AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN
REGISTRO DE ENTRADA
20/09/2022 11:44
ENTRADA NÚMERO: 2492

PROYECTO DE ACTUACION DE CAMPO DE FUTBOL 7, EN SNU .

PARCELA 16 POLIGONO 1 , CASTILLEJA DE GUZMAN

ANEXO. JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCION DEL PROYECTO DE ACTUACION SOBRE EL AMBITO DEL AREA DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA. TS-4 DE CARÁCTER TERCIARIO , "COMPLEJO HOTELERO"

EL Área de Oportunidad TS-4 "Complejo Hotelero "de carácter Terciario, definida en su correspondiente ficha de desarrollo por el POTAUS, se justifica en los valores paisajísticos presentes en Castilleja susceptibles de ser aprovechados con la implantación singular. de un complejo hotelero. Y establece como criterios de actuación que el Planeamiento General deberá ordenar la zona con atención a su integración en la trama urbana y el entorno del paisaje con especial atención al entorno del BIC Jardines de Forestier.

EL Articulo 54 de la Normativa del POTAUS Relativo a Áreas de Oportunidad Metropolitana en su apartado 9 define un régimen de transitoriedad para los ámbitos delimitados como Áreas de Oportunidad, en tanto se produzca su desarrollo por los instrumentos de ordenación urbanística municipal, estableciéndose la prohibición de formular modificaciones del planeamiento vigente distintas de las destinadas a su desarrollo como Áreas de Oportunidad, , y prohibición de otorgamiento de autorización de actividades en suelo no urbanizable en estos ámbitos, salvo las de explotación de los recursos naturales.

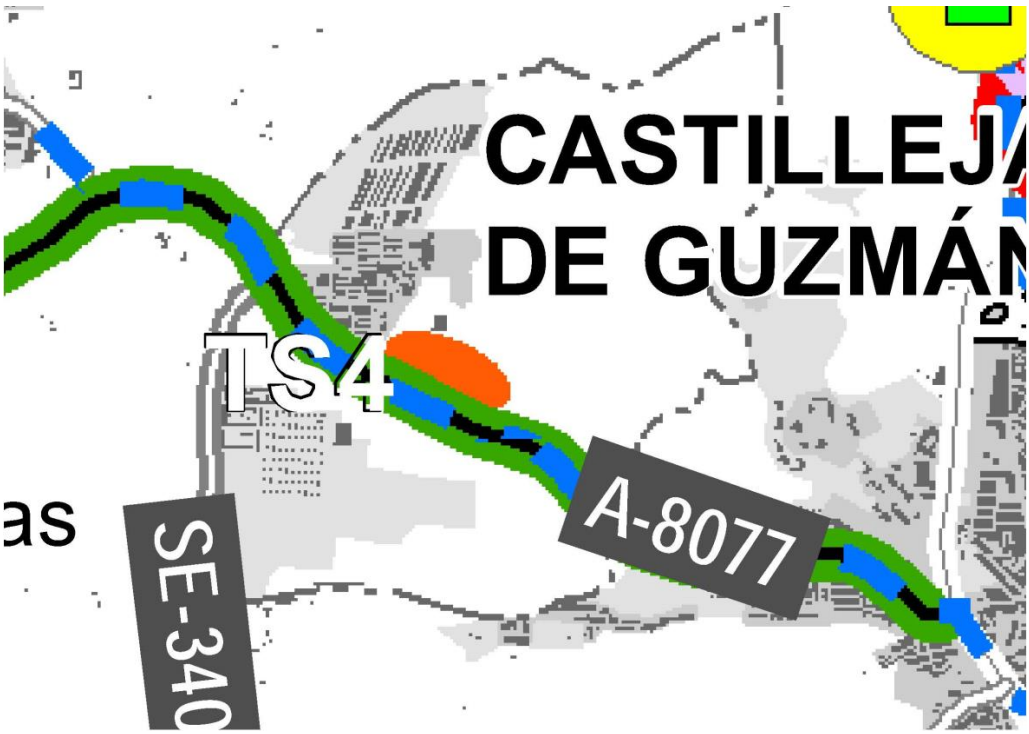
Criterio de Localización y No de Delimitación de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas

Como en todas las demás Áreas de Oportunidad, el POTAUS no delimita este Área de Oportunidad, sino que tan solo define una localización y superficie aproximadas , con rango de Directriz, tal y como se define con claridad en el Apartado 2 del Articulo 55 del POTAUS, con una referencia geométrica absolutamente genérica , una elipse sin referencias geométricas concretas, y define un ámbito superficial aproximado. Es el desarrollo del planeamiento municipal el que debe establecer la delimitación concreta de estas Áreas y la concreción de su superficie final, ajustando esos límites a límites físicos concretos de infraestructuras o de propiedades , e identificables en cada territorio municipal , que tengan en cuenta los objetivos o criterios de desarrollo de cada Área de Oportunidad, en relación con el territorio municipal , donde se sitúa el símbolo de localización, (elipse o circulo).

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		

En el caso del Área de Oportunidad de Castilleja de Guzmán , esta se localiza en el valle del Arroyo Alfileres en disposición lineal en el sentido del eje del valle, paralela a la carretera A-8077, con una cierta proximidad al núcleo urbano consolidado para posibilitar su conexión urbana, y con la voluntad de no alcanzar contacto con los Jardines de Forestier, y no ocupar la zona de meseta superior de la cornisa, y por tanto evitando en lo posible la implantación en la Zona de Protección del BIC, que seria desaconsejable para su ocupación con edificaciones.

Debido a la escala grafica tan amplia de la representación que requiere el ámbito territorial completo del POTAUS, la forma y dimensiones de la elipse con la que se representa la localización del ámbito del Área de Oportunidad TS-4, resulta muy imprecisa para su posible traslación directa como límite físico a la cartografía y escalas propias del planeamiento general , pudiéndose tan solo ser utilizado como referencia aproximada de localización y dimensión. No se puede trasladar a la escala cartográfica municipal directamente como límite físico.



Documentación grafica del POTAUS de Sevilla. Plano de Ordenacion de Usos y Sistemas de Transportes.

Desarrollo y delimitación pormenorizada del área de Oportunidad.

Considerando las intenciones que se definen con esta localización, y los criterios de desarrollo de la Ficha , la delimitación final que el planeamiento municipal establezca

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		

para este Área de Oportunidad, necesariamente deben atender a estos criterios de ordenación paisajística .

El valle del Arroyo Alfileres se puede analizar paisajísticamente considerando su eje lineal de directriz oeste -este , cerrado en su origen oeste por el frente urbano del pueblo, y abierto hacia Sevilla en su desarrollo hacia el este.

Y en la ordenación espacial de su sección transversal , el valle queda caracterizado por cuatro espacios o zonas diferenciados, de desarrollo lineal en paralelo, muy definidas. Al sur la elevación de la cornisa del Aljarafe con limite en la carretera de A-8077. La parte central más baja , por la que discurre el Arroyo Alfileres, y que esta afectada por la Zona inundable del mismo. En zona intermedia la ladera más inclinada de la cornisa en este tramo del valle . y por ultimo al norte , la meseta superior de la cornisa , espacio más llano y de menor pendiente, que llega hasta la tapia de los Jardines de Forestier.

Considerando las limitaciones de uso , la idoneidad para su desarrollo edificatorio mas acorde al uso previsto hotelero, y las singularidades específicas de cada zona en relación al paisaje, de las 3 zonas del valle del Arroyo Alfileres afectadas por la ubicación del Área de Oportunidad, la zona mas baja del Arroyo debe quedar necesariamente excluida de la delimitación pormenorizada final del Área, por ser zona inundable , y por afectar al cauce del arroyo, y también por la incoherencia de apantallar con edificaciones la visión longitudinal hacia Sevilla del propio valle; y la zona superior de la meseta próxima al BIC , también necesariamente debe quedar excluida de la delimitación del Área de Oportunidad, por estar toda esta zona afectada por el ámbito de Protección Paisajística del BIC, y lógicamente evitarse la implantación de edificaciones en altura en este espacio protegido, para evitar apantallamientos indeseados a las visualizaciones desde el Jardín hacia el entorno abierto hacia el sur y el este, y también para evitar la contaminación a la percepción como elemento dominante de la masa vegetal del Jardín , en su percepción desde el valle del Guadalquivir y Sevilla.

Por tanto la única posibilidad de desarrollar y por tanto de delimitar el Área de Oportunidad se limita a la franja intermedia de la ladera, con mayor pendiente , que se ubica en la posición intermedia entre el valle inferior y la meseta superior., con una disposición alargada y delimitación irregular , definida en su límite más elevado por la línea de delimitación del entorno de Protección del BIC, que se ajusta a una línea de cota de nivel sinuosa , pero identificable (ver planos)., y su límite por el sur será determinado con la separación mínima que se considere en relación con la Zona Inundable del Arroyo, y el espacio necesario para no apantallar con edificaciones la continuidad visual del valle.

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	3/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		

En el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de Guzmán que fue objeto de tramitación, hace unos años hasta la fase final de Aprobación Definitiva , (finalmente sin completar su tramitación), se definió con precisión la delimitación de un sector de suelo urbanizable de uso terciario , que desarrollaba y concretaba las determinaciones del POTAUS para este Área de Oportunidad, , con una delimitación clara ajustada a los criterios paisajísticos y de implantación expuestos.

Estos criterios de delimitación son plenamente coherentes con los objetivos y contenidos para el desarrollo de las determinaciones del POTAUS, relativos a Areas de Oportunidad , (Articulo 55 apartado 2 relativo a que la localización y superficies de las Áreas de Oportunidad son aproximadas con rango de directriz, y considerando los criterios de desarrollo y aplicación del POTAUS definidos en el Articulo 8 del POTUS, relativo a Ajustes del Plan , que establece que los instrumentos de ordenación municipal ajustaran a sus escalas cartográficas as zonificaciones del POTAUS sobre límites físicos o territoriales reconocibles , estableciendo una tolerancia de como máximo un 10% de la superficie.

Afecciones del Proyecto de Actuación de Campo de Futbol, sobre los límites del Area de Oportunidad.

Si se traslada la elipse que define el ámbito de localización del Área de Oportunidad a la cartografía y a la escala de detalle del planeamiento municipal, con los necesarios márgenes de imprecisión dimensional que esta traslación genera, se observa con claridad que el ámbito de delimitación del Proyecto de Actuación del Campo de Futbol , se ha ubicado en posición distinta y externa al del Ámbito del área de Oportunidad, existiendo solo una posición de tangencialidad o de proximidad en uno de los vértices del rectángulo del campo de futbol del Proyecto de Actuación, pero que no se puede considerar como una ocupación o superposición coincidente, ni tan siquiera como una ocupación parcial, del ámbito de localización del Área de Oportunidad .

Pero aparte de la traslación grafica directa del ámbito de localización del Area de Oportunidad , que evidentemente no puede ser precisa , pues incluso el propio POTAUS la considera como localización aproximada , hay que considerar también en desarrollo de las directrices del POTAUS , las circunstancias de detalle del territorio municipal donde se localiza el Área de Oportunidad, que debe desarrollarse y concretarse a la escala del planeamiento municipal, considerando los limites físicos y las circunstancias específicas de ese territorio..

El diseño y localización del ámbito del Proyecto de actuación del Campo de Futbol municipal, se realiza con el conocimiento previo del análisis expuesto , ya realizado en la etapa de redacción del Plan General , con un análisis y conocimiento exhaustivo del entorno, y sus condicionantes paisajísticos y de afecciones sectoriales.

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		

Así dentro de las posibilidades de ubicación del rectángulo que ocupa el campo de futbol, dentro de la parcela municipal disponible , se ha ubicado con precisión en una zona central en paralelo a la Avda. del Aljarfe , de manera que se sitúe en la zona llana de la meseta superior , dentro de los límites del entorno de Protección del BIC, para conseguir que quede en posición desenfilada respecto a la arista de la cornisa donde se produce el cambio de pendiente de la ladera. Esta localización es la óptima para evitar impacto visual desde el valle del arroyo Alfileres , evitando movimientos de tierras significativos en el frente de la ladera, pero además evita ocupar la propia ladera , que es precisamente el espacio señalado y preciso , que únicamente puede albergar en su delimitación futura el área de Oportunidad Metropolitana. De hecho la forma curvada de la elipse del Área de Oportunidad se aproxima bastante al límite quebrado de las curvas de nivel que marcan el punto de inflexión de la meseta superior , fuera del área de Oportunidad , respecto a la ladera de pendiente mas pronunciada, que podría considerarse incluida dentro del área de Oportunidad. (En realidad el límite final del Área de Oportunidad, tendrá que desplazarse más abajo fuera del límite de la Zona de Protección del BIC).

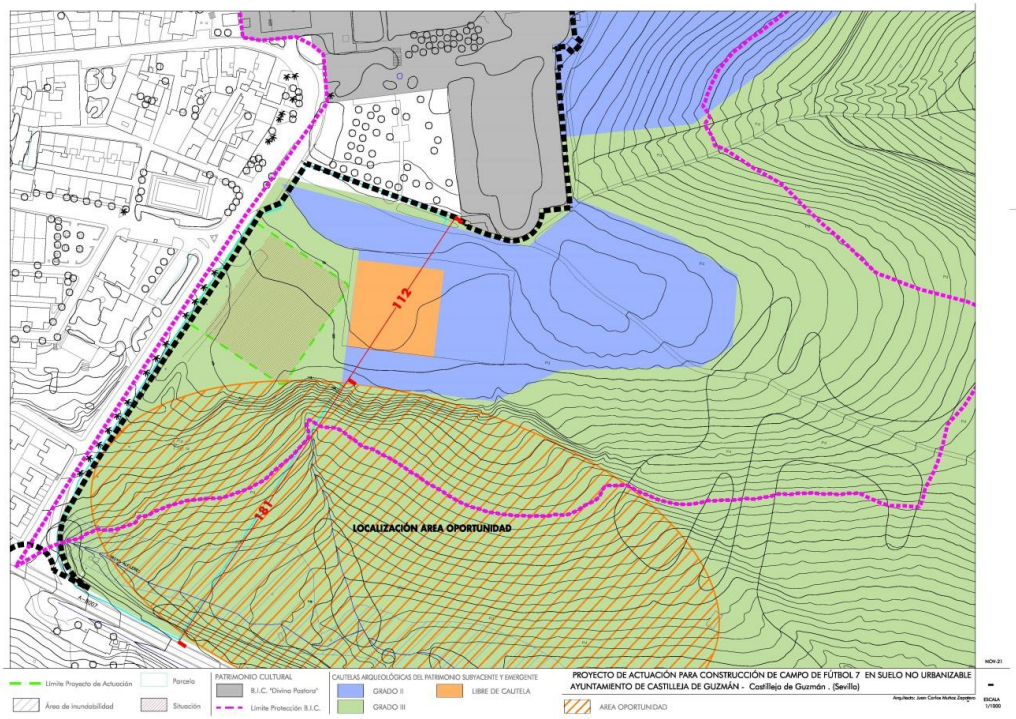
La implantación del Proyecto de Actuación más arriba en posición más próxima al cerramiento de los Jardines de Forestier, es también claramente desaconsejable , a fin de mantener un cierto aislamiento y separación física para la percepción visual independiente del propio recinto del BIC, y de garantizar un entorno inmediato despejado de otras ocupaciones, además de posibilitar en el futuro un tratamiento de espacio libre de esparcimiento abierto con tratamiento natural , en este entorno mas inmediato del Jardín.

Conclusión. No afección con el ámbito del Área de Oportunidad.

Por las razones expuestas , se considera que no es de aplicación a este caso el Articulo 54.9 del POTAUS por considerar que se está implantando una actividad nueva en Suelo No Urbanizable, en el ámbito de localización previsto para el desarrollo de este Área de Oportunidad, puesto que el ámbito del Proyecto de Actuación no afecta ni condiciona en absoluto a la futura delimitación e implantación del Área de Oportunidad Metropolitana, aunque de la transposición a la cartografía de detalle del entorno, se pueda entender que existe un punto de conexión tangencial , del ámbito delimitado por el Proyecto de Actuación, con la figura elíptica que sirve para fijar la localización del Área de Oportunidad de la ficha del POTAUS , que como ya se ha expuesto no puede tener consideración de ámbito de delimitación , sino de ámbito de localización aproximada (sin forma o limites definidos de carácter normativo), y que debe concretarse a otra escala de mayor precisión.

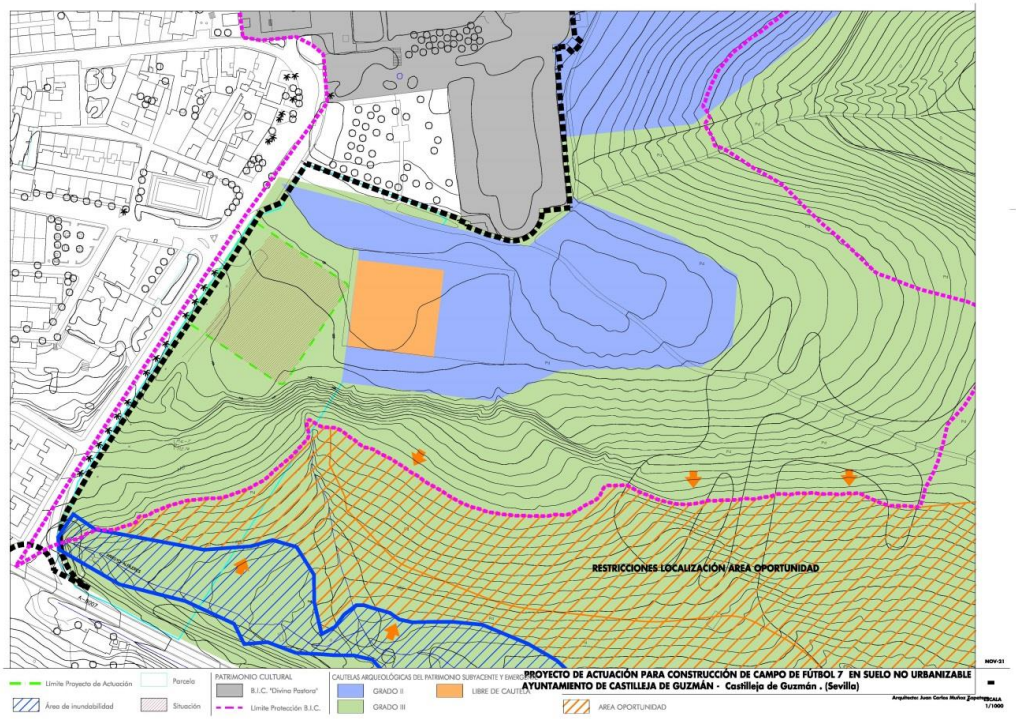
Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		

Localización y dimensionamiento del Área de Oportunidad Metropolitana Escala POTAUS



Localización y dimensionamiento del Área de Oportunidad Metropolitana. Escala planeamiento municipal

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		



Limitaciones a la Delimitación pormenorizada del Área de Oportunidad Metropolitana

Castilleja de Guzmán 7 de Marzo de 2022

05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)

Firmado digitalmente por 05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0184/PUESTO 1/34705/13122021095154, serialNumber=IDCES-05235270X, givenName=JUAN CARLOS, sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300), 2.5.4.97=VATES-B41706300, o=AGU ARQUITECTURA Y GESTION URBANISTICA SLP, c=ES
Fecha: 2022.03.07 12:39:51 +01'00'

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Arquitecto COAS 2.849

Código Seguro De Verificación:	4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Del Mar Ferreiro Hernandez	Firmado	17/11/2022 14:35:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada, con fecha de 29 de septiembre de 2022.	Página	7/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4LpMFl2gbzTDMrJlWJ3b6Q==		