

AVANCE
MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SOBRE PLAN PARCIAL “EL VALLE”
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)



MARZO 2026

PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
 CASTILLEJA DE LA CUESTA

EQUIPO REDACTOR:



Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	1/62	

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	4
1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS.....	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA.....	7
1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN.....	11
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DESCRIPTIVA.....	12
2.1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.....	12
2.2. ENCUADRE URBANO.....	13
2.2.1. LAS COMUNICACIONES.....	15
2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO.....	17
2.3.1. ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA.....	17
2.3.2. TOPOGRAFÍA.....	17
2.3.3. HIDROLOGÍA.....	17
2.3.4. CLIMATOLOGÍA.....	18
2.3.5. VEGETACIÓN.....	19
2.3.6. REDES DE INSTALACIONES.....	20
2.4. DELIMITACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	22
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	23
2.6. INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	27
2.6.1. DOMINIO PÚBLICO VIARIO.....	27
2.6.2. AFECCIÓN AERONAÚTICA.....	28
2.6.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	28
2.6.4. LÍNEAS ELÉCTRICAS.....	29
2.6.5. DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO.....	29
2.6.6. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	29
2.6.7. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	30
2.7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	31
3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	34
3.1. ¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PPC)?.....	34
3.2. MARCO NORMATIVO.....	34
3.3. FASES DE PARTICIPACIÓN Y HERRAMIENTAS.....	34
3.4. OBJETIVOS DEL PROGRAMA.....	34
3.5. ACTIVIDADES PREVISTAS.....	35
4. DIAGNÓSTICO.....	36
5. PROPUESTA. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	38
5.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	38
5.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	42
5.2.1. ALTERNATIVA 0.....	43
5.2.2. ALTERNATIVA 01.....	45

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	2/62



5.2.3.	ALTERNATIVA 02	47
5.3.	JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.	51
5.4.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	53
5.4.1.	SISTEMA DE COMUNICACIONES.....	55
5.4.2.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	56
5.4.3.	EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	57
5.4.4.	USOS LUCRATIVOS.....	58
5.4.5.	CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	60
6.	PLANOS.....	62

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	3/62



1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS.

El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que se propone, plantea una **nueva ordenación** detallada, para el vigente Plan Parcial del Sector "El Valle" del municipio de Castilleja de la Cuesta que defina la nueva ordenación pormenorizada adaptada a las circunstancias y criterios actuales para poder reiniciar la ejecución de la actuación urbanística.

Se establece como **finalidad** del presente documento establecer los requisitos técnicos de la modificación del PGOU en lo relativo al citado Plan Parcial en base a los **criterios** de sostenibilidad territorial y normativa urbanística aplicable según el marco de la Ley de Suelo andaluza, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Según esto, se pretende integrar los suelos incluidos en dicho sector en una operación de remodelación del límite noroeste de la localidad, estableciendo el marco que posibilite la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística reconfigurando un ámbito que contextualice y viabilice el desarrollo del suelo.

Partiendo de estas premisas, se plantean una **serie de objetivos principales**, de los que se derivan una serie de objetivos pormenorizados que se recogen a continuación:

- **Adaptación al contexto normativo actual**

Se pretende la actualización del planeamiento detallado a la actual normativa urbanística conforme a la Ley 7/2021 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General.

- **Viabilizar el desarrollo y ejecución del sector**

Establecer una división en unidades de ejecución o sectores que faciliten la viabilidad de su desarrollo, promoviendo a la vez, la independencia en la gestión y ejecución de cada una de las unidades.

- **Compleción de la ciudad existente**

Considerar la situación de límite del término que ejerce el sector, siendo la pieza limítrofe al suroeste con los términos municipales de Camas y Valencina de la Concepción. Esta situación estratégica en la localidad se debe aprovechar para la compleción de la ciudad, favoreciendo la conectividad y continuidad con la trama urbana existente.

- **Modelo de ciudad compacta y de proximidad**

Acorde al modelo urbanístico de ciudad compacta y de proximidad, se persigue la creación de una trama eficiente y flexible que permita definir un sistema urbano compacto y complejo, es decir, que albergue múltiples usos, permita la adecuada convivencia entre espacios públicos y privados, genere una secuencia lógica entre espacios libres y espacios construidos y sea capaz de dar cabida diferentes tipologías edificatorias para acoger la edificabilidad lucrativa prevista. En este sentido se plantean los siguientes objetivos pormenorizados:

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	4/62



- Dotar a los espacios libres de un carácter estructurante, articulando el nuevo crecimiento y conectándolo con el resto de la ciudad, de modo que confieran identidad al nuevo barrio y permitan una concepción de la ciudad con criterios paisajísticos, generando recorridos de distintas velocidades y tratamientos, cuya contraposición genere un intercambio de flujos que provocarán lugares de hibridación.
- Promover la ciudad de proximidad que sea capaz de dar respuesta a las necesidades diarias de sus habitantes, mediante la introducción en un ámbito de 10-15 minutos de las actividades y servicios necesarios, convenientemente distribuidos y conectados adecuadamente, tanto con la red de comunicaciones como con la red de espacios libres.
- Establecer las condiciones necesarias para propiciar una movilidad urbana más sostenible, con la finalidad de incrementar la conectividad, racionalizar recorridos y garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Proponer tipologías residenciales eficientes y que atiendan a criterios ambientales y de sostenibilidad, permitiendo un elevado grado de flexibilidad, que, atendiendo al horizonte de desarrollo del ámbito, permita adaptar el producto final a las necesidades del mercado en cada momento.
- Prever las infraestructuras necesarias de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad y telecomunicaciones; con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.

- **Acoger una actuación singular para la ciudad**

Teniendo en cuenta la escasez de suelo disponible en la localidad, la propuesta debe suponer una oportunidad para llevar a cabo una actuación singular mediante la puesta en carga de los suelos aplicando una estrategia dual, materializada en la introducción de nuevos usos, que flexibilicen las posibilidades del área.

- Generar un modelo de ciudad innovador que integre criterios ambientales y de sostenibilidad, tanto nivel de planeamiento urbanístico como en las tipologías de la edificación a implantar, que permita introducir usos residenciales y actividades terciarias que potencien cualidades del sistema urbano, generando una combinación de usos diversa, útil y atractiva.
- Constituir la imagen del nuevo barrio mediante el adecuado tratamiento de sus bordes de contacto con la ciudad existente y prevista, además de la creación de una nueva fachada hacia las principales vías, mediante la definición adecuada de las condiciones de urbanización y edificación.
- Disponer hitos singulares en la ordenación, entendidos como nodos de atracción de la actividad del área de actuación y que a su vez confieran al ámbito de una identidad propia dentro de la ciudad, mejorando el paisaje urbano.
- Poner en valor la situación estratégica del suelo, como pieza de borde, charnela entre la ciudad construida y el suelo rústico al norte. Por otro lado, considerar su situación como referente visual en la comarca, teniendo en cuenta su topografía y posición geográfica.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	5/62



- **Respuesta a las necesidades residenciales**

- Se establece como una de los objetivos prioritarios del sector la puesta en el mercado de vivienda asequible. En coordinación con el plan de vivienda y suelo de la localidad se pretende que el desarrollo del sector dote a la localidad de un número significativo de vivienda acogida a programas de protección, que viabilicen el acceso a viviendas de la población, con especial incidencia en el público joven. De esta forma se pretende no sólo evitar la pérdida de población, si no la recuperación de parte de la población que por la ausencia de oferta asequible se trasladaron a otras localidades, con especial incidencia en la segunda corona del Aljarafe.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	6/62



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La nueva ley andaluza (L.I.S.T.A) regula en su artículo 86 el régimen de la innovación de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Art. 86 Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Si atendemos al desarrollo que se establece en el art.120 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Artículo 120. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.

c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	7/62



actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

En el caso que nos ocupa, entendiendo que el objetivo se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, y dado que la propuesta se limita a **reajustar de forma local y puntual** las determinaciones contenidas en el Plan General, **no afectando a las determinaciones de carácter estructural**, sino que **solamente modifica las determinaciones de la ordenación Pormenorizada Potestativa**, podemos contemplar en base a los objetivos, que la actuación que se quiere desarrollar no está recogida dentro las circunstancias descritas,

Por tanto, se entiende que estará en la línea de la **Modificación**, acorde a lo establecido por el art. 121 del mismo Reglamento,

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística **no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.***

La figura que se establece será la de **MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	8/62



TRÁMITE AMBIENTAL- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

De forma previa a la justificación del trámite ambiental que le corresponde a la actuación objeto de este documento, es importante señalar que sobre las figuras urbanísticas que se establecen sobre el ámbito, tanto el Plan de Sectorización y Plan Parcial, así como la posterior modificación puntual del PGOU para el cambio en las determinaciones en el Sector "El Valle" aprobados en 2004, **no se han evaluado ambientalmente** bajo las determinaciones del Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Por otro lado, tal y como se ha justificado en el apartado anterior, indicar que la figura elegida es **Modificación de Plan General de Ordenación Urbana** debido a que cumple con lo desarrollado en el art.121 *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística*, en base a los objetivos de la actuación.

Atendiendo a estas dos premisas previas y acorde a lo que se establece por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62.3

2. *Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.*

La actuación **deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica**

Respecto a la tramitación ambiental correspondiente, se deberán estudiar los condicionantes de la propuesta y evaluar los impactos generados por el planeamiento, así como atender a los organismos públicos interesados y competentes en la materia.

Según esto, si atendemos a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 36.2 del capítulo II del Título III, se encuentran *sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria*

- a) *Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.*

El artículo 40.2 *Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley GICA* identifica los instrumentos que se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria**, resultando ser los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, **así como sus revisiones**:

- a) **Los instrumentos de ordenación urbanística general.**
- b) *Los planes de ordenación urbana.*
- c) *Los planes parciales de ordenación.*
- d) *Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

Continúa indicando en el punto 3, que los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio*

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	9/62



público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

En nuestro caso no se englobaría dentro de estos supuestos del punto 3, por lo que verificaríamos las condiciones para una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que se desarrolla en el punto 4 del mismo artículo, estableciendo que:

4. *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

a) *Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

Si atendemos a la definición de "Modificaciones menores" que se fija en el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

f) *"Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

Por tanto, considerando que nuestra actuación no se encuentra dentro de la definición de Modificación menor que parte de una ausencia de evaluación ambiental, en consecuencia, se le asigna el procedimiento de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA** para la Modificación de Plan General de Ordenación Urbana sobre el Plan Parcial "El Valle".

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	10/62



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DESCRIPTIVA.

2.1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

El ámbito afectado se corresponde con la UE-2 del Plan Parcial del Sector "El Valle", aprobado en 2004 y recogido como suelo urbanizable ordenado en el PGOU vigente, adaptación parcial a la LOUA de noviembre de 2009. Se localiza al noroeste de la localidad, entre el límite norte del TM con Camas. borde que conforma el Camino Hijuela de la Gitana, al este con la calle Fray Antonio Vázquez Espinosa y conformando su flanco suroeste la calle 28 de febrero y su continuación como carretera SE-3402 hasta el límite con el TM con Valencina de la Concepción.

Se trata de un área poligonal irregular con pendiente suave ascendente sureste-noroeste, atravesada en la misma dirección por la Av. Donantes de Sangre y Órganos, que forma parte del Sector. En el ámbito no se existen edificaciones, contando con una superficie total de 89.641 m², a excepción de una construcción residencial de 117 m²c sobre la parcela catastral 002500500QB24D0001EJ, situada en el límite suroeste del área. El resto se trata de suelo exento sin uso.

Cabe indicar que en la actualidad se está redactando el nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), según LISTA, circunstancia que habrá de tenerse en cuenta y que posteriormente incidiremos en el apartado correspondiente de ordenación.



Delimitación del Sector "El Valle"

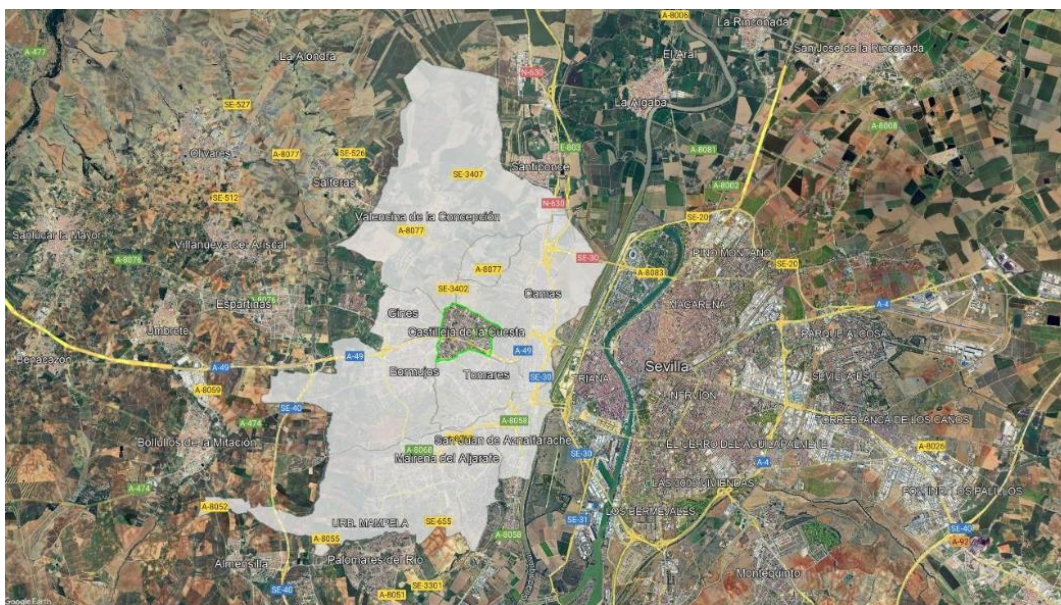
Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	12/62



Se trata de un área estratégica de la localidad por tratarse de la pieza que completa la trama urbana al noroeste y una de los pocos suelos vacantes de la localidad. Además, conforma un importante frente de manzana a la rotonda de acceso desde el norte al municipio y al hospital Vithas-Nisa.

2.2. ENCUADRE URBANO

La localidad pertenece a la comarca del Aljarafe, formando parte de la primera corona metropolitana de Sevilla capital. El Sector "El Valle" se localiza al noroeste del casco urbano de Castilleja de la Cuesta, en contacto con el suelo urbano y en continuidad con su malla urbana.



Encuadre territorial

Tal como se ha indicado, el sector conforma la pieza de compleción de la trama urbana al noroeste. Su entorno circundante dentro del término de la localidad se encuentra conformado por suelo urbano totalmente consolidado, siendo al sureste por tipologías residenciales unifamiliares de 2 alturas y antigüedad media-baja y al oeste por un importante equipamiento sanitario y asistencial con una altura de 9 plantas. Por otro lado, el borde norte del ámbito se corresponde con el límite con el término municipal de Camas, estando conformando principalmente por suelo rústico con fincas de labor de secano.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	13/62





Situación en el término municipal

De esta forma la trama urbana se ha expandido en dirección al área donde se ubica el suelo del sector “El Valle” conformándose al sureste nuevas barriadas totalmente consolidadas, desarrollos que facilitan la integración del sector en el trazado del núcleo de población. Según los datos extraídos de la base del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la localidad cuenta en 2025 con una población de 17.068 habitantes, y una densidad de 7.901 hab/km²; habiendo experimentado un decrecimiento poblacional del 2,2 % en la última década. Esta pérdida de población se debe a los bajos índices de natalidad y especialmente a la emigración de población joven en busca de vivienda asequible hacia otras localidades. Además, hay que tener en cuenta que Castilleja de la Cuesta se encuentra en un nivel de rentas medio-alto, por lo que hay que considerar que la oferta de vivienda no responde a la demanda y posición económica de la localidad. Por tanto, se refuerza la situación del sector “El Valle” como oportunidad para el desarrollo residencial que dé respuesta a las necesidades residenciales de la población.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	14/62



2.2.1. LAS COMUNICACIONES

- Red Rodada**

El área analizada se localiza en el borde noroeste de la localidad, limítrofe con la carretera SE-3402, carretera autonómica de demarcación provincial, que conecta al norte con Castilleja de Guzmán y Valencina de la Concepción. El ámbito es atravesado por la Av. Donantes de Sangre y Órganos, convirtiéndose en el eje este-oeste principal. Por otro lado, por su límite norte discurre el Camino Hijuela de Gitana, actualmente vía sin urbanizar en el tramo que corresponde al sector "El Valle", vía que conecta al oeste con la Se-3402.

Como vías secundarias en el entorno se localizan la C/ 28 de febrero, C/ Manuel Cansino Vélez en los límites suroeste y este respectivamente y exterior al ámbito más al oeste se localiza la Av. Plácido Fernández Viagas, que conecta de manera norte-sur el arco norte de la localidad con el acceso principal al casco urbano desde la A-49.



Red principal de comunicaciones

- Red de transporte público**

Las paradas de autobús más próximas se localizan en la Av. Antonio Mairena, continuación al este de la Av. Donantes de Sangre y Órganos, así como en la rotonda ubicada al oeste, denominada glorieta Don Ángel Domínguez Jiménez Pediatra. Se corresponde con la línea M-159 Sevilla-Bollullos de la Mitación de la red metropolitana de transportes.

La localidad no cuenta con red de ferrocarril, ni conexión con la red de metro de Sevilla. Por otro lado, la localidad cuenta con varias paradas de taxi, una de ellas en el acceso al hospital Vithas-Nisa colindante al oeste del sector.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	15/62



• **Red Ciclista**

El municipio cuenta con una red de vía ciclista reducida y de trazado discontinuo. Se tratan de tres tramos independientes que no tienen continuidad, no atravesando en la actualidad el ámbito. Se prevé la compleción de esta red, incluyendo su trazado por el ámbito de "El Valle", siendo una de las medidas a adoptar por el nuevo PGOM. La alternativa seleccionada en el presente documento tendrá en cuenta su integración en la ordenación.



Esquema red ciclista

• **Red peatonal**

En la actualidad el límite norte del ámbito se corresponde con un camino terrizo denominada Camino Hijuela de la Gitana, sin interconexión con una red de itinerarios peatonales accesibles.

El municipio cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible en el que se contemplan dichas redes peatonales, sin haberse implementado en el ámbito.

Teniendo todo esto en cuenta es patente la necesidad de desarrollo de una red viaria a todos los niveles acorde a la extensión del ámbito y a la posición estratégica que actualmente presenta en el municipio el Sector "El Valle".

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	16/62



2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

2.3.1. ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA

El municipio de Castilleja de la Cuesta se sitúa en la comarca del Aljarafe sevillano, una región caracterizada por una geología compleja que refleja la evolución tectónica y sedimentaria del margen noroccidental de la Cuenca del Guadalquivir. El sustrato geológico está compuesto principalmente por materiales del Mioceno, incluyendo margas, arcillas y arenas, que se depositaron en ambientes marinos someros durante el Neógeno. Estos materiales presentan una estratificación horizontal o suavemente inclinada, con intercalaciones de niveles calcáreos y arcillosos que influyen en las propiedades geotécnicas del terreno.

Desde el punto de vista geotécnico, los suelos predominantes en la zona son de tipo bujeo, desarrollados sobre margas miocénicas. Estos suelos se caracterizan por su alto contenido en arcillas expansivas, lo que les confiere una baja permeabilidad y una elevada plasticidad. Estos suelos requieren tratamientos específicos de mejora (compactación, drenaje, cimentaciones profundas o sustitución parcial) en función del uso proyectado. La posible presencia de expansividad, combinada con fluctuaciones del nivel freático, hace necesaria la realización de estudios geotécnicos in situ —ensayos SPT, CPT, y ensayos triaxiales en laboratorio— para evaluar parámetros como la cohesión efectiva, el ángulo de fricción interna y la compresibilidad.

2.3.2. TOPOGRAFÍA

La localidad se sitúa en una meseta de altitud moderada, correspondiente a la cornisa del Aljarafe. El relieve es típicamente suave, con colinas y lomas que definen el paisaje. La altitud media es de 100 m, con variaciones entre 125 m y 75 m.

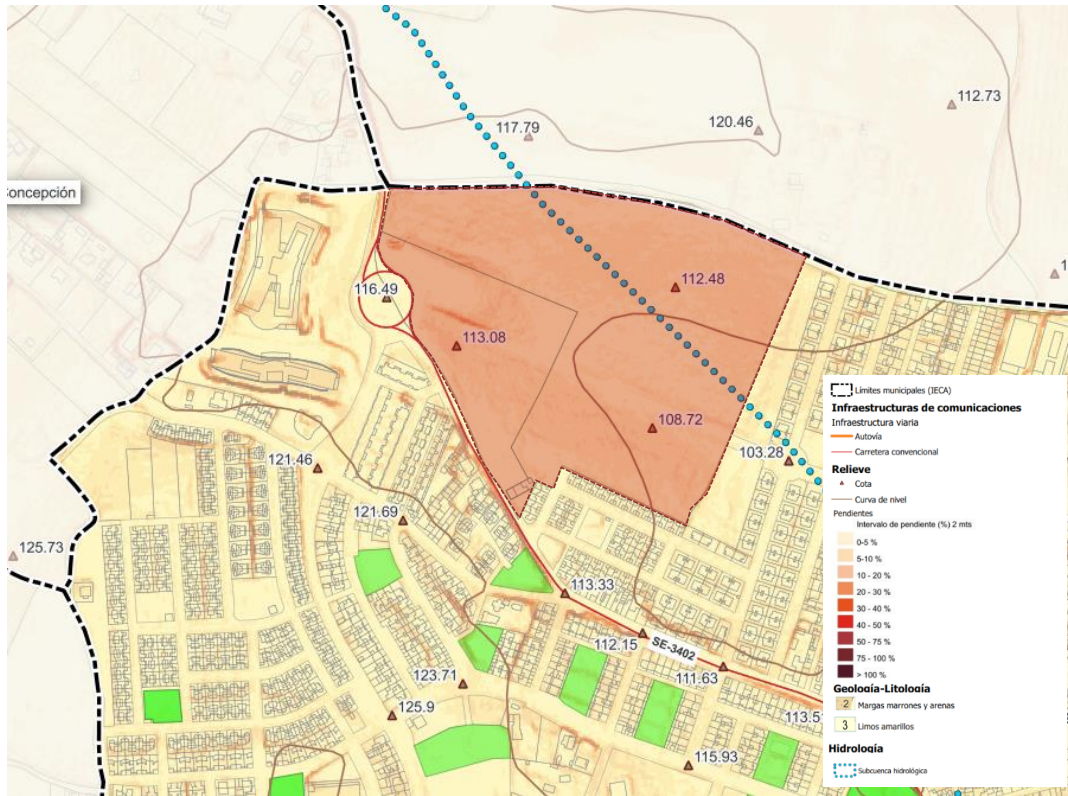
El área noroeste donde se ubica el sector "El Valle", se corresponde con un área de pendiente suave ascendente en dirección sureste-noroeste. La cota máxima de altimetría es de 117,38 m y se sitúa en el extremo Oeste y decrece hasta la cota 103,89 situada en la linde este a la altura de prolongación de la Av de Antonio Mairena. El lindero norte presenta una cota la casi constante de 116,78 m y el sur presenta una suave pendiente que va desde la cota 111,78m a la cota 116,78m.

2.3.3. HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista hidrológico, Castilleja de la Cuesta se sitúa en la vertiente occidental de la cuenca del Guadalquivir, en una zona sin cauces fluviales permanentes dentro de su término municipal. No obstante, su red de drenaje natural está condicionada por la escorrentía superficial generada sobre formaciones margosas y arcillosas de baja permeabilidad, lo que favorece la acumulación de agua durante eventos pluviométricos intensos. En las inmediaciones se encuentran el arroyo Riopudio y el río Pudio, que, si bien no atraviesan directamente el municipio, forman parte del sistema hidrológico que regula el drenaje regional hacia el Guadalquivir. Las precipitaciones medias anuales, comprendidas entre 500 y 600 mm, presentan un régimen estacional concentrado en los meses de otoño e invierno.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	17/62





Características geográficas del ámbito. Elaboración propia.

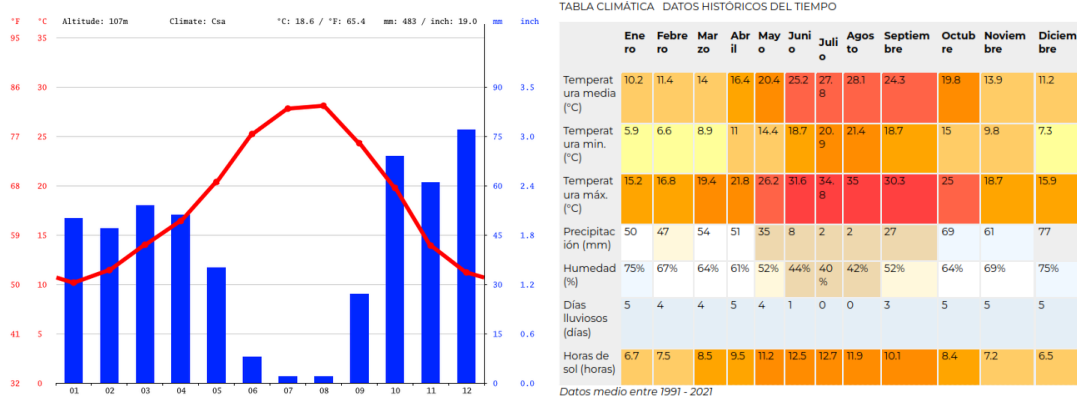
2.3.4. CLIMATOLOGÍA

El clima en Castilleja de la Cuesta es mediterráneo, con veranos calurosos y secos e inviernos suaves, por tanto, se define como cálido y templado. Las precipitaciones son más abundantes en invierno que en verano. Utilizando la clasificación de Köppen-Geiger, se identifica que el clima predominante en esta zona está catalogado como Csa.

La temperatura media anual es 18.6 °C en Castilleja de la Cuesta. La precipitación anual en esta localidad es de aproximadamente 483 mm. La cercanía al río Guadalquivir y a la costa atlántica influye en su clima, aportando cierta humedad y suavizando las temperaturas. Las precipitaciones son más frecuentes en otoño y primavera, aunque no son muy abundantes. El mes más seco es julio, con 2 mm de lluvia. La mayor cantidad de precipitaciones se produce durante el mes de diciembre, con una cantidad media que alcanza hasta 77 mm. Hay una diferencia de 75 mm de precipitación entre los meses más secos y los más húmedos. A lo largo de un año, se observa una fluctuación de las temperaturas medias del 17.9 °C. Se observa que diciembre (74.96) tiene la humedad relativa más alta, mientras que julio (39.92) experimenta la más baja. La mayor cantidad de días lluviosos en un mes es 7.23 y ocurre en octubre. El mes con la menor cantidad de días lluviosos es julio con 0.30 días.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	18/62





Climograma Castilleja De La Cuesta Fuente_ información del Servicio de Cambio Climático de Copernicus

2.3.5. VEGETACIÓN

El ámbito se encuentra prácticamente desprovisto de vegetación, con matorral bajo, arbustos tipo lentisco y algarrobo y algunos árboles de pequeño y mediano porte en el extremo noroeste, algunos silvestres y otros procedentes de los olivares originales que circundan el ámbito.

Por otro lado, existe una hilera de árboles de porte medio a lo largo de la Av. de Donantes de Sangre y Órganos, resultado de la urbanización de la misma.



2.3.6. REDES DE INSTALACIONES

En la actualidad el área cuenta con servicios urbanos en parte de las vías perimetrales y en la referida Av. de Donantes de Sangre y Órganos, sin contar con urbanización interior ni las conexiones en todo el ámbito que serán objeto del necesario Proyecto de Urbanización según corresponda por zonas. La nueva ordenación habrá de contemplar el trazado acorde a los nuevos usos y zonificaciones propuestas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- **Abastecimiento**

La Red principal de Abastecimiento de Agua existente en el entorno próximo discurre desde la Av. Antonio Mairena con una sección de 250 mm, continuando tras su urbanización por la Av. Donantes de Sangre y Órganos. Las calles limítrofes al suroeste C/ 28 de febrero y al noroeste correspondiente con el tramo urbano de la carretera SE-3402 cuentan con red de abastecimiento, sin contar el ámbito analizado con servicios a pie de parcela. La red municipal está gestionada por la empresa Aljarafesa.



Red de abastecimiento del ámbito. Elaboración propia a partir de cartografía Aljarafesa (julio 2024).

- **Saneamiento**

La red existente es unitaria y permite la evacuación de aguas residuales y de lluvia del casco urbano, dada la conexión de los terrenos del Sector con este hay una serie de colectores en los viales limítrofes y en el interior de los terrenos de actuación de este Sector. Existe en carretera CR-617 un colector de Ø 400 mm el cual en c/ 28 de Febrero adquiere un diámetro de 600 mm este colector penetra en terrenos del Sector por las traseras de las casa a c/ Fray Antonio Vázquez hasta la Prolongación de Av de Antonio Mairena en la que su sección pasa a ser de 800 mm. Este colector funciona por gravedad dada la topografía de la zona existiendo en su trazado varios pozos de resalte que regularizan su pendiente. El PAU La Alberquilla y la Cerca ejecutó la construcción de un colector por el vial de este Sector contemplado en los Sistemas Generales como prolongación de la Av. de Antonio Mairena hasta

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	20/62



entroncar con el existente de diámetro 800 mm. Por otro lado, la referida urbanización de la Av. Donantes de Sangre y Órganos, vial que atraviesa el sector, presenta con arquetas de saneamiento en su trazado hasta su límite noroeste, sin contar con datos sobre este tramo de la instalación.



Red de saneamiento del ámbito. Elaboración propia a partir de cartografía Aljarafesa (julio 2024).

- **Energía Eléctrica**

Existen varios centros de transformación en las proximidades que están alimentados con líneas de MT 15 KV. Entre estos centros está el de Matadero desde el que se puede realizar la acometida en media Tensión. La Av. Donantes de Sangre y Órganos y el frente del ámbito a la carretera SE-3402 cuentan con arquetas de distribución de la red de Endesa.

- **Infraestructura de Gas Natural**

No existen datos de suministro de la Red de Gas Natural ni de su previsión de incorporarse.

- **Infraestructuras de Telecomunicaciones**

No hay datos sobre la infraestructura de telecomunicaciones en la zona, siendo los puntos de servicio más próximos los correspondientes al perímetro del ámbito, totalmente consolidado. Por tanto, habrá que proyectar la conexión y la mejora y complementación para las nuevas demandas será objeto de los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del documento de Plan Parcial.

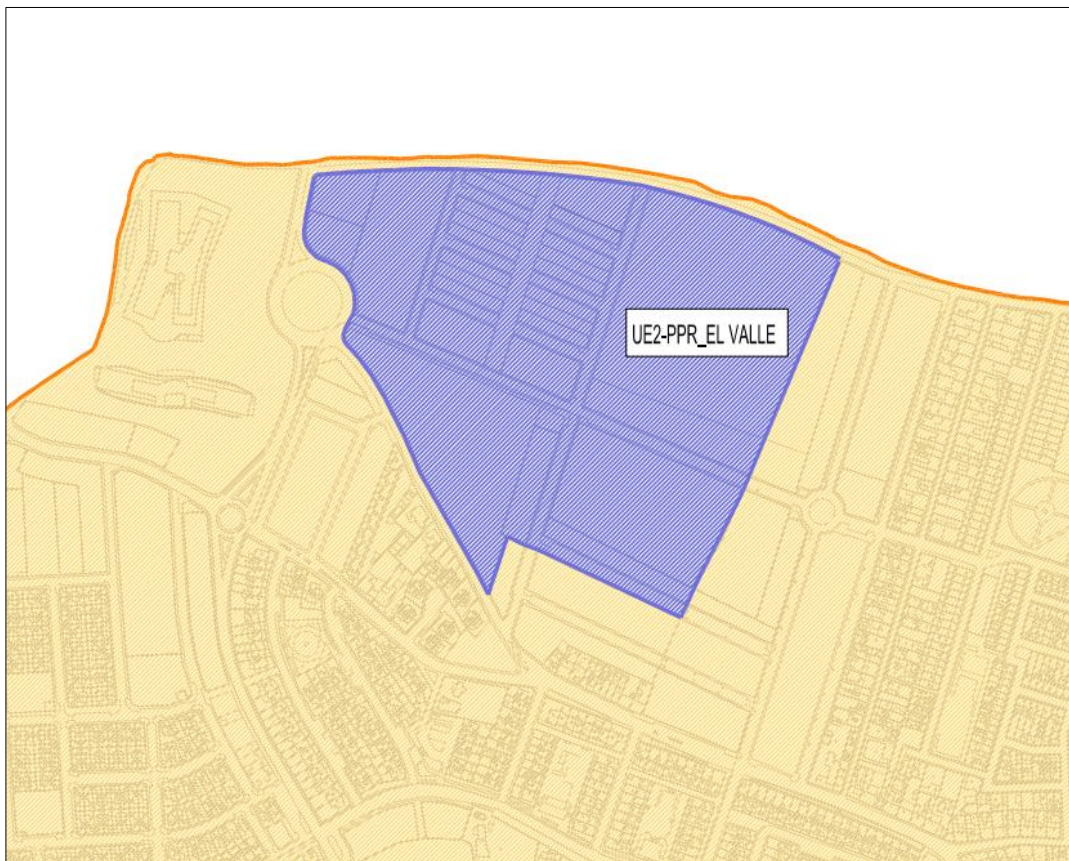
Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	21/62



2.4. DELIMITACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito sobre el que se realiza la presente modificación se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-2 del Plan Parcial sobre el Sector "El Valle" aprobado en 2004. Esta área se encuentra recogida, tras la ejecución de la UE-1, en el planeamiento vigente adaptación parcial del PGOU a la LOUA de 2009 como suelo urbanizable ordenado denominado UE-2 PPR "El Valle".

Cuenta con una superficie de **89.461 m2 de suelo**, según el citado Plan Parcial.



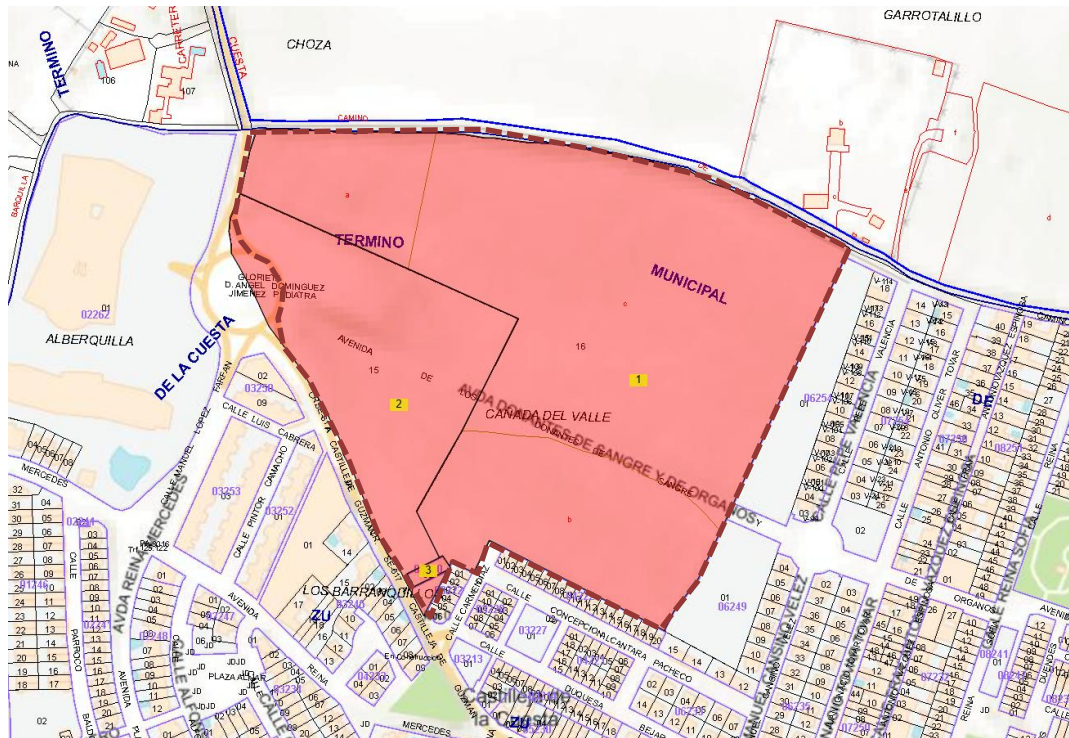
Delimitación del Plan Parcial "El Valle" según Ap del PGOU a la LOUA de 2009

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	22/62



2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El ámbito afectado por la presente modificación está constituido por **tres parcelas catastrales**, siendo sus datos catastrales los siguientes:



Parcelas catastrales incluidas en el ámbito

ID PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP CATASTRAL (m ²)	DENTRO DEL SECTOR (m ²)
1	41029A001000160001HK	68.520	68.520
2	41029A001000150001HO	21.195	20.691
3	002500500QB24D0001EJ	250	250
TOTAL		89.965	89.461

Según información dispuesta la propiedad del suelo corresponde a los siguientes propietarios:

PROPIETARIO	CORRESPONDENCIA CATASTRAL	SUP FINCA (m ²)	% SECTOR
	41029A001000160001HK		
AYTO.DE CASTILLEJA DE LA CUESTA	41029A001000150001HO	72.066	80,64%
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	41029A001000150001HO	17.145	19,08%
J. POLVILLO Y A. REINA	002500500QB24D0001EJ	250	0,28%
TOTAL		89.461	100,00%

*No se ha dispuesto de la documentación registral actualizada, debiendo confirmar los datos con dicha documentación.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	23/62



PARCELA 01

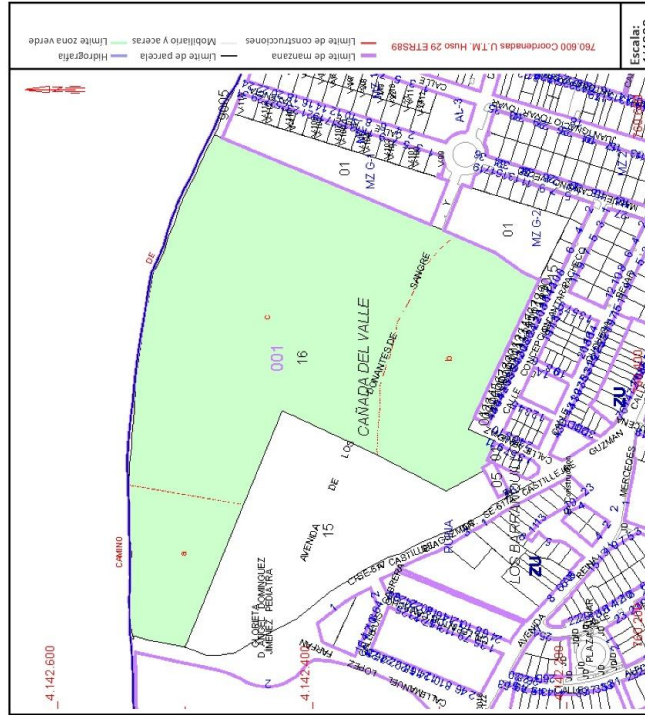
Referencia catastral: 41029A001000160001HK

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41029A001000160001HK

PARCELA

Superficie gráfica: 68.520 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: SC PLAN PARCIAL EL VALLE Suelo Polígono 1 Parcela 16
ALBERQUILLA. 41950 CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	O- Olivos secoano	02	7.928
b	C- Labor o Labradío secoano	03	15.373
c	C- Labor o Labradío secoano	02	45.245



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 26 de Mayo de 2025

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	24/62



PARCELA 02

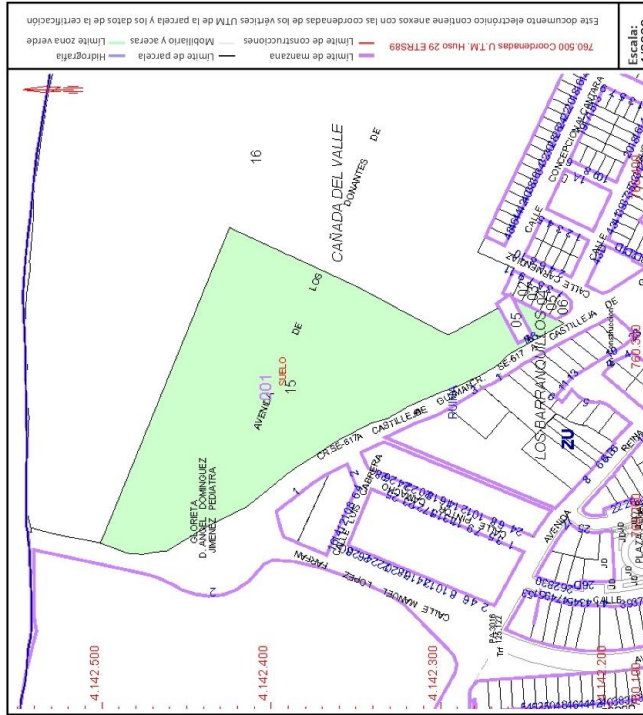
Referencia catastral: 41029A001000150001HO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41029A001000150001HO

PARCELA

Superficie gráfica: 21.195 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
SC PLAN PARCIAL EL VALLE Suelo
41950 CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 26 de Mayo de 2025

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	25/62



PARCELA 03

Referencia catastral: 002500500QB24D0001EJ

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

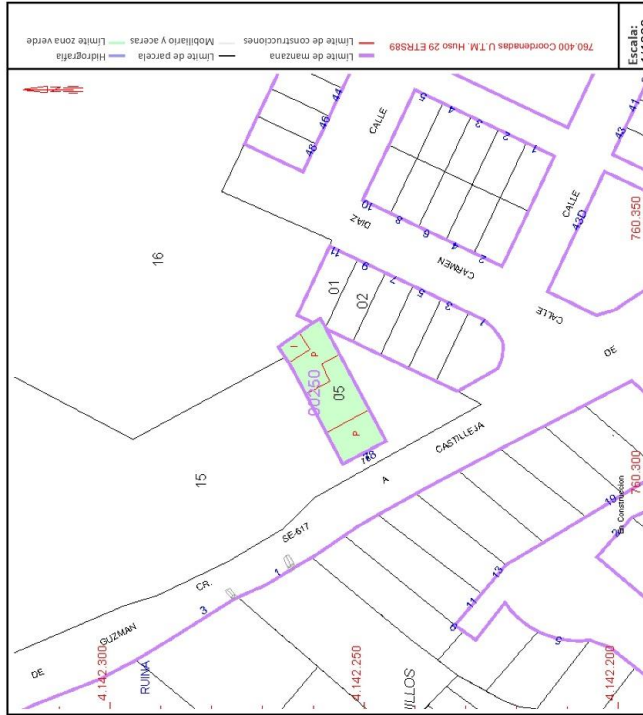
Referencia catastral: 002500500QB24D0001EJ

PARCELA

Superficie gráfica: 260 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 26 de Mayo de 2025

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VEINTIOCHO DE FEBRERO 78
41950 CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 117 m²

Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/000/01	98
ALMACEN	1/000/02	19

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	26/62



2.6. INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

2.6.1. DOMINIO PÚBLICO VIARIO

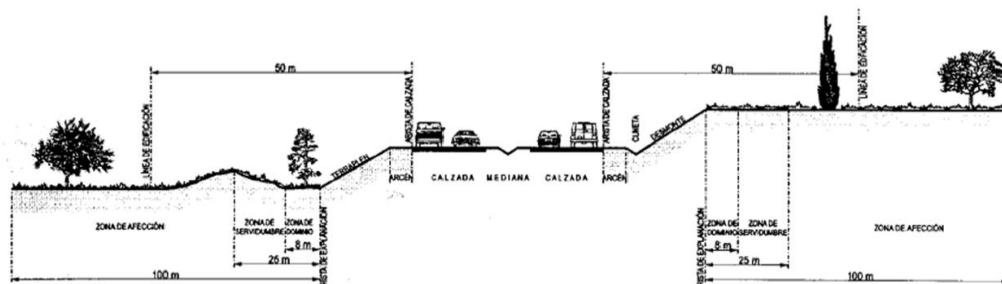
- **Normativa de aplicación:**

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (RCE), vigente de acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 37/2015.
- Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado

- **Incidencia en el ámbito:**

El ámbito se encuentra afectado por el dominio público viario correspondiente a la SE-3402, que, al ser una **vía convencional**, y de titularidad autonómica tiene una **zona de NO edificación de 25 metros**.

zona	Artículo de la ley 37/2015 que lo regula (aclaraciones)	Distancia a la que se sitúa el límite exterior de cada zona		La distancia se mide en horizontal perpendicularmente al eje de la carretera, desde la línea que se indica en cada caso
		Autopistas y autovías	Multicarril y Convencional	
de dominio público	Art. 29 (1)	8 m	3 m	Medida desde la arista exterior de la explanación (5)
de servidumbre	Art. 31 (2)	25 m	8 m	
de afección	Art. 32 (3)	100 m	50 m	
limitación edificabilidad	Art 33 (4)	50 m	25 m	Medida desde la arista exterior más próxima de la calzada más próxima (2)



SECCIÓN EN AUTOPISTA, AUTOVÍA

La zona de limitación de edificabilidad se extiende desde la carretera a la línea situada a la distancia que se indica en la tabla. Si aplicada esta distancia la línea quedase en la zona de dominio público o de servidumbre, se fijará como línea límite de la edificabilidad el borde exterior de la zona de servidumbre.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	27/62



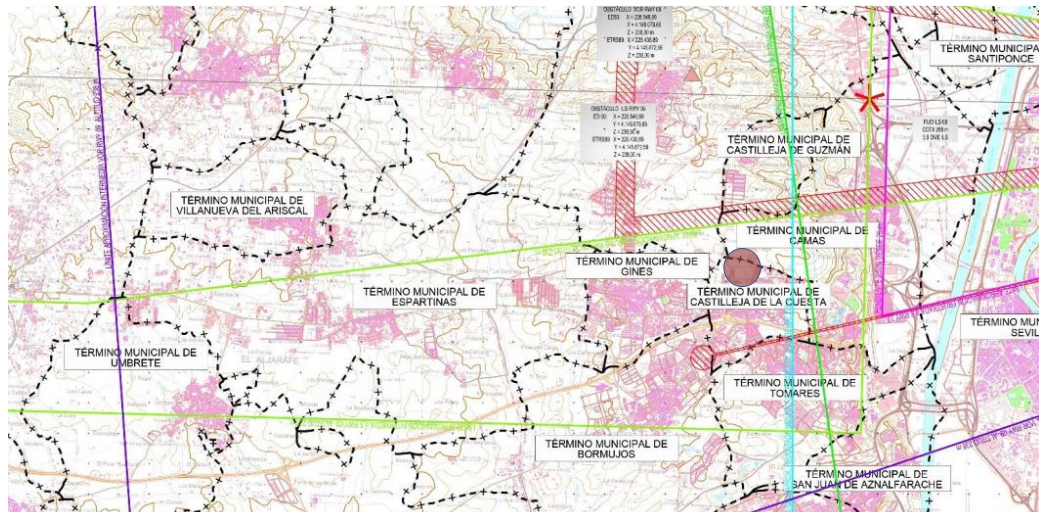
2.6.2. AFECCIÓN AERONAÚTICA

- **Normativa de aplicación:**
 - Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

Según se recoge en el plano de servidumbres de la operación de aeronaves del aeropuerto de Sevilla. En el municipio existe una zona de Servidumbre de Operaciones Aeronáuticas, aunque con escasa incidencia.

Las maniobras de aproximación instrumental que le afectan son la correspondiente a la maniobra VOR 09, que condiciona la aproximación desde el oeste hacia la cabecera 09 del aeropuerto, y la VOR 27, que afecta a las operaciones en dirección opuesta, ambas incluidas en el conjunto de servidumbres operativas del aeródromo.

Estas servidumbres son específicas de la ayuda que se utilice como base del procedimiento de aproximación. Normalmente en cada aeropuerto se prevé más de una ayuda, y por tanto habrá varias servidumbres que respetar. Se prohíbe cualquier obstáculo que supere la altura delimitada por la superficie de servidumbre.



Plano afecciones aeronauticas del ambito.

2.6.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- **Normativa de aplicación:**

Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, Ley 9/2010, de aguas de Andalucía.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	28/62



Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

▪ **Incidencia en el ámbito:**

El ámbito **NO presenta ningún cauce dentro de sus límites**, de manera que pudiese afectar al desarrollo del mismo.

2.6.4. LÍNEAS ELÉCTRICAS

▪ **Normativa de aplicación:**

Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

▪ **Incidencia en el ámbito:**

El ámbito no presenta líneas eléctricas aéreas de alta o media tensión que crucen el ámbito. **NO existe afección**

2.6.5. DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

▪ **Normativa de aplicación:**

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario

▪ **Incidencia en el ámbito:**

No existen vías férreas en el ámbito o lo suficientemente cercanas para poder generar una afección sobre dicho ámbito. Por tanto, **NO existe afección**

2.6.6. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

▪ **Normativa de aplicación:**

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

▪ **Incidencia en el ámbito:**

En el ámbito NO existen indicios o hallazgos arqueológicos que puedan afectar al desarrollo del sector.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	29/62



En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2.6.7. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

- **Normativa de aplicación:**

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior,

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

- **Incidencia en el ámbito:**

El sector NO presenta ningún bien arquitectónico patrimonial que pueda afectar al desarrollo edificatorio del sector.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	30/62



2.7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

A nivel Territorial el Planeamiento de referencia para Castilleja de la Cuesta se corresponde con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, en el cual se incluye a la localidad en la jerarquía del sistema de ciudades, como una ciudad media tipo 2. Por otro lado, a nivel subregional se regula mediante el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009, en el que se señalan ciertas incidencias para el municipio a nivel de infraestructuras de telecomunicaciones y abastecimiento, sobre los usos y sistemas de transportes y su incidencia en la red metropolitana, la red de espacios libres y sistemas de protección, sin incidencia directa sobre el ámbito del Sector "El Valle".

PGOU VIGENTE

A escala local, en la actualidad el municipio de Castilleja de la Cuesta se regula urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente el 10 de mayo de 1995, y por la posterior Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA (PGOU-Adaptación) con aprobación definitiva desde el 27 de noviembre de 2009, así como por sus posteriores modificaciones.

- **Antecedentes urbanísticos del ámbito de actuación**

En concreto el Sector "El Valle" se clasifica como suelo urbanizable ordenado, con una superficie total de 134.513 m² y uso global residencial. Se localiza al noroeste de la localidad, entre el límite norte del TM con Camas, al este con la calle Fray Antonio Vázquez Espinosa y conformando su flanco suroeste la calle 28 de febrero y su continuación como carretera SE-3402 hasta el límite con el TM con Valencina de la Concepción. Este ámbito cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado, fijando el Plan de Sectorización dos unidades de ejecución UE-1 y UE-2, ordenándose mediante su correspondiente Plan Parcial, ambos instrumentos con aprobación definitiva el 24/05/2004 y publicación en el BOP nº 142 de 21/06/2004.

Posteriormente se tramita una Modificación Puntual del PGOU para el cambio de determinaciones en el Sector "El Valle", en el que se establece una nueva densidad residencial de 38,46 Viv/Ha y la calificación global de Residencial Intensiva Subzona B, esta modificación cuenta con aprobación definitiva con fecha 29/10/2004 y publicación en el BOJA nº 33 de fecha 16/02/2005. Tras ello, la UE-1 se desarrolla mediante Proyecto de Reparcelación con aprobación definitiva con fecha 30/12/2004 y publicación en el BOP nº 38 de 16/02/2005. Esta unidad de ejecución UE-1 se encuentra actualmente urbanizada y ejecutada, habiéndose llevado a cabo, según el plan de etapas previsto, la ejecución del viario central, la actual Av. de Donantes de Sangre y Órganos, cuya urbanización se adelantó sin llegar a su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

Las determinaciones del PP aprobado se resumen en los gráficos:

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	31/62

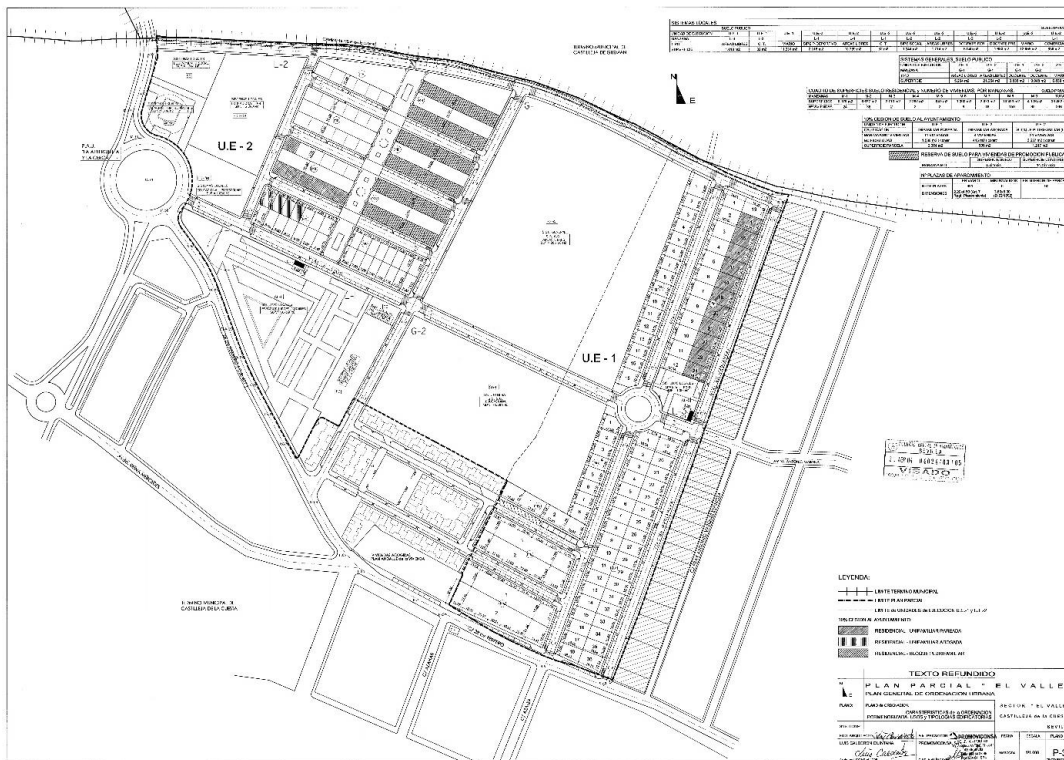


DATOS GENERALES PPO VALLE

Superficies (m²)	UE-1	UE-2	Total
SSGG	11.260 25,0%	35.418 39,6%	46.678 34,7%
SGEL	5.204	21.254	26.458
SGEQ	3.835	9.948	13.783
SGV	2.221	4.216	6.437
Sistemas locales	1.050 2,3%	22.565 25,2%	23.615 17,6%
Equipamientos		10.080	10.080
Espacios libres	1.018	12.453	13.471
Otros	32	32	64
Viarío	10.801 24,0%	13.567 15,2%	24.368 18,1%
Usos lucrativos	21.941 48,7%	17.911 20,0%	39.852 29,6%
Total	45.052	89.461	134.513
Parámetros generales	UE-1	UE-2	Total
Nº viviendas (ud)	114	222	336
Nº habitantes	273,6	532,8	806
Edificabilidad (m²t)	15.880	31.162	47.042
Densidad (viv/ha)	25,30	24,82	24,98



Siendo la ordenación pormenorizada:



Plano ordenación pormenorizada Texto Refundido Plan Parcial "El Valle"

Posteriormente en la adaptación a la LOUA de 2009, la UE-1 se clasifica como suelo urbano consolidado y la UE-2 como urbanizable ordenado con uso global residencial. En dicha adaptación la UE-2 se acoge de manera voluntaria a los procesos para reservar suelo para vivienda protegida, a pesar de estar exenta de dicha obligación por contar con ordenación pormenorizada anterior, aumentando su densidad global y edificabilidad. Se resumen sus determinaciones extraídas de la memoria de adaptación del PGOU a la LOUA:

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	32/62



CLASIFICACION-CALIFICACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE SECTOR Ha	SUPERFICIE Uso global Ha	APROX MEDIO U.A.	EDIFICABILIDAD GLOBAL INICIAL METRS	COEF HOMOG VRL/VP	EDIFICABILIDAD GLOBAL CORREGIDA M2/m2s	% EDIFCB DESTINADA A VP	CAPACIDAD RESIDENCIAL			DENSIDAD GLOBAL INICIAL	DENSIDAD GLOBAL CORREGIDA	HABITANTES	CUMPLE ART 10	CUMPLE ART 17		
									PROGRAMADA EN EL PGOU VRL	VP	NUOVA PROGRAMACION VP							
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-2	R	0,173	0,173	0,35	0,35	0,6	0,44	50%	5		5	34,64	57,80	24	SI	SI	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	ELVALLE	R	9,90	6,85	0,35	0,5386	0,6	0,83	90,83%	30	192	290	38,46	74,74	1229	SI	SI	
	LA VALDOVINA	R	7,79	5,80	0,35	0,47	0,6	0,5643	41,67%	142	50	100	33,90	51,21	701	SI	SI	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	EL MORICO		7,48															
										347	302	395						
										1044					2506			

Tabla determinaciones generales según la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, 2009.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	33/62



3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

3.1. ¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PPC)?

El PPC es el conjunto de mecanismos definidos por el Ayuntamiento para integrar de manera activa a la ciudadanía en la elaboración del nuevo instrumento de ordenación. Este programa permite a los ciudadanos, entidades y agentes sociales aportar conocimientos, intereses y puntos de vista que incidan en la toma de decisiones. Además de garantizar derechos, el PPC busca mejorar la comprensión del proceso urbanístico por parte de la población, combinar experiencia técnica y social, e integrar los principios de igualdad, accesibilidad e inclusión social.

3.2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo del plan se apoya en diferentes niveles legislativos:

Constitución Española: Derecho a participar en los asuntos públicos.

- **Ley 39/2015 (Procedimiento Administrativo Común):** Regula la consulta previa y la participación en la elaboración normativa.
- **Ley 7/2017 de Participación Ciudadana de Andalucía:** Establece mecanismos específicos para garantizar procesos inclusivos.
- **Ley 27/2006 (Información y participación ambiental) y Ley 7/2007 (GICA):** Regulan la participación en asuntos con impacto ambiental.
- **LISTA:** Refuerza la participación como elemento estructural en la ordenación del territorio y urbanismo, especialmente en el artículo 10.

3.3. FASES DE PARTICIPACIÓN Y HERRAMIENTAS

El programa contempla varias sesiones abiertas a la ciudadanía en diferentes momentos:

Sesión previa informativa (Fase II) y otra durante la elaboración del Avance (Fase III).

Sesión explicativa durante la fase de información pública, con la intervención del equipo redactor.

Se facilitará el acceso telemático a través de la sede electrónica del Ayuntamiento, garantizando medios inclusivos y accesibles.

Herramientas principales:

- **Foros temáticos y espacios de trabajo compartidos.**
- **Entrevistas y reuniones con actores clave del territorio.**
- **Publicación del documento para exposición pública.**
- **Elaboración de una Memoria de Participación** que recogerá sugerencias, respuestas a alegaciones y justificaciones técnicas.

3.4. OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Entre los objetivos estratégicos del PPC destacan:

- Garantizar un proceso participativo **abierto, diverso y eficaz.**

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	34/62



- Facilitar la comprensión y difusión del plan.
- Promover la **gobernanza**, corresponsabilidad y legitimidad institucional.
- Fomentar el **diálogo social** y el consenso entre ciudadanía y administración.
- Reforzar la identidad local y la transparencia administrativa.
- Transmitir una imagen positiva del planeamiento urbano como herramienta de mejora colectiva.

3.5. ACTIVIDADES PREVISTAS

Las actividades del proceso participativo incluyen:

- **Consulta pública previa** en la web municipal.
- Reuniones específicas con expertos, asociaciones y ciudadanos.
- Inclusión de los resultados en la **Memoria de Participación** que acompaña al expediente técnico.
- Exposición pública de los documentos del Avance, el Estudio Ambiental Estratégico y otros anexos.
- Revisión de alegaciones, elaboración de informe-respuesta y eventual reelaboración del plan si fuera necesario.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	35/62



4. DIAGNÓSTICO

Tras la fase de información y análisis en la que se han detectado todos aquellos factores que pueden ser determinantes a la hora de establecer la propuesta de ordenación, y se han remarcado las debilidades y las potencias que encontramos en el ámbito, se integra toda la información para poder construir el marco estratégico que debe guiar la propuesta ideada.

- Los suelos del Sector cuentan con una **posición estratégica y de gran valor para el crecimiento y desarrollo de Castilleja de la Cuesta**, en una zona que paulatinamente irá adquiriendo una importancia mayor en la configuración de la trama urbana, a medida que se vaya desarrollando el ámbito.
- La ordenación vigente del ámbito no permite un desarrollo efectivo, dificultando la gestión del sector, al existir titularidades privadas y públicas, a pesar de ser de propiedad municipal en más del 80% del ámbito.

La tipología residencial planteada para el Sector no se encuentra acorde con el producto inmobiliario necesario para dar respuesta a las necesidades residenciales del municipio. Actualmente existe una pérdida de población, debido a la fuga de población joven a otras localidades ante la imposibilidad de acceso a vivienda asequible en la localidad. La réplica de la trama urbana como simple extensión de lo existente no aporta ninguna cualificación del área a la vez que no posibilita la incorporación de nuevas tipologías que flexibilicen y viabilicen el ámbito.

- Las áreas libres se encuentran inconexas, concentradas al este del ámbito, imposibilitando la creación de una red de espacios verdes, y en consecuencia un tejido urbano amable y peatonal.
- **La propuesta de ordenación se basa en unidades independientes, creando manzanas mono funcionales, con carencia de actividades terciarias y de comercio que reactiven e inviten al uso del área.**
- **El tejido residencial propuesto ofrece una difícil integración del espacio público**, reduciéndolo a espacios residuales no interconectados entre sí y con las parcelas edificadas.
- Las secciones viarias propuestas no apuestan por una movilidad peatonal o ciclista, ya que los anchos de aceras no permiten dicho desarrollo. De igual modo, se presentan secciones viarias poco amables, pues inviabiliza la ubicación de arbolado y cumplimiento de accesibilidad universal.
- El diseño de las instalaciones atenderá a las redes existentes en las inmediaciones del ámbito, completamente consolidadas, siendo **necesario el trazado de nuevas redes en el interior para adaptarse a la ordenación propuesta.**
- **Falta de caracterización del ámbito.** La ordenación vigente propuesta no determina una imagen singular del ámbito, evidenciando una carencia de elementos característicos tanto desde el punto de vista formal como propositivo a nivel de diseño urbano.

En conclusión, los suelos del Sector presentan una clara vocación para acoger una **actuación clave** para desarrollo del municipio de Castilleja de la Cuesta, que permita la correcta **cohesión urbana** en esta área, prolongando los usos residenciales y dotando de una **nueva centralidad** a los barrios del entorno; **solventando la problemática residencial** existente y generando un nuevo desarrollo singular. Estos **objetivos no se ven satisfechos con la ordenación vigente, por lo que se concluye que para ello:**

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	36/62



- Se deberá plantear una subdivisión en unidades de ejecución que faciliten su desarrollo, además de la independencia en su gestión acorde a su titularidad. De esta forma se busca fomentar que la iniciativa pública pueda dar respuesta a las necesidades de la población, así como la creación de plusvalías municipales que permitan acometer el desarrollo completo del sector de manera sostenible. Por otra parte, igualmente facilitar el desarrollo de la iniciativa privada, como refuerzo y complemento necesario para el desarrollo efectivo del sector.
- Buscar nuevas tipologías acordes a la optimización del suelo. Se deberán proponer nuevas tipologías edificatorias, que faciliten la flexibilización de usos, buscando modelos híbridos que favorezcan la integración de usos diversos en base al principio de la ciudad compacta y diversa.
- De igual forma se propone la introducción de elementos puntuales en altura, con el objetivo de liberar el máximo suelo posible para espacios libres y uso público. De esta forma, además, se persigue la economía de la construcción y la puesta en el mercado de un número importante de vivienda asequible para dar respuesta a las necesidades residenciales de la población.
- Se deberá crear una actuación singular como referencias en el paisaje y para la propia localidad, cualificando e integrando los espacios públicos, así como establecer elementos singulares que sirvan de hitos en paisaje teniendo en cuenta la localización estratégica del ámbito.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	37/62



5. PROPUESTA. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

5.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La presente modificación puntual se realiza al amparo de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El objeto de la modificación del PGOU que se propone plantea **una nueva ordenación** detallada, para el Plan Parcial del Sector "El Valle" del municipio de Castilleja de la Cuesta que defina la nueva ordenación pormenorizada adaptada a las circunstancias y criterios actuales para poder reiniciar la ejecución de la actuación urbanística.

Se establece como **finalidad** del presente documento establecer los requisitos técnicos de la modificación del PGOU sobre el citado Sector en base a los **criterios** de sostenibilidad territorial y normativa urbanística aplicable según el marco de la Ley de Suelo andaluza, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Según esto, se pretende integrar los suelos incluidos en dicho sector en una operación de remodelación del límite noroeste de la localidad, estableciendo el marco que posibilite la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística reconfigurando un ámbito que contextualice y viabilice el desarrollo del suelo.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Partiendo de estas premisas, se plantean una **serie de objetivos principales**, de los que se derivan una serie de objetivos pormenorizados que se recogen a continuación:

- **Adaptación al contexto normativo actual**

Se pretende la actualización del planeamiento detallado a la actual normativa urbanística conforme a la Ley 7/2021 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General.

- **Viabilizar el desarrollo y ejecución del sector**

Establecer una división en unidades de ejecución o sectores que faciliten la viabilidad de su desarrollo, promoviendo a la vez, la independencia en la gestión y ejecución de cada una de las unidades.

- **Compleción de la ciudad existente**

Considerar la situación de límite del término que ejerce el sector, siendo la pieza limítrofe al suroeste con los términos municipales de Camas y Valencina de la Concepción. Esta situación estratégica en la localidad se debe aprovechar para la compleción de la ciudad, favoreciendo la conectividad y continuidad con la trama urbana existente.

- **Modelo de ciudad compacta y de proximidad**

Acorde al modelo urbanístico de ciudad compacta y de proximidad, se persigue la creación de una trama eficiente y flexible que permita definir un sistema urbano compacto y complejo, es decir, que albergue

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	38/62



múltiples usos, permita la adecuada convivencia entre espacios públicos y privados, genere una secuencia lógica entre espacios libres y espacios construidos y sea capaz de dar cabida diferentes tipologías edificatorias para acoger la edificabilidad lucrativa prevista. En este sentido se plantean los siguientes objetivos pormenorizados:

- Dotar a los espacios libres de un carácter estructurante, articulando el nuevo crecimiento y conectándolo con el resto de la ciudad, de modo que confieran identidad al nuevo barrio y permitan una concepción de la ciudad con criterios paisajísticos, generando recorridos de distintas velocidades y tratamientos, cuya contraposición genere un intercambio de flujos que provocarán lugares de hibridación.
- Promover la ciudad de proximidad que sea capaz de dar respuesta a las necesidades diarias de sus habitantes, mediante la introducción en un ámbito de 10-15 minutos de las actividades y servicios necesarios, convenientemente distribuidos y conectados adecuadamente, tanto con la red de comunicaciones como con la red de espacios libres.
- Establecer las condiciones necesarias para propiciar una movilidad urbana más sostenible, con la finalidad de incrementar la conectividad, racionalizar recorridos y garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Proponer tipologías residenciales eficientes y que atiendan a criterios ambientales y de sostenibilidad, permitiendo un elevado grado de flexibilidad, que, atendiendo al horizonte de desarrollo del ámbito, permita adaptar el producto final a las necesidades del mercado en cada momento.
- Prever las infraestructuras necesarias de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad y telecomunicaciones; con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.

• **Acoger una actuación singular para la ciudad**

Teniendo en cuenta la escasez de suelo disponible en la localidad, la propuesta debe suponer una oportunidad para llevar a cabo una actuación singular mediante la puesta en carga de los suelos aplicando una estrategia dual, materializada en la introducción de nuevos usos, que flexibilicen las posibilidades del área.

- Generar un modelo de ciudad innovador que integre criterios ambientales y de sostenibilidad, tanto nivel de planeamiento urbanístico como en las tipologías de la edificación a implantar, que permita introducir usos residenciales y actividades terciarias que potencien cualidades del sistema urbano, generando una combinación de usos diversa, útil y atractiva.
- Constituir la imagen del nuevo barrio mediante el adecuado tratamiento de sus bordes de contacto con la ciudad existente y prevista, además de la creación de una nueva fachada hacia las principales vías, mediante la definición adecuada de las condiciones de urbanización y edificación.
- Disponer hitos singulares en la ordenación, entendidos como nodos de atracción de la actividad del área de actuación y que a su vez confieran al ámbito de una identidad propia dentro de la ciudad, mejorando el paisaje urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	39/62



- Poner en valor la situación estratégica del suelo, como pieza de borde, charnela entre la ciudad construida y el suelo rústico al norte. Por otro lado, considerar su situación como referente visual en la comarca, teniendo en cuenta su topografía y posición geográfica.

- **Respuesta a las necesidades residenciales**

- Se establece como una de los objetivos prioritarios del sector la puesta en el mercado de vivienda asequible. En coordinación con el plan de vivienda y suelo de la localidad se pretende que el desarrollo del sector dote a la localidad de un número significativo de vivienda acogida a programas de protección, que viabilicen el acceso de la población a viviendas, con especial incidencia en el público joven. De esta forma se pretende no sólo evitar la pérdida de población, si no la recuperación de parte de la población que por la ausencia de oferta asequible se trasladaron a otras localidades, con especial incidencia en la segunda corona del Aljarafe.

Para ello, y con el fin de conseguir los objetivos marcados, se plantean una serie de criterios a nivel pormenorizados que establecerán las bases para la posible ordenación del ámbito.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Tal como se ha indicado los criterios fundamentales se basan en la sostenibilidad territorial y la normativa urbanística aplicable. De esta forma, se pretende un planteamiento de ordenación en armonía con el planeamiento territorial y los planeamientos locales de los municipios del entorno. Se concretan en los siguientes criterios.

- **Desarrollo sostenible y cohesionado del municipio**

La propuesta deberá promover la cohesión social, cultural, económica y ambiental, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

- **Vincular los usos y transformación del suelo racionalmente**

Los usos y la transformación del suelo público o privado deberán regirse por el principio del uso racional de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y el respeto de las normas de patrimonio.

- **Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo**

Establecer dicho contenido conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en derechos y deberes, así como una justa distribución de beneficios y cargas.

- **Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías**

Impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas necesarias de vivienda protegida.

- **Integrar el principio de igualdad de género**

Se debe atender a las diferencias de género con respecto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	40/62



- **Integrar el principio de igualdad de oportunidades**

La ordenación debe evitar la discriminación por razón de nacimiento, sexo, edad, religión, discapacidad u otra condición personal o social.

- **Incorporar la perspectiva de familia**

Se debe garantizar el adecuado desarrollo de las familias, facilitando el acceso a viviendas apropiadas para distintos tipos de familias, así como la posibilidad de arraigo generacional en el municipio. De igual forma se deberán proponer modelos residenciales flexibles que posibiliten la evolución familiar cambiante.

- **Atender a los principios de accesibilidad universal**

La ordenación deberá diseñarse como un espacio con accesibilidad plena, facilitando a las personas con movilidad reducida el acceso integral a la ciudad proyectada.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	41/62



5.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación planteada (Alternativas 1 y 2) frente a la Alternativa 0, correspondiente a la continuidad del ámbito tal y como funciona en la actualidad.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

Considerando la naturaleza de la modificación proyectada y la extensión de la misma, tiene sentido realizar varios estudios de la posibilidad de proceder a la modificación o de mantener el estado actual.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	42/62



5.2.1.ALTERNATIVA 0

Una primera alternativa trataría la opción de conservar la situación actual, descartando el desarrollo del instrumento de planeamiento, manteniendo su estado "natural" con la actividad que actualmente se desarrolla.

Es evidente que esta alternativa no resuelve lo planificado por el Plan General y tiene una importante incidencia en el desarrollo estructural y de actuaciones de interés general para el municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	43/62





AVANCE
MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PLAN PARCIAL
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)




03

TÍTULO: ALTERNATIVA 00
ESCALA: 1/2.500

Redactado por:
buró4

Iniciativa:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

-  Delimitación de la Modificación de PGOU
-  Límite Término Municipal
-  Sistemas Generales de comunicaciones



Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	44/62



5.2.2.ALTERNATIVA 01

La ordenación que se propone en esta alternativa 01, toma como base las determinaciones del Plan Parcial "El Valle" aprobado y lo dispuesto para el sector en el vigente PGOU. En dicho instrumento se establecía un suelo con una ordenación con uso global residencial intensiva B. Para la totalidad del suelo (8,9461 Ha), tendríamos una ocupación de suelo lucrativo del 16,71%, estando el 90% de la edificabilidad destinada a vivienda con algún régimen de protección. La densidad establecida sería de 57,12 viv/Ha resultado un total de 512 viviendas.

El resto de suelo estaría dedicado a equipamientos y espacios libres, en 12.451 m² y 19.292 m² respectivamente.

Se trataría de una propuesta que replica lo existente, siendo una mera extensión de la trama circundante, sin caracterización alguna. Por otra parte, la actual estructura de la propiedad y la delimitación como una única Unidad de Ejecución dificultan de manera importante el desarrollo y ejecución del sector, ya que siendo el titular mayoritario el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, existe un titular privado cuya finca de origen, además, se extiende a ambos lados del viario central, lo cual complejiza la gestión del ámbito.






Por otro lado, este planteamiento se considera obsoleto ya que no responde a la realidad urbana actual, ya que el área sur del sector se encuentra en la actualidad en condiciones de ser considerada suelo urbano en aplicación del art. 13 de la LISTA y el art. 19 del Reglamento LISTA, careciendo el área al norte del viario, calle Donantes de Sangre y Órganos, de dichas condiciones y por tanto siendo considerado según LISTA como suelo rústico.

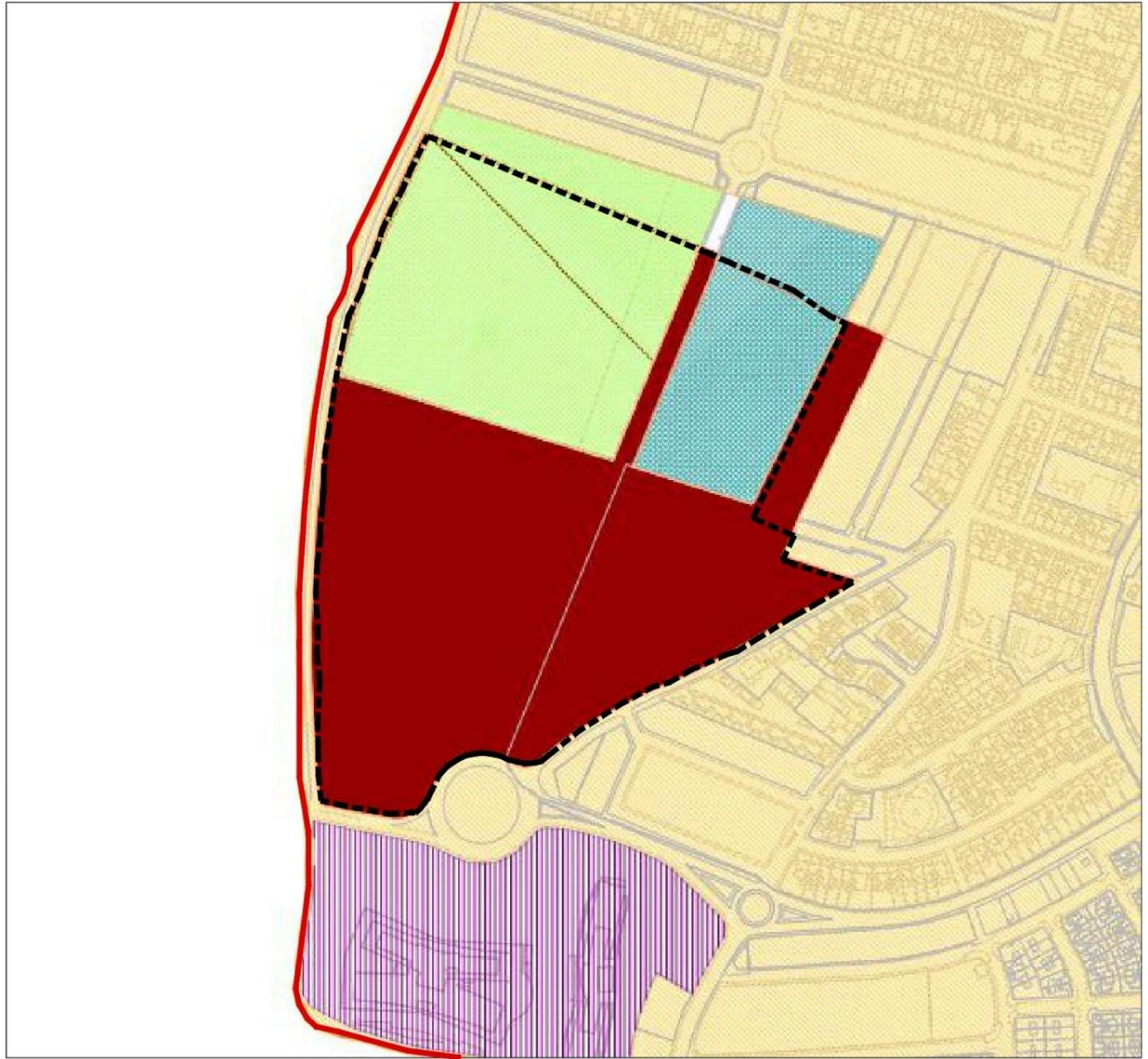
DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PP "EL VALLE" CASTILLEJA DE LA CUESTA_ ALTERNATIVA 01		
PARCELAS	UE-2 PPR "EL VALLE"	
Superficies (m2)	89.641	
	24.079	3.484
Titularidad	Ayuntamiento + INSUR + J. Polvillo y A. Reina	
Clasificación	Suelo Rústico	
Calificación	Residencial	
Gestiones	ATU Nueva Urbanización	
APROVECHAMIENTO		
Edificabilidad (m2t)		
Coef. Edif. Bruto (m2t/m2)	0,64	
Residencial libre	5.214	9%
Residencial protegida	51.641	90%
Terciario	336	1%
Total Edificabilidad (m2t/m2)	57.191	100%
Aprovechamiento (uas)		
Residencial libre (1,00 ua/m2t)	5.214	14%
Residencial protegida (0,60 ua/m2t)	30.985	85%
Terciario (1,00 ua/m2t)	336	1%
Total Aprovechamiento (uas)	36.535	100%
Viviendas		
Vivienda Libre (VL)	30	6%
Vivienda Protegida (VP)	482	94%
Total nº Viviendas	512	100%
ZONIFICACIÓN		
SSGG (m2)	35.418	39,51%
Sistemas Locales (m2)		
Espacios Libres	12.451	13,89%
Equipamiento	19.292	21,52%
Viario	7.500	8,37%
Usos lucrativos (m2)	14.980	16,71%
Total (m2)	89.641	100%

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	45/62



PARCELAS		UE-2 PPR "EL VALLE"	
Superficies (m2)	89.641	24.079	3.484
Titularidad	Ayuntamiento + INSUR + J. Polvillo y A. Reina		
Clasificación	Suelo Rústico		
Calificación	Residencial		
Gestiones	ATU Nueva Urbanización		
APROVECHAMIENTO			
Edificabilidad (m2)	0,64		
Coef. Edif. Bruto (m2/m2)			
Residencial libre	5.214		9%
Residencial protegida	51.641		90%
Terciario	336		1%
Total Edificabilidad (m2/m2)	57.191		100%
Aprovechamiento (uas)			
Residencial libre (1,00 uas/m2)	5.214		14%
Residencial protegida (0,60 uas/m2)	30.985		85%
Terciario (1,00 uas/m2)	336		1%
Total Aprovechamiento (uas)	36.535		100%
Viviendas			
Vivienda Libre (VL)	30		6%
Vivienda Protegida (VP)	482		94%
Total nº Viviendas	512		100%
ZONIFICACIÓN			
SSGG (m2)	35.418		39,51%
Sistemas Locales (m2)			
Espacios Libres	12.451		13,89%
Equipamiento	19.292		21,52%
Vivero	7.500		8,37%
Usos lucrativos (m2)	14.980		16,71%
Total (m2)	89.641		100%

-  Límite Término Municipal
-  Delimitación Modificación de PGOU
-  Suelo Uso global Residencial
-  Suelo SSGG Espacios libres
-  Suelo SSGG Equipamiento escolar



AVANCE
 MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PLAN PARCIAL
 CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

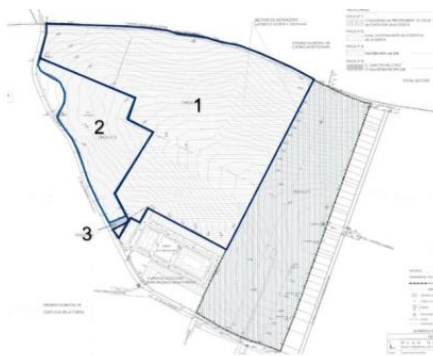
04 TÍTULO: ALTERNATIVA 01
 ESCALA: 1/2.500

Redacción: **burol4**
 Iniciativa: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

5.2.3.ALTERNATIVA 02

En esta propuesta se ha recogido la necesidad de integrar y articular el nuevo crecimiento con el contexto urbano vigente. En primer lugar, reconocer la realidad actual del suelo que conforma el ámbito, estableciendo para el área al sur de la Av. de Donantes de Sangre y Órganos la clasificación de suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el art. 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento. De esta forma quedaría la zona al norte de dicha vía como suelo rústico.

Teniendo en cuenta la indicada situación diferenciada según clasificación de suelo, se requerirá de una gestión igualmente diferenciada. Por otro lado, es igualmente importante la actual estructura de la propiedad del suelo, siendo:



PARCELA	TITULARIDAD	SUP (M2)	%
1	AYTO. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA	72.145	80,64%
2	INMOBILIARIA DEL SUR	17.066	19,08%
3	J. POLVILLO Y A. REINA	250	0,28%
	TOTAL	89.461	100,00%

Esquema gráfico estructura de la propiedad. Elaboración propia

Tal como se observa, las fincas del Ayuntamiento y de Inmobiliaria del Sur se extienden a ambos lados de la Avenida, por lo que sería necesario para favorecer la materialización del ámbito, viabilizar el mayor grado de independencia posible en su desarrollo, conjugado con la distinta situación actual del suelo.

De esta forma se permitiría no sólo ajustar el ámbito a la realidad urbanística y normativa vigente, si no mejorar la independencia de su gestión. Así, el suelo que cumple en la actualidad las condiciones de suelo urbano se desarrollaría de manera independiente, mediante de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) en suelo urbano. En este caso se estima una ATU de Reforma Interior, al conllevar la necesaria reforma o renovación de la urbanización, a desarrollar mediante el correspondiente Plan de Reforma Interior. Esta ATU concentraría los derechos correspondientes al titular privado (INSUR), junto con un porcentaje de titularidad pública correspondiente al Ayuntamiento, promoviendo conforme a los principios de la LISTA la colaboración público-privada.

Por otro lado, el suelo situado al norte de la Av. Donantes de Sangre y Órganos, quedaría íntegramente bajo titularidad pública del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, cumpliendo tal como se ha indicado, las condiciones de suelo rústico según LISTA. Por tanto, debería ser desarrollado mediante una ATU de Nueva urbanización, con la redacción de un nuevo Plan Parcial.

De manera accesoria, se encuentra el suelo correspondiente a la parcela 3, correspondiente a J. Polvillo y A. Reina, que ya se trataba de suelo urbano consolidado y edificado, sin precisar de desarrollo, ni instrumento de detalle, y por tanto se extrae de la gestión del ámbito, denominándola P1 en la nueva ordenación e incluyendo el solar residual colindante al sureste, reflejado en la propuesta gráfica que se acompaña.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	47/62



Por tanto, las dos Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas serían:

De esta forma, el sector en suelo urbano se corresponderá según LISTA con una Actuación de Transformación Urbanística (ATU), considerando una ATU de Reforma Interior (RI), con calificación global residencial y compatibilidad terciario-comercial, con una edificabilidad bruta de 0,52 m²/m², la cual incluirá el viario completo ya urbanizado de la Av. de Donantes de Sangre y Órganos como SSGG. De esta forma se consigue no sólo una mayor independencia en la gestión municipal del suelo al norte del viario, si no la posibilidad del desarrollo directo de la ATU en suelo urbano con la consiguiente materialización de usos lucrativos y la puesta en el mercado de vivienda protegida, proponiendo un porcentaje del 53% de edificabilidad VP con edificaciones de baja y mediana altura y tipologías tanto unifamiliares como mixtas.

Por otra parte, la propuesta para **el área correspondiente al suelo rústico, a desarrollar, tal como se ha indicado, mediante una ATU-NU y un nuevo Plan Parcial.** En este ámbito se pretende la mixticidad de usos, en pos de la ciudad compacta y de proximidad, prevaleciendo el desarrollo de vivienda protegida, con un porcentaje en torno al 80% de la edificabilidad como claro compromiso con la voluntad de dar respuesta a las necesidades de vivienda de Castilleja de la Cuesta. El Plan Parcial se propone con uso global residencial y una edificabilidad bruta de 0,75 m²/m².

Respecto al uso principal residencial se proponen distintas tipologías distribuidas en el ámbito, correspondiendo a la zona suroeste, principalmente edificaciones de baja y mediana altura, tanto unifamiliares como familiares, actuando de transición con el desarrollo en suelo urbano al sur del viario y la fachada a la rotonda de acceso al oeste.

En el resto del ámbito de la ATU-UN se localizarían la mayor densidad edificatoria, representando está área una transformación sustancial respecto al modelo urbanístico implantado hasta la fecha. Esta nueva orientación responde a las restricciones físicas y normativas que limitan la capacidad de expansión del municipio, y por tanto requiere una planificación estratégica con perspectiva de futuro. Se concibe como una de las últimas oportunidades relevantes para incorporar nuevo suelo residencial dentro del ámbito municipal, lo que justifica la adopción de una solución integral orientada a optimizar el aprovechamiento del terreno disponible. La intervención plantea un modelo eficiente y sostenible que dé respuesta a la demanda habitacional tanto presente como proyectada.

Esta propuesta, se basa en el desarrollo de bloques plurifamiliares en grandes manzanas, con elementos puntuales de mediana altura. Este modelo no solo permitirá optimizar el número de viviendas construidas por unidad de superficie, sino que también proporcionará una mayor densidad habitacional, necesaria para satisfacer la demanda. La inclusión de bloques en altura responde tanto a la necesidad de aumentar la oferta de vivienda como a la voluntad de reservar una parte importante del suelo para espacios libres que de manera intersticial sirvan como zonas de transición natural entre el tejido urbano y el entorno rural, particularmente en la zona limítrofe con el término municipal de Camas.

Los posibles elementos se simultanearán con algunos bloques lineales con una menor altura que permitan la transición entre tipologías edificatorias del entorno inmediato. Se propone además como elemento fundamental de esta propuesta, la inclusión de un zócalo de compatibilidad comercial en las áreas residenciales. Esta base comercial fomenta la mixticidad de usos, un enfoque que integra residencias y comercios, facilitando la vida diaria de los habitantes y fomentando la creación de un entorno urbano dinámico. Esta mezcla de usos, además de mejorar la calidad de vida de los residentes,

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	48/62



contribuye a un modelo de ciudad más sostenible y equilibrado, al reducir la necesidad de desplazamientos y promover la actividad económica local.

Respecto de la vivienda protegida se formula una estrategia con un enfoque social, en la que en torno al 85% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda de protección pública. Este porcentaje tan importante refleja la intención de garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible para sectores amplios de la población, priorizando a aquellos colectivos más vulnerables o con mayores dificultades de acceso al mercado de la vivienda libre. La distribución de la vivienda protegida se integrará de manera equilibrada con el resto del parque residencial, evitando la segregación social y promoviendo la cohesión entre diferentes estratos de la sociedad. Este modelo busca consolidar un tejido urbano diverso, inclusivo y accesible para todos.

La estrategia también enfatiza la creación de espacios públicos de calidad y de transición entre el entorno urbano y rural, con la intención de preservar y potenciar la relación de Castilleja con su entorno natural. Estos espacios libres intersticiales actuarán como áreas verdes de esparcimiento, esenciales para mejorar la calidad ambiental y proporcionar áreas de recreo y socialización para los residentes. Además, su ubicación en las zonas de contacto con el término de Camas ayudará a suavizar el impacto visual y físico del desarrollo urbano, facilitando una integración más armónica con el paisaje rural, que no posee características naturales, sino que es un territorio intervenido por la actividad humana, donde predomina el uso agrícola del territorio.

Resumiendo la zonificación propuesta en el cuadro siguiente:







DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PLAN PARCIAL "EL VALLE" CASTILLEJA DE LA CUESTA ALT 02							
PARCELAS	P1		ATU-RI_EL VALLE 1		ATU-NU_EL VALLE 2		TOTALES
Superficies (m2)	569		27.563		61.329		89.461
Titularidad	J. Polvillo y A. Reina + Ayto		Ayuntamiento + INSUR		Ayuntamiento		
Clasificación	Suelo urbano		Suelo urbano		Suelo Rústico		
Calificación	Residencial		Residencial		Residencial		
Gestiones	Ya obtenido		ATU Reforma Interior		Ya obtenido		
APROVECHAMIENTO							
Edificabilidad (m2t)							
Ocupación media/Altura máx	30% PB+1		35%		20%		
Coef. Edif. Bruto (m2t/m2)	0,45		0,52		0,75		
Residencial libre	256	100%	1.433	10%	4.600	10%	6.289
Residencial protegida	-	-	7.650	53%	39.097	85%	46.748
Terciario	-	-	472	4.777	2.300	5%	7.549
Subtotal Edificabilidad (m2t/m2)	256		14.333	100%	45.997		60.586
Aprovechamiento (uas)							
Residencial libre (1,00 ua/m2t)	205	100%	1.433	13%	4.600	15%	6.238
Residencial protegida (0,60 ua/m2t)	-	-	4.590	41%	23.458	77%	28.049
Terciario (1,00 ua/m2t)	-	-	472	4.777	2.300	8%	2.772
Subtotal Aprovechamiento (uas)	205		11.273		30.358		41.835
Viviendas							
Vivienda Libre (VL)	1		12		48	11%	
Vivienda Protegida (VP)	-		64		412	89%	
Subtotal nº Viviendas	1		76		460		537
CESIONES							
> Habitantes	-		182		1.104		1.286
SSGG EL (m2)							
(9,26 m2/hab según Adap LOUA)	-		1.682	3.484	10.222		15.389
Sistemas Locales (m2)							
Zonas Verdes (>10% sup)-(10m2/hab)	-		2.756		11.039	12.695	15.451
Equip. Suelo Urbano (5,73 m2/hab existente)	-		1.041		-		1.041
Equip. Suelo Rústico(>2,5m2/hab>4%sup)	-		-		2.760		2.760
ZV+Eq ATU-NU > 14 m2/hab	-		-		13.799	15.455	
Aprovechamiento (10% UAS)	-		-	478	-		478
Subtotal SSGG+SSLL (m2)				8.964		25.677	34.641

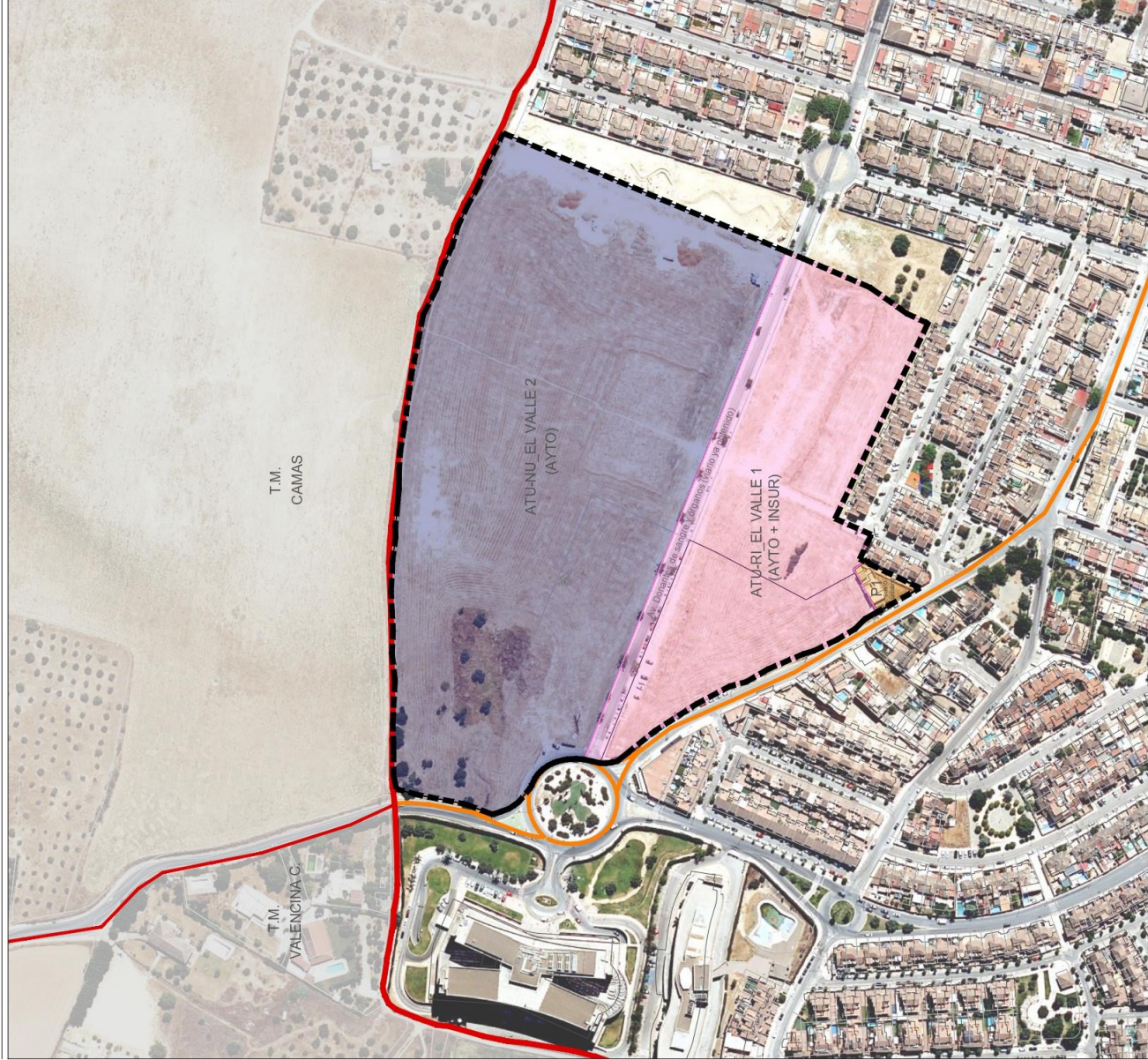
Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	49/62



PARCELAS		ATU-RI EL VALLE 1		ATU-NU EL VALLE 2		TOTALES
Superficie (m2)	EI	24.079	27.563	3.484	61.329	86.461
Titularidad	J. Pomilio y A. Reina + Ayuntamiento + INSUR	Ayuntamiento		Ayuntamiento		
Calificación	Suelo urbano	Suelo urbano		Suelo urbano		
Gestiones	Ya obtenido	Ya obtenido		Ya obtenido		
APROVECHAMIENTO						
Edificabilidad (m2)	30%	PB+1	36%		30%	
	0,45		0,52		0,75	
Residencial libre	256	100%	1.433	10%	4.000	10%
Residencial protegida	-	-	7.650	53%	39.097	85%
Termino	472	-	4.777	37%	2.300	5%
Aprovechamiento (m2)	256	14.339	14.339	100%	45.997	60.998
Residencial libre (1.00 uam/2)	205	100%	1.433	13%	4.000	15%
Residencial protegida (0,60 uam/2)	-	-	4.590	41%	23.458	77%
Termino (1.00 uam/2)	472	-	4.777	47%	2.300	8%
Aprovechamiento (uam)	205	11.273	11.273	47%	30.358	41.835
Vivienda Protegida (VP)	1	12	12	48	11%	
Subtotal nº Viviendas	1	64	64	412	89%	537
CESIONES						
3- Habituados	-	182	-	-	1.104	1.286
SSCG EL (m2)	9.26	1.682	3.484	10.222	15.389	15.389
Sistemas Locales (m2)	2.756	1.041	-	11.039	12.695	15.451
Zonas Verdes (10ms sup. / (0m2hab))	-	-	-	2.760	-	2.760
Equip. Suelo Urbano (2,5m2/hab=4msup)	-	-	-	13.799	-	13.799
ZV-EI, ATU-NU > 14 m2/hab	-	-	-	478	-	478
Aprovechamiento (10%/UA3)	-	-	478	8.964	25.677	34.641
Subtotal SSCG+SSL (m2)	-	-	-	-	-	-

DETERMINACIONES GRÁFICAS

-  Delimitación Modificación de PGOU
-  Límite Término Municipal
-  Sistemas Generales de comunicaciones
-  Delimitación ámbito Parcela P1
-  Delimitación ámbito ATU-RI "El Valle 1" (Ayto. Castilleja C. + Insur)
-  Delimitación ámbito ATU-NU "El Valle 2" (Ayto. Castilleja C.)



AVANCE MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PLAN PARCIAL CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

05 TÍTULO: ALTERNATIVA 02
ESCALA: 1/2.500

Redacción:  buró4

Iniciativa: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

5.3. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

La alternativa 0 representa la opción de conservar la situación actual, descartando la formulación del instrumento de planeamiento, manteniendo su estado "natural" con la actividad que actualmente se desarrolla. Esta inacción por tanto no contribuye a mejorar las condiciones urbanas de la localidad, el bienestar del ciudadano ni ninguno de los objetivos indicados como propios por la actividad urbanística.

La alternativa 01, toma como base lo propuesto por el planeamiento vigente, el Plan Parcial del Sector "El Valle" de 2004 y la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 2009. Da continuidad a las determinaciones vigentes, en la que se propone la continuidad del modelo residencial intensivo de baja altura, como extensión natural, sin caracterización propia por la situación clave del ámbito. Por otro lado, no se da respuesta a la viabilidad de la gestión del ámbito, manteniendo las titularidades pública y privada en la delimitación.

La **alternativa 02**, basa su planteamiento en una actualización de la situación urbanística y normativa del ámbito. Se lleva a cabo una diferenciación entre el área al norte de la Av. Donantes de Sangre y Órganos, como suelo rústico a desarrollar mediante una ATU de Nueva Urbanización, y el resto del ámbito al sur, el cual responde a las condiciones actuales de suelo urbano según LISTA, debiéndose desarrollar mediante una ATU de Reforma Interior y su correspondiente Plan de Reforma Interior.

Esta alternativa **hace una apuesta decidida por viabilizar la gestión del ámbito**, a la vez que actualiza la realidad de la situación actual del suelo que cumple con las condiciones de suelo urbano. De esta forma se propone, el desarrollo independiente de una ATU-RI en suelo urbano para el suelo situado al sur del ámbito, concentrando en ésta los derechos del titular privado y un porcentaje de titularidad pública correspondiente al Ayuntamiento, con uso global residencial y compatible terciario-comercial.

Por otro lado, el resto del suelo al norte del viario de manera unitaria, correspondiente con una ATU-NU en suelo rústico de titularidad íntegramente municipal, a desarrollar mediante un nuevo Plan Parcial, de manera que el propio instrumento ordene todo el ámbito sin necesidad de instrumentos independientes. Este Plan Parcial contaría con uso global residencial y un porcentaje muy elevado de vivienda protegida con plantas bajas destinadas a usos compatibles.

La propuesta busca **mejorar las relaciones y vínculos con la ciudad consolidada** y las nuevas iniciativas actualmente en desarrollo, integrándose en la trama urbana y buscando conseguir unos objetivos de sostenibilidad, multifuncionalidad y recualificación de forma que se beneficie a los habitantes del ámbito y de los barrios circundantes.

Es en esta última alternativa donde se plantea una **ciudad más permeable, con mayor compacidad** permitiendo la interacción física y visual entre lo público y lo privado a través de espacios libres. Para ello se hace necesario reducir el sistema viario con el objetivo medioambiental de minimizar la incidencia del tráfico rodado privado en el área. Con esta premisa, se establece la reserva de espacio libre superior al 34% de la superficie del sector, consiguiendo un modelo más flexible de ordenación. Además, se propone una ocupación de suelo muy baja, entre el 20% al 35%, lo que libera la mayor superficie de suelo para espacios libres públicos y privados.

La **alternativa 02**, por tanto, se considera como la más viable y por tanto la seleccionada, permitiendo una mayor adecuación y flexibilización con la realidad, así como asumiendo condicionantes ambientales y de sostenibilidad actuales, a la par que contempla las necesidades edificatorias del municipio y el

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	51/62



mercado. Esta alternativa **reconoce la singularidad de** esta zona de la ciudad dada **su localización de borde y compleción de la trama urbana**. Además, propone un proyecto singular, que dé respuesta de manera importante a las necesidades residenciales de la localidad, con un porcentaje del 85% de VP al norte del viario central y del 53% al sur, así como generar espacios de convivencia y actividad apostando por la diversificación del paisaje urbano, un modelo más compacto y complejo que requiere recurrir a alturas superiores a la media de la ciudad liberando espacio interior de manzana.

Al incluir **elementos arquitectónicos singulares** que dialoguen con el entorno, se pretende crear un marco visual dinámico que fortalezca el carácter del municipio. Estos **hitos visuales** de altura media pueden no solo ser reconocidos desde el exterior, sino que también proporcionarán a los residentes y visitantes de Castilleja de la Cuesta nuevas perspectivas del paisaje, reforzando el sentido de lugar y promoviendo un desarrollo urbano **coherente con las características topográficas y paisajísticas de la región**.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	52/62



5.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Sobre la base del cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos en apartados anteriores y siguiendo las determinaciones dispuestas en el planeamiento general se plantea la propuesta de ordenación del ámbito, considerando la especial singularidad del contexto caracterizado por su grado de consolidación.

En los apartados siguientes se describen cada uno de los sistemas urbanos que constituyen la propuesta.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	53/62



5.4.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

Las comunicaciones del ámbito se estructuran partiendo del viario central existente, Avenida de Donantes de Sangre y Órganos. Esta vía actúa de eje central este-oeste, quedando a su vez atravesada por un viario perpendicular que subdivide al sur la delimitación de la ATU en suelo urbano.

Para el desarrollo posterior de la presente modificación se propone la prolongación de este viario perpendicular hacia el norte de la Avenida central, subdividiendo la ATU en suelo rústico. Esta vía perpendicular actuaría de conexión tanto con la trama urbana existente al sur del ámbito como con el límite norte, por el que discurre una vía perimetral que actúa de ronda exterior, siguiendo el trazado y conexión del Camino Hijueta de la Gitana. Adicionalmente se plantea una vía intermedia en el ámbito del Plan Parcial a desarrollar para la ATU en suelo rústico, que conectaría la vía perimetral con la rotonda de acceso desde el noroeste.

El diseño de la red de comunicaciones se basa en reducir al máximo la presencia del vehículo privado, creando "supermanzanas" que limiten el tráfico rodado en su perímetro, con accesos puntuales para estacionamiento bajo rasante. Además, este diseño pretende potenciar la movilidad alternativa, interconectando los espacios libres para crear itinerarios peatonales accesibles cualificados, así como soporte para una red ciclista que recorra el ámbito y complete la existente en la localidad.

El trazado de la red de comunicaciones del ámbito se deberá desarrollar potenciando estrategias que fomenten la intermodalidad, en la coexistencia de distintos medios de transporte, con una correcta gestión del sistema viario, bajo unos criterios de sostenibilidad y eficiencia energética que reduzcan en la medida de lo posible los impactos ambientales y externalidades al paisaje y al ciudadano y, en lo referente a la planificación urbanística, creando "proximidad", es decir, con una asignación de usos que permita que cada ciudadano pueda resolver sus necesidades en cuanto a servicios y equipamientos en su ámbito más local. En este sentido, se apuesta por un nuevo ámbito de ciudad compacta que diversifique y flexibilice las tipologías edificatorias, con el fin de viabilizar la actuación y atender a un modelo de ciudad más acorde con las necesidades actuales a través de espacios más amables y sostenibles que estén centrados en la convivencia y el bienestar del ciudadano.

- **Aparcamientos**

En cuanto a la dotación de aparcamientos públicos, las secciones incorporan plazas anejas a los viales que permiten dar respuesta a las exigencias normativas al respecto, de igual modo, se incorpora bajo rasante en interiores de parcelas, así como bolsas de aparcamiento que garantizan la dotación mínima exigida.

La dotación mínima obligatoria exigida por la L.I.S.T.A. se remite lo establecido por su Reglamento en el art. 82.6 b), estableciendo que, para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación deberán reservar 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Aplicaremos dicha exigencia de manera genérica para todo el ámbito. Por lo que la dotación de aparcamientos **sería de 720 unidades**. La propuesta de ordenación ubicaría **más de 396 plazas (55% del total)** de aparcamiento en viario, localizando el resto de plazas bajo rasante y en bolsas en interiores de parcela, cumpliendo la dotación exigida. Además, según Decreto 293/2009 de Accesibilidad, se deberá contar con 1 plaza de movilidad reducida por cada 40 plazas de estacionamiento general, por lo que al menos 18 de éstas cumplirán con dichas características.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	55/62



5.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libre en la ordenación juega un doble papel; por un lado, estructura la ordenación y por otro, interconectando las distintas "supermanzanas" y ámbitos, de manera que se permitan los recorridos libres entre éstos.

Se pretende que se diluyan al máximo los límites entre los espacios libres correspondientes a los sistemas generales, los de los sistemas locales y el propio espacio no ocupado de las parcelas edificadas. Con ello se busca una continuidad no sólo visual si no física, conforme a los principios de ciudad compacta y diversidad de usos, así como a los valores paisajísticos del entorno, considerando clave la continuidad visual con el entorno circundante. En base a esto, se ordena una secuencia de espacios libres de diferentes escalas, que penetrando desde los sistemas verdes ya existentes y previstos de la ciudad, forma una red que se extiende por toda la ordenación facilitando su accesibilidad.

A pesar de esta pretendida continuidad, se persigue que los distintos tipos de espacios libres se identifiquen perfectamente, pero no por ello pierdan conectividad, ya que se mantienen los recorridos a través de toda la actuación de manera transversal a la edificación y los servicios, permitiendo la permeabilidad con los alrededores.

Además, esta red se complementa con los espacios libres privativos de las manzanas lucrativas, concebidos como un espacio intermedio entre lo público y lo estrictamente privado. La diversidad de espacios libres propuestos permite la creación de lugares para el desarrollo de todo tipo de actividades al aire libre en el propio ámbito, tanto de carácter estático y como dinámico. El fin es que el sistema de espacios libres tenga la capacidad de ofrecer un espectro variado de configuraciones que satisfaga a todos los colectivos.

ESPACIOS LIBRES EL VALLE		
ATU-RI_EL VALLE 1	SUPERFICIE (M2)	%
SSGG ESPACIOS LIBRES	1.682	6,10%
SSLL ESPACIOS LIBRES	2.756	10%
SUBTOTAL E.L. ATU-RI	4.439	16,10%
ATU-NU_EL VALLE 2	SUPERFICIE (M2)	%
SSGG ESPACIOS LIBRES	10.222	16,66 %
SSLL ESPACIOS LIBRES*	12.695	20,70%
SUBTOTAL E.L. EL VALLE 2	22.917	37,36 %
TOTAL ESPACIOS LIBRES	27.356	30,77 %

*Correspondería 10 m2/hab, 11.039 m2, sin embargo, la suma de equipamientos y espacios libres locales debe ser > 14 m2/hab (15.455 m2), habiendo estipulado para equipamientos el fijado por el reglamento del 2,5 m2/hab



de la superficie del ámbito (2.760 m2), y el resto para el sistema local de espacios libres. Estas proporciones son orientativas dependiendo de la ordenación definitiva.

5.4.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Puesto que los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial, juegan un papel decisivo en los procesos de estructuración urbana y, por tanto, en la configuración final del esquema de propuesta de los suelos.

La red de equipamientos del ámbito está basada en la satisfacción de las necesidades cotidianas a los espacios domésticos y de actividad económica, integrando en los tejidos los diferentes servicios. Los altos estándares de servicios y equipamientos se convierten en una oportunidad para un desarrollo de calidad.

Dentro del suelo urbano a desarrollar mediante una ATU-RI, se propone su posible localización en el extremo sureste del ámbito, ligada a sistema de espacios libres y como ligazón con la trama urbana trasera existente, manteniendo el estándar existente de 5,73 m²/hab.

Las áreas destinadas a usos dotacionales se distribuyen en dirección diagonal dentro del ámbito del nuevo Plan Parcial, con especial incidencia al norte de la Avenida central potenciando las relaciones entre los usos a que se destinan y la localización de las zonas residenciales. Por ello, la ubicación principal de equipamientos se realiza situándolos en los puntos mejor comunicados, con el fin de garantizar la mayor accesibilidad tanto desde la red viaria, como a pie, planteando recorridos mínimos.

EQUIPAMIENTOS EL VALLE		
ATU-RI_EL VALLE 1	SUPERFICIE (M2)	%
EQUIPAMIENTOS	1.041	3,77
ATU-NU_EL VALLE 2	SUPERFICIE (M2)	%
EQUIPAMIENTOS	2.760	4,5 %
TOTAL EQUIPAMIENTOS	3.801	4,27 %

*El valor total es meramente orientativo, pudiendo variar dependiendo de la ordenación definitiva y la distribución de los espacios libres locales para cumplir el parámetro (ELL+EQL>14m2/hab).

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	57/62



5.4.4. USOS LUCRATIVOS

Los suelos lucrativos se sitúan como resultado de la articulación de espacios indicada en los principios de la ordenación, así como el principio de independencia de gestión de los dos ámbitos correspondientes al conjunto de la Modificación del PGOU ya explicada.

De esta forma se pretende conformar una imagen urbana compacta y rotunda que permita crear un vínculo emocional entre la población y la ciudad, en el convencimiento de que un espacio público sin formas es más difícil de aprehender por la población de cultura mediterránea.

Las parcelas lucrativas se articulan combinando áreas libres y áreas edificadas, relegando las edificaciones de mayor altura al interior de parcela, priorizando el espacio viario y su continuidad para el peatón hacia el interior de las manzanas. Se proponen, a su vez, diferentes alturas de edificación, en función de los espacios y la trama urbana colindante, generando un nuevo modelo basado en la flexibilización volumétrica. En definitiva, una ordenación de las edificaciones que singularicen el ámbito urbano.

- **Residencial**

En la **ATU-RI** en suelo urbano, las parcelas residenciales se corresponden con hileras de viviendas unifamiliares de 2 alturas más ático como continuidad de la trama urbana colindante. Puntualmente dichas hileras se rematan por una pieza residencial híbrida de 3 alturas más ático, en la que la planta baja alberga usos comerciales y los niveles superiores se corresponde con viviendas tipo dúplex o bifamiliares, permitiendo una flexibilización de las tipologías y la diversidad de usos en cada manzana.

El porcentaje de edificabilidad residencial correspondiente a vivienda protegida se sitúa cercano al 54%, presente en las distintas tipologías.

En el ámbito de la **ATU-NU** en suelo rústico, a desarrollar como nuevo Plan Parcial "El Valle", las parcelas residenciales se organizan como grandes manzanas con capacidad de acoger diferentes tipologías edificatorias, generando mayor diversidad y flexibilización tipológicas.

De este modo, se plantean varias "supermanzanas", la más próxima a la Avenida central replica la tipología híbrida propuesta al sur del viario central, combinando viviendas unifamiliares con bifamiliares y dúplex. Las otras dos "supermanzanas" proponen una disposición libre de la edificación, a modo de elementos lineales que recorran la parcela de manera orgánica y que faciliten la ocupación de sus espacios intersticiales por los espacios libres tanto locales como de sistemas generales, integrándose entre sí con los espacios libres y zonas verdes propias privativas. Estas edificaciones singulares se proponen para albergar tipologías plurifamiliares con altura media general y puntualmente elementos singulares de hasta 4 alturas + ático. Tal como se ha explicado anteriormente, dichos elementos singulares se proponen como hitos en el entorno, marcando referencia desde y hacia el paisaje circundante. Se propone la ruptura de la continuidad material de estos edificios longitudinales, mediante la apertura de huecos tanto en la base como a distintos niveles, creando un ritmo volumétrico

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	58/62



y visual a través de la propia edificación. A su vez, la planta baja se plantea como un basamento con uso principalmente comercial, aunque con flexibilidad para albergar otros usos terciarios acordes al carácter residencial y en pos de la ciudad compacta y de proximidad. Este basamento, se propone retranqueado e igualmente con rupturas en su materialidad, permitiendo la permeabilidad, la continuidad del espacio verde circundante y visual del paisaje, así como servir de deambulatorio cubierto para los usos comerciales y recorridos a lo largo de las parcelas.

El porcentaje total de vivienda protegida en el Plan Parcial sobre el suelo rústico se sitúa en torno al 85%, estando las viviendas de renta libre distribuidas de manera homogénea en las parcelas. Según lo dispuesto en el art. 61.5 de la LISTA y art. 83 de su Reglamento, para actuaciones de nueva urbanización el porcentaje mínimo será del 30% de la nueva edificabilidad residencial. La Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en su Disposición final cuarta, establece que para las Actuaciones de Nueva urbanización el porcentaje reservado para vivienda protegida será como mínimo del 40% de la edificabilidad residencial prevista. Por tanto, **CUMPLE muy sobradamente con dichas reservas.**

Por último, en la parcela P1 correspondiente a suelo urbano consolidado se conserva la vivienda existente, clasificando la parcela directamente como suelo urbano finalista, correspondiente a una vivienda unifamiliar de dos alturas.

- **Terciario – Comercial**

En último lugar, sobre la ATU en suelo urbano, se propone una parcela con uso terciario-comercial privado. Se propone una construcción de dos alturas y en torno a 9 m. de altura máxima y usos comerciales complementarios en planta baja del resto de edificaciones, con una edificabilidad aproximada de 4.777 m²t y 472 m²t respectivamente, planteando una ocupación aproximada de un tercio del total del ámbito. Esta pieza comercial se considera clave en el desarrollo para dotar a la zona de un equipamiento comercial relevante y potenciando la ciudad de proximidad.

Por otra parte, tal como se ha indicado en la ATU de Nueva Urbanización en suelo rústico, se localizan usos terciarios comerciales en planta baja de varias parcelas residenciales con una edificabilidad prevista de 2.300 m²t.

Teniendo en cuenta las distintas localizaciones, se prevé en el total del ámbito una superficie construida destinada a usos terciario-comerciales de 7.549 m²t.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	59/62



5.4.5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Se indica a continuación, un resumen de ordenación de la propuesta, datos de superficies y edificabilidades, así como los correspondientes deberes generales.

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	60/62



DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PGOU SOBRE PLAN PARCIAL "EL VALLE" _CASTILLEJA DE LA CUESTA_ ALT 02		P1	ATU-RI EL VALLE 1	ATU-NU EL VALLE 2	TOTALES
Parcelas		569	27.563	61.329	89.461
Superficies (m2)		24.079	3.484		
Titularidad	J. Polvillo y A. Reina + Ayto Ayuntamiento + INSUR		Ayuntamiento	Ayuntamiento	
Clasificación	Suelo urbano		SSGG	Suelo Rústico	
Calificación	Residencial		Viatio (Av. Donantes)	Residencial	
Gestiones	Ya obtenido		Ya obtenido	ATU Nueva Urbanización	
APROVECHAMIENTO					
Edificabilidad (m2t)					
Ocupación media/Altura máx			35%	20%	
Coef. Edif. Bruto (m2t/m2)	0,45		0,52	0,75	
Residencial libre	256	100%	1.433	4.600	6.289
Residencial protegida	-	-	7.650	39.097	46.748
Terciario	-	-	472	2.300	7.549
Subtotal Edificabilidad (m2t/m2)	256		14.333	45.997	60.586
Aprovechamiento (uas)					
Residencial libre (1,00 ua/m2t)	205	100%	1.433	4.600	6.238
Residencial protegida (0,60 ua/m2t)	-	-	4.590	23.458	28.049
Terciario (1,00 ua/m2t)	-	-	472	2.300	2.772
Subtotal Aprovechamiento (uas)	205		11.273	30.358	41.835
Viviendas					
Vivienda Libre (VL)	1		12	48	11%
Vivienda Protegida (VP)	-		64	412	89%
Subtotal nº Viviendas	1		76	460	537
CESIONES					
> Habitantes	-		182	1.104	1.286
SSGG EL (m2)					
(9,26 m2/hab según Adap LOUA)	-		1.682	3.484	15.389
Sistemas Locales (m2)					
Zonas Verdes (>10% sup)->(10m2/hab)	-		2.756	11.039	12.695
Equip. Suelo Urbano (5,73 m2/hab existente)	-		1.041	-	1.041
Equip. Suelo Rústico(>2,5m2/hab>4%sup)	-			2.760	2.760
ZV+Eq ATU-NU > 14 m2/hab	-			13.799	15.455
Aprovechamiento (10% UAS)	-		478	-	478
Subtotal SSGG+SSLL (m2)			8.964	25.677	34.641

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	61/62



6. PLANOS

Se incluye la siguiente documentación gráfica:

ID	Título	Escala
01	SITUACIÓN	1/10.000
02a	PLANEAMIENTO VIGENTE_PGOU-PP 2004	1/ 2.500
02b	PLANEAMIENTO VIGENTE_ADAPTACION LOUA 2009	1/ 2.500
03	ALTERNATIVA 00	1/ 2.500
04	ALTERNATIVA 01	1/ 2.500
05	ALTERNATIVA 02	1/ 2.500

Código Seguro de Verificación	IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Fecha	18/03/2026 18:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RTTJ3L7W4ZORTAD6XEIYSL4	Página	62/62

