelo Urbano sometido a Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU)	25
2.2.3.	Suelo Urbano sometido a Actuaciones Urbanísticas (AU).....	26
2.3.	Suelo Rústico	27
2.3.1.	Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial	28
2.3.2.	Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial Escarpes y Formas Singulares del relieve (POTAUS).....	29
2.3.3.	Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Territorial. Espacios Agrarios de Interes (POTAUS	30
2.3.4.	Suelo Rustico Comun con Delimitación de Actuacion de Transformación Urbanística	32
2.3.5.	Sistemas Generales en Suelo Rústico	35
2.3.6.	Servidumbres de Proteccion de Infraestructuras Territoriales	¡Error! Marcador no definido.
2.3.7.	Resumen de superficies. Clasificacion de Suelo	¡Error! Marcador no definido.
3.	ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.	El Sistema General de Espacios Libres	¡Error! Marcador no definido.
3.2.	Sistema General de Equipamientos	¡Error! Marcador no definido.

4. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO¡Error! Marcador no definido.
- 4.1. Bienes analizados para su inclusión en el Catálogo¡Error! Marcador no definido.
- 4.2. Niveles de Protección.....¡Error! Marcador no definido.

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

1.1. Objetivos Especificos de la Ordenacion Urbanistica 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.

1.1.1. - 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.

1.1.2. - 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)..

1.1.3. - 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.

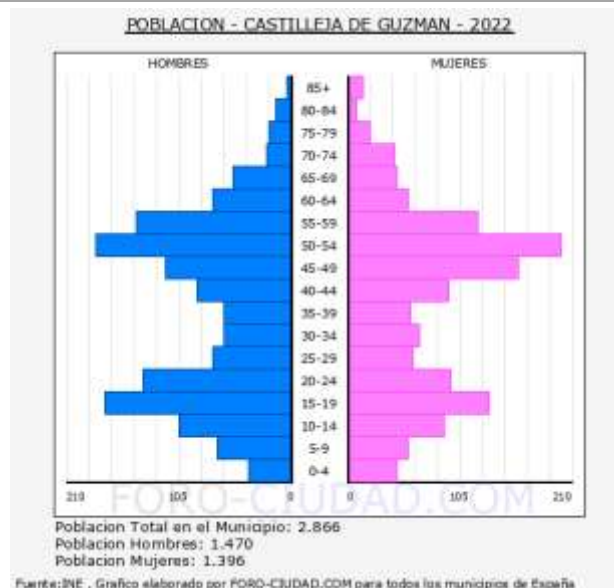
Por tanto será un objetivo fundamental del planeamiento la **necesidad de completar el crecimiento y expansión del núcleo urbano**, completando el proceso de transformación iniciado hace 20 años, desde el municipio rural de 300 habitantes, hasta un municipio integrado en el ámbito metropolitano, con 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 d elas 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 d e otras Admisntraciones y también porel incremento en la aportacion de ingresos de tributos municipales ,, para sostener as dotaciones y servicios necesarios para este nivel d epoblacion..



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.

1.1.4. - 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. 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 desarrollo y 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 hostelería y turísticas**, 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.

1.1.5. - 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.

1.1.6. - 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 recualifica 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, (campo de golf de corto recorrido, club deportivo, 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.

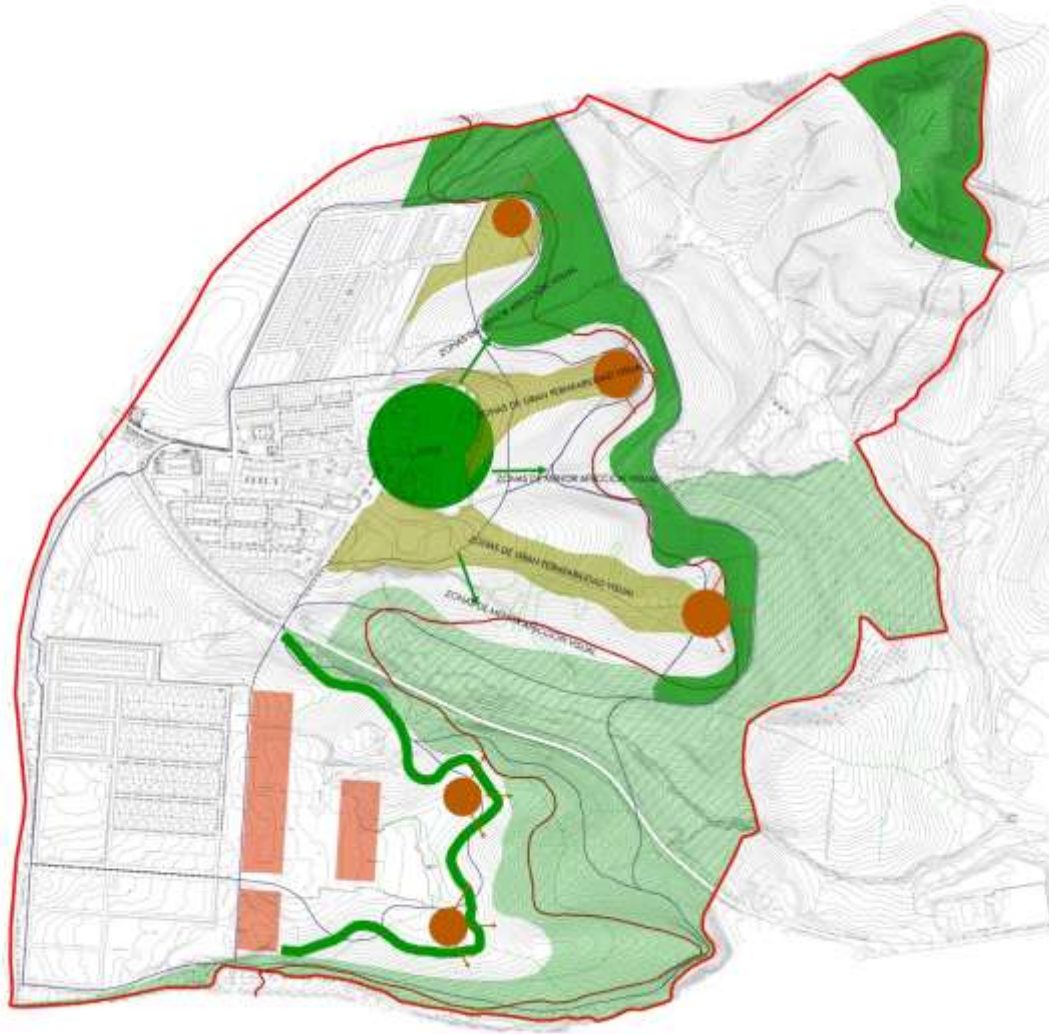
En este ámbito también existiría la posibilidad de desclasificar los suelos a Suelo Rustico, o bien mantenerlos con su actual clasificación como suelo urbanizable dentro del Sector original del PP-4, sometido a una nueva ordenación detallada. Si bien la cuestión fundamental sería la de dotarlos de un 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 PP-. La clave para una efectiva protección arqueológica será dotarlo de uso superficial positivo , que en cualquier caso debe ser de tratamiento vegetal.

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.



Estrategia sobre el paisaje del Plan General. Permeabilidad visual en el sector norte. Apantallamiento lineal en el sector sur

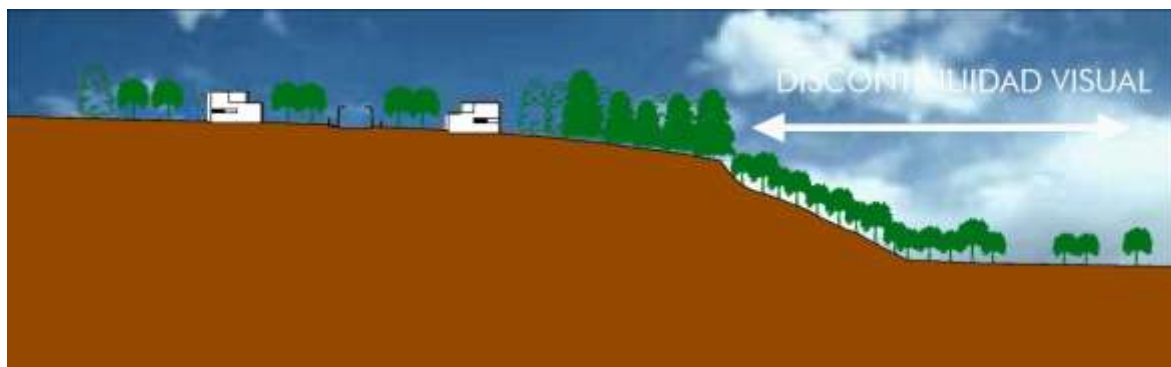
En base a esta estrategia de permeabilidad de las visuales, para el sector norte que es el afectado por el entorno de Protección del BIC, puede resultar poco coherente el desarrollo en su inmediata proximidad, (la ladera del valle del Arroyo Alfileres) del Sector Terciario Hotelero propuesto como área de Oportunidad en el POTAUS. Dentro de las alternativas propuestas se considera mas idónea para esta actuación una localización más coherente en la cabecera del nuevo sector de desarrollo que suponga la terminación del Señorío, con más atractivo por sus visuales, y mas coherente en la estructura urbana. O incluso 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, o terciarios 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 alternado, 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.

1.1.7. - 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). 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 metropolitana, 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 de desarrolla en el Plan posiiltando la implantación de usos hoteleros y 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.

1.1.8. - 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 arte como agua de riego. También se reducen los vertidos a los Arroyos al implantase 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 combinacion 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 la 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 d elas 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.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1. 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 rustico

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 Guzman 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:

Plan General de Ordenación Municipal – PGOM Saucejo	URB
	ENTRADA
	07/04/2026 11:38
	1052

Suelo Urbano

Suelo Urbano

Suelo Urbano con Delimitacion de Actuacion Urbanistica

Suelo Rústico

Suelo Rustico Especial Protección por Legislación Sectorial

Suelo Rustico Preservado por la Planificación Territorial

Suelo Rustico Comun con Delimitacion de Actuacion de Transformación Urbanistica

Sistemas Generales en Suelo Rustico

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.

2.2. Suelo Urbano

El suelo urbano está constituido por los terrenos que forman parte de los dos sectores urbanos o Areas homogéneas existentes en Castilleja de Guzman, que forman parte de la malla urbana, y que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos basicos definidos en el art. 19.3 del Reglamento General de la LISTA (acceso rodado por via 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 Transformacion 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 situacion 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.

2.2.1. Suelo Urbano Generico

El Suelo Urbano Generico (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.

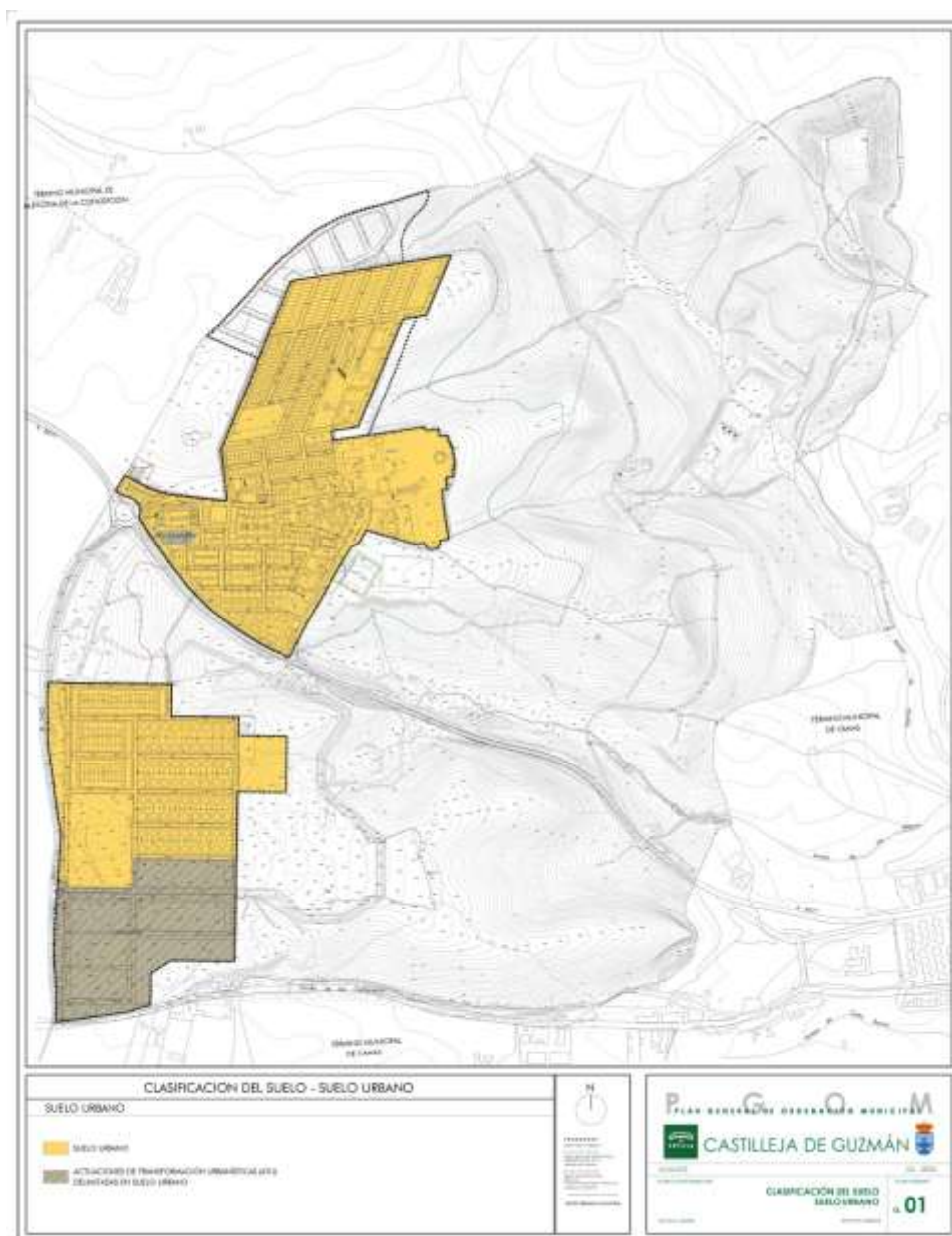
Se incluyen en esta categoría de SUELO URBANO:

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 i 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
NUCLEO NORTE (centro y ensanches PP-1 y PP-3)	RESIDENCIAL	228.772	18.326	210.446	602
NUCLEO 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

2.2.2. Suelo Urbano sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

En la categoría de **suelo urbano sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)** 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)**

Se incluyen en esta categoría de SUELO URBANO sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística:

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).

Se incluye la Unidad de Ejecución UE-2 del Señorío de Guzmán (antiguo PP-2), objeto de Modificación de las NNSS sobre este ámbito, por estar pendiente de completar su proceso de reurbanización, y se mantienen en ese ámbito las determinaciones de ordenación y desarrollo previstas en la Modificación de NNSS hasta que se complete el proceso.

Actuaciones de Transformación Urbanística, ATU	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 (Con Delimitación de ATU) (no consolidado)		78.859	0	78.859	232

Y también se incluyen como Suelo Urbano sometido a Actuación de Transformación Urbanística parte de los suelos 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 viendas 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..

2.2.3. 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.

2.3. 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.



2.3.1. Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial

Se clasifican como **Suelo Rustico 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 Guzman existen Bienes Patrimoniales con Categoría de BIC, inscritos en el Catalogo General de de Patrimonio Historico 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 con la delimitación de las distintas zonas en que se subdivide por el Plan General el territorio rustico del Termin 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 Rustico 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 publicos 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 Publico Hidraulico).

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 publico directamente esta legislación específica.

En el caso de Castilleja de Guzman se incluye en esta categoría **el Tramo del Cordel de los Carboneros, que discurre por el limite sur del termino 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 termino de 1.130 m.

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Carreteras

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial 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 Publico 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 Rustico las dos carreteras , que discurren por el termino 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 Rustico 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 Proteccion 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 publico), e integrarse con el resto de suelos , que conformen el futuro Parque Metropolitano de los Cerros de Camas y Castilleja de Guzman, que se incluirían como zonas del Suelo Rustico 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.

2.3.2. Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Territorial. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.(POTAUS)

Zona Forestal de Escarpes

Se clasifican como **Suelo Rustico 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 más 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 movimientos 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 sería su adquisición por la Administración, de al menos una parte de estos 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 Rustico 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 más 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 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 Rustico, aunque procurando mantener libres de edificación la continuidad visual del espacio lineal del valle y la zona inundable de los arroyos.

2.3.3. Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial . Espacios Agrarios de Interés. (POTAUS)

Zona de Protección Arqueológica

Constituyen esta zona los terrenos de Castilleja de Guzman , que se incluyen en la delimitación como BIC de la Zona Arqueologica de Valencina y Castilleja de Guzmán, con clasificación como Suelo Rustico 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 Arqueologica, tienen clasificación de suelo urbano , o forman parte del antiguo sector PP-4, que se incorpora al PGOM, como Suelo Rustico con Delimitacion de Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion.

Estos suelos están además incluidos por el POTAUS, como Zonas de Proteccion Territorial como Espacios Agrarios de Interes , 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 transformacion urbanística esta totalmente limitado por la afeccion 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 d ela Zona Arqueologica.

Zona de Proteccion Paisajistica 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 Proteccion Paisajistica de los Jardines.

Se incluyen en la delimitación del PGOM para esta zona los suelos con clasificación de Suelo Rustico , del Entorno de Proteccion, excluyendo los suelos urbanos, y también los suelos que el PGOM califica como nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres Publicos , para conformar un paseo panorámico abieto al publico 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 Proteccion que establece el PGOM difiere en algunos tramos , de la delimitación del Entorno de Proteccion 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 difeenciadas , y que también se ajustan a los criterios de protección del POTAUS que se superpone sobre estos suelos , diferenciando las Zonas de Proteccion Territorial de Espacios Agrarios de Interes , (coincidente con la zona de protección paisajística), y de Escarpes y Formas Singulares del Rlieve, (coincidente con la Zona Frestal 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 publico), 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..

2.3.4. Suelo Rustico Comun con Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización

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

Dolmen Dentro de la Categoría del Suelo Rustico, Comun, 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 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, 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 Rustico.

Estos suelos tienen consideración de Suelo Rustico Comun, 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 Modificación del Plan Parcial, y además se incorporan como suelo Rustico destinado a SGEL 6.810 m² correspondientes a la superficie de Sistema General de Espacios Libres en Suelo Rustico 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 Delimitacion de Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, sobre el sector de la meseta sur delantera del Señorío de Guzman , 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 Proteccion Territorial del POTAUS como Espacios Agrarios de Interes, 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 Proteccion Territorial de Espacios Agrarios de Interes, 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. (Cualificacion 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.

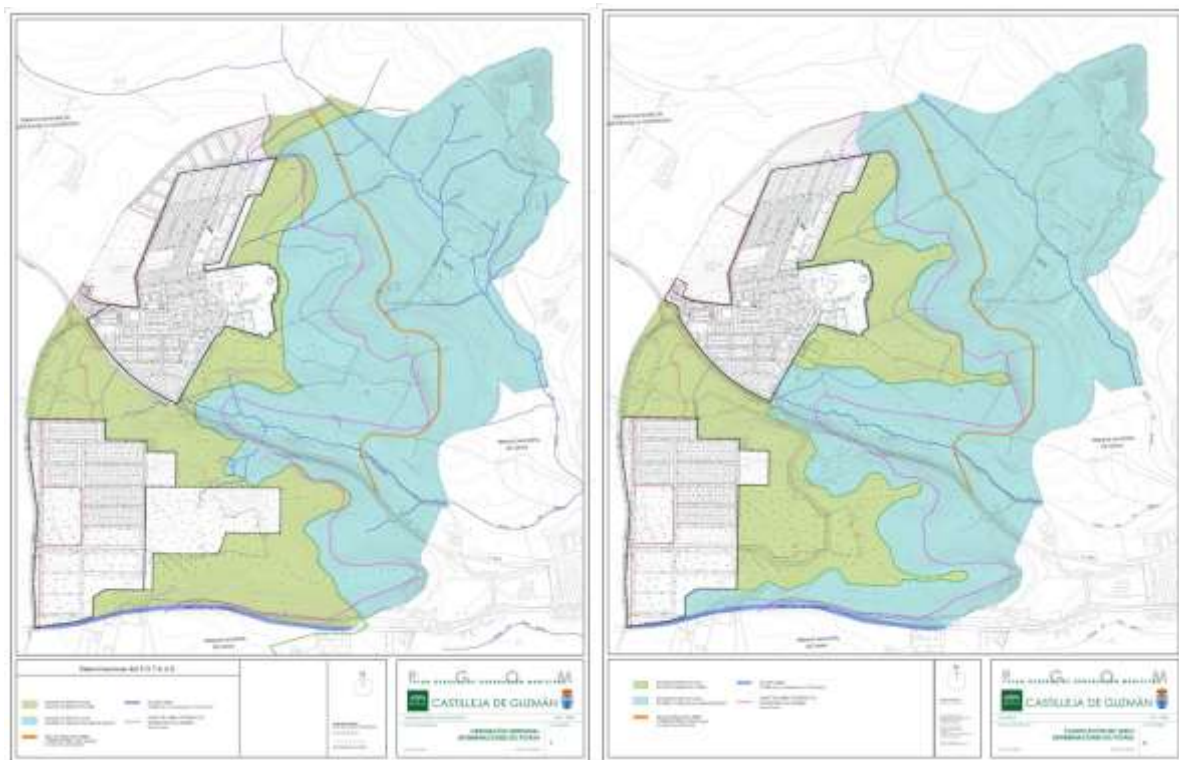
Asi el Artículo 64 del POTAUS, Determinaciones generales sobre las Zonas de Proteccion Teritorial establece con carácter de Norma que estas Zonas se clasifiquen como Suelo No Urbanizable de Especial Proteccion por Planificacion Territorial, a excepción de los suelos que el planeamiento general municipal 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 sería de Suelo Rustico Comun con Delimitacion de ATU de nueva urbanización , en lugar de la de Suelo Urbanizable.

Asi en el caso de Castilleja de Guzman 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 límites 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 límites 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 límites 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 Guzman , debido a la complejidad topografica del territorio , y a la existencia de Estudios Geotecnicos 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 Rustico, 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 Rustico, 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,.

Y también se adscriben a su gestión, nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, en Suelo Rustico 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 Rustico 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 privado , o incluso usos hoteleros,** como piezas singulares diversificadas , integradas en el conjunto del sector residencial,.

2.3.5. Sistemas Generales en Suelo Rústico

Se incluyen en la categoría de Suelo Rustico 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.

2.3.6. 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.

2.3.7. Resumen de Superficies. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO - PGOM

Clasificación	Categoría	Superficie m ² s
---------------	-----------	-----------------------------

Plan General de Ordenación Municipal – PGOM Saucejo			URB
			ENTRADA
			07/04/2026 11:38
			1052
Suelo Urbano	Suelo urbano Consolidado	353.702	432.561
	Suelo Urbano con delimitación ATU	78.859	
Suelo Rustico	Especial Protección por Legislación Sectorial		1.305.614
	Zona Campo Titro Militar	293.050	
	D.P. Carreteras	19.180	
	D.P. Arroyos	12.640	
	D.P. Vias Pecuarias	11.600	
	Preservado por Planificación Territorial o Urbanistica		
	Escarpes y Formas Singulares del relieve	785.000	
	Zona Forestal Escarpes	586.125	
	Zona Proteccion Vagadas	198.875	
	Preservado por Planificación Territorial o Urbanistica		
	Espacios Agrarios de Interes	184.144	
	Zona Proteccion Arqueologica	44.721	
	Zona de Proteccion Paisajistica	139.423	
Suelo Rustico	Comun, con Delimitacion de ATU Dolmen Montelirio	80.650	300.400
	Comun, con Delimitacion de ATU Ampliacion Señorío Guzman	219.750	
	Sistemas Generales		34.525
	Paseo Panoramico Norte B	28.625	
	Via Verde Camino del Agua	5.900	
Superficie Total Término Municipal			2.073.100

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

3.1. Sistema General de Espacios libres y Equipamientos.

3.1.1. 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. 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.

3.1.2. 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 más 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 estándar 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 Rustico.

3.1.3. 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 876 y 600 viviendas.

La Capacidad total I de viviendas y habitantes nuevos en suelo clasificado como ATUs en Suelo Rustico 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.

3.2. 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 RusticoComun 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 Rustico 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	Rustico 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 Rustico 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)	. Rustico SG EL	Núcleo Norte	6.810 m2
Paseo Panorámico Norte B (EE.LL)	. Rustico SG EL	Núcleo Norte	21.815 m2
Dotación Global no computable			28.625 m2

3.3. El Sistema General de Equipamientos

A. El Sistema general de equipamientos existente

La red de **Siistemas 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 Adaptacion 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 **Polideportivo Cubierto en la Avda. del Aljarafe**, previsto en las NNSS como equipamiento local, y con uso actualmente deportivo, 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 Casea de Juventud**, actual **Consultorio Local**, que por sus funciones tienen rango de SSGG, modificándose su anterior calificación como SSLL. (Modificación Estructural para Ampliación de Dotaciones Publicas 2009).

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 ro ser ha reconvertido como Centro de Secundaria y Bachillerato , y el segundo mantiene su fucnion como centro de primaria. A pesar de estar cada uno en uno d ellos sectores urbanos norte y sur ambis dan servicio al conjunto de la población escolar, cada uno en su nivel educativo., s

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 redistribuyo 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 innecesariedad 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 innecesariedad 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 Rustico, 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

Plan General de Ordenación Municipal – PGOM Saucejo				URB
				ENTRADA
				07/04/2026 11:38
				1052
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 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 Guzman , 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 Genrales.

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 Transformacion Urbanistica d eNueva Urbanizacion que se desarrollen en Suelo Rustico, y .como superficies de de nuevo suelo dotacional que aporten estos sectores en proporción a los incrementos poblacionales que generen.

Las dos Actuaciones de Transformacion Urbanistica , que se delimitan en el Suelo Urbano, 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 pudiese 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..

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.

4. IDENTIFICACION DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO. Y PROTECCION DEL PAISAJE.

4.1. Protección del Patrimonio

4.1.1. 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 Catalogo 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

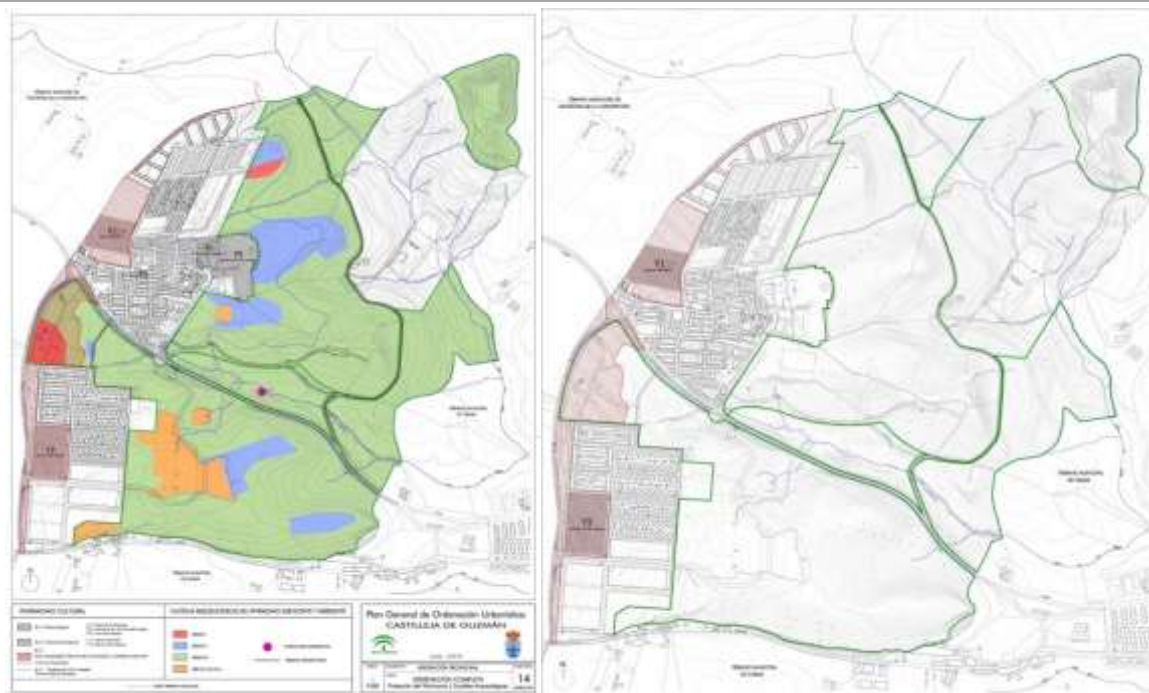
Estado: Inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

- 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 Gráfica).



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)

4.1.2. 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 Catalogo 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.

4.2. 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 emabito, con una proteccion paisajistica especifica de la legislacion sectorial de Patrimonio, el PGOM establece otros criterios de ordenación para la Protección del Paisaje sobresaliente del resto del suelo rustico del Termino Municipal.

Asi se establecen medidas de protección y de mejora del paisaje sobre los suelos rusticos 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 lalaltura d ela 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 creeaccion de un SGEL como paseo panorámico de uso publico , 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 Rustico , 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 , desarrolladosas sobere los ejes de los Arroyos Alfileres y Montijo..

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

AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL CASTILLEJA DE GUZMAN

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)

Nucleo Norte .UE-1 La Ladera	RESIDENCIAL	2.040	0	2.040	0	0,0	0	0,00	0
Nucleo Sur. UE-2 Divina Pastora (UE-2 del PP-2)	RESIDENCIAL	76.819	0	76.819	230	30,2	84	146	552
URBANO con Delimitacion ATU		78.859	0	78.859	230		33.992		552

TOTAL - SUELO URBANO		432.561	39.626	392.935	1.120				3.226
----------------------	--	---------	--------	---------	-------	--	--	--	-------

SUELO RUSTICO (ATU)	SUELO RUSTICO (delimitación de ATU)										
	Nucleo Norte ATU Nueva Urbanizacion Dolmen de Monteliirio		RESIDENCIAL	87.460	6.810	80.650	130	16,25	0	130	312
	Nucleo Sur ATU Nueva Urbanizacion Señorio de Guzman		RESIDENCIAL	219.750	14.430	205.320	615	30,0	0	615	1.476
	SUELO RUSTICO (delimitación de ATU)			307.210	21.240	285.970	745		0	745	1.788
TOTAL - SUELO RUSTICO (Delimitacion ATU)				307.210	21.240	285.970	745				1.788
TOTAL - SUELO URBANO + ATUs SUELO RUSTICO				801.804	46.436	755.368	1.865				5.014

Castilleja de Guzmán, Abril de 2026

MUÑOZ
ZAPATERO JUAN
CARLOS -
05235270X

Firmado digitalmente por
MUÑOZ ZAPATERO JUAN
CARLOS - 05235270X
Fecha: 2026.04.06
13:58:11 +02'00'

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO