

AVANCE-RESUMEN EJECUTIVO

Plan de Ordenación Urbana



Castilleja
del
Campo

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Rocío Martín Bautista. Arquitecta urbanista

Emma Luengo López. Arquitecta urbanista y Geóloga.

EQUIPO TÉCNICO

Jóse Luis Santana Mochón. Abogado. Asesoría jurídica-urbanista

Rafaéle Genet Verney. Arquitecta urbanista

POU CASTILLEJA DEL CAMPO

DOCUMENTO DE AVANCE- RESUMEN EJECUTIVO

Marzo 2025

PROMOTOR

Ayuntamiento de Castilleja del Campo

Organismo financiador

Diputación Provincial de Sevilla





ÍNDICE

1.1. INTRODUCCIÓN	7
1.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	7
1.2.1. Alineación de los retos del POU con los objetivos de las AU y los criterios de sostenibilidad de la LISTA y del PGOM en tramitación	12
1.3. ÁMBITOS DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA QUE ALTERAN LA VIGENTE.	13
1.3.1. Planeamiento vigente.	13
1.3.2. Propuesta de avance del POU	16
1.4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN	23

1.1. INTRODUCCIÓN

Según el artículo 62 de la LISTA y el artículo 85 del RGLISTA, en el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, entre los que se enmarca el presente POU, se deberá incorporar un Resumen Ejecutivo que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Deberá contener expresamente según el artículo 85.1.e) los siguientes extremos:

1.º Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2.º En su caso, en los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

1.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

Alineados con los objetivos estratégicos y ambientales de las Estrategias de Desarrollo Sostenible, de la Agenda 2030 y la Agenda Urbana Española y con los objetivos sostenibles de la LISTA, el Plan de Ordenación Urbana debe plantear a su escala retos relacionados con objetivos y estrategias para conseguir llegar al modelo de ciudad deseado. En base a las conclusiones del diagnóstico urbano se plantean por tanto 5 retos relacionados con 11 objetivos temáticos de los cuales se deducen objetivos específicos y líneas estratégicas de acción para conseguirlos que se detallan a continuación.

RETOS	OBJETIVOS TEMÁTICOS
POTENCIAR UN MODELO DE “CIUDAD COMPACTA”	COMPLEJIDAD
	COMPACIDAD
	REGENERATIVIDAD
	SOSTENIBILIDAD SOCIAL
GENERAR UN METABOLISMO SOSTENIBLE	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
	ADAPTABILIDAD
FOMENTAR UNA CIUDAD AMABLE CERCANA Y ACTIVA	MOVILIDAD ACTIVA
	PROXIMIDAD
	COHESIÓN SOCIAL
PONER EN VALOR LA IDENTIDAD DE CASTILLEJA DEL CAMPO	IDENTIDAD

RETO 1 : POTENCIAR UN MODELO DE “CIUDAD COMPACTA”

OBJETIVOS TEMÁTICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIAS
COMPLEJIDAD	Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos	1. Establecer compatibilidades de uso en suelo urbano, flexibilizando las ordenanzas y evitando la creación de entornos urbanos monofuncionales, que deriven en mayores necesidades de movilidad. 2. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.
COMPACIDAD	Minimizar el consumo de suelo y su antropización, favoreciendo, en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto	3. Potenciar el desarrollo urbanístico de los vacíos urbanos. Priorizar la consolidación del núcleo mediante actuaciones de mejora y reforma.
REGENERATIVIDAD	Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada	4. Estudiar los mecanismos de transformación de suelo. Recuperar suelos y edificios en desuso, priorizar la regeneración y revitalización de la ciudad existente
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio, Mantener la población del municipio, atraer y fijar la nueva población	5. Ofertar un desarrollo residencial que favorezca la fijación de la población joven del municipio y atraiga pobladores de la corona metropolitana. Se priorizará las actuaciones sobre el suelo urbano. Promover y facilitar la rehabilitación de viviendas vacías en el núcleo y su puesta en el mercado. Coordinación con el plan municipal de vivienda y suelo en redacción.

RETO 2 : GENERAR UN METABOLISMO SOSTENIBLE

OBJETIVOS TEMÁTICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIAS
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible	1. Recogida separativa de las aguas pluviales con el objetivo de su reutilización, para limpiar y regar los espacios públicos. 2. Establecer directrices en suelo urbano para la mejora de las redes del ciclo integral del agua, apostando por incluir medidas encaminadas a la recuperación y reutilización del agua, la gestión sostenible del drenaje pluvial, el uso eficiente del agua y las nuevas formas de obtención y almacenamiento de agua. 3. Promover la eficiencia energética de los edificios. Se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
ADAPTABILIDAD	Mejorar la adaptación a los eventos climáticos extremos (inundaciones, sequías, olas de calor ..)	4. Determinar zonas susceptibles para la mejora de infraestructuras para la prevención de futuras avenidas (SUDS). 5. Se priorizará en el tratamiento de espacios libres la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. El uso de pavimentos permeables posibilitará el filtrado del agua a los acuíferos. 6. Dotar al viario con arbolado suficiente para garantizar la calidad ambiental de los recorridos peatonales y contribuir a la mitigación del cambio climático 7. Evitar la formación del efecto de “isla de calor” en los espacios urbanos mediante el diseño de espacios públicos con pavimentos permeables y cobertera vegetal, con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad. 8. Establecer directrices y recomendaciones para la nueva edificación y la rehabilitación de la existente para adaptar la edificación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: Introducir criterios de adecuación bioclimática y estéticos en cuanto a forma y volumen, mejora de la envolvente, sobre el diseño y orientación de la trama urbana. Además, el diseño de las nuevas edificaciones será tal que favorezca la menor ocupación del suelo, dejando la máxima superficie posible sin sellar

RETO 3 : FOMENTAR UNA CIUDAD AMABLE, CERCANA Y ACTIVA

OBJETIVOS TEMÁTICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIAS
MOVILIDAD ACTIVA	Fomentar la movilidad activa que redundará en la mejora de la salud de los vecinos	1. Establecer las condiciones urbanísticas de una movilidad diversa y sostenible. Compatibilizar la movilidad activa (peatón, vehículo de movilidad personal) con el tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de los vecinos dentro del núcleo y en la conexión entre núcleos y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.
PROXIMIDAD	Generar dinámicas de proximidad entre los servicios urbanos y las personas	2. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos. 3. Establecer directrices para la jerarquización del viario, caracterización y adecuación a su tránsito. 4. Fomentar un reparto equilibrado de espacio destinado a la movilidad motorizada y no motorizada. 5. Establecer zonas de aparcamientos que faciliten la accesibilidad a los equipamientos a las personas dependientes y los visitantes de municipio colindantes. 6. Facilitar la implantación de negocios que den servicio a los usuarios.
COHESIÓN SOCIAL	Recualificar los espacios públicos para fomentar la cohesión social	7. Establecer directrices para la recualificación de los espacios públicos y del viario urbano con criterios de accesibilidad universal y de igualdad de género y oportunidades. 8. Renaturalización de los espacios públicos del núcleo para generar espacios de sombra que fomenten los desplazamientos a pie, los momentos de encuentro y reunión y el poder desarrollar actividades físicas en el exterior.

RETO 4 : PONER EN VALOR LA IDENTIDAD DE CASTILLEJA DEL CAMPO

OBJETIVOS TEMÁTICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIAS
IDENTIDAD	Puesta en valor del núcleo tradicional. Preservar el paisaje urbano.	1. Identificación de los elementos paisajísticos y patrimoniales presentes en el núcleo de Castilleja. Estudiar la posibilidad de delimitar zonas de protección visual dentro del núcleo y la identificación de itinerarios de interés paisajísticos, si los hubiera. 2. Reformar las ordenanzas de edificación para poner el valor las tipologías históricas, que respeten y fomenten el mantenimiento de sus valores estéticos como vestigios de las tradiciones sociales y culturales. 3. La incorporación de criterios paisajísticos en las ordenanzas municipales que regulen con especial atención sobre aquellos elementos que configuran la estética urbana (publicidad, instalaciones, mobiliario urbano, entre otras). 4. La incorporación de criterios de calidad paisajística en la urbanización y la promoción de soluciones edificatorias que valoren la adecuada inserción de las formas de arquitectura contemporánea en el entorno urbano y rural. 5. La recualificación de los espacios urbanos degradados así como el adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos.

1.2.1. Alineación de los retos del POU con los objetivos de las AU y los criterios de sostenibilidad de la LISTA y del PGOM en tramitación

POU	PGOM					LISTA				A.U. ANDALUCÍA					A.U. ESPAÑA									
Objetivos temáticos	R1	R2	R3	R4	R5	Art.79	Art.80	Art.81	Art.82	D1	D2	D3	D4	D5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
COMPLEJIDAD	*		*			79.3					*	*				*				*	*			
COMPACIDAD	*					79.2				*					*	*								
REGENERATIVIDAD	*					79.3										*	*	*						
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	*			*		79.4								*		*	*			*		*	*	*
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL					*	79.4	80.1						*			*	*	*					*	
ADAPTABILIDAD	*				*	79.4	80.2				*	*			*	*	*	*						
MOVILIDAD ACTIVA			*		*	79.5	80.1			*		*	*				*		*					
PROXIMIDAD	*		*		*	79.5	80.1	81		*		*	*			*			*		*	*		
COHESIÓN SOCIAL	*		*			79.2	80.1	81	82			*		*		*				*				*
IDENTIDAD	*		*	*		79.2				*					*	*				*				*

1.3. ÁMBITOS DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA QUE ALTERAN LA VIGENTE.

1.3.1. Planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente de Castilleja del Campo es la Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de octubre de 1977 y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en pleno el 6 de mayo de 2022. También le serían de aplicación las determinaciones de las Normas Subsidiarias Provinciales, y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS).

Suelo urbano y Actuaciones de Transformación Urbanística

La totalidad del núcleo principal de Castilleja del Campo y la urbanización Huerto Esquivel corresponden a la clasificación de suelo urbano. No existen desajustes excesivos entre la realidad edificada y parcelaria notables.

El planeamiento vigente contempla dos suelos urbanos no consolidados que se rigen por la Sección 3ª. *Desarrollo del suelo urbano no consolidado del Capítulo 2. Ordenanzas de uso del suelo y de la edificación del Título II. Normas del suelo urbano.*

Se considera un ámbito de 5.500m² en la calle Federico como suelo urbano no consolidado residencial y otra actuación para uso industrial, con una superficie de unos 22.000 m², para la recalificación de los terrenos de la antigua fábrica de ladrillos, situada en un extremo de la Avenida de Andalucía. Según dicha normativa el desarrollo de estos suelos debe realizarse mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El ámbito residencial situado en la calle Federico se encuentra actualmente en tramitación.

Tras la aprobación de la LISTA, estos ámbitos quedan incluidos en dos actuaciones de transformación urbanística que deberán cumplir con los requisitos estipulados en el reglamento de la LISTA en cuanto a su desarrollo.

- ATU-R-1 de uso global residencial
- ATU-I-1 de uso global industrial

Definición de las zonas de suelo urbano

En el núcleo principal de Castilleja del Campo se identifica el uso global residencial y el industrial, mientras que Huerto Esquivel corresponden a un suelo de uso global residencial.

El planeamiento vigente establece:

- NORMAS DE USO
- NORMAS DE EDIFICACIÓN

- NORMAS DE URBANIZACIÓN

y tres normas específicas correspondientes a las tipologías principales del suelo urbano:

- ZONA RESIDENCIAL EN NÚCLEO TRADICIONAL
- ZONA RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN
- ZONA INDUSTRIAL

Dichas normas recogen condiciones de parcelación, de uso y de edificación.

Definición de la malla urbana

La Adaptación Parcial a la LOUA de la DSU establece los siguientes sistemas para el municipio.

SISTEMAS	
COMUNICACIONES	Carreteras
	Vías urbanas y Aparcamientos
	Ferrocarril
ESPACIOS LIBRES	Vías Pecuarias
	Parques y Jardines
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Educativos
	Deportivos
	Servicios de Interés Público y Social
	Cementerio
INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
	Estación Depuradora de Aguas Residuales y Colectores.
	Líneas de Transporte de Energía Eléctrica.

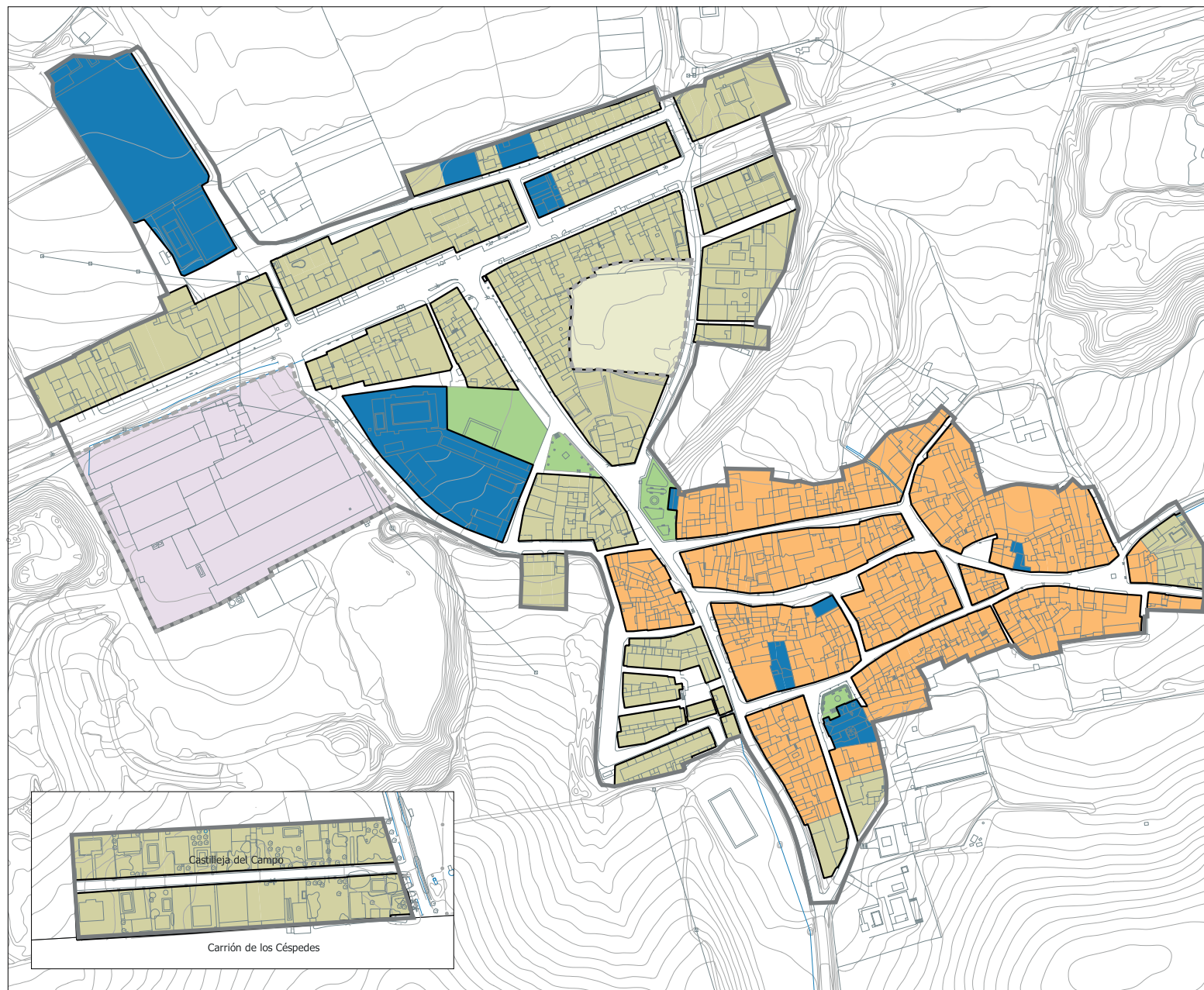
Respecto a la ordenación pormenorizada, la caracterización de este espacio estipulando las distintas características según su categoría:

- COMUNICACIÓN
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Dichos suelos se regirán por lo establecido en el planeamiento vigente y deberán cumplir con lo estipulado en la LISTA y su reglamento.

Definición del patrimonio y del paisaje

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Castilleja del Campo no establece ninguna medida respecto a la protección del patrimonio cultural y natural ni tampoco en relación con la preservación del paisaje urbano.



PLANEAMIENTO VIGENTE

-  Suelo urbano vigente
-  ATU-SU-Residencial
-  ATU-SU-Industrial
-  Residencial Núcleo Tradicional
-  Residencial Extensión
-  Dotacional. EC
-  Espacios libres

0 100 200 m

1:4.000

1.3.2. Propuesta de avance del POU

El POU propone una zonificación del suelo urbano más detallada, diferenciando nuevas zonas. Por otro lado, propone la recualificación de la malla urbana generando una red estructurante de los elementos generadores de vida urbana que conforman la organización funcional del núcleo urbano.

Conforme al punto 2 del artículo 66 de la LISTA:

“2. Todo el suelo urbano deberá ser ordenado, excepto los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior. Al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.”

Ajuste de la delimitación de suelo propuestos:

El POU plantea ajustes del límite de suelo urbano, según los criterios del artículo 13 de la LISTA:

Ajuste 1: Se ha incluido parte de la parcela de referencia catastral 6212001QB3461S, con fachada a calle Vicente Aleixandre. La superficie incluida es la que comprende el ámbito de uso residencial. Esta parcela cuenta con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Ajuste 2: Se incluye la parte con uso residencial de la parcela con referencia catastral 41030A006000080000UQ y con fachada a la calle Vicente Aleixandre. Esta parcela cuenta con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Ajuste 3: Se incluye en suelo urbano la calle que da acceso a la calle Amapola desde la carretera A-8153 permitiendo realizar obras de mejora de la urbanización de dicho vial.

Ajuste 4: Se incluye en suelo urbano el patio trasero de la guardería municipal.

Ajuste 5: Se incorpora un trozo de viario de acceso a la parcela situado en el nº2 de la avenida de Andalucía para facilitar las obras de urbanización de dicho viario.

Ajuste 6: Se ajusta el límite urbano en las traseras de varias viviendas en el borde oeste del núcleo, con el objetivo de ajustarlo a la realidad física y/o propiedad catastral.

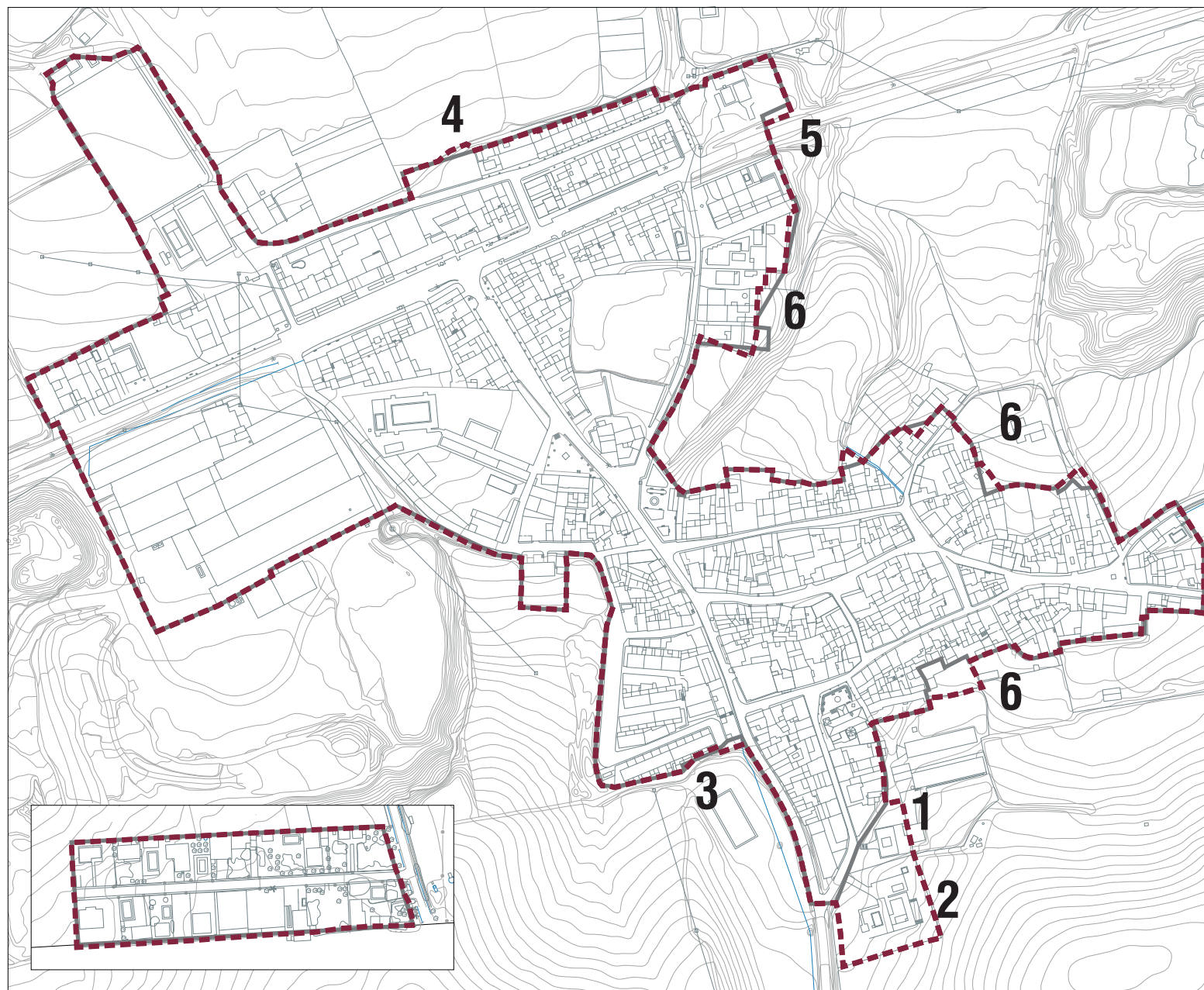
Dichas adecuaciones se recogen también en la delimitación del PGOM en redacción.

Según el artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, la ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones. El punto 2 de dicho artículo detalla los siguientes aspectos a tomar en cuenta:

- a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano
- b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística
- c) La definición completa de la malla urbana
- d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras
- e) La delimitación de los bienes y espacios patrimoniales
- f) La regulación de los usos en suelo urbano
- g) La normativa de edificación
- h) La normativa de urbanización
- i) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajísticos
- j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística

La propuesta ordenación que se presenta a continuación organiza dichos apartados en los siguientes 4 puntos:

- 1) Criterios para el suelo urbano. Incluye los apartados:
 - a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano
 - f) La regulación de los usos en suelo urbano
 - g) La normativa de edificación
- 2) Transformación del suelo urbano. Incluye los apartados:
 - b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística
 - j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística
- 3) Malla Urbana. Incluye los apartados:
 - c) La definición completa de la malla urbana
 - d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras
 - h) La normativa de urbanización
- 4) Protección patrimonial y paisajística. Incluye los apartados:
 - e) La delimitación de los bienes y espacios patrimoniales
 - i) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajísticos



ALTERNATIVA 2

Suelo urbano

Suelo urbano

0 100 200 m

1:4.000

1.3.2.1. Criterios para el suelo urbano

Establecimiento de las zonas de suelo urbano

El conjunto urbano de Castilleja del Campo corresponde en su totalidad a un uso global residencial ya que la propuesta excluye el uso global industrial con el objetivo de contribuir a una mejor calidad de vida de los vecinos eliminando los efectos nocivos de dicho uso.

El diagnóstico previo del POU establece 3 zonas de compacidad y densidad diferenciadas:

- Casco Antiguo: Compacidad 1,82 m³ volumen edificado/m² Densidad: 20-40 viv/ha
- Resto del núcleo: Compacidad 1,83 m³ volumen edificado/m² Densidad: 10-20 viv/ha
- Huerto Esquivel: Compacidad 0,97 m³ volumen edificado/m² Densidad: 10 viv/ha

Se tomarán estos valores como punto de partida para establecer la edificabilidad global y la densidad de cada zona urbana para responder a un modelo de ciudad adaptado a la compacidad actual del núcleo y enfocada a una no dispersión de lo construido.

Regulación de los usos en suelo urbano

Para fomentar la diversidad funcional del núcleo urbano y promover la multifuncionalidad y la mezcla de usos, se establecerán compatibilidades de uso con el residencial.

El POU definirá el uso pormenorizado de cada zona y las reglas de la compatibilidad de usos con el objetivo de mantener la flexibilidad en cuanto a la instalación de actividades comerciales y terciarias, pero regulando los usos agropecuarios y el industrial de pequeña escala, de manera que se respete la imagen urbana característica de Castilleja y su calidad ambiental.

Normativa de edificación

La normativa de edificación debe contemplar las siguientes determinaciones:

- Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
- Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

Respecto a las condiciones generales, la propuesta de ordenación del POU prevé, partiendo de la normativa vigente, revisar las determinaciones principales relativas al tamaño de parcela, ocupación, altura etc, con el objetivo de conservar la morfología y tipologías existentes, añadiéndose condiciones de accesibilidad y sostenibilidad para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Aunque el diagnóstico del POU no ha identificado ninguna zona con necesidades de mejora urbana, si es necesaria la rehabilitación de edificios puntuales del núcleo tradicional. Se establecerán medidas para fomentar por un lado y para velar por otro, por una correcta rehabilitación y regeneración de la edificación en esta zona. Asimismo, se plantearán criterios estéticos para la puesta en valor del carácter tradicional de las edificaciones.

En resumen, la propuesta de normativa de edificación para el suelo urbano de Castilleja, tiene como objetivo construir una ciudad adaptada a los criterios actuales de sostenibilidad y accesibilidad y permitir una mejor regeneratividad del núcleo para que el conjunto urbano se recicle sobre si mismo.

En cuanto a las ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y tipología, se propone la redefinición de la regulación de las ordenanzas existentes para adecuarlas a la realidad física existentes y a las demandas actuales del municipio y se crea una ordenanza específica que corresponde a la morfología y la tipología de la urbanización Huerto Esquivel, para velar por una correcta edificación de este conjunto urbano que presenta una densidad menor que el resto del núcleo.

Por lo tanto, respecto a las ordenanzas, la propuesta del POU es :

		PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA POU
		TIPOLOGÍA	
USO PORMENORIZADO	PLURIFAMILIAR	-	ZONA RESIDENCIAL EN NÚCLEO TRADICIONAL
		ZONA RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN	ZONA RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN
	UNIFAMILIAR	ZONA RESIDENCIAL EN NÚCLEO TRADICIONAL	ZONA RESIDENCIAL EN NÚCLEO TRADICIONAL
		ZONA RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN	ZONA RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN
		-	ZONA RESIDENCIAL AISLADA

A la hora de establecer las determinaciones de las ordenanzas del núcleo tradicional y de extensión, el POU revisará las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente para incluir las demandas actuales, como por ejemplo la posibilidad de cambiar las condiciones de la tercera planta sin que conlleve aumento de edificabilidad y distorsión de la escena urbana de Castilleja.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL POU

COMPLEJIDAD	
COMPACIDAD	
REGENERATIVIDAD	
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	
ADAPTABILIDAD	
MOVILIDAD ACTIVA	
PROXIMIDAD	
COHESIÓN SOCIAL	
IDENTIDAD	

1.3.2.2. Transformación del suelo urbano

Establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística

La propuesta de ordenación prevé la creación de dos Actuaciones de Transformación Urbanística correspondientes a los dos suelos no consolidados del planeamiento vigente.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 1 (ATU-R-01):

Corresponde una zona situado en la calle Federico con una superficie de 5.500 m². El objetivo de la delimitación de esta área es colmatar el suelo urbano en la parte central del núcleo, favoreciendo la adopción de un modelo urbano compacto. Dicho ámbito se encuentra actualmente en tramitación.

El desarrollo de este ámbito permitirá la construcción de vivienda asequible para fijar a la población joven del municipio.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 2 (ATU-R-02):

Corresponde al suelo de uso industrial de 22.000 m² situado en la carretera A-472. El objetivo principal de la delimitación de este ámbito y su cambio de uso a residencial, es la reconversión de un suelo industrial obsoleto en un espacio urbano residencial de calidad que permitirá, al igual que la anterior ATU, la creación de nuevas viviendas para el municipio adaptadas a la demanda actual. El POU establecerá directrices de ordenación acorde con su localización lo que permitirá la mejora sustancial de la zona.

Dichas áreas de desarrollarán acorde a lo estipulado legalmente en la LISTA y su reglamento.



Determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística

La Actuación de Transformación Urbanística ATU-R-01, se encuentra actualmente en tramitación.

La Actuación de Transformación Urbanística ATU-R-02 de desarrollará mediante un Plan de Reforma Interior que cumplirá con la LISTA y su reglamento. Se ejecutará mediante sistema de actuación por compensación y estará incluida en su propia área de reparto para mejorar su eficacia urbanística y facilitar su gestión. De cualquier manera, el POU establecerá la delimitación conforme a los artículos 25 y 26 de la LISTA.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL POU

COMPLEJIDAD	
COMPACIDAD	
REGENERATIVIDAD	
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	
ADAPTABILIDAD	
MOVILIDAD ACTIVA	
PROXIMIDAD	
COHESIÓN SOCIAL	
IDENTIDAD	

1.3.2.3. Malla urbana

Definición completa de la malla urbana

El artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, en su punto 2 estipula que el POU debe definir el nivel dotacional, nivel de espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. El POU

El POU mediante documentación gráfica definirá las alineaciones y las rasantes y establecerá el trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado. Se incluirá las delimitaciones de las zonas de aparcamientos y el diseño detallado de zonas con necesidades específicas.

De este modo, el conjunto del suelo urbano, tendrá definido las características del espacio público para sus distintas movilidades y ocupación haciendo hincapié en la accesibilidad y el

disfrute de dicho espacio para la estancia y el ocio y con el objetivo de fomentar la movilidad activa que redundará en la mejora de la salud de los vecinos.

Con el mismo objetivo se fijará las alineaciones, superficies y características de las dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios. Se hará hincapié en la renaturalización de las zonas verdes y del conjunto del sistema viario con un especial cuidado para las zonas situadas en los accesos y entornos de los equipamientos. Se pretende así recualificar los espacios públicos para fomentar la cohesión social.

El objetivo del POU es crear una red estructurante de los elementos generadores de vida urbana que conforman la organización funcional del núcleo urbano con el objetivo de generar dinámicas de proximidad entre los servicios urbanos y las personas.

Características y trazados de las redes de infraestructuras

Con el objetivo de favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales y energía, se establecerán directrices para la menor generación de residuos posibles y el ahorro energético. De igual modo se establecerán directrices en suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística para la mejora de las redes del ciclo integral del agua, planteando mecanismos de regulación del consumo del agua, la separación de las redes de saneamiento y la recuperación de las aguas grises.

Para mejorar la adaptación a los eventos climáticos extremos (precipitaciones, sequías, etc.) Se determinan zonas susceptibles para la mejora de infraestructuras para la prevención de futuras avenidas (SUDS) y se establecerán medidas de prevención respecto a los arroyos que discurren cercanos al límite urbano, en caso que fuera necesario.

Normativa de urbanización

La propuesta del POU plantea una normativa de urbanización que regula mediante ordenanzas de urbanización el viario (ciclista, rodado y peatonal), el aparcamiento, los espacios libres y zonas verdes.

El objetivo principal de esta normativa es organizar el suelo urbano como un espacio accesible y amable que permita el disfrute de los espacios públicos y a la vez fomente una movilidad activa.

Se introducirá criterios bioclimáticos, accesibilidad universal y de igualdad de género y oportunidades, fomentando un reparto equilibrado de espacio destinado a la movilidad motorizada y no motorizada.

Se establecerán zonas de aparcamientos que faciliten la accesibilidad a los equipamientos a las personas dependientes y los visitantes de municipio colindantes

Se fomentará la renaturalización de los espacios libres del núcleo y su conexión con el territorio a través de corredores verdes y azules ecológicos.

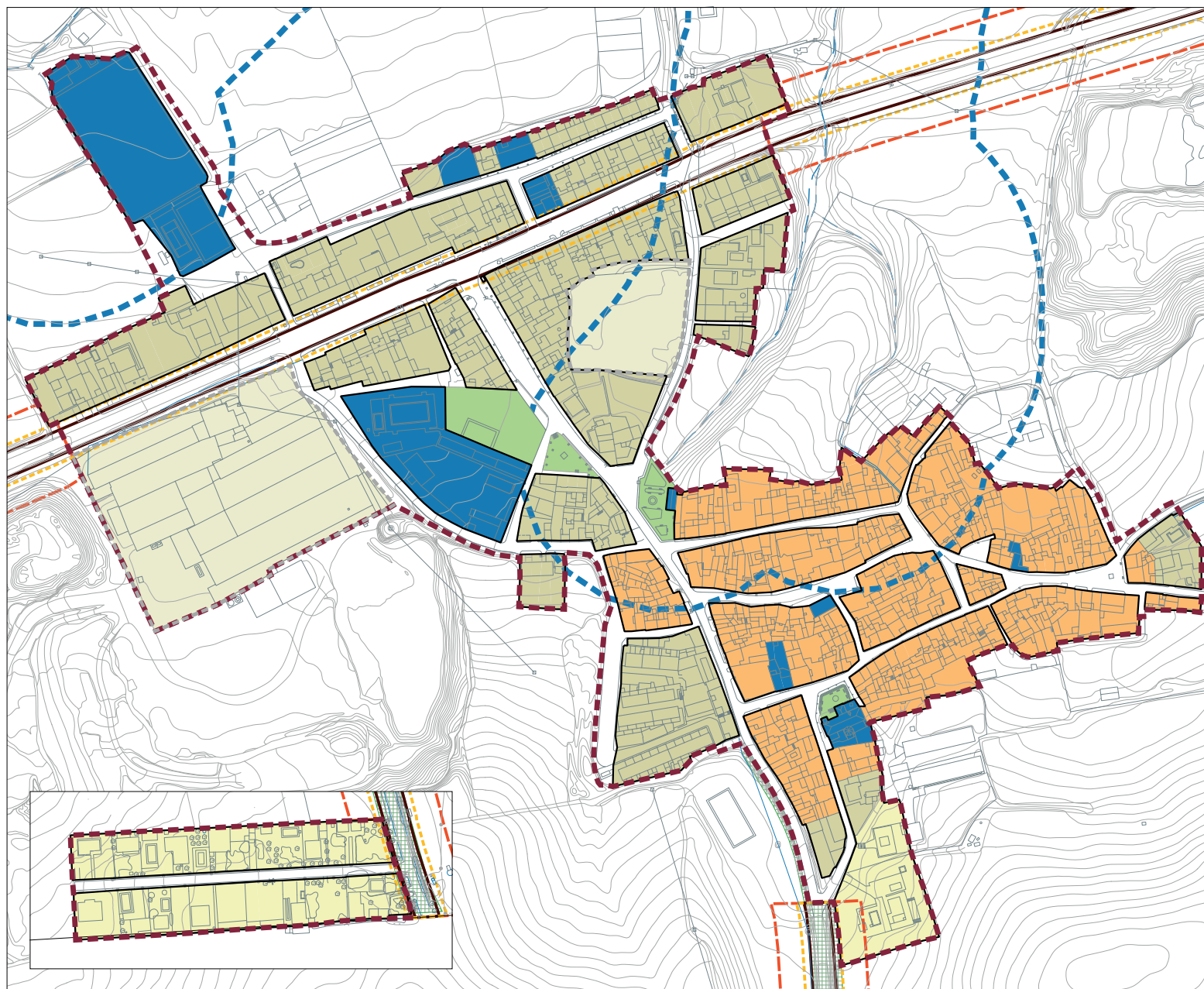
ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL POU

COMPLEJIDAD	
COMPACIDAD	
REGENERATIVIDAD	
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	
ADAPTABILIDAD	
MOVILIDAD ACTIVA	
PROXIMIDAD	
COHESIÓN SOCIAL	
IDENTIDAD	

1.3.2.4. Protección patrimonial y paisajísticas

Delimitación de los bienes y espacios patrimoniales

Dado que el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Castilleja del Campo no establece medidas específicas para la protección del patrimonio cultural y natural ni para la conservación del paisaje urbano, el POU propone incluir criterios estéticos en su normativa general de edificación. Esto permitirá preservar el carácter tradicional del núcleo urbano, respetando las tipologías arquitectónicas propias de la zona. Asimismo, a través de un modelo de desarrollo sostenible del espacio público, se prevé la protección y conservación de los elementos urbanos que definen la identidad del núcleo. Además, se pondrá en valor la red de vías pecuarias y la vegetación de interés, estableciendo criterios paisajísticos para la protección de las vistas y del perfil urbano. El objetivo principal de dicha propuesta reside en conservar el carácter del núcleo tradicional y que el conjunto del suelo urbano conserve sus valores estéticos y paisajísticos que constituyen la identidad de Castilleja del Campo.



ORDENACIÓN

-  Suelo urbano propuesto
-  ATU-SU-Residencial
-  Residencial Núcleo Tradicional
-  Residencial Extensión
-  Residencial Aislada
-  Dotacional. EC
-  Espacios libres

AFECCIONES

LEY DE AGUAS 1/2001 Y RPDH 849/1986

-  DPH cauce sin deslindar (Art. 4 Ley 1/2001)

-  Zona Policía (Art. 6 Ley 1/2001)

LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA 8/2008

-  Zona Afección (Art.55.1) y No Edificación (Art. 56.1)
-  Zona Servidumbre (Art. 54.1)
-  Zona Dominio Público Adyacente (Art.12.1)

VÍAS PECUARIAS

-  Vías pecuarias deslindadas

0 100 200 m

1:4.000

Identificación de los recursos y áreas de interés paisajísticos

Según los términos del artículo 37 de la LISTA, se debe definir los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como prever las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

El núcleo urbano de Castilleja del Campo por su posición en ladera cuenta con un perfil urbano particular del cual destaca la iglesia. Es necesario conservarlo mediante una normativa de edificación que mantenga las morfologías y las tipologías actuales y no generen volumetrías inapropiadas. Por otro lado, es importante que la normativa de edificación establezca criterios estéticos en relación con los materiales de fachada y de cubierta para no generar elementos disonantes en el paisaje.

No existen realmente áreas de interés paisajísticos singulares sino que es más bien necesario velar por que el conjunto urbano no pierda sus características culturales y ambientales, por lo que además de contar con una normas de edificación que se ajusten al carácter tradicional del núcleo se prevé también la inclusión de unas normas de urbanización que fomenten el respeto de los valores ambientales actuales.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL POU

COMPLEJIDAD	
COMPACIDAD	
REGENERATIVIDAD	
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	
ADAPTABILIDAD	
MOVILIDAD ACTIVA	
PROXIMIDAD	
COHESIÓN SOCIAL	
IDENTIDAD	

1.4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN

El artículo 101 del reglamento de la LISTA estipula:

“1. La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

2. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

3. El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.”

Se entiende que el avance no tiene potestad para delimitar ámbitos en los que se suspendan la ordenación por ser un documento borrador del plan que solo tiene efectos administrativos internos por lo que este resumen ejecutivo no propone ninguna ámbito que delimitar.

