ESTUDIO DE DETALLE

Calle Miguel Angel Asturias s/n
Castilleja de la Cuesta. Sevilla.

Funeraria los Ángeles S.L.
Promotor

Luis Manuel Benítez Castillo
Arquitecto / www.lbarquitecto.com

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	1/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Indice

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	2/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

INDICE

I.- MEMORIA

1.- MEMORIA

1.1.- AGENTES.
1.1.1.- Promotor.
1.1.2.- Redactor.

1.2.- INFORMACION PREVIA.
1.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida
1.2.2.- Emplazamiento, Características del solar.
1.2.3.- Referencia y Ficha Gráfica y Descriptiva Catastral.
1.2.4.- Normativa urbanística.
1.2.5.- Documentación gráfica. Estado actual.
1.2.6.- Marco normativo.

1.3.- AMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
1.3.1.- Ámbito de la actuación.
1.3.2.- Objeto del estudio de detalle.

1.4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
1.4.1.- Planeamiento de Referencia Vigente.
1.4.2.- Ordenanzas de Aplicación.
1.4.3.- Ficha Urbanística del estado actual.
1.4.4.- Justificación Urbanística de la Propuesta.
1.4.5.- Ficha Urbanística de la propuesta.
1.4.6.- Cuadro comparativo.

1.5.- CONCLUSION.

II.- PLANOS.

a0.-	SITUACION. EMPLAZAMIENTO Y GEOLOCALIZACION.	1:5.000 / 1:1.000 / 1:450
a1.-	AMBITO DE ACTUACION. PARCELA	1:100
a2.-	ORDENACION ACTUAL.	1:75
a3.-	ORDENACION PROPUESTA..	1:125

III.- ANEXOS.

Anexo 1. Nota simple del registro de la propiedad.

RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	3/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Memoria

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	4/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.- MEMORIA

1.1.- AGENTES.

1.1.1.- Promotor.

Se elabora el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad FUNERARIA LOS ANGELES SL con C.I.F. B-41.676.412 con domicilio, a efectos de notificación, en calle Real nº 68 de Castilleja de la Cuesta, Sevilla, en calidad de propietario y promotor, siendo su representante D. Delfín Páez Chaves con D.N.I. 28.708.690-K.

1.1.2.- Redactor.

La redacción del documento la realiza D. Luis Manuel Benítez Castillo, con D.N.I. 27.297.494-J y número de colegiado 3.535, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y domicilio, a efectos de notificación, en calle Doña María Coronel, 22 2º A 41003, Sevilla.

1.2.- INFORMACION PREVIA.

1.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida.

Se recibe por parte del promotor el encargo para la redacción del Estudio de Detalle en la parcela situada en la calle Miguel Angel Asturias s/n de Castilleja de la Cuesta, Sevilla.

1.2.2.– Emplazamiento. Características del solar.

El solar se ubica dentro de casco urbano de Castilleja de la Cuesta, siendo de formar irregular y exento, con fachadas a la calle Miguel Angel Asturias, a la calle Camilo Jose Cela, a la calle Federico Garcia Lorca y a una zona publica peatonal que conecta las calles Federico Garcia Lorca y Miguel Angel Asturias, se encuentra libre de edificación.

La superficie del solar es de 861,00 m^2 y sus linderos son los siguientes:

- Al Norte con calle Miguel Angel Asturias, con una longitud de 38,34 metros.
- Al Sur con calle Federico Garcia Lorca, con una longitud de 46,97 metros.
- Al Oeste con zona peatonal que conecta la calle Federico Garcia Lorca con la calle Miguel Angel Asturias, con una longitud total de 26.79 metros.
- Al Este con la calle Camilo Jose Cela, con una longitud total de 22,34 metros.

Su situación, linderos y características geométricas y topográficas, asi como la georreferenciación de la parcela se reflejan en la documentación gráfica que se acompaña.

El solar presenta un desniveles importante en sus límites, estando su cota más alta en la zona peatonal situada al oeste de la parcela, concretamente la cota +154,50, dicha cota va desciendo en su recorrido por la calle Federico Garcia Lorca hasta llegar a la cota +151,00, continuando su descenso en el lindero a la calle Camilo Jose Cela hasta llegar al cota +150,35. La calle Miguel Angel Asturias presenta una ligera subida desde su encuentro con la calle Camilo Jose Cela retomando la cota +151,00 en su encuentro con la escalinata que conecta con la calle Federico Garcia Lorca.

En el interior de la parcela hay un importante talud en las proximidades a la escalinata situada en la zona oeste, descendiendo bruscamente desde la cota +154,50 a la cota +151,00, el resto de la parcela presenta una pendiente más suave hasta alcanzar la cota +150,40.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	5/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.2.3.- Referencia y Ficha Gráfica y Descriptiva Catastral.

La referencia catastral del inmueble es la siguiente: 1017303QB6411N0001IZ

Se acompaña Ficha Catastral de la parcela.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1017303QB6411N0001IZ

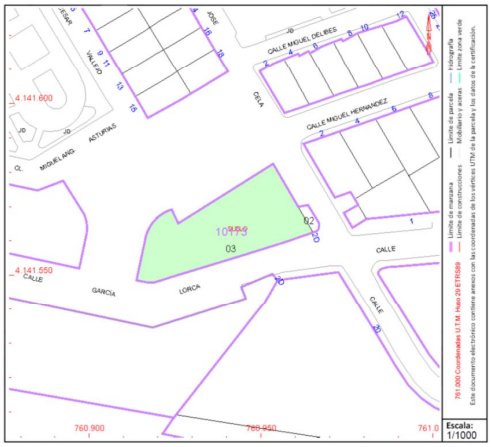
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MIGUEL ANGEL ASTURIAS Suelo
41950 CASTILLEJA DE LA CUESTA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 861 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 15 de Marzo de 2022

1.2.4.- Normativa urbanística.

La parcela objeto del presente proyecto se localizan dentro del casco urbano de Castilleja de la Cuesta por lo que le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta, su texto refundido y su adaptación parcial a la LOUA, aprobados con fecha 10 de mayo de 1995, 27 de septiembre de 1995 y 27 de noviembre de 2009 respectivamente.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	6/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.2.5.- Documentación gráfica. Estado actual.

Vista de la zona Oeste y la escalinata desde la calle Federico Garcia Lorca.

Vista de la parcela desde la cota más elevada.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	7/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Vista de la escalinata de conexión y la calle Miguel Angel Asturias.

Vista de la calle Camilo Jose Cela en su encuentro con la calle Federico Garcia Lorca.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	8/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.2.6.– Marco normativo.

Esta propuesta se enmarca dentro de las atribuciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) donde en su artículo 71 estable que:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Por ello se considera competente la figura de planeamiento para ordenar los volúmenes dentro de la parcela, sin modificar los aprovechamientos urbanísticos de la parcela, ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.

1.3.-AMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.3.1.– Ámbito de la actuación.

La actuación que se propone afecta en su totalidad de la parcela catastral nº 1017303QB6411N0001IZ, situada entre las calles Miguel Angel Asturias, la calle Camilo Jose Cela, la calle Federico Garcia Lorca y a la zona publica peatonal que conecta las calles Federico Garcia Lorca y Miguel Angel Asturias.

1.3.2.– Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de modificar los retranqueos y alineaciones establecidos en el artículo 189 de las ordenanzas particulares de zona de usos terciarios subzona 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta.

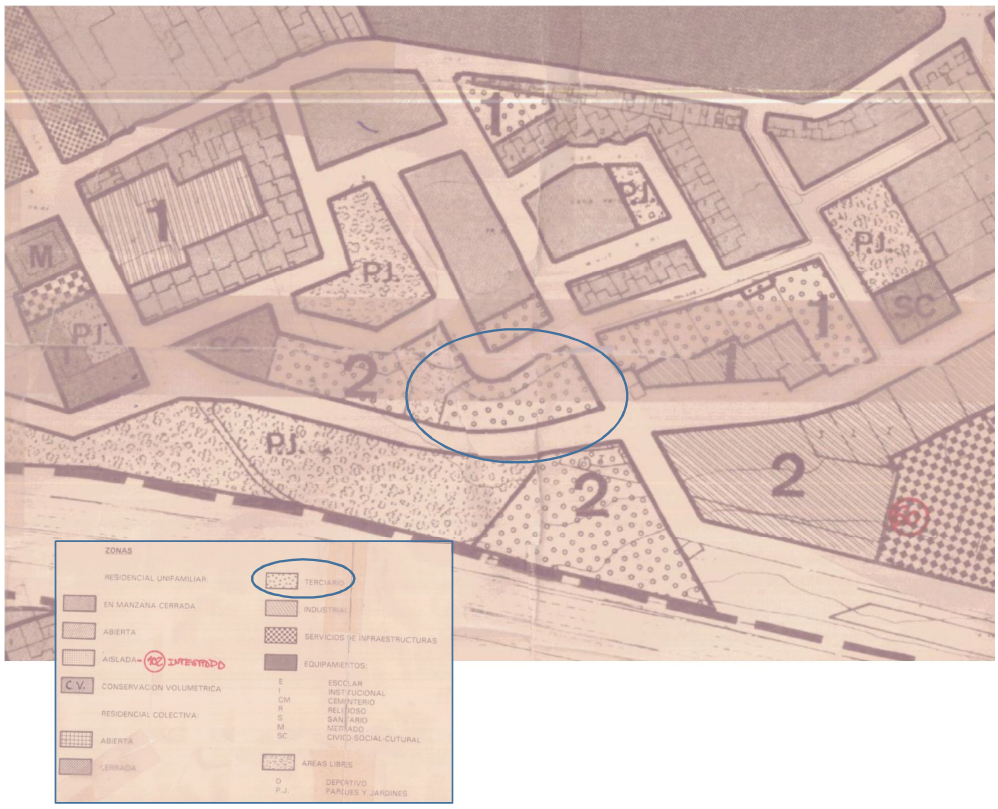
Dicho artículo posibilidad la trasformación mediante Estudio de Detalles de edificación abierta a edificación según alineación a vial, siempre que el conjunto final conserve las características de la edificación aislada.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	9/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.4.1. - Planeamiento de Referencia Vigente

Plano 5. Ordenación Detallada de Suelo Urbano.



La calificación de la parcela es de uso terciario en la subzona 2.

1.4.2. Ordenanzas de Aplicación.

Son de aplicación las Normas de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta y las ordenanzas particulares de zona de usos terciarios subzona 2.

Articulado más significativo a tener en cuenta:

Articulo 188 Definición y subzonas.

Corresponde a los terrenos cuya edificación se destina principalmente a usos distintos de la vivienda, industria o equipamientos públicos.

Se distinguen dos subzonas en base a su situación y tipo de uso.

1. Integrada en la trama urbana con unas características similares al entorno en la que se ubica.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	10/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

2. Aislada, formada por instalaciones existentes o previstas adyacentes a las vías de comunicación.

Articulo 189 Condiciones de la edificación.

1. Tipología:
    a. Subzona 1. Edificación según alineación a vial.
    b. Subzona 2. Edificación abierta **permitiéndose su trasformación con estudio de detalle a edificación a alineación a vial siempre que el conjunto final conserve las características de la edificación aislada.**
2. Condiciones de parcela:
    a. Frente mínimo:
        - Subzona 1: 4 m.
        - Subzona 2: 10 m.
    b. Superficie mínima:
        - Subzona 1: 40 m^2.
        - Subzona 2: 100 m^2.
3. Condiciones de volumen:
    a. Edificabilidad:
        - Subzona 1: 2 m^2/m^2.
        - Subzona 2: 1,50 m^2/m^2.
    b. Altura máxima: 2 plantas u 8 metros.
    c. Ocupación máxima de parcela:
        - Subzona 1: 100%
        - Subzona 2: 80%
    d. Retranqueos:
        - Subzona 1: No se permiten a alineación pública o linderos laterales, salvo que las edificaciones ya ejecutas lo tengan. En este caso se respetara el existente.
        - Subzona 2: **Será de tres metros a cualquier lindero pudiéndose suprimir con un estudio de detalle.**
4. Otros condicionantes:
    a. Sótanos y semisótanos: Se permiten únicamente con destino a almacenaje, instalaciones o garajes.
    b. Entreplantas y áticos: Se permiten pero computaran a efectos de la altura máxima.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	11/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.4.3.- Ficha Urbanística de estado actual.

C O A S (Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE	
TRABAJO	ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL
EMPLAZAMIENTO	CALLE MIGUEL ANGEL ASTURIAS S/N. CASTILLEJA DE LA CUESTA. SEVILLA
PROMOTOR(ES)	FUNERARIA LOS ANGLES S.L.
ARQUITECTO(S)	LUIS MANUEL BENITEZ CASTILLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	X											
En tramitación												
	Denominación											

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística.	**POI**	Plan de Ordenación Intermunicipal	**PE**	Plan Especial.
NSM	Normas Subsidiarias Municipales.	**PS**	Plan de Sectorización	**PERI**	Plan Especial de Reforma
DSU	Delimitación de Suelo Urbano.	**PAU**	Programa de Actuación Urbanística	**ED**	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	**PA**	Proyecto de Actuación.

CLASIFICACION DEL SUELO

	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
VIGENTE	Consolidado	X	Ordenado		Protección especial legislación	
	No consolidado		Sectorizado (o programado o apto para urbanizar).		Protección especial planeamiento	
			Sectorizado (o no programado).		De carácter rural o natural	
					Hábitat rural diseminado	
	SUELO URBANO		**SUELO URBANIZABLE**		**SUELO NO URBANIZABLE**	
EN TRAMITACION	Consolidado		Ordenado		Protección especial legislación.	
	No consolidado		Sectorizado		Protección especial planeamiento	
			No sectorizado		De carácter rural o natural	
					Habitar rural diseminado	

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	12/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO	
Vigente	ZONA DE USOS TERCIARIOS
En tramitación	
C O A S (Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)	

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
PARCELACION	Parcela mínima	100 m²		861,00 m²
	Parcela máxima	-		-
	Longitud mínima de fachada	10 m		> 10 m
	Diámetro mínimo inscrito	-		-
USOS	Densidad	-		-
	Usos predominantes	Terciario		Terciario.
	Usos compatibles	-		-
	Usos prohibidos	-		-
EDIFICABILIDAD:	Superficie máxima computable	861,00x1,5 = 1.291,50 m²t		1.291,50 m²t
ALTURA	Altura máxima, plantas	2 Plantas		2 Plantas
	Altura máxima, metros	8 m		8 m
	Altura mínima	-		-
OCUPACION	Ocupación planta baja	861,00x0,8 = 688,80 m²s		688,80 m²s
	Ocupación planta primera	-		-
	Ocupación bajo rasante	-		-
	Patios mínimos	-		-
SITUACION	Tipología de la edificación	Aislada		Aislada
	Separación lindero frontal	3 m		3 m
	Separación lindero público	3 m		3 m
	Separación entre edificios	-		-
	Profundidad edificable	-		-
	Retranqueos	-		-
PROTECCION	Grado protección Patrimonio-Histórico.	-		-
	Nivel máximo de intervención.	-		-
OTROS	Cuerpos salientes	-		-
	Elementos salientes	-		-
	Plazas mínimas de aparcamiento	-		-

OBSERVACIONES

La ordenzas de la zona de uso terciarios permite modificar las condiciones de tipología de edificio abierta (subzona 2) a edificación alineada a vial, siempre que el conjunto final conserve las características de edificación aislada.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	13/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

DECLARACION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE	
x	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANISTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACION URBANISTICA EN TRAMITACION.
	EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA EL VISADO DEL EXPEDIENTE

Sevilla mayo de 2022

EL PROMOTOR:

EL ARQUITECTO:

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	14/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.4.4.- Justificación Urbanística de la Propuesta.

Si bien la normativa establece que debe ser una edificación abierta (subzona 2) permite su transformación a edificación a alineación de vial mediante un Estudio de Detalle, siempre que se conserve las características de la edificación asilada.

Por lo anterior el Estudio de Detalle propone modificar las condiciones de edificación en lo correspondiente a su tipología edificatoria, transformando la tipología abierta, subzona 2, la cual obliga a retranqueos de 3 m a cualquier lindero, a una tipología edificatoria alineada a vial.

En esta transformación se garantiza la condición de que la futura edificación sea aislada, ya que la parcela en si tiene todos sus linderos a viarios públicos, de circulación o peatonales.

El resto de las condiciones de edificación no se ven modificados por lo que siguen siendo:

- Edificabilidad: 1,5 m2t/m2s x 861,00 m2s = 1.291,50 m2t
- Ocupación: 80% de 861,00 m2s = 688,80 m2s.
- Alturas = 2 plantas u 8 metros

Si bien deberá tenerse en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Debido a la topografía de la parcela, con un desnivel próximo a los 4 metros, la rasante de la de la planta baja se le concede a la planta situada a la cota +154,00, próxima a la explanada de las escalinatas, si bien la normativa indica que se considerara planta sótano toda aquella que su techo este a menos de 1m. por encima del nivel del terreno, en este caso al alinearla al vial seria las cotas de niel de calle. Es por esta última razon por la que se puede entender que parte de la plataforma situada en la cota +150,50 (la plataforma predominante en la parcela) debe ser considerada como planta baja.
2. Para obtener la ocupación de la futura edificación se considerara el perímetro de la plataforma situada en la cota+154,00, la cual será coincidente con la nueva alineación a vial. Si bien se establece la posibilidad, en este rasante, de alineaciones interiores que permitan formalizar elementos de acceso y zonas no construidas que permitan la iluminacion del interior del futuro edificio. Estas zonas solo podrán estar cubiertas por elementos apergolados o similar que no computen a efectos de ocupación.
3. Para obtener la edificabilidad se ha de tener en cuenta:
    a. El 100% de la superficie cerrada situada en la cota +154,00
    b. La superficie de la planta situada en la cota +150,50 que comprende toda aquella zona que sitúa su techo a una cota superior a 1m con respecto a la cota de acerado. Ya que el futuro edificio tendrá frente en todo su perímetro a linderos públicos, se entiende que la consideración de planta sótano se tendrá en el eje central entre los viarios enfrentados que tiene la edificación.

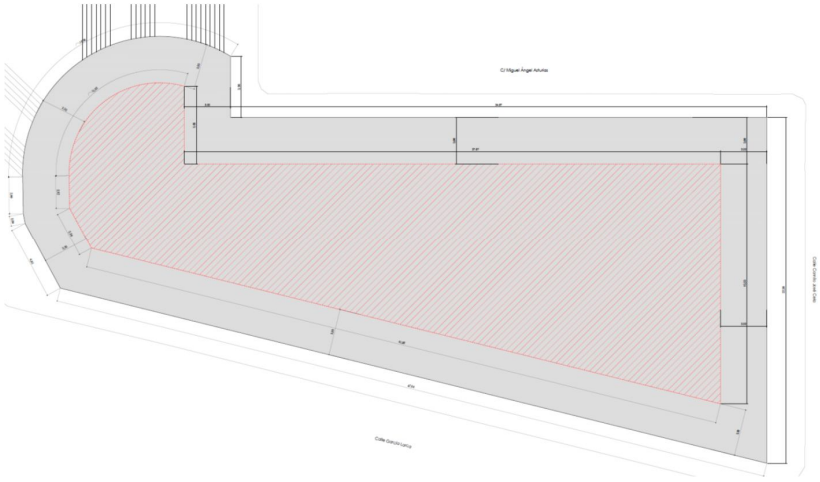
Por todo lo anterior:

1. Para la ocupación de la parcela se considera la plataforma situada a la cota +154,00 la cual tendrá una superficie ocupable de 688,80 m^2, las zonas de acceso y de iluminacion que se proponen podrán cubrirse por elementos apergolados, o similar, para que no sea computables a efectos de ocupación.

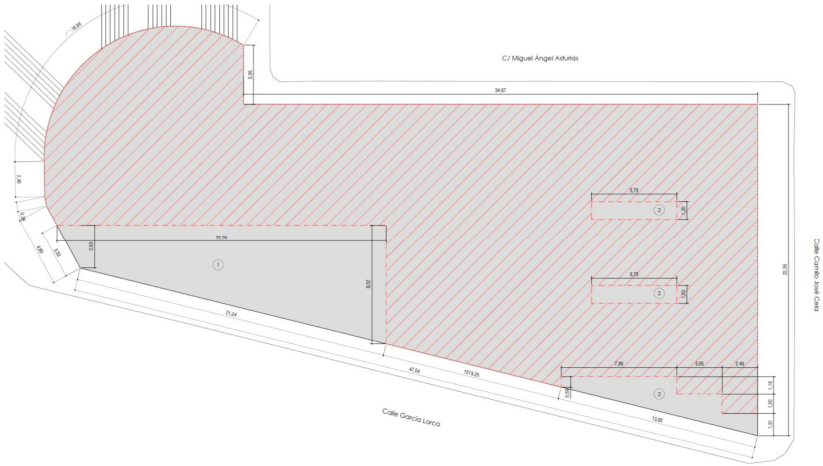
Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	15/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

- La edificabilidad será de 1.291,50 m²t.

Se acompaña plano de justificación de estos parámetros, denominado plano a3 Ordenación propuesta.



Ordenación actual.



Ordenación propuesta.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	16/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.4.5.Ficha Urbanística de la propuesta.

C O A S (Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE	
TRABAJO	ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA
EMPLAZAMIENTO	CALLE MIGUEL ANGEL ASTURIAS S/N. CASTILLEJA DE LA CUESTA. SEVILLA
PROMOTOR(ES)	FUNERARIA LOS ANGLES S.L.
ARQUITECTO(S)	LUIS MANUEL BENITEZ CASTILLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	X											
En tramitación												
	Denominación											

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística.	**POI**	Plan de Ordenación Intermunicipal	**PE**	Plan Especial.
NSM	Normas Subsidiarias Municipales.	**PS**	Plan de Sectorización	**PERI**	Plan Especial de Reforma
DSU	Delimitación de Suelo Urbano.	**PAU**	Programa de Actuación Urbanística	**ED**	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	**PA**	Proyecto de Actuación.

CLASIFICACION DEL SUELO

	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
VIGENTE	Consolidado	X	Ordenado		Protección especial legislación	
	No consolidado		Sectorizado (o programado o apto para urbanizar).		Protección especial planeamiento	
			Sectorizado (o no programado).		De carácter rural o natural	
					Hábitat rural diseminado	
	SUELO URBANO		**SUELO URBANIZABLE**		**SUELO NO URBANIZABLE**	
EN TRAMITACION	Consolidado		Ordenado		Protección especial legislación.	
	No consolidado		Sectorizado		Protección especial planeamiento	
			No sectorizado		De carácter rural o natural	
					Habitar rural diseminado	

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	17/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO	
Vigente	ZONA DE USOS TERCIARIOS
En tramitación	
C O A S (Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)	

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
PARCELACION	Parcela mínima	100 m²		861,00 m²
	Parcela máxima	-		-
	Longitud mínima de fachada	10 m		> 10 m
	Diámetro mínimo inscrito	-		-
USOS	Densidad	-		-
	Usos predominantes	Terciario		Terciario.
	Usos compatibles	-		-
	Usos prohibidos	-		-
EDIFICABILIDAD:	Superficie máxima computable	861,00x1,5 = 1.291,50 m²t		1.291,50 m²t
ALTURA	Altura máxima, plantas	2 Plantas		2 Plantas
	Altura máxima, metros	8 m		8 m
	Altura mínima	-		-
OCUPACION	Ocupación planta baja	861,00x0,8 = 688,80 m²s		688,80 m²s
	Ocupación planta primera	-		-
	Ocupación bajo rasante	-		-
	Patios mínimos	-		-
SITUACION	Tipología de la edificación	Aislada		Aislada
	Separación lindero frontal	Alineada a vial		Alienada a vial
	Separación lindero público	Alienada a vial		Alineada a vial
	Separación entre edificios	-		-
	Profundidad edificable	-		-
	Retranqueos	-		-
PROTECCION	Grado protección Patrimonio-Histórico.	-		-
	Nivel máximo de intervención.	-		-
OTROS	Cuerpos salientes	-		-
	Elementos salientes	-		-
	Plazas mínimas de aparcamiento	-		-

OBSERVACIONES

La ordenzas de la zona de uso terciarios permite modificar las condiciones de tipología de edificio abierta (subzona 2) a edificación alineada a vial, siempre que el conjunto final conserve las características de edificación aislada.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	18/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

DECLARACION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE	
x	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANISTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACION URBANISTICA EN TRAMITACION.
	EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA EL VISADO DEL EXPEDIENTE

Sevilla mayo de 2022

EL PROMOTOR:

EL ARQUITECTO:

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	19/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.4.6. – Cuadro Comparativo.

En el siguiente cuadro se reflejan las diferencias entre el estado actual y el modificado en relación a los parámetros urbanísticos expresados en el artículo **189** Condiciones de la edificación de las ordenanzas reguladoras de la zona de usos terciarios del planeamiento actual.

Parámetro	Actual	Modificado
Uso	Terciaro	Terciaro
Condiciones de edificación		
Tipología	Edificación abierta	Edificación alineada a vial. Con características de edificación aislada
Parcela	861 m2	861 m2
Coeficiente de edificabilidad	1,50 m2t/m2s	1,50 m2t/m2s
Edificabilidad	1.291,50 m2t	1.291,50 m2t
Altura	2 plantas u 8 metros	2 plantas u 8 metros
Coeficiente de ocupación máxima	80%	80%
Ocupación máxima	688,80 m2s	688,80 m2s
Retranqueos	3 m a todos los linderos	Alineada a vial

Como queda reflejado, el presente Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	20/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1.5.– CONCLUSIONES

La nueva ordenación de volúmenes, ocupación y alineaciones que se plantea en la parcela se adecua a los criterios planteados en el planeamiento vigente, así como a los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación para la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela situada en la calle Miguel Angel Asturias s/n cuya referencia catastral es: 1017303QB6411N0001IZ

Entendemos que procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Sevilla a mayo de 2022

Luis Manuel Benitez Castillo

Arquitecto

Colegiado 3.535 del COAS

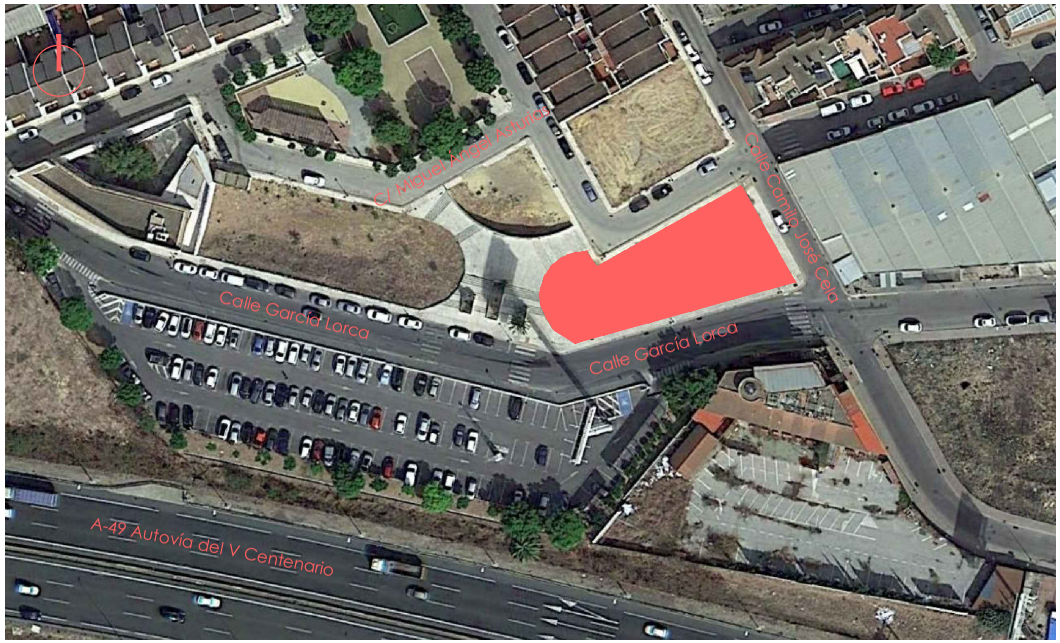
Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	21/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Planos

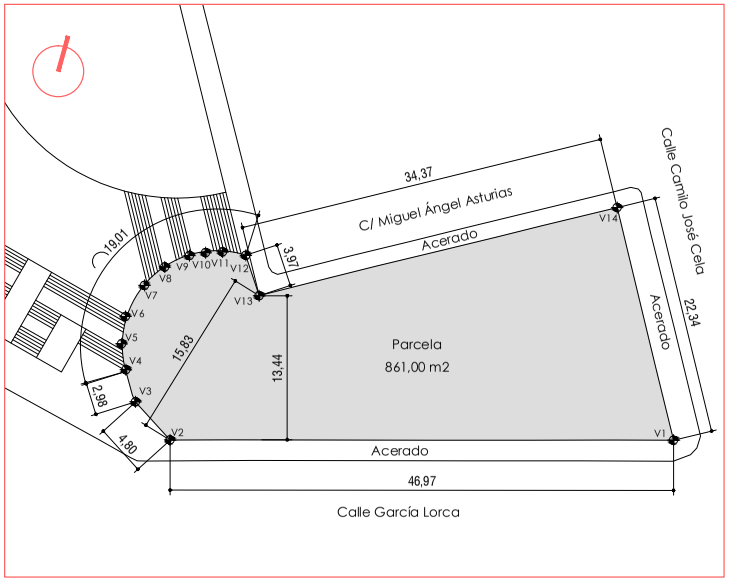
Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	22/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Estudio de Detalle. Parcela en calle Miguel Angel Asturias s/n. Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

SITUACION E:1:5.000



EMPLAZAMIENTO E:1:1.000



PARCELA E:1:450

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	760.964,97	4.141.562,37
2	760.920,15	4.141.548,32
3	760.916,01	4.141.550,75
4	760.914,25	4.141.553,34
5	760.913,15	4.141.555,53
6	760.912,73	4.141.558,07
7	760.913,55	4.141.561,37
8	760.914,85	4.141.563,57
9	760.916,72	4.141.565,27
10	760.918,07	4.141.565,99
11	760.919,56	4.141.566,53
12	760.921,73	4.141.566,87
13	760.924,05	4.141.563,65
14	760.953,44	4.141.581,50

VÉRTICES GEOLOCALIZADOS

Vértices geolocalizados

Plano: a0
Escala: Varias
Fecha: 05/2022

LB ARQUITECTO

Promotor: Funeraria Los Angeles S.L.

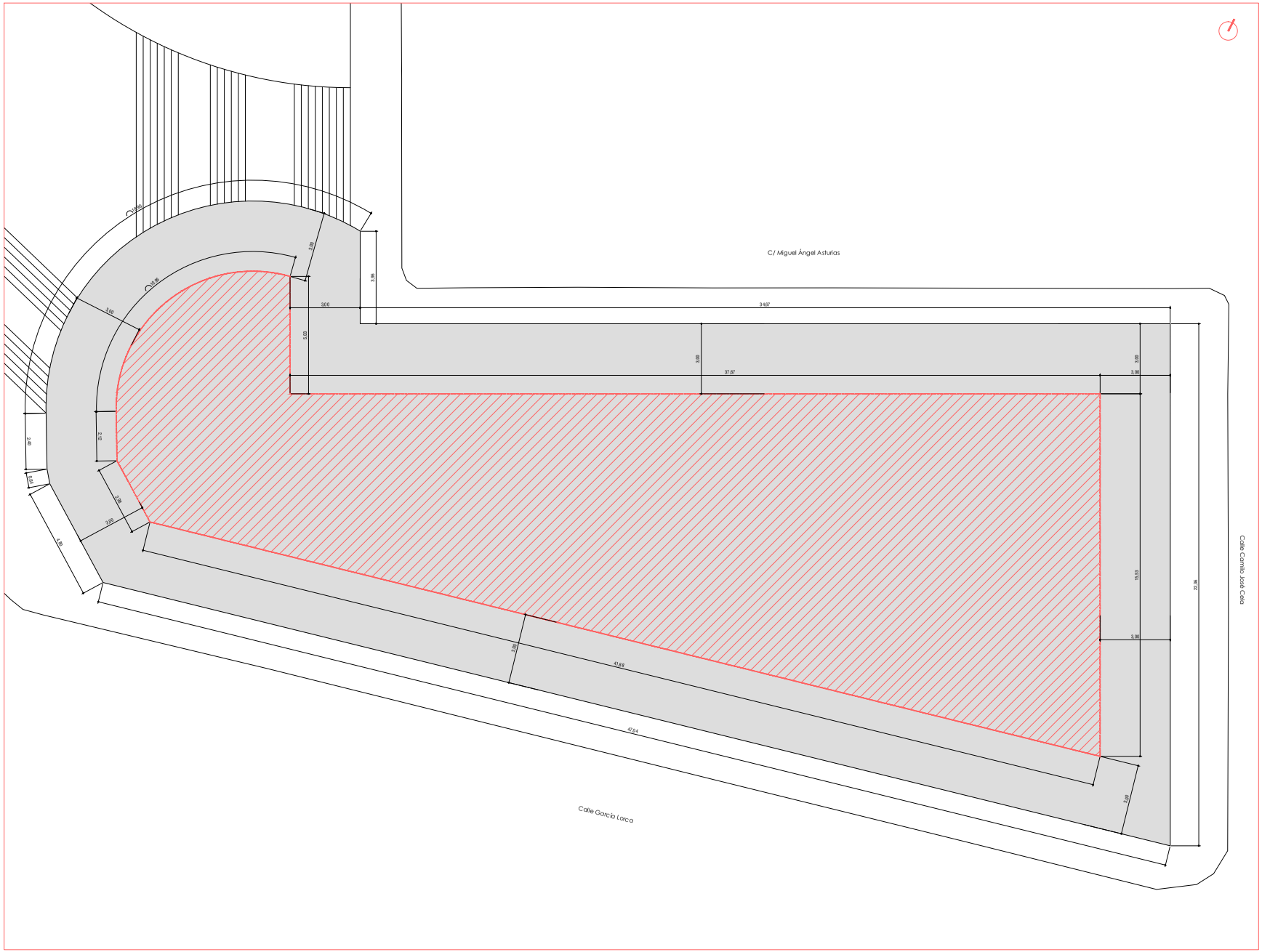
Arquitecto: Luis Manuel Benitez Castillo

Situacion, emplazamiento y geolocalización

Código Seguro De Verificación	VklwWnC0vginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	23/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnC0vginLUziXAvYAw==		

Parcela y ámbito de actuación

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	24/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		



LEYENDA

Parcela	61,00 m2
Ocupación máxima (%)	80,00%
Ocupación máxima (m2)	88,45 m2
Coeficiente de Edificabilidad	m2/m2
Edificabilidad máxima	91,50 m2

Leyenda

- Parcela, Ámbito de Actuación.
- Alineación debido a retranqueos
- Superficie ocupable por retranqueos

PLANTA PARCELA

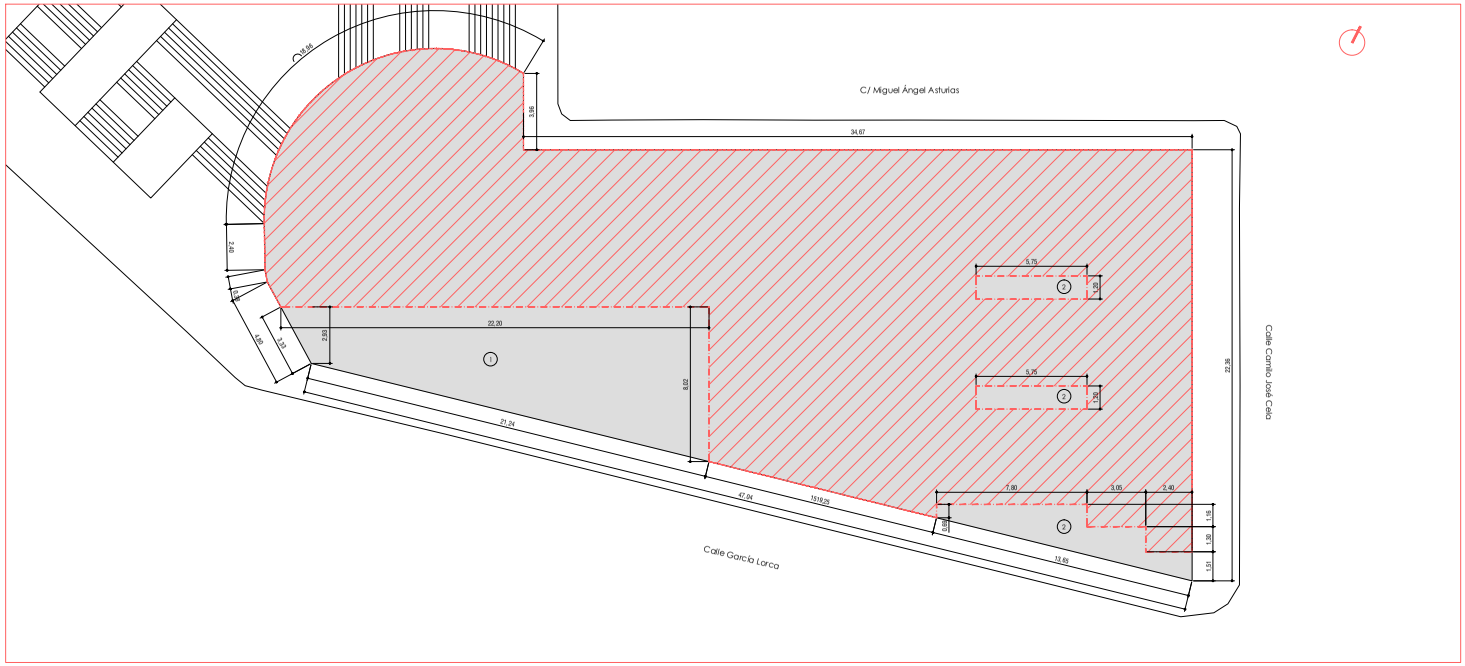
Plano: 02
Escala: 1:75
Fecha: 05/2023

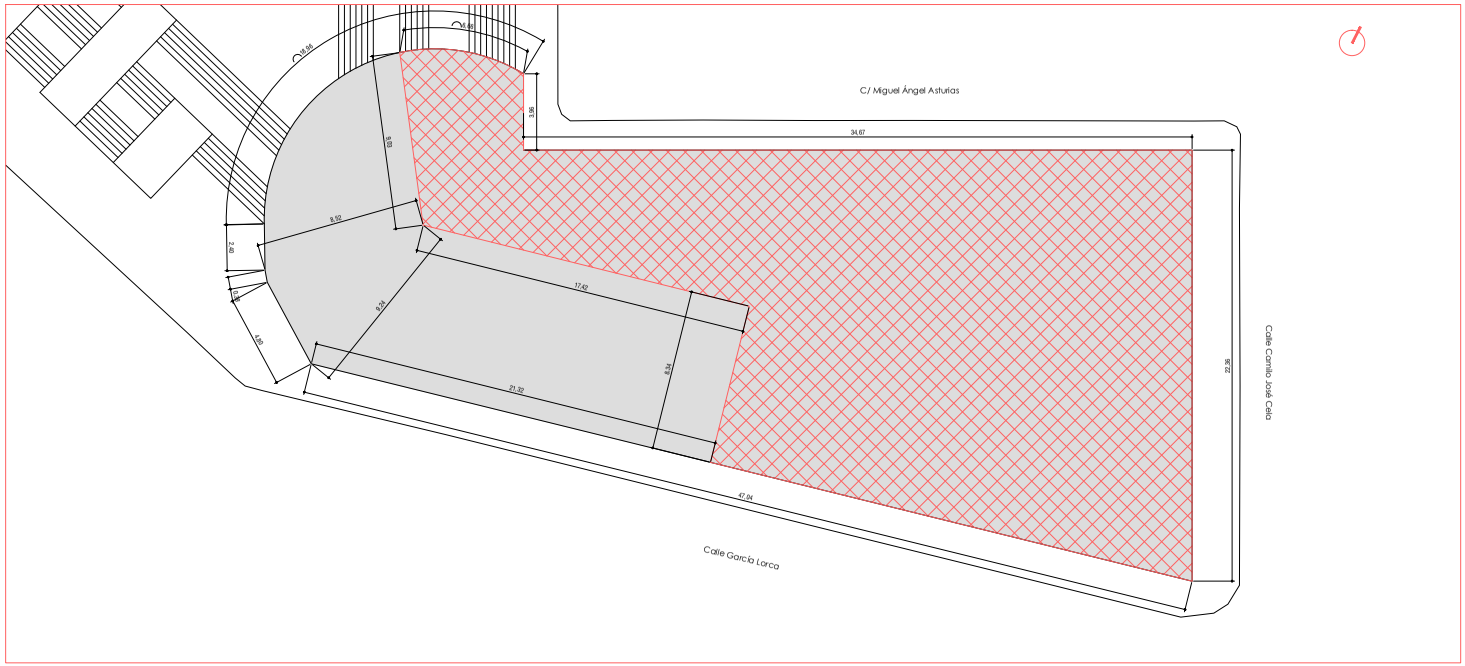
Estudio de Detalle. Parcela en calle Miguel Angel Asturias s/n. Castilleja de la Cuesta(Sevilla)

Promotor: Funeraria Los Angeles S.L.

Arquitecto: Luis Mari

Código Seguro De Verificación	VklwWnC0vginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	25/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnC0vginLUziXAvYAw==		





LEYENDA

Parcela	861,00 m2
Ocupación máxima (%)	80,00 %
Ocupación máxima (m2)	688,80 m2
Coficiente de Edificabilidad	1,5 m2t/m2s
Edificabilidad máxima	1.291,50 m2

Leyenda

- Parcela. Ambito de Actuacion
- Alineación a vial
- Alineación interior. Accesos y patios.
- Superficie ocupable (688,80 m2s).
- Zona computable para edificabilidad en plataforma cota +150,50m.

NOTAS

1. Acceso apergolado o elementos no computables a efectos de ocupación.
2. Lucernarios y terraza.

CUADRO COMPARATIVO

Parametro	Actual	Modificado
Uso	Terciaro	Terciaro
Condiciones de edficacion		
Tipologia	Edificacion abierta	Edifciacion alineada a vial. Con caracteristicas de edificacion aislada
Parcela	861 m2	861 m2
Coeficiente de edificabilidad	1,50 m2t/m2s	1,50 m2t/m2s
Edificabilidad	1.291,50 m2t	1.291,50 m2t
Altura	2 plantas u 8 metros	2 plantas u 8 metros
Coeficiente de ocupacion máxima	80%	80%
Ocupacion maxima	688,80 m2s	688,80 m2s
Retranqueos	3 m a todos los linderos	Alineada a vial

Plano: C
Escala: 1:1
Fecha: 05/2

Estudio de Detalle. Parcela en calle Miguel Angel Asturias s/n. Castilleja de la Cuesta(Sevilla) Promotor: Funeraria Los Angeles S.L. Arquitecto: Luis Mar

Código Seguro De Verificación	VklwWnC0vginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	26/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnC0vginLUziXAvYAw==		

Anexo

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	27/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE
Camino de Erillas s/n. Edificio Invarsa, módulo 318
41920 San Juan de Aznalfarache (Sevilla)
Tlf: 640 715 054
Fax:954 17 33 11

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 264
ART. 175-1 R.H.

Petición nº del Notario de Castilleja de la Cuesta, José Manuel Montes Romero-Camacho.
FINCA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA Nº: 7369
IDUFIR: 41025000086288

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. Parcela destinada a industrial terciaria, subzona dos en Castilleja de la Cuesta, en el pago denominado de Miranda, de forma irregular, con una superficie de mil doscientos veinte metros cuadrados. Linderos: al Norte, con parcela destinada a áreas libres y con calle B de la Urbanización; al Sur, con calle E de la Urbanización; al Este, con vía de acceso a la urbanización a la que afluyen las calles Antonio Buero Vallejo, Camilo José Cela, Miguel Delibes, Miguel Hernández y Federico García Lorca; y al Oeste, con parcela destinada a áreas libres de la misma urbanización.
REFERENCIA CATASTRAL:
Esta finca No consta coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALCOSEN SL	B91330928	2307	282	87	9

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de dación en pago.
En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, por DON JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ el día 08/07/21 bajo el número de protocolo 1.710.

CARGAS

AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día nueve de Octubre del año dos mil diecisiete, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias, que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada esta finca por la cantidad de 5.696.336,72 euros, satisfechos por autoliquidación del Impuesto, según así resulta de nota al margen de la inscripción/anotación 6.

AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día veintiséis de Febrero del año dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias, que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada esta finca por la cantidad de 375 euros, satisfechos por autoliquidación del Impuesto, según así resulta de nota al margen de la inscripción/anotación 7.

AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día cinco de Mayo del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias, que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada esta finca por la cantidad de 480 euros, satisfechos por autoliquidación del Impuesto, según así resulta de nota al margen de la inscripción/anotación 8.

AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día diecisiete de Noviembre del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias, que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada esta finca por la cantidad de 720 euros, satisfechos por autoliquidación del Impuesto, según así resulta de nota al margen de la inscripción/anotación 9.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

V04713508

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	28/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, antes de la apertura del diario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Honorarios: 9'02 + 18% I.V.A. = 10'64 Euros.

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	29/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Miguel Angel Asturias s/n
Castilleja de la Cuesta. Sevilla.

Funeraria los Ángeles S.L.
Promotor

Luis Manuel Benítez Castillo
Arquitecto / www.lbarquitecto.com

Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	30/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

1. Ámbito de la actuación.

La actuación que se propone afecta en su totalidad de la parcela catastral nº 1017303QB6411N0001IZ, situada entre las calles Miguel Angel Asturias, la calle Camilo Jose Cela, la calle Federico Garcia Lorca y a la zona publica peatonal que conecta las calles Federico Garcia Lorca y Miguel Angel Asturias.

2. Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de modificar los retranqueos y alineaciones establecidos en el artículo 189 de las ordenanzas particulares de zona de usos terciarios subzona 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta.

Dicho artículo posibilidad la trasformación mediante Estudio de Detalle de edificación abierta a edificación según alienación a vial, siempre que el conjunto final conserve las características de la edificación aislada.

3. En el Estudio de Detalle se propone.

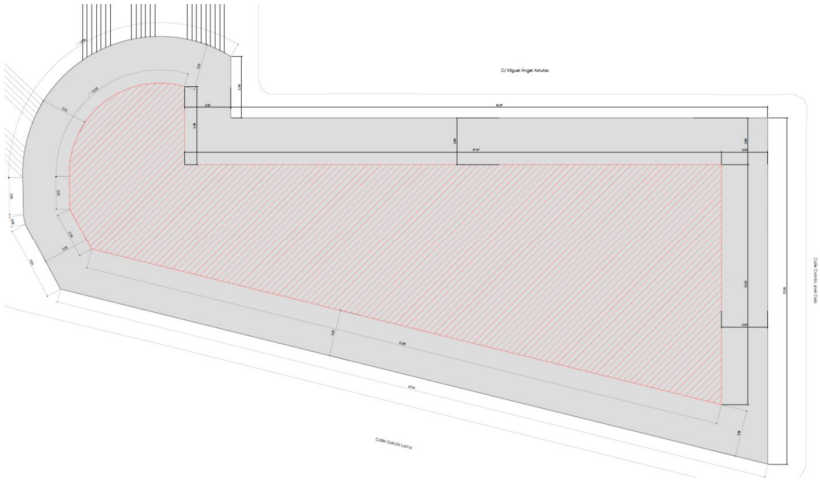
El Estudio de Detalle propone modificar las condiciones de edificación en lo correspondiente a su tipología edificatoria, transformando la tipología abierta, subzona 2, la cual obliga a retranqueos de 3 m a cualquier lindero, a una tipología edificatoria alineada a vial.

En esta transformación se garantiza la condición de que la futura edificación sea aislada, ya que la parcela en si tiene todos sus linderos a viarios públicos, de circulación y peatonales.

El resto de las condiciones de edificación no se ven modificados por lo que siguen siendo:

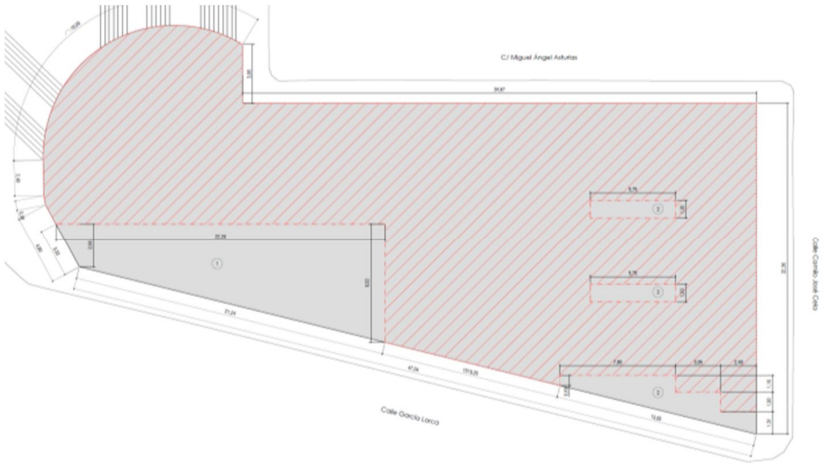
- Edificabilidad: 1,5 m2t/m2s x 861,00 m2s = 1.291,50 m2t
- Ocupación: 80% de 861,00 m2s = 688,80 m2s.
- Alturas = 2 plantas u 8 metros

Estado Actual



Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	31/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Propuesta Estudio de Detalle



4. Cuadro comparativo

Parámetro	Actual	Modificado
Uso	Terciaro	Terciaro
Condiciones de edificación		
Tipología	Edificación abierta	Edificación alineada a vial. Con características de edificación aislada
Parcela	861 m2	861 m2
Coeficiente de edificabilidad	1,50 m2t/m2s	1,50 m2t/m2s
Edificabilidad	1.291,50 m2t	1.291,50 m2t
Altura	2 plantas u 8 metros	2 plantas u 8 metros
Coeficiente de ocupación máxima	80%	80%
Ocupación máxima	688,80 m2s	688,80 m2s
Retranqueos	3 m a todos los linderos	Alineada a vial

Sevilla a mayo de 2022

Luis Manuel Benitez Castillo

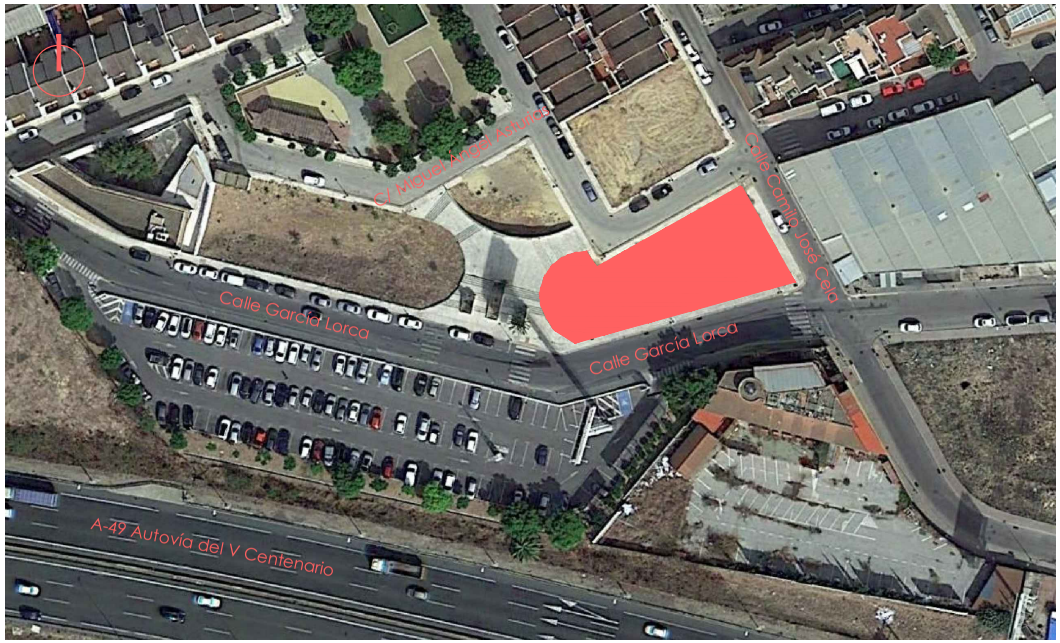
Arquitecto

Colegiado 3.535 del COAS

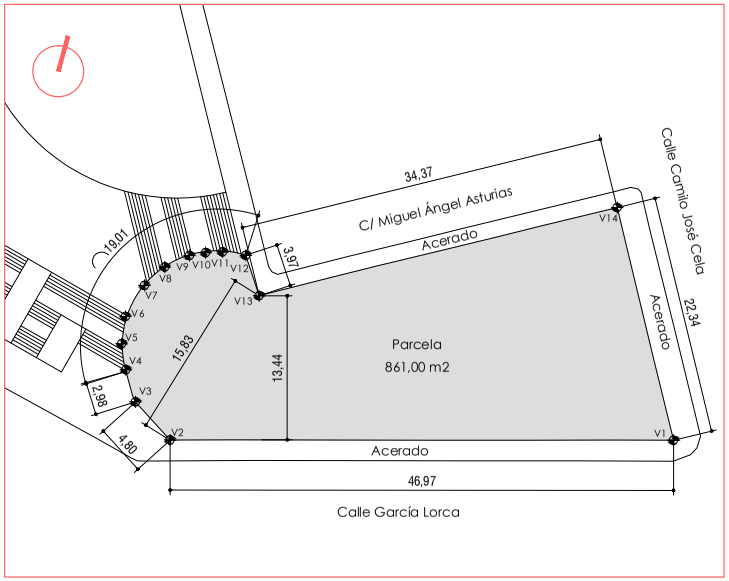
Código Seguro De Verificación	VklwWnCOvginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	32/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnCOvginLUziXAvYAw==		

Estudio de Detalle. Parcela en calle Miguel Angel Asturias s/n. Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

SITUACION E:1:5.000



EMPLAZAMIENTO E:1:1.000



PARCELA E:1:450

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	760.964,97	4.141.562,37
2	760.920,15	4.141.548,32
3	760.916,01	4.141.550,75
4	760.914,25	4.141.553,34
5	760.913,15	4.141.555,53
6	760.912,73	4.141.558,07
7	760.913,55	4.141.561,37
8	760.914,85	4.141.563,57
9	760.916,72	4.141.565,27
10	760.918,07	4.141.565,99
11	760.919,56	4.141.566,53
12	760.921,73	4.141.566,87
13	760.924,05	4.141.563,65
14	760.953,44	4.141.581,50

VÉRTICES GEOLOCALIZADOS

Vértices geolocalizados

Plano: a0
Escala: Varias
Fecha: 05/2022

LB ARQUITECTO

Promotor: Funeraria Los Angeles S.L.

Arquitecto: Luis Manuel Benitez Castillo

Situacion, emplazamiento y geolocalización

Código Seguro De Verificación	VklwWnC0vginLUziXAvYAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta Gomez Ojeda	Firmado	31/01/2024 09:56:50
Observaciones	Diligencia: El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 24 de noviembre de 2023.	Página	33/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VklwWnC0vginLUziXAvYAw==		