

|                                         |
|-----------------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA<br>DE GUZMAN |
| REGISTRO DE ENTRADA                     |
| 14/12/2023 10:37                        |
| ENTRADA NÚMERO: 3774                    |



## DOCUMENTO DE AVANCE

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
CASTILLEJA DE GUZMÁN (SEVILLA)

SECTOR NORTE PLAN PARCIAL PP-04 "DOLMEN DE  
MONTELIRIO"

CLIENTE

PROMONTORÍA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

TÉCNICO REDACTOR

FRANCISCO LOSADA ENCINAS

FECHA

OCTUBRE 2023

|                     |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Trabajo             | Documento de Avance para Modificación de las NNSS                                      |
| Activo Inmobiliario | Suelo Rústico                                                                          |
| Situación           | Sector Norte, Plan Parcial PP-4 "Dolmen de Montelirio". Castilleja de Guzmán (Sevilla) |
| Ciente              | Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U.                                               |

Nº Expediente

| Fecha      | Nº Versión | Aprobado | Revisado | Preparado |
|------------|------------|----------|----------|-----------|
| 2 Oct 2023 | 01         |          |          | FLE       |

## INDICE

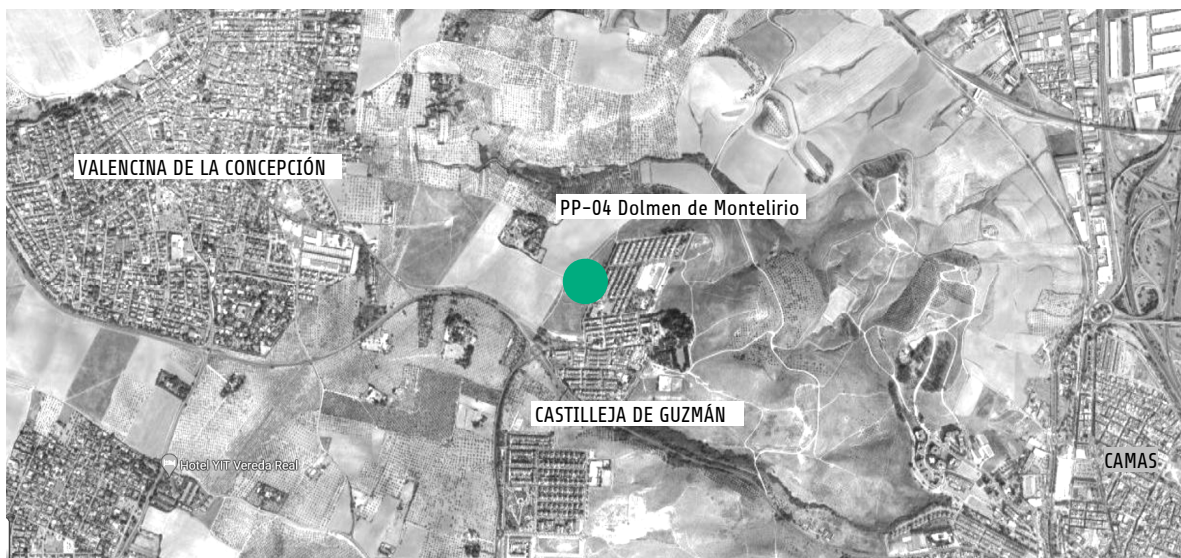
|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....                           | 3  |
| 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO .....                                    | 3  |
| 1.2. ANTECEDENTES .....                                                 | 4  |
| 1.3. FINES, OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....                          | 6  |
| 1.4. LÍMITES DEL ÁREA DE INNOVACIÓN Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES ..... | 7  |
| 1.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD. ....                                      | 8  |
| 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA .....                 | 10 |
| 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN .....                                          | 10 |
| 3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....                                   | 10 |
| 3.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS .....                                  | 11 |
| 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....                 | 20 |
| 3.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....         | 21 |
| 4. MEMORIA ECONÓMICA .....                                              | 21 |
| 4.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL .....                                          | 21 |
| 4.2. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE .....                                      | 22 |
| 4.3. ESTIMACIÓN DE COSTES .....                                         | 22 |
| 4.4. VIABILIDAD ECONÓMICA .....                                         | 24 |
| 5. PLANOS.....                                                          | 24 |

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El presente documento de Avance se redacta a solicitud de Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U, como propietaria mayoritaria del área de suelo denominado **Sector Norte PP-04 "Dolmen de Montelirio"**, según se denomina en las Normas Subsidiarias de la localidad de Castilleja de Guzmán y su adaptación a la LOUA.

#### SITUACIÓN



#### EMPLAZAMIENTO





## 1.2. ANTECEDENTES

En la actualidad el planeamiento general en el municipio de Castilleja de Guzmán, se basa, tal y como ya se ha citado, en las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas de manera definitiva en fecha 1 de junio de 1990, vigentes a pesar de no existir publicación de las mismas, así como su Adaptación a la LOUA, en fecha 26 de junio de 2009, publicada en BOP num. 228 de 1 de octubre de 2009.

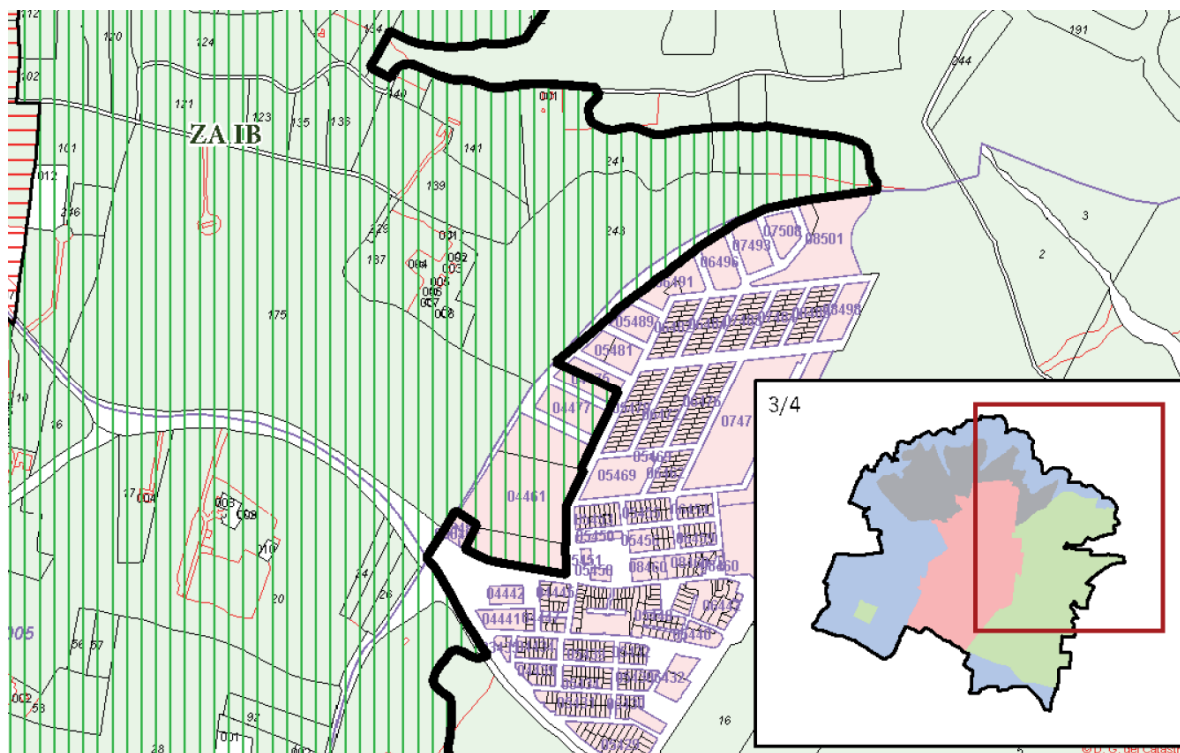
Este sector dispone de una tramitación previa de modificaciones del planeamiento general, aprobaciones de planeamiento de desarrollo y de instrumentos de gestión, los cuales se resumen, de manera cronológica, en los siguientes puntos:

- Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales del sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU de Sevilla el 4 de octubre de 2002.
- Plan Parcial PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente el 19 de enero de 2005. Publicado en BOP num. 139 de 18 de junio de 2005.
- Proyecto de Reparcelación Sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente por la Junta de gobierno Municipal en fecha 27/10/2005. Publicado en BOP num. 266 en fecha 17/11/2005.

- Proyecto de Urbanización Sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente por la Junta de gobierno Municipal en fecha 09/06/2006. Publicado en BOP num. 230 en fecha 03/10/2009.
- Estudio de Detalle del PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio" Manzana 1. Aprobado definitivamente el 03/04/2007. En el mismo se define la volumetría y las superficies a edificar dentro de la manzana de uso Terciario.
- Modificación de las NN. SS. del sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio" Manzana 8. Aprobado definitivamente el 20/04/2007. En ella se modifica el número máximo de viviendas edificables en la manzana de uso Residencial Protegido, aumentándolo de 13 a 18 viviendas, así como las condiciones de parcelación de dicha manzana.

Con posterioridad a esta tramitación, se aprueba por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía el Decreto 57/2010 de 2 de marzo, por el que **se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla).**

Este decreto incluye la delimitación como BIC de una superficie que se extiende por los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, viéndose incluido en dicha zona gran parte del sector PP-04, y quedándose sin afectar una superficie de unos 36.300 m<sup>2</sup>s de la unidad de ejecución.



Además de ello, se estuvo tramitando un nuevo PGOU (aprobado provisionalmente con fecha 11/07/2013) que recogía la nueva delimitación del sector y mantenía en el resto de los suelos del antiguo Plan Parcial (zona norte) la ordenación pormenorizada y los aprovechamientos. No obstante, la entrada de una nueva corporación de gobierno en el ayuntamiento en junio de 2015 bloqueó definitivamente la aprobación de dicho PGOU.

### **1.3. FINES, OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

#### **1.3.1. FINALIDAD**

La finalidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se pretende tramitar tiene como objetivo el recoger las determinaciones reflejadas en las figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, pretendiendo su unificación y su adaptación a la delimitación dentro del sector del área afectada por la definición de BIC establecida en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura.

La presente innovación mediante modificación de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán requerirá de informes favorables de diversos organismos en base a las siguientes afecciones:

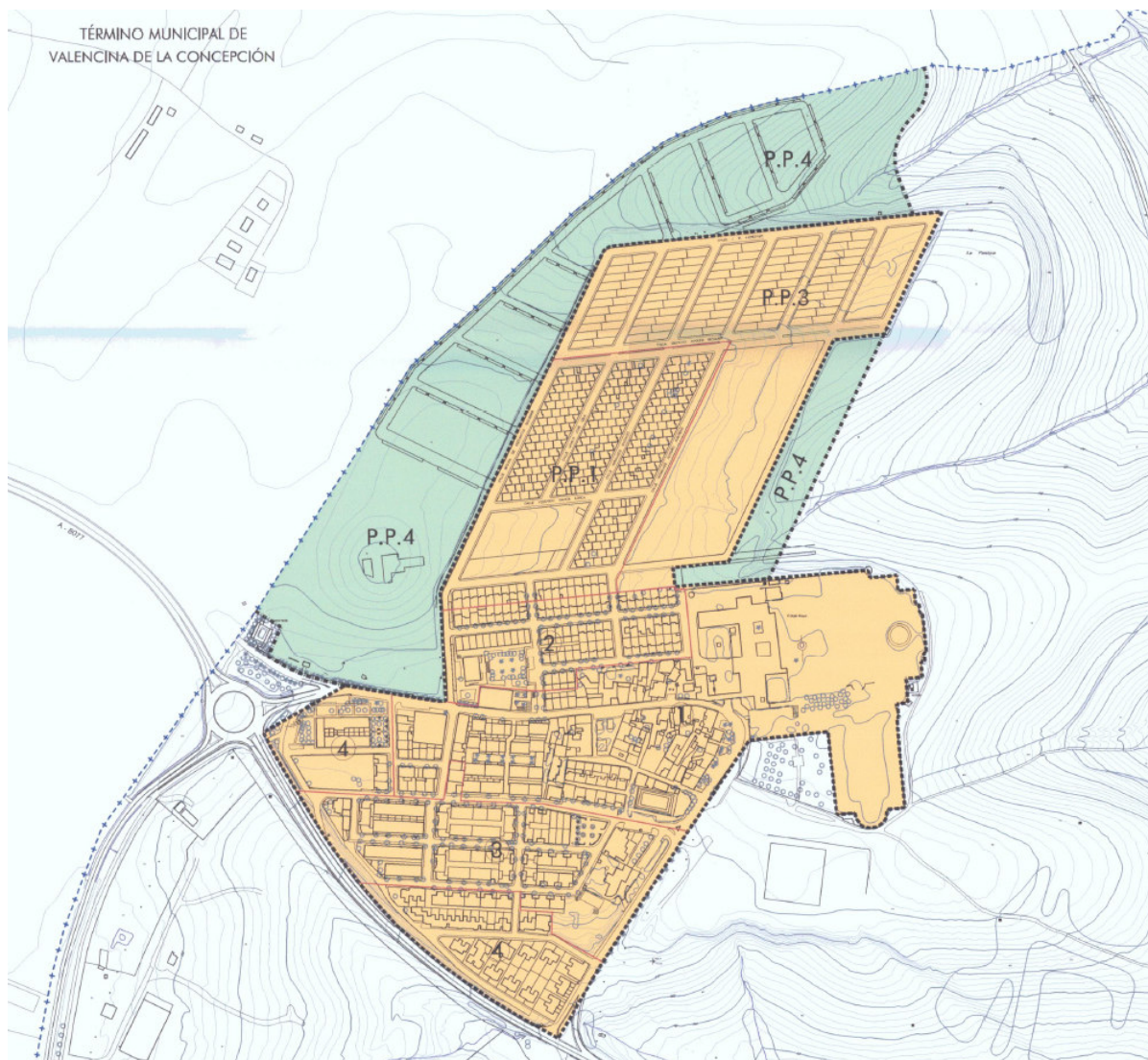
- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).
- Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica de la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán.
- Carretera A-8077 Camas-Sanlúcar la Mayor, perteneciente a la Red Complementaria a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
- Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación delimitada en la documentación gráfica.

#### **1.3.2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

La Modificación de las Normas Subsidiarias y de su adaptación parcial a la LOUA que se pretende aprobar tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos generales para el desarrollo del sector PP-4, en base a las figuras de planeamiento y gestión ya tramitadas, adaptándolo a las determinaciones de la normativa actual y nuevas afecciones surgidas desde la aprobación de las mismas.

El ámbito de actuación aparece delimitado en el plano 2.5 “Áreas homogéneas de Suelo Urbano” de la Adaptación a la LOUA de Castilleja de Guzmán (ver gráfico inferior) como Sector de Suelo Urbanizable Ordenado PP-4, no modificándose en ningún caso su delimitación.

El sector cuenta con una superficie total bruta (incluido SGEL) de 87.459,64 m<sup>2</sup>s, siendo la superficie neta del sector de 80.649,57 m<sup>2</sup>s.



#### 1.4. LÍMITES DEL ÁREA DE INNOVACIÓN Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES

La totalidad del suelo del sector tiene una superficie discontinua que se distribuye en dos áreas diferenciadas cuyos límites se establecen a continuación.

El área oeste del sector se encuentra limitado al sur por el Cementerio de la localidad y la Avenida de Castilleja de la Cuesta, al este por las calles Miguel de Cervantes Saavedra y J.P. Forestier, así como por suelo agrario denominado "La Huera" constituido por la parcela 20 del polígono 1, al norte y al oeste queda limitado por la línea de separación con el término municipal de Valencina de la Concepción.

El área este del sector, se limita al sur por el Colegio Mayor Santa María, al este por la finca "La Huera", al oeste por la calle Manuel E. Patarroyo y al norte por la calle Gustavo Adolfo Bequer.

La superficie completa del sector se encuentra libre de edificaciones. Tan sólo se detectan una serie de estructuras situadas en el extremo norte del área, que en su momento se construyeron para su uso como huertos urbanos por iniciativa municipal, los cuales se encuentran actualmente abandonados y en desuso.



| MANZANA | USO                    | PROPIEDAD                      | REF CATASTRAL        | FINCA REGISTRAL |
|---------|------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| M1      | Terciario              | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0446103QB6404N00010X | 1.204           |
| M2      | S.L.E.L.               | AYUNTAMIENTO                   | 0446102QB6404N0001MX | 1.215           |
| M3      | Dotacional Asistencial | FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN S.A. | 0446101QB6404N0001FX | 1.205           |
| M4      | Libre Unif. Adosadas   | INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.     | 0447701QB6404N0001BX | 1.243-1.270     |
| M5      | Libre Unif. Adosadas   | INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.     | 0447501QB6404N0001SX | 1.271-1.295     |
| M6      | Libre Unif. Adosadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0548101QB6404N0001HX | 1.208           |
| M7      | Dotacional Educativo   | AYUNTAMIENTO                   | 0548102QB6404N0001WX | 1.216           |
| M8      | Libre Unif. Adosadas   | AYUNTAMIENTO                   | 0548901QB6404N0001WX | 1.209           |
| M9      | Libre Unif. Adosadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0649101QB6404N0001DX | 1.210           |
| M10     | S.I.P.S                | AYUNTAMIENTO                   | 0649102QB6404N0001XX | 1.217           |
| M11     | Libre Unif. Adosadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0649601QB6404N0001PX | 1.211           |
| M12     | Libre Unif. Pareadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0749301QB6404N0001DX | 1.212           |
| M13     | Libre Unif. Pareadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0750801QB6405S0001MQ | 1.213           |
| M14     | Libre Unif. Pareadas   | PROMONTORIA COLISEUM R.E.      | 0850102QB6405S0001LQ | 1.214           |
| M15     | S.L.E.L.               | AYUNTAMIENTO                   | 0850101QB6405S0001PQ | 1.218           |
| VIARIO  |                        |                                |                      |                 |
| M16     | S.G.E.L.               | AYUNTAMIENTO                   | 0846027QB6404N0001BX | 1.232           |
| VIARIO  |                        |                                |                      |                 |

La estructura de la propiedad actual del sector es la siguiente:

|                                          | SUELO (m²) | EDIFIC. (m²)     | %              |
|------------------------------------------|------------|------------------|----------------|
| PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U. | 19.571,91  | 16.054,18        | 52,82%         |
| INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.               | 7.497,18   | 7.420,00         | 24,41%         |
| FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN S.A.           | 5.997,07   | 5.097,50         | 16,77%         |
| AYUNTAMIENTO                             | 35.647,33  | 1.820,00         | 5,99%          |
|                                          |            | <b>30.391,68</b> | <b>100,00%</b> |

Según la información de que se dispone actualmente, las mercantiles Inmobiliaria Almuerga, S.L. y Fomento de la Edificación, S.A, se encuentran en la actualidad en proceso de concurso voluntario o de liquidación. Serán los titulares finales de los derechos en el sector los que deberán formar parte de la Junta de Compensación que desarrolle el ámbito, cuya designación actual se desconoce.

## 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En virtud del artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el artículo 100 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la citada ley, es preceptivo para los instrumentos en los que sea necesaria la elaboración de un Avance, que la administración urbanística promueva una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, para recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.

Para ello se publicarán los documentos que se estimen necesarios para conocer la iniciativa y para promover la participación, mediante la publicación del documento de Avance, en los casos en los que este sea preceptivo.

Por tanto, junto con el presente documento, se realizará solicitud al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán para que se cumpla con el citado trámite establecido en la regulación vigente.

## 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Desde la aprobación de las figuras de planeamiento y gestión citadas en el apartado 1.2 del presente documento, se han realizado intentos de volver a poner en marcha el desarrollo del sector, tratando de dar cumplimiento a lo establecido por la Junta de Andalucía en el Decreto 57/2010, que en su capítulo 1 indicaba:

*"Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA), respecto a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, los instrumentos de planeamiento de Valencina de la Concepción y de Castilleja de Guzmán serán modificados en el plazo de dos años para adecuarse a las disposiciones normativas que siguen a continuación."*

Como ya se ha citado, se comenzó la tramitación de un nuevo PGOU, que tuvo aprobación provisional en el año 2013, aunque el mismo decayó en el año 2015 tras el cambio de la corporación municipal.

Además de ello, a lo largo de los años 2018 y 2019 se mantienen, por iniciativa de la entonces propietaria mayoritaria del sector, varias reuniones con el equipo técnico del ayuntamiento y con el entonces alcalde para presentar una propuesta inicial de ordenación adaptando el planeamiento existente ya aprobado a las determinaciones del Decreto 57/2010. Este nuevo impulso decayó nuevamente tras un ulterior cambio en la corporación municipal.

Dada la demora en la tramitación de las adaptaciones necesarias del planeamiento exigidas por la administración regional y debidas tanto a cambios en la corporación municipal como a modificaciones en la estructura de la propiedad del sector, parece evidente la conveniencia del cumplimiento del objetivo de la adaptación final del planeamiento existente, ya que, a la luz de lo requerido por la Consejería de Cultura, el existente se encuentra obsoleto.

El cambio reciente en la estructura de la propiedad del sector y la determinación de su propietario mayoritario de desarrollar finalmente el mismo constituye una oportunidad para dar los pasos necesarios para dar cumplimiento a los requerimientos de adaptación del planeamiento general existente.

### 3.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

En cumplimiento de los artículos 38 y 39 de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) se presentan tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, además de una alternativa 0 que supone el mantenimiento de las condiciones actuales. Con carácter general, los objetivos que sirven de base para la obtención de las alternativas se resumen en:

- **De manera primordial y fundamental, la definición en el sector de los parámetros fundamentales de ordenación, una vez incluido el área correspondiente al BIC** de la zona arqueológica del dolmen, según se define en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de forma que **se prioricen los criterios de Conservación del Patrimonio** establecidos en la normativa vigente y se ponga en valor lo que constituye una fortaleza primordial tanto a nivel supramunicipal como para el propio sector.
- Con carácter secundario, aunque no menos importantes, se definen los siguientes objetivos:
  - **Adecuación de la ordenación y del trazado de viales a la topografía existente**, con especial cuidado a la hora del diseño de las pendientes de los mismos, evitando gradientes excesivos en la zona norte del sector, de orografía más abrupta.
  - Diseño de los trazados de los viales y espacios públicos del sector teniendo en cuenta las **vías de evacuación y las líneas de escorrentía natural del terreno**, de forma que se evite, en la medida de lo posible, la afectación de las condiciones hidrológicas de la zona.
  - **Adaptación de las zonas peatonales públicas del sector, en especial del borde en contacto con el término de Valencina de la Concepción**, para la incorporación del trazado del carril bici y de líneas de vegetación que permitan la correcta adecuación paisajística de los límites del municipio.
  - **Priorización del espacio peatonal sobre el espacio viario**, para favorecer la integración en el sector de los valores de mayor movilidad sostenible.
  - **Incluir una extensión por el sector del carril bici existente en la calle Miguel de Cervantes Saavedra en continuidad con el tramo de conexión al ramal Valencina-Camas**, de forma que el mismo se incorpore a la red existente para constituir un sistema efectivo de transporte sostenible dentro de la localidad.

La metodología que se propone para la realización se basa en la comprobación del ajuste de las distintas Propuestas de Ordenación planteadas (Alternativa 1 y 2) frente a otra posible (la Alternativa 0 correspondiente a la continuidad del planeamiento vigente), determinada a partir de la consideración de los riesgos y limitaciones, así como en realizar un seguimiento futuro de la evolución de éste en su ejecución, mediante el uso de indicadores que permitan ir testeando la eficiencia del Plan y su sostenibilidad ambiental.

Se presentan así a continuación las siguientes alternativas.

#### 3.2.1. ALTERNATIVA 0

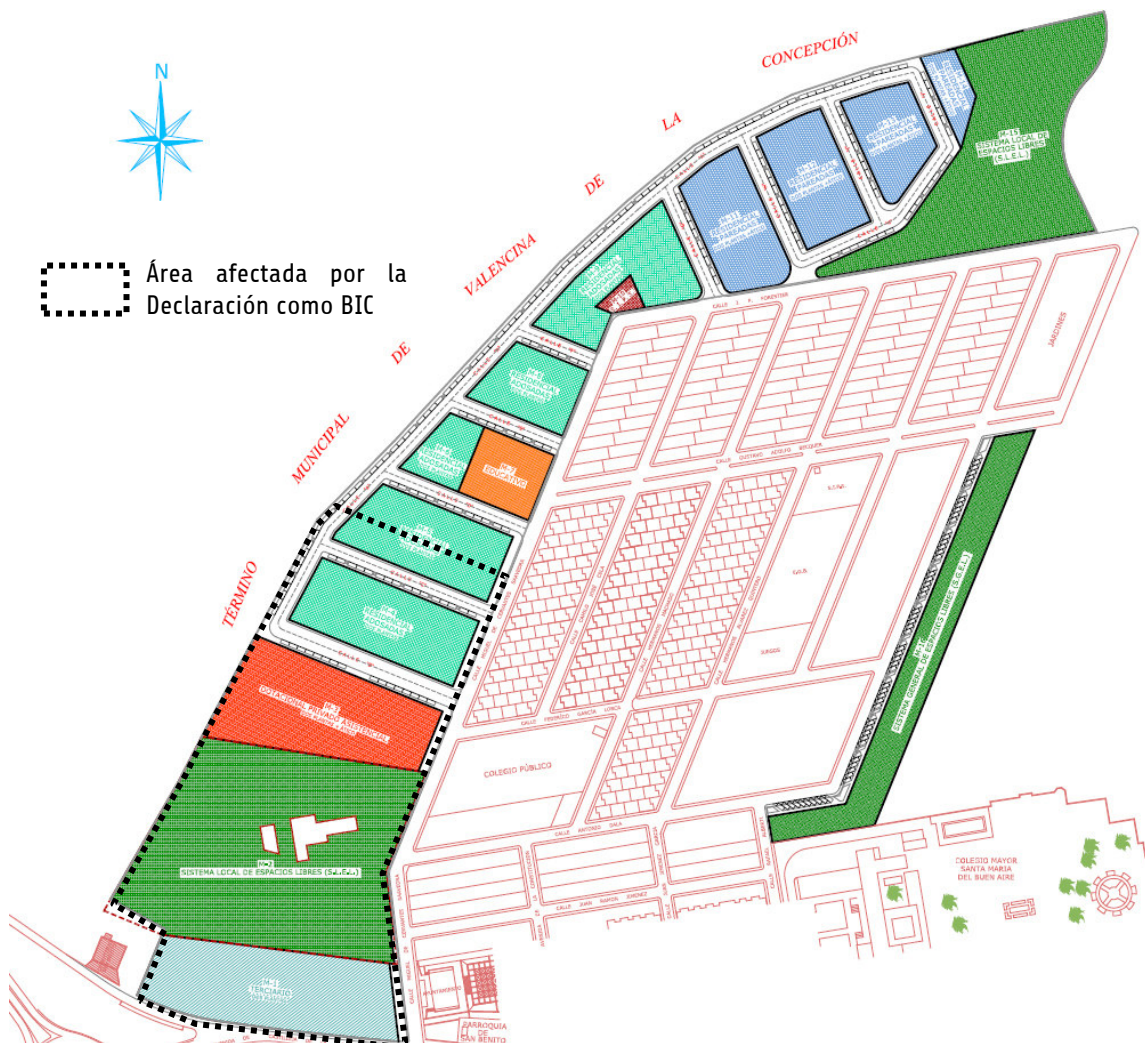
La alternativa descrita en este apartado supone la no formulación de la presente innovación, manteniendo vigentes las figuras de planeamiento aprobadas en la actualidad, es decir, NNSS, adaptación de las mismas a la LOUA y Plan Parcial.

De esta manera, se mantendrían inalterables aspectos como la delimitación del ámbito del sector, su distribución de usos, tipologías edificatorias, edificabilidades (lucrativas y no), etc. En este sentido, los parámetros fundamentales definidos en el planeamiento son:

| ÁREA HOMOGÉNEA            | Superficie m2s |                     |                     | Viviendas<br>Capacidad<br>TOTAL | Densidad<br>viv/ha | Edificabilidad<br>TOTAL m2c | Coeficiente<br>Edificabilidad<br>(m2c/m2s) |
|---------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
|                           | Total A.H.     | SS.GG.<br>Incluidos | Neta<br>Residencial |                                 |                    |                             |                                            |
| PP-4 DOLMEN DE MONTELIRIO | 87.459         | 0                   | 87.459              | 131                             | 15,0               | 30.391                      | 0,37                                       |

Extracto con parámetros de ordenación contenidos en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

A continuación se incluye plano de zonificación y tabla con desglose de parcelas, superficies y edificabilidad según el Plan Parcial y las modificaciones de las NN.SS vigentes:



Ordenación pormenorizada vigente según se define en el Plan Parcial

| PLAN PARCIAL APROBADO |                          |                                |              |                                    |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------------------------------|
| MANZANA               | USO                      | SUPERFICIE<br>m <sup>2</sup> s | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD<br>m <sup>2</sup> t |
| M1                    | Terciario                | 6.232,25                       | -            | 4.674,18                           |
| M2                    | S.L.E.L.                 | 15.968,03                      | -            | -                                  |
| M3                    | Dotacional Asistencial   | 5.997,07                       | -            | 5.097,50                           |
| M4                    | Libre Unif. Adosadas     | 3.958,53                       | 28           | 3.920,00                           |
| M5                    | Libre Unif. Adosadas     | 3.538,65                       | 25           | 3.500,00                           |
| M6                    | Libre Unif. Adosadas     | 1.144,51                       | 7            | 980,00                             |
| M7                    | Dotacional Educativo     | 1.734,82                       | -            | -                                  |
| M8                    | Protegida Unif. Adosadas | 2.085,45                       | 18           | 1.820,00                           |
| M9                    | Libre Unif. Adosadas     | 3.256,52                       | 20           | 2.800,00                           |
| M10                   | S.I.P.S                  | 311,22                         | -            | -                                  |
| M11                   | Libre Unif. Adosadas     | 3.033,33                       | 12           | 2.400,00                           |
| M12                   | Libre Unif. Pareadas     | 2.846,35                       | 14           | 2.800,00                           |
| M13                   | Libre Unif. Pareadas     | 2.186,54                       | 9            | 1.800,00                           |
| M14                   | Libre Unif. Pareadas     | 872,41                         | 3            | 600,00                             |
| M15                   | S.L.E.L.                 | 10.134,50                      | -            | -                                  |
| M16                   | S.G.E.L                  | 5.413,31                       | -            | -                                  |
| VIALES                | Viales                   | 18.746,15                      | -            | -                                  |
|                       |                          | <b>87.459,64</b>               | <b>136</b>   | <b>30.391,68</b>                   |

**NOTA:** existe una diferencia en el número total de viviendas del sector debidas a la aprobación posterior de Modificación de las NNSS en la Manzana 8 del sector, para pasar de un número inicial de 13 viviendas a 18 viviendas, manteniendo la edificabilidad inicial de la misma.

Del análisis de la ordenación vigente en el planeamiento actual en relación con los objetivos planteados para el desarrollo de este ámbito, pueden obtenerse las siguientes conclusiones:

- Tal y como se puede observar en el gráfico, **existe gran parte del sector y de su parcelación actual afectado por la delimitación de la zona de protección de grado "IB" del BIC definida en el decreto 57/2010**, lo que ya de por sí supone un motivo más que suficiente para justificar falta de viabilidad técnica de dicha alternativa. Así, la no aprobación de esta innovación supondría, tan solo, el traslado en el tiempo de un procedimiento que es imprescindible, y que, como ya se ha citado, ha superado ampliamente los plazos requeridos en el capítulo 1 del decreto de declaración de BIC.
- La propuesta no plantea de forma expresa criterios de movilidad sostenible, ya que no se prevé en la misma la implantación alguna de carril bici, ni conexión de los mismos con la red existente.
- La superficie prevista de viarios, Acerados y aparcamientos alcanza un porcentaje de suelo del 21% del total del sector.
- La superficie de suelo destinada a dotaciones de tipo público (zonas verdes, SIPS y educativo) alcanza un porcentaje del 38% del sector, mientras que las parcelas lucrativas disponen de un porcentaje del 40% del suelo del sector.
- La edificabilidad global lucrativa del sector es de 30.391,68 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se incluye la residencial, que alcanzaría los 20.620,00 m<sup>2</sup> (el 68%), la de uso terciario con 4.674,18 m<sup>2</sup> (15%) y uso dotacional privado con 5.097,50 m<sup>2</sup> (17%).
- Se incluye así un total de viviendas en el sector de 136 unidades.

| <b>ALTERNATIVA 0</b>                             |                  |            |
|--------------------------------------------------|------------------|------------|
| <b>Superficie ámbito (m<sup>2</sup>s)</b>        | <b>87.459,64</b> |            |
| <b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>               | <b>33.561,88</b> | <b>38%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 110              |            |
| SGEL (m <sup>2</sup> s)                          | 5.413,31         | 6%         |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 18               |            |
| Dotaciones locales (m <sup>2</sup> s)            | 28.148,57        | 32%        |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 93               |            |
| SLEL (m <sup>2</sup> s)                          | 26.102,53        | 30%        |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 86               |            |
| SIPS                                             | 311,22           |            |
| Dotacional educativo                             | 1.734,82         |            |
| Viarios y aparcamientos                          | 18.746,15        | 21%        |
| Parcelas lucrativas                              | 35.151,61        | 40%        |
| <b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>           | <b>30.391,68</b> |            |
| Coefficiente de edificabilidad                   | 0,35             |            |
| Residencial                                      | 20.620,00        | 68%        |
| Vivienda libre                                   | 18.800,00        | 62%        |
| Vivienda protegida                               | 1.820,00         | 6%         |
| Terciario                                        | 4.674,18         | 15%        |
| Dotacional asistencial privado                   | 5.097,50         | 17%        |
| Número de viviendas (ud)                         | 136              |            |
| Viviendas libres                                 | 118              |            |
| Viviendas protegidas                             | 18               |            |
| Incremento de habitantes                         | 408              |            |

### 3.2.2. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa analiza la posibilidad de mantener el 100% del aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan Parcial y la Adaptación de las NNSS, concentrándola en los suelos no afectados por la zona de protección incluida en el BIC, la cual se trataría como una zona verde dentro del Sistema de Dotaciones Local, al igual que ocurre en otros sectores de Suelo Urbano Consolidado de la localidad cercanos, con zonas incluidas dentro de dicha zona de protección (Parque del Dolmen "Divina Pastora").

Se mantiene así la edificabilidad total inicial del sector, es decir, los 30.391,68 m<sup>2</sup>.

Además de ello, y teniendo en cuenta la estructura de propiedad actual del sector, se eliminaría la parcela de uso terciario, cuyo aprovechamiento se transformaría en uso residencial, manteniendo, no obstante, una parcela para uso dotacional privado, tal y como se disponía inicialmente.

Siguiendo los objetivos marcados en este documento de innovación, se reduce la superficie destinada a viario. Se estima viable una leve reducción de la misma hasta el 19% de la superficie del sector.

La mayor edificabilidad residencial incluida implica cambios en la reserva de dotaciones previstas, las cuales se verifican en base al artículo 82 del Decreto 550/2022 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.



| ALTERNATIVA 1 |                                   |                                             |            |                    |                             |                            |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|
| MANZANA       | USO                               | SUPERFICIE<br>PROPUESTA<br>m <sup>2</sup> s | Nº PLANTAS | OCUPACIÓN          | EDIFICABILIDAD<br>PROPUESTA | Nº VIVIENDAS<br>PROPUESTAS |
| M1            | S.L.E.L.                          | 37.096,31                                   | -          | -                  | -                           | -                          |
| M2            | Dotacional Asistencial            | 5.691,52                                    | 2          | 44,78%             | 5.097,50                    | -                          |
| M3            | Protegida Residencial Unifamiliar | 1.844,00                                    | 2          | 49,35%             | 1.820,00                    | 17                         |
| M4            | Libre Residencial Unifamiliar     | 1.022,00                                    | 2          | 61,69%             | 1.261,00                    | 9                          |
| M5            | Libre Residencial Unifamiliar     | 2.521,15                                    | 2          | 61,68%             | 3.110,00                    | 22                         |
| M6            | Libre Residencial Unifamiliar     | 5.238,84                                    | 2          | 61,67%             | 6.462,00                    | 46                         |
| M7.1          | S.I.P.S                           | 592,00                                      | -          | -                  | -                           | -                          |
| M7.2          | Dotacional Educativo              | 800,00                                      | -          | -                  | -                           | -                          |
| M7.3          | Libre Residencial Unifamiliar     | 6.378,02                                    | 2          | 61,67%             | 7.867,00                    | 56                         |
| M8            | Libre Residencial Unifamiliar     | 3.871,30                                    | 2          | 61,67%             | 4.775,00                    | 34                         |
| M9            | S.G.E.L                           | 5.413,31                                    | -          | -                  | -                           | -                          |
| VIALES        | Viales                            | 16.991,19                                   | -          | -                  | -                           | -                          |
|               |                                   | <b>87.459,64</b>                            |            |                    | <b>TOTAL</b>                | <b>184</b>                 |
|               |                                   |                                             |            | <b>RESIDENCIAL</b> | <b>30.392,00</b>            | <b>25.295,00</b>           |

Las modificaciones incluidas en esta alternativa nos llevan a alcanzar las siguientes conclusiones:

- Se cumple con el objetivo de preservación del Patrimonio Histórico incluido en el sector, definiendo el área incluida dentro del ámbito de protección del BIC como dotación de zona verde de carácter local.
- Se produce un drástico aumento de las superficies del sector destinadas a Espacios Libres, aumentando el porcentaje de reserva de suelo para dotaciones locales hasta el 44%, cifra que en el caso total de dotaciones (incluyendo el SGEL) alcanza el 50% del suelo del sector.
- A pesar de esto, la aplicación estricta de los parámetros definidos en el decreto 550/2022 supone una reducción de la superficie de suelo destinada al resto de dotaciones básicas (SIPS y educativo), hasta los 1.392 m<sup>2</sup> en conjunto.
- Se disminuye la superficie destinada a viales y aparcamientos al 19%, incluyendo, además, parte de esta superficie para la incorporación de un sistema de carriles bici conectados a la red metropolitana de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su ramal Camas -Valencina.
- Se produce una disminución en las superficies de suelo destinadas a parcelas lucrativas, hasta el 30% del sector.
- Se mantiene la misma edificabilidad prevista en el plan parcial para la parcela de uso dotacional privado.
- La edificabilidad residencial del sector aumenta a los 25.295 m<sup>2</sup>, lo que supone un número total de viviendas de 184, manteniéndose los porcentajes y edificabilidad de vivienda protegida aprobados en el Plan Parcial.
- La edificabilidad residencial resultante y la reducción de la superficie de parcelas lucrativas, concentrando la tipología de vivienda unifamiliar adosada, conlleva la necesidad de un aumento en los parámetros de edificabilidad (en torno a 1,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y de ocupación (61,50% aproximadamente) dentro de cada parcela. Estos valores se encuentran dentro de los rangos permitidos en las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, por lo que serían, en principio válidos.

|                                                  | <b>ALTERNATIVA 0</b> |            | <b>ALTERNATIVA 1</b> |            |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| <b>Superficie ámbito (m<sup>2</sup>s)</b>        | <b>87.459,64</b>     |            | <b>87.459,64</b>     |            |
| <b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>               | <b>33.561,88</b>     | <b>38%</b> | <b>43.901,62</b>     | <b>50%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 110                  |            | 144                  |            |
| <b>SGEL (m<sup>2</sup> s)</b>                    | <b>5.413,31</b>      | <b>6%</b>  | <b>5.413,31</b>      | <b>6%</b>  |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 18                   |            | 18                   |            |
| <b>Dotaciones locales (m<sup>2</sup> s)</b>      | <b>28.148,57</b>     | <b>32%</b> | <b>38.488,31</b>     | <b>44%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 93                   |            | 127                  |            |
| <b>SLEL (m<sup>2</sup> s)</b>                    | <b>26.102,53</b>     | <b>30%</b> | <b>37.096,31</b>     | <b>42%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 86                   |            | 122                  |            |
| SIPS                                             | 311,22               |            | 592,00               |            |
| Dotacional educativo                             | 1.734,82             |            | 800,00               |            |
| Viarios y aparcamientos                          | 18.746,15            | 21%        | 16.991,19            | 19%        |
| Parcelas lucrativas                              | 35.151,61            | 40%        | 26.566,83            | 30%        |
| <b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>           | <b>30.391,68</b>     |            | <b>30.392,00</b>     |            |
| Coefficiente de edificabilidad                   | 0,35                 |            | 0,35                 |            |
| Residencial                                      | 20.620,00            | 68%        | 25.295,00            | 83%        |
| Vivienda libre                                   | 18.800,00            | 62%        | 23.475,00            | 77%        |
| Vivienda protegida                               | 1.820,00             | 6%         | 1.820,00             | 6%         |
| Terciario                                        | 4.674,18             | 15%        | 0,00                 | 0%         |
| Dotacional asistencial privado                   | 5.097,50             | 17%        | 5.097,50             | 17%        |
| Número de viviendas (ud)                         | 136                  |            | 184                  |            |
| Viviendas libres                                 | 118                  |            | 167                  |            |
| Viviendas protegidas                             | 18                   |            | 17                   |            |
| Incremento de habitantes                         | 408                  |            | 552                  |            |

### 3.2.3. ALTERNATIVA 2

Esta alternativa se propone una modificación de la alternativa anterior en base a un doble ajuste. Por un lado, se busca una disminución en la edificabilidad residencial del sector, y por tanto del número total de viviendas, para acercarlo algo más al número inicial de viviendas previstos en el Plan Parcial en la Adaptación de las NN.SS. Esta opción permitiría unos parámetros de edificabilidad y ocupación de las parcelas algo más holgados que los planteados en la alternativa 1.

Por otro lado, se busca el aumento leve de las superficies de dotaciones básicas locales (SIPS y docente), acercando el dato de la superficie de suelo dedicado a estos usos al planteado en el Plan Parcial, lo que supondría un aumento de las ratios definidas en el decreto 550/2022, ya de por si superados por la definición como sistema local de espacios libres de la zona de protección del BIC.

Se mantienen invariables el resto de objetivos planteados en la opción anterior respecto a la reducción de superficies de viales y aparcamientos, incorporación de la red de carril bici, etc.

Se obtiene así una propuesta de ordenación que se describe en el siguiente gráfico y tabla:

Modificación de las Normas Subsidiarias de Castilla de Guzmán (Sevilla). Sector Norte PP-04 Dolmen de Montelirio.

Las modificaciones incluidas en esta alternativa nos llevan a alcanzar las siguientes conclusiones:

- Se continúa cumpliendo con el objetivo de preservación del Patrimonio Histórico incluido en el sector, definiendo el área incluida dentro del ámbito de protección del BIC como dotación de zona verde de carácter local.
- Se mantiene el aumento de las superficies del sector destinadas a Espacios Libres, aumentando el porcentaje de reserva de suelo para dotaciones locales hasta el 45%, lo que supone un ratio de 88 m<sup>2</sup>/habitante, cifra que en el caso total de dotaciones (incluyendo el SGEL) alcanza el 51% del suelo del sector.
- Se mantiene también la superficie de suelo destinada al resto de dotaciones básicas (SIPS y educativo), en relación con la alternativa 0 vigente, alcanzando los 2.073 m<sup>2</sup>.
- Se mantienen la reducción de la superficie destinada a viales y aparcamientos al 19%, incluyendo el sistema de carriles bici conectados a la red metropolitana de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su ramal Camas-Valencina.
- Se mantiene la disminución en las superficies de suelo destinadas a parcelas lucrativas, hasta el 30% del sector.
- Se mantiene la misma edificabilidad prevista en el plan parcial para la parcela de uso dotacional privado.
- La edificabilidad residencial del sector se mantiene en un dato muy semejante al inicial planteado en el Plan Parcial, es decir, 20.160 m<sup>2</sup>, con un ajuste en el número total de viviendas hasta las 148.
- Con este planteamiento, y manteniendo como tipología única la de vivienda unifamiliar adosada, se obtienen unos parámetros de edificabilidad (en torno a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y de ocupación (50,00% aproximadamente) dentro de cada parcela algo más holgados, lo que redonda en una mayor superficie de espacio libre privativo en las manzanas de vivienda.

|                                                  | ALTERNATIVA 0    |            | ALTERNATIVA 1    |            | ALTERNATIVA 2    |            |
|--------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| Superficie ámbito (m <sup>2</sup> s)             | 87.459,64        |            | 87.459,64        |            | 87.459,64        |            |
| <b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>               | <b>33.561,88</b> | <b>38%</b> | <b>43.901,62</b> | <b>50%</b> | <b>44.582,64</b> | <b>51%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 110              |            | 144              |            | 147              |            |
| SGEL (m <sup>2</sup> s)                          | 5.413,31         | 6%         | 5.413,31         | 6%         | 5.413,31         | 6%         |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 18               |            | 18               |            | 18               |            |
| <b>Dotaciones locales (m<sup>2</sup> s)</b>      | <b>28.148,57</b> | <b>32%</b> | <b>38.488,31</b> | <b>44%</b> | <b>39.169,33</b> | <b>45%</b> |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 93               |            | 127              |            | 129              |            |
| SLEL (m <sup>2</sup> s)                          | 26.102,53        | 30%        | 37.096,31        | 42%        | 37.096,31        | 42%        |
| Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t) | 86               |            | 122              |            | 122              |            |
| SIPS                                             | 311,22           |            | 592,00           |            | 592,00           |            |
| Dotacional educativo                             | 1.734,82         |            | 800,00           |            | 1.481,02         |            |
| Viarios y aparcamientos                          | 18.746,15        | 21%        | 16.991,19        | 19%        | 16.991,19        | 19%        |
| Parcelas lucrativas                              | 35.151,61        | 40%        | 26.566,83        | 30%        | 25.885,81        | 30%        |
| <b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>           | <b>30.391,68</b> |            | <b>30.392,00</b> |            | <b>25.257,50</b> |            |
| Coefficiente de edificabilidad                   | 0,35             |            | 0,35             |            | 0,29             |            |
| Residencial                                      | 20.620,00        | 68%        | 25.295,00        | 83%        | 20.160,00        | 80%        |
| Vivienda libre                                   | 18.800,00        | 62%        | 23.475,00        | 77%        | 18.340,00        | 73%        |
| Vivienda protegida                               | 1.820,00         | 6%         | 1.820,00         | 6%         | 1.820,00         | 7%         |
| Terciario                                        | 4.674,18         | 15%        | 0,00             | 0%         | 0,00             | 0%         |
| Dotacional asistencial privado                   | 5.097,50         | 17%        | 5.097,50         | 17%        | 5.097,50         | 20%        |
| Número de viviendas (ud)                         | 136              |            | 184              |            | 148              |            |
| Viviendas libres                                 | 118              |            | 167              |            | 131              |            |
| Viviendas protegidas                             | 18               |            | 17               |            | 17               |            |
| Incremento de habitantes                         | 408              |            | 552              |            | 444              |            |

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Una vez realizado el análisis de las distintas alternativas relativas a la ordenación del ámbito, se considera que la alternativa que mejor da respuesta a los objetivos planteados y a la situación actual del sector es la alternativa 2, en base a los siguientes criterios:

#### 1. Desbloqueo de la situación urbanística existente en el ámbito.

La aprobación de la innovación propuesta en el presente documento supondría un desbloqueo a la situación actual del sector y permitiría avanzar en el desarrollo del mismo.

Como se ha citado con anterioridad, el decreto de declaración de BIC, aprobado en el año 2010, establecía inicialmente un plazo máximo de 2 años para la modificación de la normativa urbanística vigente. Este plazo se ha superado ampliamente.

Se tiene conocimiento de la intención del consistorio guzmareño de gestionar la redacción de un nuevo PGOU por parte de un equipo externo a los servicios técnicos municipales. En cualquier caso, la tramitación de la licitación para la redacción del mismo aún no se encuentra iniciada, y los plazos estimados para su aprobación definitiva serán, con toda probabilidad, bastante extensos, lo que prolongaría aún más la situación de paralización en el desarrollo del ámbito.

#### 2. Objetivo de protección del Patrimonio Histórico.

Con la alternativa planteada se cumple el objetivo inicial de protección del patrimonio histórico en el sector, dado que delimita la zona de protección denominada por el decreto 57/2010 como Subsector ZA-IB, que queda fuera de las parcelas lucrativas, quedando incluida dentro del Sistema Local de Espacios Libres, al igual que ocurre en otros sectores de Suelo Urbano Consolidado de la localidad cercanos, con zonas incluidas dentro de dicha zona de protección (Parque del Dolmen "Divina Pastora").

#### 3. Objetivo de priorización de la movilidad sostenible.

En la propuesta que se plantea se incluyen criterios de fomento de la movilidad sostenible en base a dos planteamientos en el diseño.

Por un lado, se propone la inclusión dentro del sector de tramos de carril bici, con un trazado que abarque la totalidad del sector y que estén interconectados con las redes existentes, en este caso, con la red metropolitana de Sevilla a través de su ramal Camas-Valencina. De esta forma, esta red puede suponer una alternativa real al transporte motorizado.

La inclusión de esta red se realiza en paralelo a la disminución de la superficie total de suelo ocupada por viales y aparcamientos, lo que supone un aumento en la superficie de suelo destinada a otros usos y un menor coste de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada por el ayuntamiento.

#### 4. Cumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental.

La propuesta planteada cumple con los criterios establecidos en la normativa vigente en materia medioambiental. Junto con el presente documento se redacta informe de Evaluación Ambiental Inicial, en el que se evalúan de manera preliminar los requerimientos establecidos en la normativa vigente.

#### 5. Aumento importante del nivel de dotaciones del sector.

La modificación propuesta con esta alternativa redonda en una ampliación importante en la dotación de

servicios básicos al sector, suponiendo un porcentaje del 51% de superficie total de suelo del sector, de las cuales un 48% corresponden a zonas verdes (sin edificar).

Se mantiene, asimismo, una superficie de suelo para usos de SIPS y equipamiento docente equivalentes a la prevista en la ordenación vigente en la actualidad.

## 6. Reducción de la edificabilidad global lucrativa del sector

La alternativa propuesta supone una reducción en la edificabilidad total del sector, a pesar de lo cual, se mantienen los datos de techo edificable para los usos dotacional asistencial privado y residencial protegido. Esto redundará en unos parámetros de edificabilidad y de ocupación por manzana algo más holgados, lo que permite la existencia de mayor superficie libre privativa.

### 3.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Tal y como se indica en los apartados anteriores de la presente memoria, se procede a la propuesta de modificación de las determinaciones urbanísticas del ámbito del Plan Parcial PP-4 "DOLMEN DE MONTELIRIO", en base a las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- **Superficie del sector:** 87.459, 64 m<sup>2</sup>s.
- **Uso global:** Residencial.
- **Sistemas Generales incluidos:** 5.413,31 m<sup>2</sup>s Parque Norte.
- **Superficie neta:** 82.046,33 m<sup>2</sup>s.
- **Edificabilidad total:** 25.257,50 m<sup>2</sup>c..
- **Coefficiente edificabilidad global:** 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Número de viviendas:** 148.
- **Densidad:** 17 viv/ha.
- **Sistema de actuación:** compensación.
- **Planeamiento de desarrollo a tramitar:** Plan Parcial (modificación).

## 4. MEMORIA ECONÓMICA

### 4.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL

El artículo 62.1.a).4º. de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una "memoria económica, que contendrá un estudio financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

Igualmente, el artículo 85.4º del Decreto 550/2022 que desarrolla el reglamento de la ley anterior indica que la memoria económica "incluirlá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda".

## 4.2. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE

El estudio económico realizado ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La presente innovación, en su carácter de instrumento de ordenación, ofrece datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

## 4.3. ESTIMACIÓN DE COSTES

Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general como las ampliaciones y conexiones a las redes existentes, así como las obras de edificación de las diferentes promociones y construcciones previstas, en base a los parámetros presentados en apartados anteriores.

- A. Costes de Adquisición de Suelo y Cesiones.** Los suelos de las parcelas incluidas en el sector son propiedad mayoritaria de la promotora de la presente modificación, Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U. El resto de mercantiles propietarias de aprovechamiento en el sector se encuentran en la actualidad en proceso de concurso voluntario o de liquidación. Serán los titulares finales de los derechos en el sector los que deberán formar parte de la Junta de Compensación que desarrolle el suelo. Teniendo esto en cuenta, no se han considerado, en principio, costes del suelo ni de cesiones.
- B. Coste de las Obras de Urbanización.** Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar el coste del conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores (ejecución de viales, espacios libres, redes de distribución de instalaciones, mobiliario urbano...), como las conexiones a las redes existentes.
- C. Coste de las obras de edificación.** Se incluye en este apartado una estimación económica de los costes de construcción de las diferentes promociones a ejecutar en el sector, incluyendo un porcentaje de coste dedicado a urbanización interior de las mismas.
- D. Coste de Honorarios Profesionales.** Se han estimado en este capítulo los honorarios de redacción de los documentos técnicos y dirección de obra, honorarios de abogados y honorarios de redacción de los estudios complementarios necesarios, tanto en la fase de urbanización como en la de edificación. Se incluye además una previsión para la realización de estudios arqueológicos adicionales, en caso de que sean requeridos por la administración sectorial competente.
- E. Coste de controles y laboratorio.** Se incluye en este apartado una aproximación a los costes necesarios para el control de calidad, informes y estudios exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, incluyendo estudios geotécnicos, OCT, ensayos de calidad, etc.
- F. Tasas y tributos:** en este apartado se calcula el importe aproximado de tasas por licencia de obras, ICIO, licencias de primera ocupación, así como gastos de notaría e impuestos de AJD, etc.
- G. Coste de Gestión.** Partiendo de que la actuación se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 7% del total de los costes de urbanización y de edificación, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 189.3 del Reglamento de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (decreto 550/2022).
- H. Costes Financieros.** Los gastos a financiar son los referidos a la urbanización y a la edificación del sector.

### **COSTES OBRAS DE URBANIZACIÓN**

|                                              |                          |                     |                    |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>1. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>              |                          |                     | <b>4.908.536 €</b> |
| 1.1 Obras de urbanización                    | 87.459,00 m <sup>2</sup> | 42 €/m <sup>2</sup> | 3.673.280 €        |
| 1.2 Infraestructuras (conexiones exteriores) |                          |                     | 451.540 €          |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)      |                          |                     | 4.124.820 €        |
| Gastos Generales                             |                          | 13%                 | 536.227 €          |
| Beneficio Industrial                         |                          | 6%                  | 247.489 €          |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)   |                          |                     | 4.908.536 €        |
| <b>2. HONORARIOS PROFESIONALES</b>           |                          |                     | <b>192.852 €</b>   |
| 2.1 Proyecto de Urbanización                 |                          |                     | 82.496 €           |
| 2.2 Dirección obras Urbanización             |                          |                     | 35.356 €           |
| 2.3 Estudios arqueológicos                   |                          |                     | 75.000 €           |
| <b>3. COSTES FINANCIEROS</b>                 |                          | 6%                  | <b>306.083 €</b>   |
| 3.1 Coste del Suelo                          |                          |                     | 0 €                |
| 3.2 Financiación                             |                          |                     | 0 €                |
| <b>4. COSTES GESTIÓN</b>                     |                          | 7%                  | <b>378.523 €</b>   |
| <b>COSTE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN</b>          |                          |                     | <b>5.785.994 €</b> |

### **COSTES OBRAS DE EDIFICACIÓN**

|                                              |                          |                      |                     |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>1. OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>               |                          |                      | <b>24.805.193 €</b> |
| 1.1 Construcción de viviendas                | 20.160,00 m <sup>2</sup> | 820 €/m <sup>2</sup> | 16.531.200 €        |
| 1.2 Construcción de equipamiento             | 5.097,50 m <sup>2</sup>  | 800 €/m <sup>2</sup> | 4.078.000 €         |
| 1.3 Urbanización interior                    | 3.140,00 m <sup>2</sup>  | 75 €/m <sup>2</sup>  | 235.500 €           |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)      |                          |                      | 20.844.700 €        |
| Gastos Generales                             |                          | 13%                  | 2.709.811 €         |
| Beneficio Industrial                         |                          | 6%                   | 1.250.682 €         |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)   |                          |                      | 24.805.193 €        |
| <b>2. HONORARIOS PROFESIONALES</b>           |                          |                      | <b>836.739 €</b>    |
| 2.1 Proyectos Técnicos Edificación           |                          |                      | 416.894 €           |
| 2.2 Dirección Obras Edificación              |                          |                      | 178.669 €           |
| 2.3 Dirección de Ejecución Obras Edificación |                          |                      | 178.669 €           |
| 2.4 Proyectos de Telecomunicaciones          |                          |                      | 50.000 €            |
| 2.5 Coordinación de Seguridad y Salud        |                          |                      | 12.507 €            |
| <b>3. CONTROLES Y LABORATORIO</b>            |                          |                      | <b>265.552 €</b>    |
| 3.1 Estudios geotécnicos                     |                          |                      | 17.500 €            |
| 3.2 Organismos de Control Técnico (OTC)      |                          |                      | 124.026 €           |
| 3.3 Pruebas y ensayos                        |                          |                      | 124.026 €           |
| <b>4. TASAS Y TRIBUTOS</b>                   |                          |                      | <b>2.260.278 €</b>  |
| 4.1 Tasas Urbanísticas Licencia Obras        |                          | 4,50%                | 938.012 €           |
| 4.2 Tasas Urbanísticas 1ª Ocupación          |                          | 10% LO               | 93.801 €            |
| 4.3 ICIO                                     |                          | 3%                   | 625.341 €           |
| 4.4 Notarías y Registros                     |                          |                      | 603.125 €           |
| <b>5. COSTES FINANCIEROS</b>                 |                          |                      | <b>1.690.066 €</b>  |
| 5.1 Intereses créditos hipotecarios          |                          | 6%                   | 1.690.066 €         |
| <b>6. COSTES GESTIÓN</b>                     |                          | 7%                   | <b>2.090.048 €</b>  |
| <b>COSTE EJECUCIÓN EDIFICACIÓN</b>           |                          |                      | <b>29.857.827 €</b> |

Según estos cálculos, el coste total de obras de urbanización y edificación supone un total de 35.643.821 €.

#### 4.4. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se estiman las previsiones de valor de mercado o ingreso según su uso por la venta de la edificación construida resultante, y se compara con los costes. De esta forma se comprueba si el balance de la actuación urbanizadora y de edificación se encuentra dentro de los parámetros de rentabilidad de este tipo de operaciones.

| <b>INGRESOS</b>    |                          |                        | <b>43.861.750 €</b> |
|--------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| Vivienda libre     | 18.340,00 m <sup>2</sup> | 1.800 €/m <sup>2</sup> | 33.012.000 €        |
| Vivienda protegida | 1.820,00 m <sup>2</sup>  | 1.200 €/m <sup>2</sup> | 2.184.000 €         |
| Dotacional privado | 5.097,50 m <sup>2</sup>  | 1.700 €/m <sup>2</sup> | 8.665.750 €         |

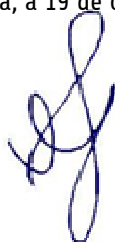
Teniendo en cuenta los costes iniciales de urbanización y edificación del sector, así como esta estimación de ingresos, obtenemos el balance total de la operación.

| <b>BALANCE</b>      |  |                    |
|---------------------|--|--------------------|
| Costes de Ejecución |  | 35.643.821 €       |
| Ingresos            |  | 43.861.750 €       |
| <b>Balance</b>      |  | <b>8.217.929 €</b> |

Obtenemos un balance positivo de 8.217.929 €, lo que supone una rentabilidad sobre ingresos del 18,74%, lo que se considera un valor dentro de los parámetros normales para este tipo de operaciones, consideradas de primera vivienda.

De los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en esta innovación para el sector PP-4 es VIABLE, al alcanzar los valores de los ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

En Sevilla, a 19 de octubre de 2023.



Francisco Losada Encinas. Arquitecto.  
Colegiado COA Sevilla nº 5.314.

## 5. PLANOS

PLANO 01. PLANO DE ZONIFICACIÓN. PROPUESTA.

PLANO 02. PLANO DE ALINEACIONES. PROPUESTA.





| Trabajo: | Nº Exp.:  
MODIFICACIÓN NNSS DE CASTILLEJA DE  
GUZMÁN en el ámbito del SECTOR NORTE  
PP-04 "DOLMEN DE MONTELIRO"  
| Fase: Documento de Avance  
| Promotor:  
Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U.



| Plano: | Nº:  
ALINEACIONES. PROPUESTA 02

| Escala: 1:1.000 | Fecha: Octubre 2023  
| Dibujado: F. Losada | Revisado:

| Francisco Losada Encinas  
| arquitecto |

