



## Ayuntamiento de la Castilleja de la Cuesta

**D. MANUEL MARTÍN NAVARRO, Secretario Gral. del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta (SEVILLA).**

CERTIFICO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**11.- EXPEDIENTE DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL AISLADA: APROBACION DEFINITIVA.**

De orden de la Presidencia se da cuenta y lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio emitido respecto del asunto y expediente de referencia, ello como desarrollo al acuerdo plenario y aprobación inicial del pasado 27 de abril de 2018.

Durante el periodo de exposición pública no se han presentado reclamaciones al respecto; consta igualmente Informe favorable remitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como Informe Técnico de la Oficina Municipal de Urbanismo.

D<sup>a</sup>. MARGARITA POLVILLO, por el Grupo Socialista, expone el expediente de referencia y actuaciones seguidas, entre ellas el informe y viabilidad otorgada por la Junta de Andalucía, por lo que no existen inconvenientes para su elevación a este Pleno en orden a su aprobación definitiva.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. ANGELES RODRIGUEZ, del Grupo ICAS, del mismo modo, vista la tramitación del expediente, sin alegación alguna en la información pública y con los Informes favorables pertinentes, apoyará la Propuesta en cuestión.

D. TOMAS ARIAS, de Izquierda Unida, cree que seguimos con modificaciones puntuales a tipo de parches, que ya se están agotando, por lo que sigue reclamando el que se acometa la redacción de un nuevo P.G.O.U. Por ello seguirán votando en contra de este tipo de acuerdos y modificaciones puntuales, máxime en consideración a intereses particulares o individualizados, por legítimos que estos sean.

D<sup>a</sup>. MARGARITA POLVILLO (PSOE) precisa que no se trata de parches, sino de soluciones a los vecinos en base a un interés general.

El Pleno, pues, con los votos favorables (9) de la Presidencia y representantes de los Grupo Socialista e ICAS; en contra (2) de los Grupos Juntos por Castilleja e Izquierda Unida; y la abstención (4) del Grupo Popular acuerda, lo siguiente:

|                                |                                                                                                                                                                 |         |                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | CWbDUcRkw9nNIIsAwL6+U/Q==                                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | María Del Carmen Herrera Coronil                                                                                                                                | Firmado | 21/12/2018 09:40:59 |
|                                | Manuel Martin Navarro                                                                                                                                           | Firmado | 21/12/2018 08:48:38 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                                 | Página  | 1/2                 |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CWbDUcRkw9nNIIsAwL6+U/Q==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CWbDUcRkw9nNIIsAwL6+U/Q==</a> |         |                     |





## Ayuntamiento de la Castilleja de la Cuesta

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta en Zona Residencial Unifamiliar Aislada, según las prescripciones técnicas que se incluyen en el Documento de referencia, redactado por la Oficina Técnica Municipal.

SEGUNDO.- Proceder a publicar el acuerdo de aprobación en el B.O.P., y a su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, conforme a lo indicado en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- Facultar a la Alcaldía para las gestiones necesarias para llevar a buen fin el presente acuerdo.

Y para que así conste, con la advertencia del contenido del artículo 206 del R.O.F., libro la presente de orden y con el Vº. Bº. de la Sra. Alcaldesa, a veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho.-----.

Vº. Bº.

La Alcaldesa.

El Secretario.

| Código Seguro De Verificación: | CWbDUcRkw9nNIIsAWl6+U/Q==                                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                    | María Del Carmen Herrera Coronil                                                                                                                                | Firmado | 21/12/2018 09:40:59 |
|                                | Manuel Martin Navarro                                                                                                                                           | Firmado | 21/12/2018 08:48:38 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                                 | Página  | 2/2                 |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CWbDUcRkw9nNIIsAWl6+U/Q==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CWbDUcRkw9nNIIsAWl6+U/Q==</a> |         |                     |





**ASUNTO : APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**

**INFORME :**

### **1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION.**

Este expediente se aprobó inicialmente en el pleno municipal de 24 de abril de 2018, habiéndose procedido al tramite de información publica, que según consta en la diligencia de secretaria de 18 de julio de 2018, no se presentaron alegaciones. Remitido el expediente a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se emite informe preceptivo regulado en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002 previo a la resolución definitiva del expediente. En dicho informe se indica que la modificación es viable por el planeamiento urbanístico de aplicación, debiéndose ajustarse a lo establecido en los apartados 7.1, y 7.2 del informe, los cuales se pasan a estudiar a continuación.

### **2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PUNTO 7.1.**

En este apartado se requiere un cálculo del aumento de aprovechamiento lucrativo que se generaría, y la monetarización de las medidas compensatorias que se producirían, para mantener la calidad y proporción de las dotaciones.

En principio como se indicó en el expediente las parcelas afectadas son muy pocas, el texto de la modificación es el siguiente:

*"El proyecto de modificación objeto de este expediente, pretende resolver una demanda realizada a este Ayuntamiento por los vecinos del municipio y propietarios de viviendas de esta zona, la cual afecta a un numero reducido de viviendas. Estas se encuentran en zonas consolidadas del municipio, y constituirían casos singulares para considerarlas definidas como zonas aisladas, al estar enfrentadas a otras zonas de edificación tradicional del municipio. Son zonas que afectan a pocas parcelas, que se encuentran integradas con otras, en las cuales si se admiten usos, no compatibles ni admitidos en la zona residencial aislada. Dándose por tanto la circunstancia, que usos no permitidos en una de estas parcelas, en la acera de enfrente de la calle, si están permitidos.*

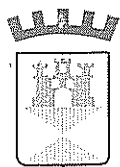
*Las zonas afectadas por esta modificación son las siguientes:*

*La primera afecta a tres parcelas colindantes, situadas en la Avenida de Sevilla, colindantes con el termino municipal de Gines, que contienen grandes viviendas unifamiliares aisladas, construidas entre los años 1940 a 1960, teniendo dos de ellas una gran extensión de parcela, en las que en su zona posterior, el PGOU contempla una unidad de ejecución, la cual no se ha llevado a cabo por los propietarios.*

*La segunda solo afecta a dos parcelas en la calle Manuel Rodriguez Navarro linderas con el IES Pablo Neruda.*







*Y la tercera zona es una gran parcela situada en la calle Convento nº10, edificación de interés arquitectónico, de protección estética en el PGOU."*

## **2.1.- CALCULO DEL AUMENTO DE APROVECHAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.**

En principio, hay que indicar que el incremento de aprovechamiento que se propone en la modificación, objeto de este expediente, es reducido.

En la normativa modificada, se plantea un incremento de  $0,4\text{m}^2/\text{m}^2$ , (de  $0,6\text{m}^2/\text{m}^2$  a  $1,00\text{m}^2/\text{m}^2$ ). y con un condicionante claro, cuando la parcela se destine a usos distintos del residencial y que cumplan los usos compatibles que recoge la normativa :

*"a) Edificabilidad  $0,6\text{ m}^2/\text{m}^2$ , para uso residencial,  $1,00\text{ m}^2/\text{m}^2$  para otros usos."*

Este incremento por lo tanto, solo será de aplicación a los propietarios de estas parcelas que quieran hacer actuaciones de otros usos distintos del residencial. Puesto que si no se produce una actuación de otros usos distintos, la edificabilidad no se incrementa.

Haciendo una estimación de la edificabilidad máxima que se pudiera obtener, tal como se solicita en el informe de la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para ello es necesario considerar sobre la suma de la superficie de las parcelas, el incremento de edificabilidad que se obtendría. Por lo tanto se va a proceder a la estimación de la superficie de las distintas parcelas:

### **.- PARCELAS AVENIDA DE SEVILLA:**

Según los datos catastrales las parcelas tienen una superficie total de  $7.319,00\text{m}^2$ , a la que es necesario descontar, la superficie de la Unidad de Ejecución nº 2, que según se indica en el Plan General es de  $1.730,00\text{m}^2$ , por lo tanto sería  $5.589,00\text{m}^2$ .

Por lo tanto, aplicando el máximo de edificabilidad posible ( $0,4\text{m}^2/\text{m}^2$ ), a la superficie anterior, que permitiría esta modificación del Plan General, tendríamos un incremento de edificabilidad de  $2.235,60\text{m}^2$ . El individual sería aplicando a la superficie de cada una de las parcelas, el incremento de edificabilidad.

### **.- MANUEL RODRIGUEZ NAVARRO N6:**

Según los datos catastrales, la parcela tiene una superficie total de  $806,00\text{m}^2$ , aplicando el máximo de edificabilidad posible tendríamos un incremento de edificabilidad de  $322,40\text{m}^2$ .

### **.- CONVENTO 10:**

Según los datos catastrales, la parcela tiene una superficie total de  $2.758,00\text{m}^2$ , aplicando igualmente, el máximo de edificabilidad posible tendríamos un incremento de  $1.103,20\text{m}^2$ .





Por lo tanto el aumento del aprovechamiento lucrativo máximo previsto sería la suma de los aprovechamientos de estas parcelas que nos daría las siguientes cifras:

$$5.589,00\text{m}^2 + 2.235,60\text{m}^2 + .322,40\text{m}^2 = \text{Máximo aprovechamiento} = 8.146,40\text{m}^2.$$

## 2.2.- MONETARIZACION DEL APROVECHAMIENTO:

La monetarización del aprovechamiento que se ha calculado anteriormente, se destinará al mantenimiento y mejora de las áreas libres y equipamientos del municipio, mas cercanos a ser posible, a las parcelas afectadas. Para ello, habría que estimar una valoración de este aprovechamiento, considerando como criterio mas adecuado, aplicar al incremento de m2 que permitiría la modificación ,el importe del valor de repercusión de suelo.

Para ello se considera la valoración catastral vigente, del suelo en las parcelas, de las que se quiere hacer uso del exceso de aprovechamiento.

El valor pues por m2, sería el valor del m2 de repercusión de la parcela catastral vigente, en el momento en que se quiera hacer uso de este incremento de aprovechamiento, aplicado a los m2 resultantes, obtenidos por la aplicación de la modificación ,a las parcela afectadas por este expediente.

Actualmente, consultado los valores vigentes en la Delegación del Catastro, nos han indicado que la Ponencia de Valores es del año 2000, y los valores en ella recogidos se actualizan al año 2018, aplicando un coeficiente de 1,21. En las parcelas consideradas tendríamos los siguientes valores actuales de repercusión:

### .- PARCELAS AVENIDA DE SEVILLA:

El valor de repercusión que fija la ponencia de valores es de 281,87€, al cual para pasar al año 2018, nos daría aplicando el coeficiente de 1,21 el valor de 340,95€/m2.

### .- MANUEL RODRIGUEZ NAVARRO N6:

El valor de repercusión que fija la ponencia de valores es de 157,04€, al cual para pasar al año 2018, nos daría aplicando el coeficiente de 1,21 el valor de 190,02€/m2.

### .- CONVENTO 10:

El valor de repercusión que fija la ponencia de valores es el mismo al de la Avenida de Sevilla, al ser las dos viviendas aisladas. es de 281,87€, al cual para pasar al año 2018, nos daría aplicando el coeficiente de 1,21 el valor de 340,95€/m2.

## 2.2.1.-CALCULO DE LA MONETARIZACION DEL APROVECHAMIENTO:





momento en que se actuara ,al multiplicar el exceso de metros cuadrados por este valor de repercusión. Las cifras resultantes oscilarán dependiendo de la repercusión vigente del momento en que se actúe, y de los metros cuadrados que se quieran obtener de los permitidos por la normativa.

#### **.- EJEMPLO DE APLICACIÓN MÁXIMA TEORICA CON VALORES VIGENTES:**

Como ejemplo de la monetarización, con los valores y usos vigentes, y suponiendo la aplicación máxima, es decir, que en estas parcelas los propietarios decidieran edificar otros usos distintos al residencial, en todas las parcelas, y apurando la edificabilidad máxima posible, se puede calcular el **importe máximo teórico** de este importe. Sería el siguiente:

##### **PARCELAS AVENIDA DE SEVILLA:**

2.235,60m2(aumento máximo edif.) x 340,95€/m2.= ..... 762.227,82 €

##### **MANUEL RODRIGUEZ NAVARRO N6**

322,40m2(aumento máximo edif.) x 190,02 €/m2= ..... 61.262,45 €

##### **CONVENTO 10**

1.103,20m2(aumento máximo edif.) x340,95€/m2= ..... 376.136,04 €.

Este importe económico debería presupuestariamente independizarse ,debiendose adoptar las medidas correspondientes para que no puedan disponerse para otros fines. El criterio es que estos fondos deban ser destinados, exclusivamente, a actuaciones en áreas libres para mantenimiento y mejora en las áreas mas cercanas y de influencia de las parcelas afectadas.

#### **3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PUNTO 7.2.**

El informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con relación al informe preceptivo regulado en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002 previo a la resolución definitiva del expediente, indica en su apartado 7.2, lo siguiente:

*"La planimetría aportada no se corresponde con los planos de ordenación del planeamiento vigente."*

Respecto a esto ,hay que indicar que la fecha de elaboración del Plan General vigente, es de 1995, y la planimetría en su día no era en formato digital. Por ello cuando se ha redactado esta modificación ha sido necesario elaborar unos nuevos planos, que han partido de los existentes del expediente de Adaptacion Parcial a la LOUA de 27 de noviembre de 2009.

Por ello, los planos aunque han partido de los planos originales del Plan de 1995, se han elaborado de nuevo, digitalmente, y no coinciden en su formato con los originales. No obstante, su contenido respeta los contenidos e información del Plan General de 1995.





#### 4.- CONCLUSIONES TÉCNICAS SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACION:

Con las aclaraciones y precisiones anteriores ,se entiende que se cumplen las consideraciones indicadas en el informe de la Delegacion Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio , para que sea ajustado el expediente de la modificación puntual del Plan General de Ordenación urbanística de Castilleja de la Cuesta en la zona residencial unifamiliar aislada, por lo que el expediente queda así completado.

Por ello no existe inconveniente para proceder a la Aprobación definitiva del proyecto de referencia, por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE.

No obstante lo anterior la Comisión Informativa resolverá.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

fdo: Jose Manuel Cazona Glez-Ceferino.







PROPUESTA DEL DELEGADO DE URBANISMO

**ASUNTO : APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**

En relación al asunto de referencia y teniendo en cuenta el informe técnico se propone al Pleno el siguiente acuerdo :

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de la Cuesta en Zona Residencial Unifamiliar Aislada según las prescripciones técnicas que se incluyen en el documento de referencia, redactado por la oficina técnica municipal.

**SEGUNDO.-** Proceder a publicar el acuerdo de Aprobación en el BOP, y a su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, según lo indicado en el artículo 41 de la Ley 7/2002 LOUA.

**TERCERO.-** Facultar a la Alcaldía para las gestiones necesarias para llevar a buen fin el presente Acuerdo.

No obstante lo anterior el Pleno resolverá.

Castilleja a 21 de noviembre de 2018

LA DELEGADA DE URBANISMO ,ORDENACIÓN TERRITORIO  
VIVIENDA, MODERNIZACION INFRAESTRUCTURAS , Y  
CALIDAD MEDIOAMBIENTAL.

Fdo: Margarita Polvillo Gomez.





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja de la Cuesta

## GABINETE TECNICO MUNICIPAL



**AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**



1

Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta  
C/ Convento, 8 | CP 41950 | Tel. 95416 4544/4609/4737 | Fax. 954 161 609  
Web: [www.castillejadelacuesta.es](http://www.castillejadelacuesta.es)  
e-mail: [ayto@castillejadelacuesta.es](mailto:ayto@castillejadelacuesta.es)

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 1/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja Cuesta

## INDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Objeto del documento.
- 1.2 Iniciativa de la modificación de planeamiento por parte del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta.
- 1.3. Ámbito objeto de la modificación.
- 1.4.Determinaciones del PGOU vigente en el area de la modificacion.

### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1 .Procedencia y justificacion de la modificacion.
  - 2.2. Objeto de la modificacion y objetivos basicos.
  - 2.3. Caracter de la modificacion , estructural , pormenorizada (articulos 10 y 36.2 LOUA).
  - 2.4. Marco juridico de la Modificacion.
- Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento de la presente modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 2.4.1. Tipo de documento.
  - 2.4.2. Procedencia de la modificacion.
  - 2.4.3. Tramitacion .
  - 2.4.4. Régimen de la innovación.Reglas de ordenación. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento de la presente modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de ley 7/2002, de 17 de diciembre
  - 2.4.5.- Legislación aplicable con carácter supletorio
- 2.5. Articulado que se incorpora a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de la Cuesta.
    - 2.5.1.- Texto Existente.
    - 2.5.2.- Texto Modificado .
  - 2.6.- Tramite segun Ley de Proteccion Ambiental de Andalucía.

### 3.- PLANOS

- 3.1.- SITUACION EN EL MUNICIPIO. E:1: 5.000
- 3.2.- CLASIFICACION PGOU VIGENTE (Adaptacion 2009). E:1: 5.000
- 3.3.- ORDENACION VIGENTE PORMENORIZADA. E . 1: 1.000
- 3.4.- ORDENACION MODIFICADA PORMENORIZADA.1. E . 1: 1.000

### 4.-RESUMEN EJECUTIVO:

- 4.1.ANTECEDENTES.
- 4.2.OBJETIVOS Y FINALIDADES.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 2/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja Cuesta

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es la modificación del PGOU de Castilleja de la Cuesta modificando las condiciones urbanísticas de la zona de suelo urbano consolidado definida en las Normas Urbanísticas como zona residencial unifamiliar aislada, creando una nueva subzona denominada residencial unifamiliar aislada integrada.

### 1.2 . INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.REDACTOR.

La iniciativa de esta modificación es del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta. El redactor del documento es el arquitecto municipal.

### 1.3. ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se limita a la zona de suelo urbano consolidado definida en las Normas Urbanísticas como zona residencial unifamiliar aislada, en tres zonas integradas en el casco antiguo del municipio, que se definen en la memoria.

### 1.4.DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE EN EL AREA DE LA MODIFICACION.

El Planeamiento vigente es el que determina la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y Territorio de 10 de Mayo de 1995(BOP del 15 de Julio de 1995), adaptado a la LOUA, por acuerdo plenario de 27 de noviembre del 2009. La zona de referencia es la incluida en la Sección IV. Zona residencial unifamiliar aislada, artículos 174 a 177.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 2.1. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Segun se especifica en los articulos 36 o 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre LOUA, relativos a la innovacion de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenacion establecida o los instrumentos de planeamiento general, deberan llevarse a cabo mediante una innovacion de los mismos. Los cambios de la presente innovacion solo afectan a la ordenacion pormenorizada del suelo urbano, por lo que no suponen una alteracion sustancial del planeamiento vigente y por ello lo procedente es la redaccion de una Modificacion.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 3/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Cuesta

## 2.2. OBJETO DE LA MODIFICACION Y CRITERIOS BASICOS.

El proyecto de modificación objeto de este expediente, pretende resolver una demanda realizada a este Ayuntamiento por los vecinos del municipio y propietarios de viviendas de esta zona , la cual afecta a un numero reducido de viviendas. Estas se encuentran en zonas consolidadas del municipio, y constituirían casos singulares para considerarlas definidas como zonas aisladas ,al estar enfrentadas a otras zonas de edificación tradicional del municipio. Son zonas que afectan a pocas parcelas, que se encuentran integradas con otras, en las cuales si se admiten usos, no compatibles ni admitidos en la zona residencial aislada. Dandose por tanto la circunstancia, que usos no permitidos en una de estas parcelas, en la acera de enfrente de la calle, si están permitidos.

Las zonas afectadas por esta modificación son las siguientes:

La primera afecta a tres parcelas colindantes, situadas en la Avenida de Sevilla, colindantes con el termino municipal de Gines, que contienen grandes viviendas unifamiliares aisladas, construidas entre los años 1940 a 1960 , teniendo dos de ellas una gran extensión de parcela, en las que en su zona posterior, el PGOU contempla una unidad de ejecución ,la cual no se ha llevado a cabo por los propietarios.

La segunda solo afecta a dos parcelas en la calle Manuel Rodriguez Navarro linderas con el IES Pablo Neruda.

Y la tercera zona es una gran parcela situada en la calle Convento nº10, edificación de interés arquitectónico, de protección estética en el PGOU.

La idea inicial del planeamiento era impedir en las zonas de edificación aislada , que el PGOU denomina ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, usos que son mas comunes en calle tradicionales, con locales en planta baja, y zonas comerciales. Esto es consecuente con zonas mas homogéneas, como la barriada de la Almenas, limite con el municipio de Tomares, donde la zona es homogénea y se integra con la colindante del municipio vecino, definiendo una zona urbana similar en los dos municipios.

Esta criterio se entiende que es el lógico ,desde el punto de vista de planeamiento, para el tipo de vivienda aislada. En los casos particulares del suelo urbano consolidado objeto de esta modificación, se mantuvo también la misma zonificación de zona residencial unifamiliar aislada. Esto fue motivado por la preexistencia de viviendas en estas parcelas, con tipo de construcción aislada ,para adaptarlas a una normativa mas similar al tipo de construcción existente.

Ahora con esta Modificación se pretende, permitir otros usos demandados por los propietarios ,que mediante la adecuada regulación de las condiciones de apertura de las distintas actividades , no impida la adecuada convivencia entre los vecinos ,y con ello la ausencia de molestias. Pero a su vez , permita ampliar las posibilidades de intervención en estas parcelas afectadas, para incentivar la actividad económica local, y la posibilidad de creación de nuevas actividades.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 4/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja de la Cuesta

### 2.3. CARACTER DE LA MODIFICACION , ESTRUCTURAL , PORMENORIZADA (ARTICULOS 10 Y 36.2 LOUA).

El carácter de la modificación determina el ámbito de las competencias para su Aprobación, según la regla 3ª del punto 2.c) del artículo 36 de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre de 2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"En la tramitación de modificaciones de planes generales de ordenación urbanística que afecten a la ordenación de áreas de Suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a Ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle". Por lo tanto se debe hacer una comunicacion individualizada a las parcelas objeto del expediente.

La modificación tendrá carácter estructural cuando modifique alguna de las Determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado I del artículo 10 de La mencionada ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el plan general de ordenación Urbanística. La innovación objeto de este expediente, no modifica el carácter estructural del PGOU adaptado a la LOUA.

Por el contrario, la modificación tendrá carácter de pormenorizada, cuando, sin modificar las determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de La ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, Recogidas de forma preceptiva o potestativa por el plan general de ordenación Urbanística.

La innovación de este expediente solo afecta a una zona del suelo urbano muy reducida, pues solo afecta a unas parcelas de la actual zona residencial unifamiliar aislada, inferior a la decena del suelo urbano consolidado, en que se modifican las ordenanzas urbanísticas, creando una subzona dentro de la vivienda aislada del suelo urbano, y afectando solo a los artículos de la Sección IV Zona Residencial Unifamiliar Aislada. Por lo tanto la modificación tiene carácter de Ambito reducido, afectando solo a la ordenacion pormenorizada de la zona residencial unifamiliar aislada.

### 2.4 . MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION.

Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento de la presente modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que cualquier modificación de planeamiento habrá de contemplar las especiales reglas de ordenación, documentación y procedimiento que establece ese precepto.

#### 2.4.1. TIPO DE DOCUMENTO:

La presente innovación se enmarca dentro de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en su edición actualizada en febrero del 2013.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 5/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Cuesta

El presente documento se encuadra dentro del concepto de "Modificación de Instrumento de Planeamiento" recogido en el artículo 38 LOUA. Según lo dispuesto en el punto 3 del mencionado artículo, "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".

#### 2.4.2.PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION:

La Disposición Transitoria Segunda sobre los Planes e Instrumentos Existentes, de la Ley 7 /2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, edición actualizada en febrero del 2013, no establece limitación alguna a la tramitación y aprobación de modificaciones de planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural; y en el apartado 2.3 de la presente memoria hemos justificado el carácter de pormenorizada de la presente innovación en base a las determinaciones establecidas en el PGOU de Castilleja de la Cuesta ,documento Adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 2.4.3. TRAMITACION :

Tanto la aprobación inicial como la definitiva, corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta en virtud de lo dispuesto en los artículos 3l y 36.c de lo LOUA, en tanto en cuanto la presente modificación no afecta a la ordenación estructural, sino es una modificación pormenorizada de ámbito reducido, como ya se ha mencionado y justificado anteriormente.

#### 2.4.4.RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.REGLAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN, DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE:

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de lo Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, edición actualizada en febrero del 2013. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas de ordenación.

1ª) "La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regalados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad y funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta."

El artículo citado dispone que la nueva ordenación deberá justificar expresamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y basarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 6/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |







Ayuntamiento  
de la  
Castilleja Cuesta

regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para los usos compatibles permitirán una mayor amplitud de usos en las parcelas integradas en el suelo urbano servicios y las dotaciones mejoran su funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria.

Como ha quedado expuesto, la presente modificación supone las mejoras que la nueva ordenación supone para la ciudadanía gravitan en torno al siguiente objetivo básico:

.- Facilitar una mayor amplitud de usos en algunas parcelas que aunque contiguas a otras parcelas donde estos usos estaban permitidos, en estas no había posibilidad. E igualmente no constituyen una zona más homogénea donde sí podía tener sentido la no compatibilidad de estos usos.

Asimismo, las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes no menoscaban su capacidad y funcionalidad como consecuencia de la nueva solución propuesta.

2ª) "Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público de parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras".

La innovación que nos ocupa tiene un ligero aumento del aprovechamiento lucrativo en el caso de construir edificabilidad diferente a la residencial de forma exclusiva, para ello por su escasa entidad, se deberá arbitrar el mecanismo determinado en el apartado 6.) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía a la diferencia entre la edificabilidad existente residencial, según el artículo 55-3.a. Asimismo, hay que indicar que no es objeto de esta Modificación la desafectación del destino público de terreno alguno.

3ª) "Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor".

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

4ª) "Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos".

No procede, ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

5ª) "Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)

|                                       |                                                                                                                                                               |               |                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación:</b> | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado       | 19/04/2018 10:58:55 |
| <b>Observaciones</b>                  |                                                                                                                                                               | <b>Página</b> | 7/14                |
| <b>Url De Verificación</b>            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |               |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja de la Cuesta

No procede, no hay cambio de usos de terreno a uso residencial, se mantiene el uso residencial, admitiendo nuevos usos compatibles , al igual que otras zonas contiguas del casco urbano.

6º) "En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a los ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objetos de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulado por el artículo 55.3.a).

Como se ha aclarado el exceso de edificabilidad en caso de edificación no residencial según el apartado 6.) del artículo 36, se hará según lo dispuesto en el artículo 55.3-a.

#### 2.4.5.LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO:

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a qué se refiere la disposición final única seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y es lo que sea compatible con la presente ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

.-. Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

.-. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

.-. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 2.5.ARTICULADO QUE SE INCORPORA A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA.

Se redactan una modificación del articulado de las Normas Urbanísticas de esta nueva subzona de vivienda residencial unifamiliar aislada, que se crea, para incorporar a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de la Cuesta. Así se logra conseguir las determinaciones que persigue esta modificación del planeamiento , que tienen el objetivo de facilitar la instalación de actividades en esta nueva zona. A continuación se detallan los artículos existentes en las Normas Urbanísticas del Plan General existente y sus textos modificados:

##### 2.5.1.- TEXTO EXISTENTE:

La zona a modificar es la incluida en las Normas Urbanísticas del Plan General dentro de las Normas Urbanísticas en su Título V el suelo Urbano , y el Capítulo IV Ordenanzas Particulares por Zonas la Sección IV Zona Residencial Unifamiliar Aislada, artículos 174 a 176:

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 8/14                |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja Cuesta

#### **Sección IV.- Zona residencial unifamiliar aislada.**

##### **Art. 174: Definición**

Comprenden los terrenos con edificación aislada en parcela única.

##### **Art. 175: Condiciones de edificación.**

1. Tipología: Será la de edificación abierta, bien aislada o pareada.
2. Condiciones de parcela
  - a) Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>
  - b) Frente mínimo 15 m.
3. Condiciones de volumen
  - a) Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.
  - c) Ocupación máxima: Será 30% sobre el total de la parcela.
  - d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y fondo y de 2,50m. a linderos laterales a menos que se construyan edificaciones pareadas.
4. Otras condiciones: Se permiten áticos, entreplantas, pero contabilizarán a efectos de edificabilidad máxima y número de plantas.  
Se permiten sótanos con destino a instalaciones, almacenaje o garaje aparcamiento.

##### **Art. 176 Condiciones de uso.**

1. Uso dominante: Vivienda categoría 1ª.
2. Uso complementario: Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.

|                                       |                                                                                                                                                               |               |                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación:</b> | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado       | 19/04/2018 10:58:55 |
| <b>Observaciones</b>                  |                                                                                                                                                               | <b>Página</b> | 9/14                |
| <b>Url De Verificación</b>            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |               |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja de la Cuesta

### 3. Usos compatibles:

- a) Comercial categoría 4ª.
- b) Oficinas categorías 2ª.
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- d) Actividades culturales categoría 1ª.
- e) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.
- g) Religioso categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

### 2.5.2. TEXTO MODIFICADO:

Art. 174: Definición y Subzonas

Comprenden los terrenos con edificación aislada en parcela única.

Se distinguen dos subzonas:

- 1. Edificación Aislada.
- 2. Edificación Aislada Integrada.

Art. 175: Condiciones de edificación.

- 1. Tipología: Será la de edificación abierta, bien aislada, pareada o adosada.
- 2. Condiciones de parcela, ambas subzonas:

a) Superficie mínima :300 m².

b) Frente mínimo : 15 m.

#### 3. Condiciones de volumen

Subzona 1:

a) Edificabilidad 0,6 m²/m².

b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.

c) Ocupación máxima: Será 30% sobre el total de la parcela.

d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y fondo y de 2,50m. a linderos laterales a menos que se construyan edificaciones pareadas.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 10/14               |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





## Ayuntamiento de la Castilleja Cuesta

### Subzona 2:

- a) Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para uso residencial, 1,00 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> para otros usos.
- b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.
- c) Ocupación máxima: Será hasta el 100% sobre el total de la parcela en usos no residenciales.
- d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y de 2,50m. a un lindero lateral y fondo . En caso de otros usos diferentes al Residencial se permite adosarse a los linderos.

4. Otras condiciones: Se permiten áticos, entreplantas, pero contabilizarán a efectos de edificabilidad máxima y número de plantas.

Se permiten sótanos con destino a instalaciones, almacenaje o garaje aparcamiento.

### Art. 176: Condiciones de uso.

#### 1. Uso dominante:

A) Subzona 1ª y 2ª: Vivienda categoría 1ª.

#### 2. Uso complementario en ambas subzonas:

Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.

#### 3. Usos compatibles:

##### A) Subzona 1ª

- a) Comercial categoría 4ª.
- b) Oficinas categorías 2ª.
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- d) Actividades culturales categoría 1ª.
- e) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.
- g) Religioso categoría 2ª.

##### B) Subzona 2ª:

- a) Comercial categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- b) Oficinas categorías en todas sus categorías.
- c) Industrias categoría 1ª y 5ª.
- d) Actividades Recreativas categorías 1ª y 3ª.
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- d) Actividades culturales categoría 1ª.
- e) Educacional categoría 2ª y 3ª.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 11/14               |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Cuesta

- f) Sanitario asistencial categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- g) Religioso categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

## 2.6. TRAMITE SEGUN LEY DE PROTECCION AMBIENTAL DE ANDALUCÍA:

El presente documento no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo 1 sólo marca las innovaciones para suelo urbanizable y nunca para suelo urbano. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su art. 36 lo siguiente:

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

a. Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:

- 1. Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.
- 2. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

b. Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

c. Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I. Las citadas categorías del Anexo I se refieren a:

12. Planes y programas.

12.1. Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, EA.

12.2. Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. EA

12.3. Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. EA

12.4. Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones. EA

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 12/14               |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |





Ayuntamiento  
de la  
Castilleja de la Cuesta

- 12.5. Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable. EA
- 12.6. Planes de sectorización EA
- 12.7. Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental EA
- 12.8. Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental EA

Se considera que el objeto de la presente modificación puntual no se encuentra incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, por lo que no se estima necesario trámite ambiental alguno.

### 3.- PLANOS

- 3.1.- SITUACION EN EL MUNICIPIO. E:1: 5.000.
- 3.2.- CLASIFICACION PGOU VIGENTE (Adaptacion 2009). E:1: 5.000.
- 3.3.- ORDENACION VIGENTE PORMENORIZADA. E . 1: 1.000.
- 3.4.- ORDENACION MODIFICADA PORMENORIZADA.1. E . 1: 1.000.



.-OFICINA TECNICA MUNICIPAL.- 13

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 13/14               |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbppzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |







Ayuntamiento  
de la  
Castilleja Cuesta

#### 4.-RESUMEN EJECUTIVO:

##### 4.1. ANTECEDENTES:

La ley 2/2012 de 30 de Enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía añade por su artículo nueve.2 el apartado 3 del artículo 19 donde se especifica ,que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un Resumen Ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos para que sean comprensibles para la ciudadanía.

Este artículo, se entiende que puede estar pensado para Planes Generales ,o Planes Parciales u otros documentos de planeamiento de difícil comprensión para la ciudadanía, dada su extensión y complejidad, en nuestro caso ,esta Modificación no Estructural, donde no se modifican parámetros fundamentales de ordenación, aprovechamientos, densidades, número total de viviendas, el propio objeto de la Memoria define claramente los objetivos y finalidades que se pretenden con el instrumento de planeamiento que se desarrolla, que es de ámbito muy reducido. No obstante se especifican a continuación dichos conceptos.

##### 4.2.OBJETIVOS Y FINALIDADES:

En el documento de Modificación no estructural se plantean dos objetivos:

1.- La presente modificación pretende regular en la zona residencial unifamiliar aislada que esta integrada en el casco tradicional, una nueva subzona que tenga mas posibilidad de albergar usos similares a la zona colindantes , afecta a tres pequeñas zonas del casco antiguo.

2.- En esta subzona, se permitirán para usos no residenciales una ocupación mayor y sin separación de linderos, para facilitar la implantación de actividades económicas.

Las finalidades de estos dos objetivos son los siguientes:

1.- En el primer caso asumir la realidad de una subzona de vivienda aislada ,que no constituye una zona de morfología homogénea ,como otras zonas del municipio, sino que está integrada dentro del casco urbano constituyendo unos puntos singulares dentro de la textura general de vivienda tradicional entre medianeras ,predominante en el casco antiguo del municipio.

2.- Una vez definida esta nueva subzona ,permitir la posibilidad de nuevos usos similares a los existentes en la zona tradicional del municipio y permitir una mayor flexibilidad de la edificación cuando se instauran usos distintos al residencial para incentivar la actividad económica y la instalación de nuevas pequeñas empresas.

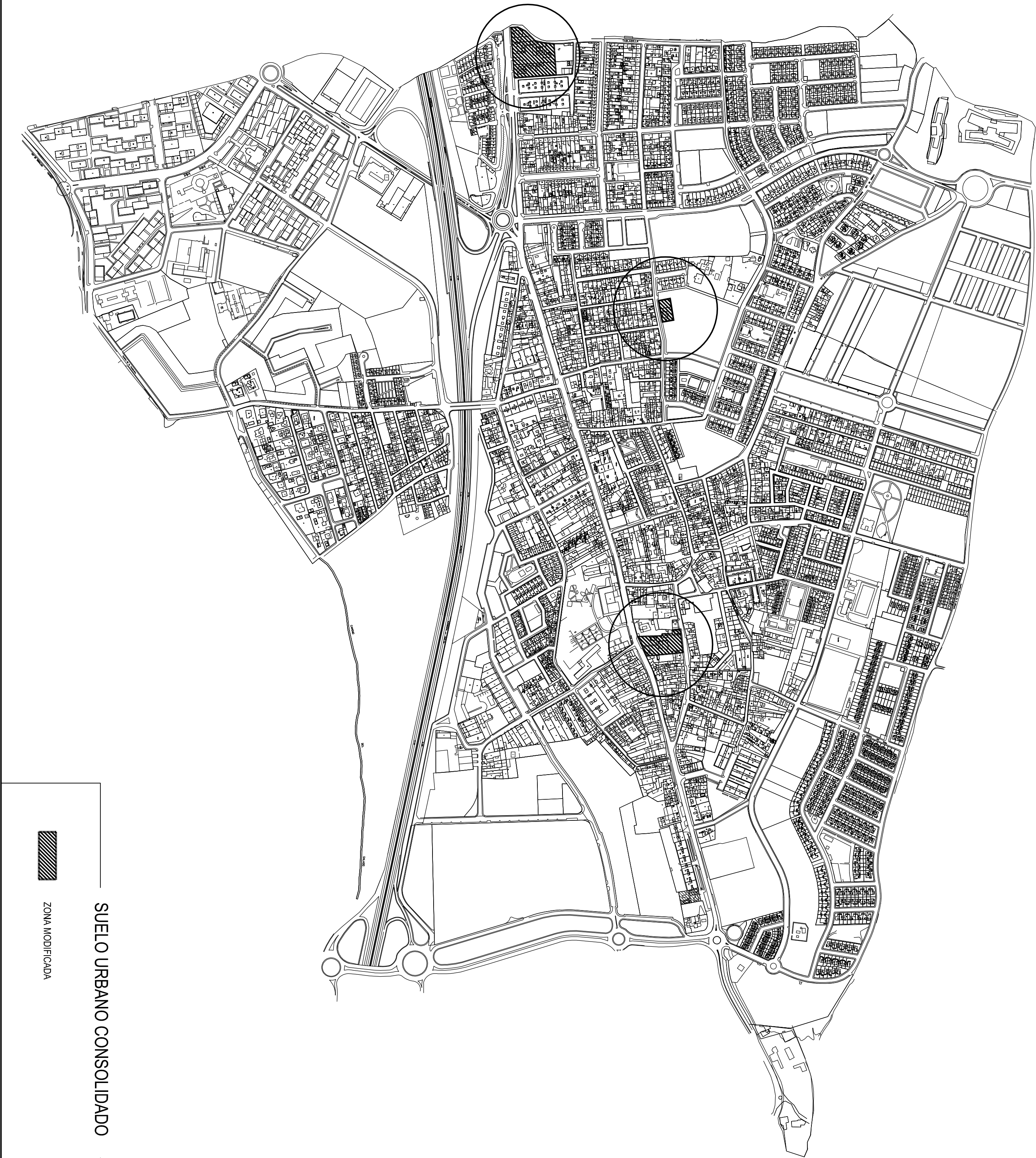
Castilleja de la Cuesta a, 17 de abril de 2018.  
El Arquitecto Municipal:

Fdo: José M. Cazorla Glez-Ceferino.

|                                |                                                                                                                                                               |         |                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==                                                                                                                                      | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                    | Jose Manuel Cazorla Gonzalez                                                                                                                                  | Firmado | 19/04/2018 10:58:55 |
| Observaciones                  |                                                                                                                                                               | Página  | 14/14               |
| Url De Verificación            | <a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoRLSQbpbzNKopj7hnos0A==</a> |         |                     |



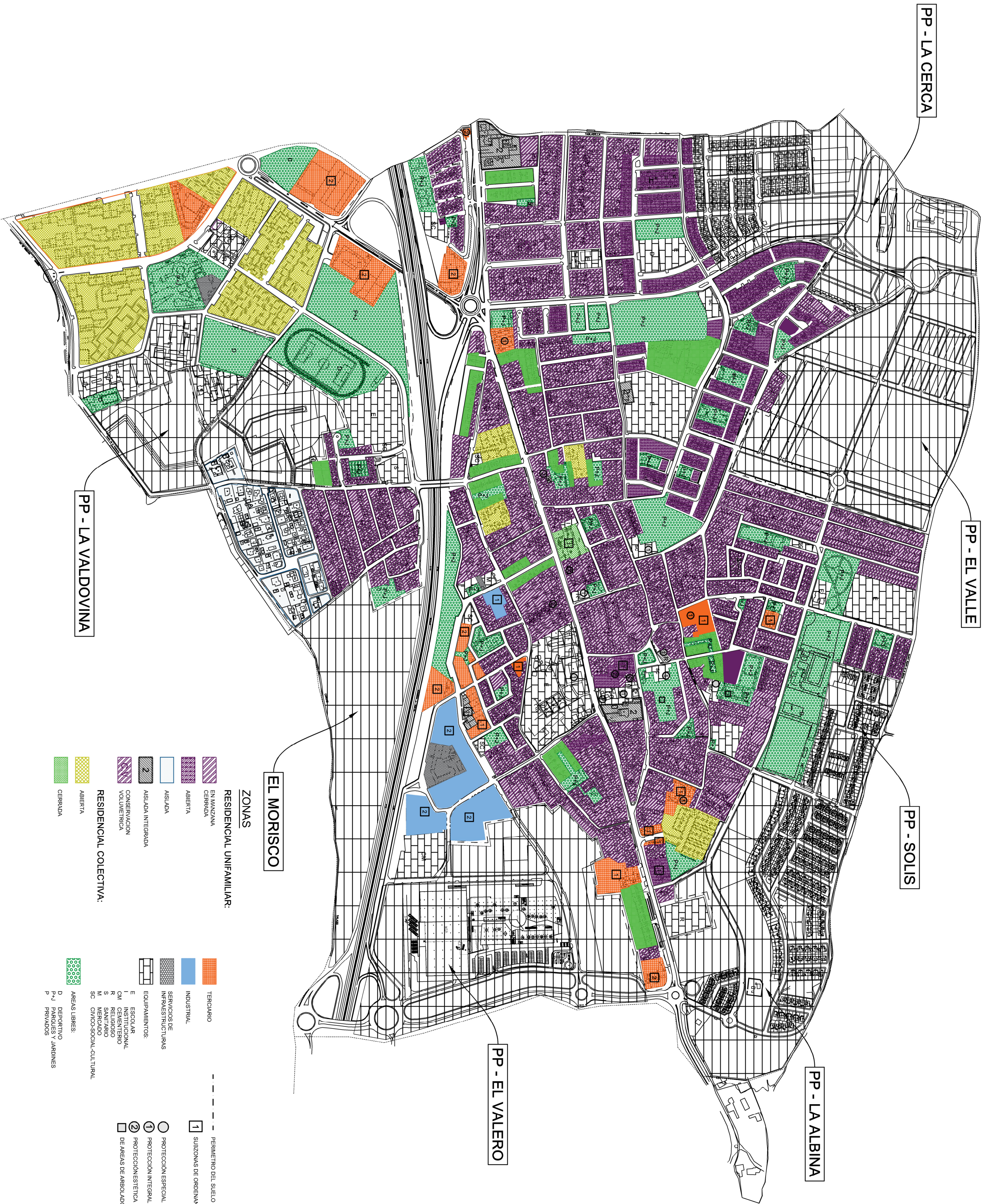












GABINETE TÉCNICO MUNICIPAL

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANO (PGOU)  
EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

ORDENACIÓN MODIFICADA PORMENORIZADA

Fecha: ABRIL 2018

Escala: 1:5000 A2

Plano n°: 3.4



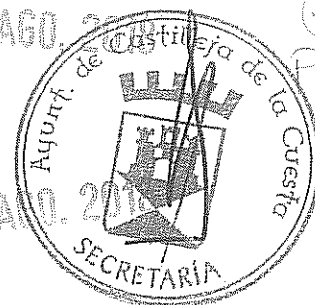
ARQUITECTO: José Mnauel Cazorla Glez-Celerino



# JUNTA DE ANDALUCIA

|                            |                                                   |         |
|----------------------------|---------------------------------------------------|---------|
| S<br>A<br>L<br>I<br>D<br>A | JUNTA DE ANDALUCIA<br>D.T. MEDIO AMBIENTE SEVILLA |         |
|                            | 201899900503115 - 10/08/2018                      |         |
|                            | Registro Auxiliar<br>SV. URBANISMO                | SEVILLA |

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla



SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA  
AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA  
CUESTA  
Calle Convento nº 8  
41950 - CASTILLEJA DE LA CUESTA  
(SEVILLA)

|                                            |
|--------------------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE<br>CASTILLEJA DE LA CUESTA |
| 14 AGO. 2018                               |
| Registro Entrada nº 8618                   |

**Expediente:** TIP/2018/000601  
**Ntra/Refer:** URBANISMO/MLPR/ESP  
**Asunto:** Informe solicitado

Adjunto remito informe emitido por esta Delegación Territorial relativo a la Modificación del planeamiento vigente en Castilleja de la Cuesta en relación a la zona de Ordenanzas "Residencial unifamiliar aislada" de las Normas Urbanísticas, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO  
Fdo.: Eloisa M. Sánchez Peña



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dise.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu802PFIRMAC/psb3tj8mdDA8n0.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | ELOISA SANCHEZ PEÑA            | FECHA  | 09/08/2018 |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu802PFIRMAC/psb3tj8mdDA8n0 | PÁGINA | 1/1        |



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU- ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS "ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA"</b> |                                                                                                                                                                                        |
| <b>EXPEDIENTE</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>TIP/2018/000601</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>ASUNTO</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>MODIFICACIÓN DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS "ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA"</b> |
| <b>MUNICIPIO</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>CASTILLEJA DE LA CUESTA</b>                                                                                                                                                         |

### **1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME**

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente en materia de urbanismo la emisión de un informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde emitir el presente informe al titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El órgano competente para la Resolución Definitiva de este proyecto urbanístico es el Pleno del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula las competencias para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento.

### **2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por Acuerdo de pleno de fecha 27 de noviembre de 2009.

### **3.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIÓN.**

- Informe técnico municipal a la aprobación inicial de 19 de abril de 2018.
- Propuesta del Delegado de Urbanismo de Aprobación Inicial de 19 de abril de 2018.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de 24 de abril de 2018 en relación al acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio en sesión celebrada el 24 de abril de 2018.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de 30 de abril de 2018 en relación a la Aprobación Inicial por el Pleno municipal en sesión extraordinaria de 27 de abril de 2018.

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 1/6        |

-Trámite de Información pública mediante anuncio de la Alcaldesa- Presidenta de 1 de junio de 2018, publicación en BOP nº 135 de fecha 13 de junio de 2018 y en "El Correo de Andalucía" de fecha 14 de junio de 2018.

- Diligencia de 18 de julio de 2018 haciendo constar que durante el trámite de información pública no se han presentado alegaciones.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva del presente proyecto urbanístico se ajusta en líneas generales al procedimiento establecido en el artículo 32 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal.

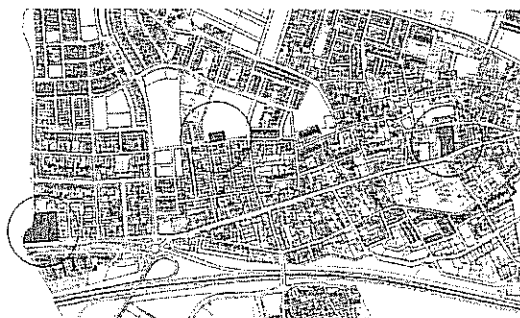
#### **4.- DOCUMENTACIÓN.**

En cuanto al documento técnico, está debidamente diligenciado y contiene en líneas generales la documentación necesaria para su objeto y contenido de conformidad con lo especificado en los artículos 19 y 36.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **5.- OBJETO DE LA PROPUESTA.**

El objeto de esta modificación es cambiar las condiciones urbanísticas de la zona de suelo urbano consolidado definida en las Normas Urbanísticas como zona residencial unifamiliar aislada, creando una nueva subzona denominada "Edificación unifamiliar aislada integrada" en la que se permitan usos propios de calle tradicionales, con locales en planta baja, y zonas comerciales manteniendo además la subzona existente de "Edificación aislada".

La iniciativa de esta modificación es del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta que pretende resolver la demanda realizada al Ayuntamiento por los propietarios de viviendas de esa zona.



Las zonas afectadas por esta modificación son las siguientes:

- La primera afecta a tres parcelas colindantes, situadas en la Avenida de Sevilla, colindantes con el termino municipal de Gines, que contienen grandes viviendas unifamiliares aisladas, construidas entre los años 1940 a 1960, teniendo dos de ellas una gran extensión de parcela,

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:64oxu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 64oxu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 2/6        |

en las que en su zona posterior, el PGOU contempla una unidad de ejecución, la cual no se ha llevado a cabo por los propietarios.

- La segunda solo afecta a dos parcelas en la calle Manuel Rodríguez Navarro linderas con el IES Pablo Neruda.
- La tercera zona es una gran parcela situada en la calle Convento nº10, edificación de interés arquitectónico, de protección estética en el PGOU.

#### **6.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES.**

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Castilleja de la Cuesta, es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Resolución de la CPOTU de fecha 10/05/1995 que cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de noviembre de 2009.

La presente modificación se justifica dado que la zona residencial unifamiliar aislada cuyas ordenanzas se modifican, esta integrada en el casco tradicional. En este último se permiten ciertos usos que no obstante no se contemplan en la zona de ordenanza de residencial aislada por lo que con la modificación pretende implantarse una nueva subzona que tenga mas posibilidad de albergar usos similares a los implantados en las zona colindantes.

Las nuevas soluciones propuestas para los usos compatibles permitirán en las parcelas integradas en el suelo urbano, una mayor amplitud de usos, servicios permitiendo que las dotaciones mejoran su funcionalidad.

Se crea una subzona dentro de la vivienda aislada del suelo urbano afectando al Título V del Suelo Urbano, Capítulo IV "Ordenanzas Particulares", Sección IV "Zona Residencial Unifamiliar Aislada" y en concreto los artículos 174 al 176 siguiente:

#### **REDACCIÓN ACTUAL**

##### ***Sección IV.- Zona residencial unifamiliar aislada.***

##### ***Art. 174: Definición***

*Comprenden los terrenos con edificación aislada en parcela única.*

##### ***Art. 175: Condiciones de edificación.***

- 1. Tipología: Será la de edificación abierta, bien aislada o pareada.*
- 2. Condiciones de parcela*
  - a) Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>*
  - b) Frente mínimo 15 m.*
- 3. Condiciones de volumen*
  - a) Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
  - b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.*
  - c) Ocupación máxima: Será 30% sobre el total de la parcela.*

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Greda, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 3/6        |



d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y fondo y de 2,50 m. a linderos laterales a menos que se construyan edificaciones pareadas.

4. Otras condiciones: Se permiten áticos, entreplantas, pero contabilizarán a efectos de edificabilidad máxima y número de plantas.

Se permiten sótanos con destino a instalaciones, almacenaje o garaje aparcamiento.

Art. 176 Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda categoría 1ª.

2. Uso complementario: Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.

3. Usos compatibles:

a) Comercial categoría 4ª.

b) Oficinas categorías 2ª.

c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.

d) Actividades culturales categoría 1ª.

e) Educacional categoría 2ª y 3ª.

f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.

g) Religioso categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

**TEXTO MODIFICADO:**

Art. 174: Definición y Subzonas

Comprenden los terrenos con edificación aislada en parcela única.

**Se distinguen dos subzonas:**

**1. Edificación Aislada.**

**2. Edificación Aislada Integrada.**

Art. 175: Condiciones de edificación.

1. Tipología: Será la de edificación abierta, bien aislada, pareada o **adosada**.

2. Condiciones de parcela, ambas subzonas:

a) Superficie mínima :300 m2.

b) Frente mínimo : 15 m.

3. Condiciones de volumen

Subzona 1:

a) Edificabilidad 0,6 m2/m2.

b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.

c) Ocupación máxima: Será 30% sobre el total de la parcela.

d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y fondo y de 2,50 m. a linderos laterales a menos que se construyan edificaciones pareadas.

**Subzona 2:**

**a) Edificabilidad 0,6 m2/m2, para uso residencial, 1,00 m 2 / m 2 para otros usos.**

**b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.**

**c) Ocupación máxima: Será hasta el 100% sobre el total de la parcela en usos no residenciales.**

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaor@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 4/6        |

**d) Retranqueos:** *Será de 4 metros a la calle y de 2,50m. a un lindero lateral y fondo. En caso de otros usos diferentes al Residencial se permite adosarse a los linderos.*

**4. Otras condiciones:** *Se permiten áticos, entreplantas, pero contabilizarán a efectos de edificabilidad máxima y número de plantas.*

*Se permiten sótanos con destino a instalaciones, almacenaje o garaje aparcamiento.*

Art. 176: Condiciones de uso.

**1. Uso dominante:**

*A) Subzona 1ª y 2ª: Vivienda categoría 1ª.*

**2. Uso complementario en ambas subzonas:**

*Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.*

**3. Usos compatibles:**

*A) Subzona 1ª*

*a) Comercial categoría 4ª.*

*b) Oficinas categorías 2ª.*

*c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.*

*d) Actividades culturales categoría 1ª.*

*e) Educacional categoría 2ª y 3ª.*

*f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.*

*g) Religioso categoría 2ª.*

**B) Subzona 2ª:**

*a) Comercial categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.*

*b) Oficinas categorías en todas sus categorías.*

*c) Industrias categoría 1ª y 5ª.*

*d) Actividades Recreativas categorías 1ª y 3ª.*

*c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.*

*d) Actividades culturales categoría 1ª.*

*e) Educacional categoría 2ª y 3ª.*

*f) Sanitario asistencial categoría 1ª, 2ª y 3ª.*

*g) Religioso categoría 2ª.*

**4. Usos prohibidos:** *Todos los no especificados en los apartados anteriores.*

**7.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES.**

**7.1. En relación con la legislación urbanística.**

El presente proyecto urbanístico contiene, en líneas generales, de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante se hace la siguiente observación:

En el documento se justifica el cumplimiento de la regla 2ª del artículo 36 que motiva el incremento de aprovechamiento lucrativo atendiendo a la regla 6ª y al artículo 55.3.a) de la LOUA sustituyendo la cesión de suelo por su equivalente en dinero de forma motivada a cargo de los propietarios de los

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 5/6        |

suelos objeto de la modificación. No obstante no se calcula el aumento de aprovechamiento lucrativo que se generaría y en su caso la monetización de las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto a dicho incremento.

### 7.2.-En relación con el planeamiento general vigente.

El proyecto se adapta en líneas generales en sus determinaciones al planeamiento general vigente, esto es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de la Cuesta, aprobado por Resolución de la CPOTU de fecha 10/05/1995 que cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de noviembre de 2009.

Las nuevas determinaciones propuestas no alteran la estructura orgánica del territorio ni los objetivos de ordenación, así como tampoco contravienen otros preceptos generales establecidos.

No obstante se hace la siguiente observación:

- La planimetría aportada, no se corresponde con los planos de ordenación del planeamiento vigente.

### 8.- CONCLUSIONES.

En base a las consideraciones expuestas anteriormente, se concluye que la Modificación del planeamiento vigente en Castilleja de la Cuesta en relación a la zona de Ordenanzas "Residencial unifamiliar aislada" de las Normas Urbanísticas, es viable por el planeamiento urbanístico de aplicación debiendo ajustarse no obstante a lo establecido en el apartado 7.1 y 7.2 de este informe.

Este informe se emite sólo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.C) de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
Fdo: María Luz Palacios Rodríguez

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO  
Fdo: Eloisa M. Sánchez Peña

A los efectos establecidos por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, doy la conformidad al informe técnico que antecede del documento de Modificación del planeamiento vigente en Castilleja de la Cuesta en relación a la zona de Ordenanzas "Residencial unifamiliar aislada" de las Normas Urbanísticas.

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo. José Losada Fernández

Modificación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA en la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Castilleja de la Cuesta.

TIP/2018/000601

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86  
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                         | JOSE LOSADA FERNANDEZ          | FECHA  | 09/08/2018 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | ELOISA SANCHEZ PEÑA            |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ   |        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                           | 640xu664PFIRMABYeLJeSKQV/s52C5 | PÁGINA | 6/6        |