SE/97/03 83

24-7-03

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
APROBADO: PA.18.07.03

francisco león almo, arq.

PROPUESTA PARA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, PARCELA EN CALLE DIEGO DE LOS REYES NUM. 171
CASTILLEJA DE LA CUESTA SEVILLA

PROPIEDAD:

FERNANDO SAÑUDO CANSINO

MOD. P. — 0220–2

SEPTIEMBRE 2.002

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

MEMORIA.

arquitecto: francisco león olmo. c/convento num. 31. tlf y fax 95 416 21 04. castilleja de la cuesta. sevilla

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 18/07/2003

Castilleja de la Cuesta 24 JUL 2003

El Secretario del Ayuntamiento,

PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CASTILLEJA DE LA CUESTA. SEVILLA.

PARCELA en calle DIEGO DE LOS REYES nº 171.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CASTILLEJA DE LA CUESTA. SEVILLA.

MEMORIA.

INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es proponer la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Castilleja de la Cuesta, para de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los responsables municipales, dar viabilidad al cambio de calificación de la parcela sita en calle Diego de los Reyes nº 171.

El planeamiento del PGOU Vigente que prevé para el suelo de RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA, se propone modificar, debido a la pertenencia del suelo a la manzana de uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Es necesario aclarar que la modificación del cambio de calificación, y la transformación de él a Residencial unifamiliar en manzana cerrada , no sólo no supone de ninguna de las maneras una distorsión sino adaptar la configuración a estado actual de los edificios de la manzana.

1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

La inciativa de la tramitación de la modificación corresponde logicamente al Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta. Sin embargo D. Fernando Sañudo Cansino como propietario del suelo incluidos en el desarrollo, ejerciendo el derecho contenido en la Ley del Suelo de colaboración en el Planeamiento, ha elaborado la presente propuesta para que, en el caso de que se estime adecuada la documentación y su contenido, pueda proceder el Ayuntamiento a asumir la iniciativa y a su tramitación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

De acuerdo con la identificación gráfica determinada por el plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano, de acuerdo con el art. 167 de las Normas Urbanísticas, la parcela pertenece a Zona Residencial Colectiva Cerrada, siendo de aplicación los art. de la Sección VI, 181, 182, 183 y 184.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta no consiste en un aumento de aprovechamiento, sino en la modificación o cambio de calificación que viene determinada en el planeamiento aprobado , para adaptarlo a las características de la manzana a la que realmente pertenece la parcela.

El contenido concreto de la modificación en el Sector Residencial:

Modificación del cambio de calificación dentro de la Zona Residencial, de la subzona COLECTIVA CERRADA a la subzona UNIFAMILIAR en MANZANA CERRADA. Ver plano de propuesta.

El planteamiento de esta propuesta es consolidar la edificación con su entorno real que es la pertenencia a la manzana unifamiliar formando la configuración similar, además de conseguir una mayor integración entre la zona residencial y el edificio existente.

Estos datos confirman la escasa importancia de las modificaciones propuestas, frente a los beneficios que provocan para el municipio al viabilizar una actuación actualmente paralizada.

4. ORDENANZAS.

Son las ordenanzas previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Sección II.- Zona residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Art. 168 Definición.

Comprende los terrenos cuya edificación forma un perímetro continuo envolvente de toda la manzana, o bien parte de ella si se tratase de un área marginal.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Art. 169 Condiciones de la edificación.

1. Tipología.

Edificación según alineación de vial.

2. Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 50m^2

Frente mínimo : 5m

Se admite cualquier ancho de fachada siempre que se trate de parcelas catastrales existentes y se cumplan las condiciones higiénicas mínimas.

3. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 1,60 m. edificable/m^2 suelo, podrá alcanzar, 1,8 m^2/m en aquellos casos, que en planta baja se ocupe en su totalidad por un uso distinto del Residencial.

- Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros. Se permite un torreón en tercera planta, con máximo del 25% de la ocupación en planta de la edificación en dos (2) plantas y sin superar los 15m^2.

- Ocupación máxima: Será del 80% sobre el total de la parcela. Se podrá aumentar hasta el 100% en los casos en que la profundidad de la parcela, medida perpendicularmente desde cualquier alineación pública sea inferior a 6 metros. Así como en los casos especificados anteriormente.

- Retranqueos:

a) A alineación pública principal: No se permiten en planta baja los retranqueos ni patios abiertos a fachada. Salvo las excepciones relacionadas a continuación: Se podrá establecer retranqueos por medio de un Estudio de Detalle o proyecto de edificación siempre que afecte a un frente continuo completo de una manzana, respetándose por estas normas todas las ordenaciones detalladas o proyectos conjuntos actuales que contuviesen un retranqueo homogéneo del frente de edificación en las condiciones mencionadas. El retranqueo será obligatorio en aquellos solares situados en frente de manzanas que en su mayor parte presenten edificaciones retranqueadas, en cuyo caso la línea de edificación será definida por el Ayuntamiento.

En la segunda planta se aplicará el mismo criterio que para la planta baja, salvo que se permitirán terrazas abiertas a fachada siempre que no dejen al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes y los paramentos perpendiculares a la fachada tengan el mismo tratamiento que ésta.

En cuanto al torreón se retranqueará 3,00 mt. como mínimo de la línea de edificación de la planta inferior, salvo que se trate de un edificio en esquina o cuando a juicio del Ayuntamiento esté justificado por las fachadas del entorno en cuyo caso podrá situarse en la misma alineación que la planta inferior.

Los situados a fachada tendrán un ancho máximo de 1/3 de la longitud de la misma.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07 MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Los retranqueados deberá dejar como mínimo 2,50 mt. a uno de los linderos laterales.

b) A linderos laterales medianeros: No se permiten en una profundidad de 6 metros medida perpendicularmente desde la alineación pública.

c) A otros linderos: No se exigen.

4. Otras condiciones.

- Aticos: No se permiten, salvo que se prevean mediante un Estudio de Detalles o proyecto de edificación conjunto para todo un frente continuo completo de una manzana.

- Sótanos: sólo se permiten para instalaciones almacenaje o garaje aparcamiento. Se permitirán con estas condiciones sótanos mancomunados a distintas parcelas.

- Cuando el patio de la vivienda de frente a una alineación pública distinta a la correspondiente a la fachada principal se exigirá un cerramiento de 3 metros de altura con un tratamiento de materiales y acabados similar a dicha fachada principal.

Art. 170 Condiciones de uso.

1. Uso dominante: vivienda categorías 10 y 20.

2. Uso complementario: Garaje-aparcamiento categoría 10 en proporción de 1 plaza por vivienda.

3. Usos compatibles:

a) Comercial categorías 10, 20, 30 y 40.
b) Oficinas en todas sus categorías.
c) Alojamiento comunitario categoría 10.
d) Industria categoría 10 y 50.
Se exceptúan los almacenes al por mayor (incluidos en la categoría 50) que en base al RAMINP puedan ser definidos como actividades peligrosas.
e) Actividades recreativas categorías 10 y 30.
f) Actividades culturales categoría 10.
g) Educacional categoría 20 y 30.
h) Sanatorio asistencial categorías 20 y 30.
i) Religioso categoría 20.
j) Garaje aparcamiento categorías 30 y 60.

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

Art. 171 Condiciones estéticas compositivas.

1. Cualquier nueva edificación deberá tener en cuenta los edificios colindantes, conservando los elementos característicos como zócalos, composición de huecos, línea de cornisa, tipo de cubierta, etc., retranqueos salvo que entrasen en contradicción con el resto de lo especificado en este artículo.

2. En cuanto a consideraciones de índole general, se obligará a los siguientes materiales y composiciones, salvo que un estudio más detallado en cada calle o manzana demuestre la conveniencia de otras soluciones, a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- En cuanto a cubiertas, podrá ser inclinada o plana, en cualquier caso guardando los elementos compositivos tradicionales.

- En cuanto a fachadas, el acabado deberá ser de enfoscado con pintura blanca o colores claros. En el caso de colores fuertes y oscuros, se podrán autorizar únicamente si su uso es tradicional en el pueblo o no crean impactos visuales negativos. El ladrillo visto se permitirá en zócalos recercados y otros elementos tradicionales.

- No permiten las carpinterías en aluminio analizado en su color ni con terminaciones metálicas brillantes.

- Se permiten en porches y paramentos interiores de antejardin el alicatado con azulejo tipo sevillano.

- Los zócalos serán de cemento con pintura que evite contrastes fuertes con el resto de la fachada, se permite la piedra natural sin pulimentar.

- Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y en estos predominará la dimensión vertical y alineados verticalmente.

Fernando Sañudo Cansino:

Sevilla, 10 de Septiembre de 2.002.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIO

PLANOS.

arquitecto: francisco león olmo. c/convento num. 31. tlf y fax 95 416 21 04. castilleja de la cuesta. sevilla

PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
CASTILLEJA DE LA CUESTA. SEVILLA.

PLANOS.

O. 1.- Situación, zonas de actuación.

O. 2.- Calificación del Suelo, PLANEAMIENTO VIGENTE.

O. 3.- Calificación del Suelo, PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
07.MAY 2003 6947/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION