47.

PLAN PARCIAL
SECTOR 3-A.
EL SOLIS.

Colegio

SE/48/95

21-2-95

A
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN SEVILLA

-3 MAR. 1995

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

DETERMINACIONES

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL SOLIS" SECTOR 3A DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

EXPEDIENTE. P-135

FECHA. MAYO 94

PROPIETARIO.
Dª. CONCEPCION Y D. MANUEL SALINAS BENJUMEA

FERNANDO PINAR PARIAS, arquitecto.
JUAN PABLO DEL ROSARIO OGALLAR, arquitecto.
AVENIDA CARRERO BLANCO, 20. 41011 SEVILLA TEL. (95) 4458436.

VISTO el Expediente SE/48/95, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de Plan Parcial del Sector 3.A "El Solis" de Castilleja de la Cuesta, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los Organos a los que se atribuyen; Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1.992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y demás legislación aplicable.

H E C H O S :

PRIMERO.- El proyecto tiene por objeto el desarrollo del Sector 3.A "El Solís", previsto en la Modificación del P.G.O.U. aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30/11/94, sobre una superficie de 39.532 m² de los que 6.300 m² están destinados a sistema general deportivo.

El uso principal es el residencial en base a edificación unifamiliar con una capacidad de 103 viviendas y una edificabilidad total de 17.902 m².

SEGUNDO.- El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art.106 y 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TERCERO.- El proyecto técnico contiene, en general, la documentación y desarrolla las determinaciones que se especifican por los art. 105 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artº. 64 del Reglamento de Planeamiento, observándose, no obstante, las siguientes deficiencias:

- No se ha establecido la garantía económica definida por el art. 105.c) de la Ley del Suelo.

- En el artº. 40 de las Ordenanzas del Plan Parcial, "Condiciones de uso" para la Zona Escolar, no pueden considerarse como "alternativos" los usos que allí se indican, ya que, de acuerdo a la definición dada para tal situación por el P.G.O.U. (artº. 15.2.c: Usos alternativos), la implantación de cualquiera de ellos, excluiría la del uso escolar, dotación que viene obligada por ley.

.../...

Plaza de San Andrés, 2
41003 Sevilla
Teléfono 455 50 00

La eficacia de esta aprobación quedará en suspenso mientras el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta no introduzca en las determinaciones del Plan Parcial las siguientes correcciones:

- Eliminación de los usos alternativos al uso escolar establecidos por el art. 40 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

- Establecer la vía de borde Este ("Camino de Solís") con una latitud de 10 metros.

- La vía de borde Norte, en el límite con el término municipal de Camas deberá ajustarse a la sección prevista por la Revisión del P.G.O.U. de Castilleja de la Cuesta actualmente aprobado inicialmente.

- Debe establecerse la garantía económica definida en el art. 105.c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo."

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA,

Fdo.: Manuel Vieira Díaz.

3.2.- LAS DIMENSIONES DE LA ORDENACION.-

Las superficies de la ordenación descrita son las que figuran en la tabla siguiente:

- SUPERFICIES DE LA ORDENACION.-

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIES M^2
DEPORTIVO	6.300
ZONA USO GLOBAL	
ZONA RESIDENCIAL	16.586
ZONA COMERCIAL	155
ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL	412
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	2.060
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	618
AREAS LIBRES	3.323
CENTRO INFRAESTRUCTURA (TRANSFORMADOR)	49
VIARIO	10.029
TOTAL	33.232
TOTAL DEL SECTOR	39.532

De esta tabla se deducen las siguientes consecuencias a efectos de cumplimiento de las reservas establecidas en el Reglamento de Planeamiento y del Plan General vigente:

- Las áreas libres suponen exactamente el 10% exigido y cumplen en más del 80% de su superficie la exigencia de inscripción de una circunferencia de 30 mts. de diámetro previendose en el 20% restante las áreas de juegos infantiles con un diámetro de inscripción de 12 mts.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO
SIN CONTROL
228.3 Y
5186/94 Nº 1

- El equipamiento escolar cumple el estandar de 20 m^2/viv. (15-EGB y 5-PE) previsto en el PGOU vigente como mínimo para el número máximo de viviendas, previéndose su destino a Preescolar o Guardería en base a la superficie total obtenida (2.060 m^2) que no permite ubicar otro tipo de enseñanza.

- Los equipamientos social y deportivo cumplen exactamente los estándares de 4 m^2 y 4 m^2 suelo/vivienda previsto en el PGOU dedicándose a usos de tipo cultural o asistencial preferentemente, y deportivo respectivamente.

El aprovechamiento lucrativo edificatorio resultante del Plan Parcial aplicando las edificabilidades establecidas en las Ordenanzas Reguladoras a cada superficie de zona es el siguiente:

APROVECHAMIENTO DE LA ORDENACION

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
ZONA RESIDENCIAL	16.586 m^2	1,07 m^2/m^2	17.747 m^2
ZONA COMERCIAL	155 m^2	1,00 m^2/m^2	155 m^2
	TOTAL		17.902 m^2

La diferencia con el aprovechamiento máximo permitido por el PGOU (17.945 m2. const) vigente para este sector es de 43 m^2 const. lo que supone una cifra inapreciable, por lo que se pueden considerar coincidentes.

En cuanto al número de viviendas la distribución indicativa por manzanas es la siguiente, teniendo en cuenta que una diferencia mayor de un 10% con respecto a las cifras de la tabla siguiente tan solo podría llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle de las manzanas en las cuales se produjese dicha diferencia:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA
5186/94

CAPACIDAD DE LA ORDENACION

Nº MANZANA	Nº VIVIENDAS
1	8
2	12
3	5
4	19
5	23
6	12
7	24
TOTAL	**103 = 3,3232 Ha x 31 viv/Ha**

3.3.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACION.-

En cumplimiento de los artículos 83.2 a) y 97.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo hay que fijar los coeficientes de ponderación de usos y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación del Plan Parcial para poder establecer un reparto justo de los aprovechamientos homogeneizados, por dichos coeficientes al uso y tipología característica del sector.

- El uso caracteristico lógicamente es el residencial que es el predominante en el sector y que ocupa más del 99% del aprovechamiento. No se distingue tipologías edificatorias dentro de la zona.

- El uso comercial surge de una conveniencia concreta del planeamiento pero sin que tenga por ahora una gran relevancia ni expectativa. El coeficiente debe ser inferior al residencial y se ha estimado en 0,70.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION
10 DIC. 1994
VISAD
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO)
5186/94 Nº 1

3.4.- LA ORDENACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.-

3.4.1.- Posibilidad de Conexión con las Infraestructuras Generales.-

Las posibilidades de conexión de las infraestructura propias del Plan Parcial a las redes municipales están garantizadas, dada la proximidad de éstas a la zona de planeamiento y disponen de secciones suficientes para dar servicio a las nuevas edificaciones.

No obstante, se han solicitado y se aportarán durante la tramitación del Plan Parcial, los informes de garantía de suministro de todos los servicios de infraestructura, a excepción del Alumbrado Público de gestión municipal.

Por lo tanto, a la vista del plano I-5, "Infraestructuras existentes en los terrenos y en el entorno", así como de los planos de Ordenación de las infraestructuras O-3, O-4, O-5, O-6 y O-7, las posibilidades de conexión son ciertas y pueden llevarse a cabo de forma casi inmediata, y en todo caso dentro de los plazos fijados en el Plan de Etapas para la Urbanización de los terrenos.

Las condiciones que a continuación se reflejan, podrán ser modificadas en el Proyecto de Urbanización, siempre que se mantengan los criterios de prestación de servicios y vengan motivadas por condiciones técnicas impuestas por las Compañias Suministradoras.

3.4.2.- Red de Abastecimiento de Agua.-

El trazado esquemático de las redes de abastecimiento de agua se muestran en el correspondiente plano de ordenación O-3.

Se han previsto redes de distribución con una disposición en malla cerrada, dando continuación a los ramales existentes en las calles del Plan Parcial nº 2, lindante con los terrenos y apoyada en el ramal que discurre por la Avda. Antonio Mairena.

-3 MAR 1995
5186/94

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué a[illegible]almente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cue[illegible] en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 20 FEB 1995

Castilleja de la Cuesta 21 FEB 1995

El Secretario del Ayunta[illegible]

A

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR Nº 3A "EL SOLIS".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 3A "EL SOLIS".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.

ORDENANZAS REGULADORAS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

- INDICE.-

TITULO I.-	NORMAS GENERALES.
TITULO II.-	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
CAPITULO I.-	CALIFICACION DEL SUELO.
CAPITULO II.-	REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO.
SECCION 1ª.-	PROYECTO URBANIZACIÓN.
SECCION 2ª.-	ESTUDIOS DE DETALLE.
SECCION 3ª.-	PROYECTOS DE PARCELACION.
TITULO III.-	NORMAS DE EDIFICACION.
CAPITULO I.-	CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.
CAPITULO II.-	CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.
CAPITULO III.-	ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.
SECCION 1ª.-	ZONA RESIDENCIAL.
SECCION 2ª.-	ZONA COMERCIAL.
SECCION 3ª.-	ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.
SECCION 4ª.-	ZONA ESCOLAR.
SECCION 5ª.-	ZONA DEPORTIVA.
SECCION 6ª.-	ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS.
SECCION 7ª.-	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.
SECCION 8ª.-	ZONA DE VIARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA
SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO) ARTS. 216.3 Y 178.1 DE LA LEY
5186/94 Nº 1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 3A "EL SOLIS".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.

ORDENANZAS REGULADORAS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

TITULO I.- NORMAS GENERALES.-

Artículo 1.- Ambito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector 3A "El Solís", clasificados como suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2.- Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 3.- Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en el Título IV (Las obras de Urbanización) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

Artículo 4.- Terminología de conceptos.

Será de aplicación la terminología de conceptos contenida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable programado.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 5.- Las zonas en las que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en el Plano nº 1 de Ordenación del Plan Parcial.

Artículo 6.- Zona Residencial.

1.- Uso y dominio privado.
2.- Usos dominantes: Residencial vivienda unifamiliar.

Artículo 7.- Zona Comercial.

1.- Uso y dominio privado.
2.- Uso dominante: Comercial y actividades recreativas 3ª y 4º categorias.

Artículo 8.- Zona de equipamiento social.

1.- Uso y dominio público.
2.- Usos dominantes: Actividades culturales, y sanitario asistencial.

Artículo 9.- Zona Escolar

1.- Uso y dominio público.
2.- Uso exclusivo: Educacional.

COLEGIO ... ARQUITECTOS ANDALUCIA ... OCCIDENTAL
DEMARCA... SEVILLA
A LOS EFEC...
DOCUMEN...
(SIN CONTROL ...
5186/94 Nº 1

Artículo 10.- Zona Deportiva.

1.- Uso y dominio público.
2.- Uso exclusivo: Deportivo.

Artículo 11.- Zona de servicios de infraestructura.

1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
2.- Uso exclusivo: Infraestructuras (centro de transformación de energía eléctrica).

Artículo 12.- Zona de espacios libres públicos.

1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso exclusivo: áreas libres.

Artículo 13.- Zona de Viario.

1.- Subzonas: Reservas para viario del Sector, viario local rodado y viario peatonal.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso exclusivo: viario.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento está aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

COMISIÓN DE ARQUITECTOS ANDALUCÍA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
10 DIC. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANÍSTICO SEGÚN ... 228.1 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

DE ... -3 MAR. 1995

CAPITULO II. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

SECCION 1ª PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 14.- Requisitos.

1.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

2.- El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

3.- Las condiciones de cálculo de la demanda contenidas en la Memoria del Plan Parcial, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

Artículo 15.- Otras condiciones mínimas.

1.- Viario.

a) Pavimentación.

- Vías rodadas: aglomerado asfáltico en caliente.
- Aparcamientos: hormigonado riego asfáltico o adoquinado.

b) Señalización:

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria.

2.- Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento.

a) El proyecto deberá ser informado por los servicios técnicos de Aljarafesa, debiéndose cumplir las normas de la citada compañia suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como reunir los requisitos de los caudales mínimos, trazados y secciones de las

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
19 DIC. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 226.3 Y 174.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos servicios técnicos.

3.- Energía eléctrica.

La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañia suministradora, que fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, de cuyo cumplimiento en este proyecto deberá dar conformidad los servicios técnicos de la compañia.

Artículo 16.- Condiciones de desarrollo de las obras.

1.- Desechos y residuos sólidos generados durante la ejecución de la urbanización. El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generan durante la ejecución de la urbanización, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, que consistirán, como mínimo:

a) Facilitar las operaciones de recogida y transporte disponiendo los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames.

b) Se preverá en el presupuesto de las obras el coste de la gestión de los residuos sólidos, o bien el correspondiente convenio con la Corporación Municipal, si son los Servicios Municipales los que se encargarán de su recogida y transporte.

2.- Tratamiento de los materiales productores de polvo. Se han de humectar cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

COLEGIO ... ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTENIDO URBANISTICO SEGUN ARTS. ... LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1
-3 MAR 1995

3.- Afectaciones sobre el suelo.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

4.- El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas protectoras y correctoras de que se trate con el suficiente grado de detalle, que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como una unidad de obra con su correspondiente partida presupuestaria las no presupuestadas se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

5.- Plan de Restauración Ambiental. El Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, al menos, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.
- Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si las hubiese.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Acceso y vías abiertas por las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas, para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
19 DIC. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 173.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

- Métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las condiciones climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizarán para el tránsito de la maquinaria pesada.

En el Acta de Recepción Provisional de la Obra constará la ejecución del Plan de Restauración ambiental, de cuya certificación se remitirá ejemplar a la Delegación Provincial de la Agencia del Medio Ambiente de Sevilla.

SECCION 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17.- Ambito.-

El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa o parcela de adjudicación del Proyecto de Compensación.

Para el caso de trasvase de edificabilidad o número de viviendas entre distintas manzanas del Plan Parcial, el ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado trasvase.

Artículo 18.- Contenido.-

Los estudios de Detalle podrán contener en sus determinaciones:

a) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes reseñadas en el Plan Parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle, pudiendo modificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 SEP. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS DOCUMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 225.3 Y 179.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 11

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
A LOS EFECTOS DOCUMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 225.3 Y 179.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

c) El trasvase de edificabilidad y número de viviendas entre manzanas o parcelas distintas.

Artículo 19.- Obligatoriedad.-

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en el siguiente supuesto:

- Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana que no sean las propias de las Ordenanzas Particulares de la zona.

Artículo 20.- Condiciones de los Estudios de Detalle.-

a) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasantes del Plan Parcial deberán:

- Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones rasantes.

- Demostrar la no afección a otras manzanas próximas y el mantenimiento de las magnitudes básicas del Plan Parcial.

- En el caso que la modificación introducida generase costes de urbanización adicionales a lo establecido en el Plan Parcial, éstos deberán quedar asumidos por el promotor del Estudio de Detalle.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá entre otras determinaciones:

- Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifiquen y garanticen una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
1 9 JUN. 1994
5186/94 Nº 1

- Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

c) En el caso de trasvase de edificabilidad y número de viviendas deberán:

- Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el Plan Parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del Estudio de Detalle.

- Asumir el aumento de los costes de urbanización del Plan Parcial que el trasvase de edificabilidad o número de viviendas puedan provocar.

SECCION 3ª.- PROYECTOS DE PARCELACION.

Artículo 21.- Obligatoriedad.-

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela resultante del Proyecto de Compensación en más de dos parcelas.

Artículo 22.- Contenido.-

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana o parcela original.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
13 DIC. 1994
5186/94 Nº 1

Se describirán, si las hubiese, las cargas afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

b) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con refencia a las tablas de la Memoria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994.

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA · SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de ..... Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 20 FEB 1995....

Castilleja de la Cuesta .....21 FEB 1995....

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA · SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

19 DIC. 1994

A

A LOS EFECTOS ...

DOCUMENTO DE ...

5186/94 Nº 1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 3 MAR 1995

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Artículo 23.- Protección para el uso viario.-

1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista una edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

2.- Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindantes con la obra.

3.- Será de aplicación el artículo 145 sobre vallado de obras de la sección II, capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

Artículo 24.- Accesos.-

1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.

2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalizará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se

5186/94 Nº 1

establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mininas interferencias.

3.- Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

Artículo 25.- Conexión con las redes del servicio.-

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen de servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 26.- Normas Generales de Edificación.-

Será de aplicación lo determinado en el Capítulo III (Normas de Edificación) del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en esta Ordenanzas.

Artículo 27.- Normas Generales de Uso.-

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona, se regirán por lo determinado en el Título II (Normas reguladoras de los usos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTENIDO NORMATIVO) ARTS. 228.3 Y 170.1 LEY DEL SUELO

5186/94 Nº 1

Artículo 28.- Normas Generales Estéticas.-

1.- De la Edificación.

a) En el tratamiento de las edificaciones, y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas a fachadas principales o traseras.

b) Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como castilletes de escalera y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.

c) En la edificación se prohíben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural sin pulir, ladrillo visto o paramentos enfoscados y pintados.

d) Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinadas, al menos en un 40% de su superficie, admitiéndose pérgolas, no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillón, tejas, sin que dicha cubrición compute como superficie construida u ocupación de parcela, siempre que se destine a esparcimiento o aparcamiento.

2.- De los Cerramientos de parcela.

Los cerramientos, bien sea de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

a) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de dos metros.

b) Los cerramientos estarán formados por vegetación viva o seca, pudiendo llevar, como máximo, un murete macizo de ochenta centímetros (0,80 mts) de alto sobre rasante de la calle en su caso, o del terreno, con pilares, postes o machones. Entre ellos, cerramiento de malla metálica necesariamente cubierta por vegetación, viva o seca.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO DE
IN CONTROL URBA
5186/94 Nº 1

CAPITULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCION 1a.- ZONA RESIDENCIAL

Artículo 29.- Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

1.- Superficie: 100 m2.
2.- Frente a alineación pública o viario interior privado: 6 mts.

Artículo 30.- Condiciones de la edificación.-

1.- La tipología de la edificación será adosada, pero mediante Estudio de Detalle o proyecto de edificación conjunto sobre una manzana completa o parcela de adjudicación en el Proyecto de Compensación, se podrán prever las tipologías aislada ó pareadas en todo o parte de su ámbito de actuación.

2.- Retranqueos.

a) Será de 5,00 mts. como mínimo a los linderos principales de las parcelas que sean alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante un Estudio de Detalle o proyecto conjunto de edificación que debe referirse al menos a un frente completo de manzana. Se podrá conformar una línea quebrada que posea un ritmo de ordenación a lo largo del frente de manzana no siendo necesario el Estudio de Detalle salvo que se incumpla en mínimo de 5,00 mts. o que en las parcelas límites de la actuación el retranqueo sea distinto a los 5,00 mts. y se condicionen las parcelas colindantes.

b) No se exigirán a otras alineaciones públicas que constituyan laterales de la edificación adosada. En caso de edificación pareada se exigirá 3,00 mts. como mínimo.

DEMARCACION DE SEVILLA
19 DIC. 1994
5186/94 Nº 1

c) Mínimo de 3 mts. a los otros linderos de parcela salvo que por ser pareada o adosada se trate del lindero de adosamiento.

d) En planta alta: Los retranqueos mínimos en planta alta serán los mismos que en planta baja pero se podrá realizar una ordenación de volumen que implique nuevos retranqueos de esta planta sobre la inferior sin dejar medianeras vistas en las edificaciones colindantes mayores de 2 mts. de profunidad.

3.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.

4.- Edificabilidad máxima sobre zona.

Sera de 1,07 m2/m2 distribuida por usos de la siguiente forma: Uso residencial 0,90 m2/m2
Otros usos complementarios .... 0,17 m2/m2.

Se podrá modificar el índice de edificabilidad o el número de viviendas sobre una manzana o parcela mediante un Estudio de Detalle que abarque a dos o más manzanas o parcelas de distintas manzanas siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta sección y se justifique que no se sobrepasen los aprovechamientos o capacidades máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas o parcelas incluidas en el Estudio de Detalle.

5.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Será la resultante del proyecto de parcelación que subdivida la zona. Habrá de indicarse en el proyecto de parcelación las superficies construidas destinadas especificamente a vivienda y las destinadas a otros usos compatibles complementarios.

Se podrá distribuir irregularmente la edificabilidad en función de las tipologías edificatorias que se adopten, si bien, salvo en el caso del proyecto conjunto de edificación será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela a subdividir en el que queden definidas las tipologías de cada parcela y los parámetros complementarios de la edificación.

5186/94 Nº 1

6.- Alturas máximas.

2 plantas o 7 mts.

Se permite para aquellas edificaciones de altura máxima de dos plantas, por encima de la segunda planta, un torreón que no supere mas del 25% de la superficie ocupada en planta alta por la edificación y con las condiciones establecidas en el artículo 161 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

Artículo 31.- Condiciones de uso.-

1.- Uso dominante.

Vivienda unifamiliar categorias 1ª y 2ª.

2.- Usos compatibles.

Comercio.
Actividades recreativas.
Oficinas.
Actividades culturales.
Escolar 2ª categoría.
Sanitario asistencial categorias 2ª y 4ª.

3.- Usos complementarios.

Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada vivienda.

4.- Usos prohibidos.

Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementario.

5.- Las plantas sótano o semisótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

COLEGIO ... DE ARQUITECTOS ANDALUCIA ... OCCIDENTAL
1 ... DIC. 1994
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO ... PLANEAMIENTO
(SIN CONTENIDO ... SYSTEM ...)
226.3 ... LEY ...
5186/94 Nº 1

SECCION 2ª.- ZONA COMERCIAL

Artículo 32.- Condiciones de parcela.

La parcela mínima será de 20 m2. si bien el proyecto de edificación deberá ser unitario para la totalidad de cada una de las tres zonas previstas.

Artículo 33.- Condiciones de edificación.-

1.- La tipología de la edificación será compacta para la totalidad de la zona calificada, si bien el carácter del conjunto será aislado con respecto a las áreas libres circundantes.

2.- Retranqueos: Serán libres no exigiéndose a ningún lindero.

3.- Edificabilidad: La superficie máxima construible sobre la totalidad de la zona será de 1,00 m2/m2 aplicada sobre cada área de las previstas.

4.- Altura máxima: Será de una planta o 4,50 mts. si bien podrá superarse aisladamente esta altura si se justifica en un proyecto conjunto para cada área y se tratase de elementos singulares de la edificación justificados en la composición volumétrica y estética del conjunto.

5.- Ocupación máxima: Será de 100% sobre la totalidad de la zona.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION DE SEVILLA
VIEJO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTENIDO NORMATIVO SEGUN ARTS.
DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

Artículo 34.- Condiciones de uso.-

1.- Uso principales:
Comercio.
Actividades recreativas categorías 3ª y 4ª.

2.- Usos compatibles:
Oficinas.
Actividades culturas categoría 1ª.

SECCION 3º.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 35.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: Será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

Artículo 36.- Condiciones de la edificación.-

1.- Tipología: Será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: mínimo de 3 mts. a cualquier lindero de la zona.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

Artículo 37.- Condiciones de uso.-

1.- Usos dominantes:
Actividades culturales.
Sanitario asistencial.
Religioso.

2.- Usos alternativos:
Educacional.
Deportivo.

3.- Usos compatibles:
Oficinas.
Actividades recreativas.

4.- Uso complementario:
Garaje aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m2. construidos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
1 2 DIC. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO PLANEAMIENTO
(SIN CONTENIDO NORMATIVO SEGUN ARTS. 228.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

- 3 MAR. 1995
DEPORTES
DE ... CIONES

SECCION 4a.- ZONA ESCOLAR

Artículo 38.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: 1.000 m2.

Artículo 39.- Condiciones de la edificación.

1.- Tipología: será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts. a cualquier lindero de la zona o parcela.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar.

Artículo 40.- Condiciones de uso.-

1.- Uso exclusivo: Educacional categoría 1a.

2.- Usos alternativos:
Actividades culturales.
Sanitario asistencial.
Deportivo.

3.- Usos complementario: garaje aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m2. construidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
VISA
A LOS ARQUITECTOS RESPONSABLES DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO DE CONTROL URBANISTICO
5186/94 Nº

SECCION 5ª.- ZONA DEPORTIVA

Artículo 41.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

Artículo 42.- Condiciones de la Edificación.-

1.- Tipología: Será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts. a cualquier lindero de la zona o parcela.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar.

Artículo 43.- Condiciones de uso.-

1.- Uso exclusivo: Deportivo.

2.- Usos alternativos:
Actividades culturales.
Sanitario asistencial.
Escolar categoría 1ª.

SECCION 6ª.- ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 44.- Condiciones de parcela.-

Será mínima la totalidad de la zona calificada para este uso en el plano de zonificación.

COLEGIO ... ARQUITECTOS ANDALUCIA ... OCCIDENTAL
1 3 JUL. 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTENIDO URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 57.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

Artículo 45.- Condiciones de la edificación.-

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas con una altura máxima de una planta, y debiéndose integrar estéticamente con la edificación de su entorno.

Artículo 46.- Condiciones de uso.-

Exclusivo: Infraestructuras.

SECCION 7ª.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 47.- Condiciones de aprovechamiento.-

1.- Parcela mínima: Indivisible.

2.- Unicamente se permite una edificación no permanente por cada área definida, destinada a quiosco de periódicos, venta de helados y bebidas, chucherías, etc. con una superficie máxima de 5 m2. y una planta de altura.

Artículo 48.- Condiciones de uso.-

Uso exclusivo: jardines y áreas de juego y recreo para niños.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu[illegible] fué apro[illegible] inicialmente por el Ayuntamiento de Ca[illegible] de la C[illegible] en sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION [illegible]

1 5 DIC. 1994

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCU[illegible]

(SIN CONT[illegible]

228.3 Y [illegible]

5186/94 Nº 1

SECCION 8a.- ZONA DE VIARIO

Artículo 49.- Condiciones de aprovechamiento.-

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc. siempre que el suelo cubierto no supere, de unidad de instalación los 4 m2, sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m. de ancho mínimo.

Artículo 50.- Condiciones de uso.-

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

En Castilleja de la Cuesta, Julio de 1.994.-

LOS ARQUITECTOS.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ... fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de ... de la Cuesta en sesión del día 01 DIC 1994 con ...

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA · SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL · DEMARCACION DE SEVILLA · 19 DIC. 1994 · VISADO · A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS · DOCUMENTO SIN CONTROL ... 5186/94 Nº 12

Archivo de Planeamiento · APROBADO: 13 MAR 1995

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente [illegible] fué ap[illegible] inicialmente por el Ayuntamiento [illegible] de la C[illegible] en sesión del día 01 DIC 1994 de los con[illegible]

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documen[illegible] fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de ..... Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 20 FEB 1995

Castilleja de la Cuesta 21 FEB 1995

El Secretario del Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

[illegible] MAR. 1995

[illegible]ONES

[illegible]IONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA [illegible] OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

1 3 [illegible] 1994

VISADO

A LOS EFECTOS [illegible]

DOCUMENTO [illegible]

(SIN CONTROL URBANISTICO, SEGUN ARTS. 228.3 Y 17[illegible] [illegible] VIGENTE)

5186/94 Nº 1

DEMARCACION DE SEVILLA

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 3 MAR 1995

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

SECTOR Nº 3A "EL SOLIS".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 3A "EL SOLIS".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.

PLAN DE ETAPAS.

- INDICE.-

1.- CONTENIDO.

2.- SISTEMA DE ACTUACION.

3.- PROGRAMA TEMPORAL.

3.1.- AMBITO.

3.2.- PLAZOS.

3.2.1.- PROYECTO DE COMPENSACION.
3.2.2.- PROYECTO DE URBANIZACION.
3.2.3.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
3.2.4.- SOLICITUD DE LA LICENCIA DE EDIFICACION.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de la Cuesta en sesión del día 01 DIC 1994 de los corr... Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
19 DIC 1994
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANO SEGUN ARTS. 220.3 Y 170.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 3A "EL SOLIS".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.

PLAN DE ETAPAS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION DE SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

1.- CONTENIDO

El contenido de este documento se adapta a lo establecido por el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se determina fundamentalmente:

- El sistema de actuación.
- El programa temporal de la ejecución del Plan Parcial estructurando los distintos documentos a tramitar, plazos de presentación de los mismos, los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

2.- SISTEMA DE ACTUACION.-

El sistema de actuación previsto para la ejecución de la totalidad del planeamiento es el de compensación.

La elección del sistema se basa principalmente en las siguientes motivaciones:

- La existencia de una única propiedad privada además del Ayuntamiento en el ámbito del Plan Parcial facilita en gran medida la ejecución por medio de este sistema.
- La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.

MAR. 1995
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
19 DIC. 1994
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO)
5186/94 Nº 1

- El PGOU vigente establece este sistema como prioritario cuando la responsabilidad de ejecución sea privada.

3.- PROGRAMA TEMPORAL

3.1.- AMBITO.-

La actuación se desarrollará en una única etapa que tendrá una duración máxima de 4 años. La fecha de inicio para el cómputo de este plazo será el de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento, que es el documento que posibilita el inicio de la ejecución de la urbanización.

3.2.- PLAZOS.-

3.2.1.- Proyecto de Compensación.-

El proyecto de compensación, deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.2.2.- Proyecto de Urbanización.-

El proyecto de urbanización deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial pudiendo presentarse previamente a dicha aprobación para su tramitación simultanea.

3.2.3.- Ejecución de las Obras de Urbanización.-

El certificado final de las obras de urbanización deberá presentarse dentro del plazo de 4 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANÍSTICO SEGÚN ARTS. 228.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)
5186/94 Nº 1

Se podrá retrasar esta fecha siempre que el Ayuntamiento lo estime justificado, cuando se ejecute simultáneamente la edificación con la urbanización y estén depositados los avales de garantía de realización de esta última en la cuantía que hayan sido fijados por el Ayuntamiento de Castilleja.

Las obras de urbanización deberán iniciarse en un plazo mínimo de 6 meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.2.4.- **Solicitud de la Licencia de Edificación**.-

Los plazos máximos para solicitar la licencia de edificación será de cuatro años a contar desde la recepción definitiva de la urbanización del sector por parte del Ayuntamiento, pudiendo ampliarse estos plazos siempre que por circunstancias excepcionales apreciadas por el Ayuntamiento no fuese imputable el retraso a incumplimiento de obligaciones por parte de la empresa promotora.

Los plazos de inicio y finalización de la edificación serán los que figuren en la licencia municipal de obras y dependerá de la magnitud y características de las obras a ejecutar.

En Castilleja de la Cuesta, Junio de 1.994.-

LOS ARQUITECTOS.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente doc... fué apro... ...ialmente por el Ayuntamiento de Ca... de la Cue... sesión del día 01 DIC 1994 de los corrientes.

Castilleja de la Cuesta 07 DIC 1994

El Secretario del Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACIÓN

VIS...

A LOS EFECTOS ...

DOCUMENTO ...

5186/94 Nº 1

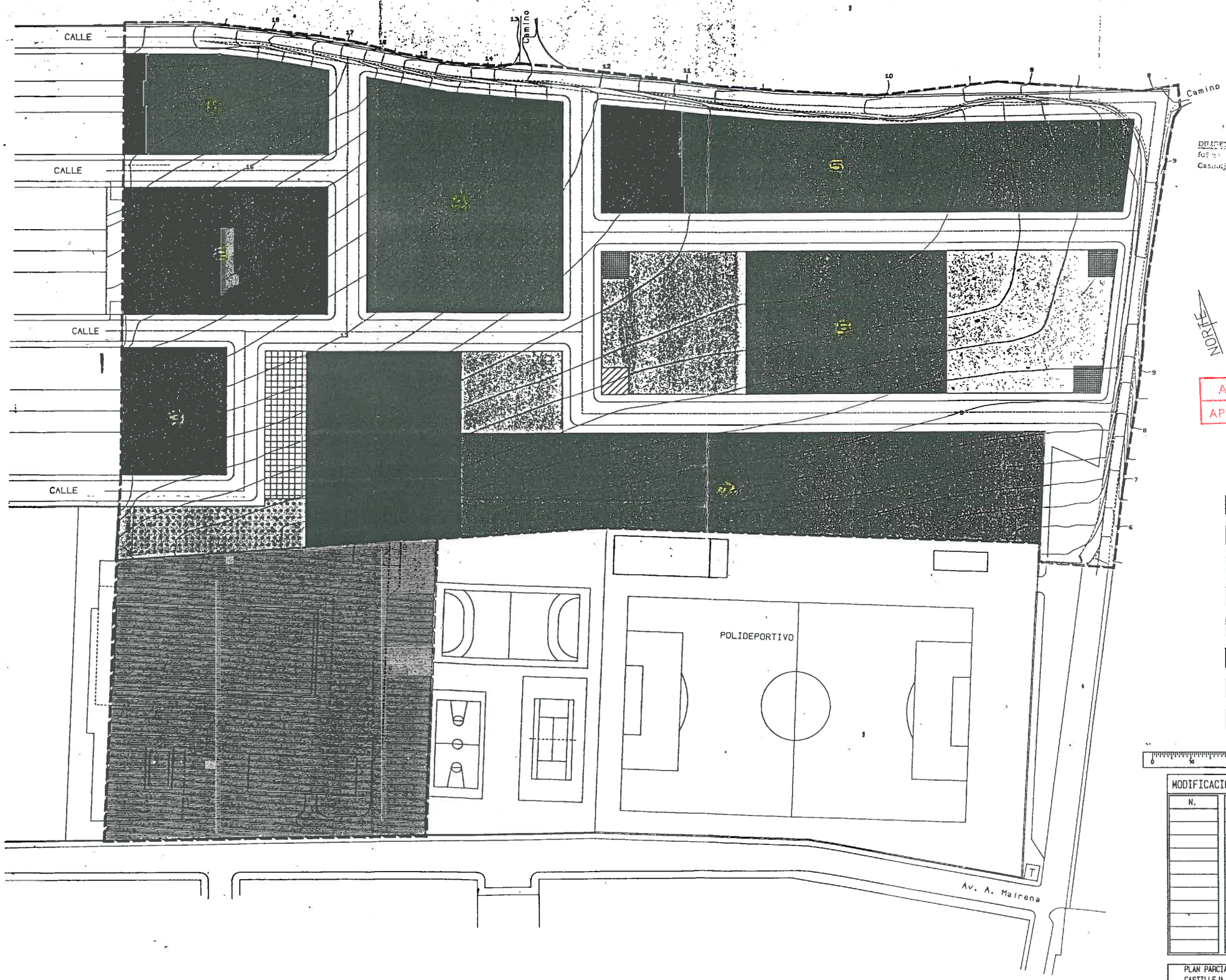
Archivo de Planeamiento

APROBADO: 3 MAR 1995

SITUACION.-

ESCALA 1/10.000

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS



LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en sesión del día 20 FEB. 1995
Castilleja de la Cuesta 21 FEB 1995
El Secretario del Ayuntamiento.

NORTE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995

SISTEMA GENERAL DEPORTIVO.
ZONA VERDE.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR.
EQUIPAMIENTO SOCIAL.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.
RESIDENCIAL.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

13 DIC. 1994
5186/94 Nº 1

0 10 20 30 40 50 60 70 m.

MODIFICACIONES. H.V.S.

N.	FECHA.	NATURALEZA.	DIBUJADO.

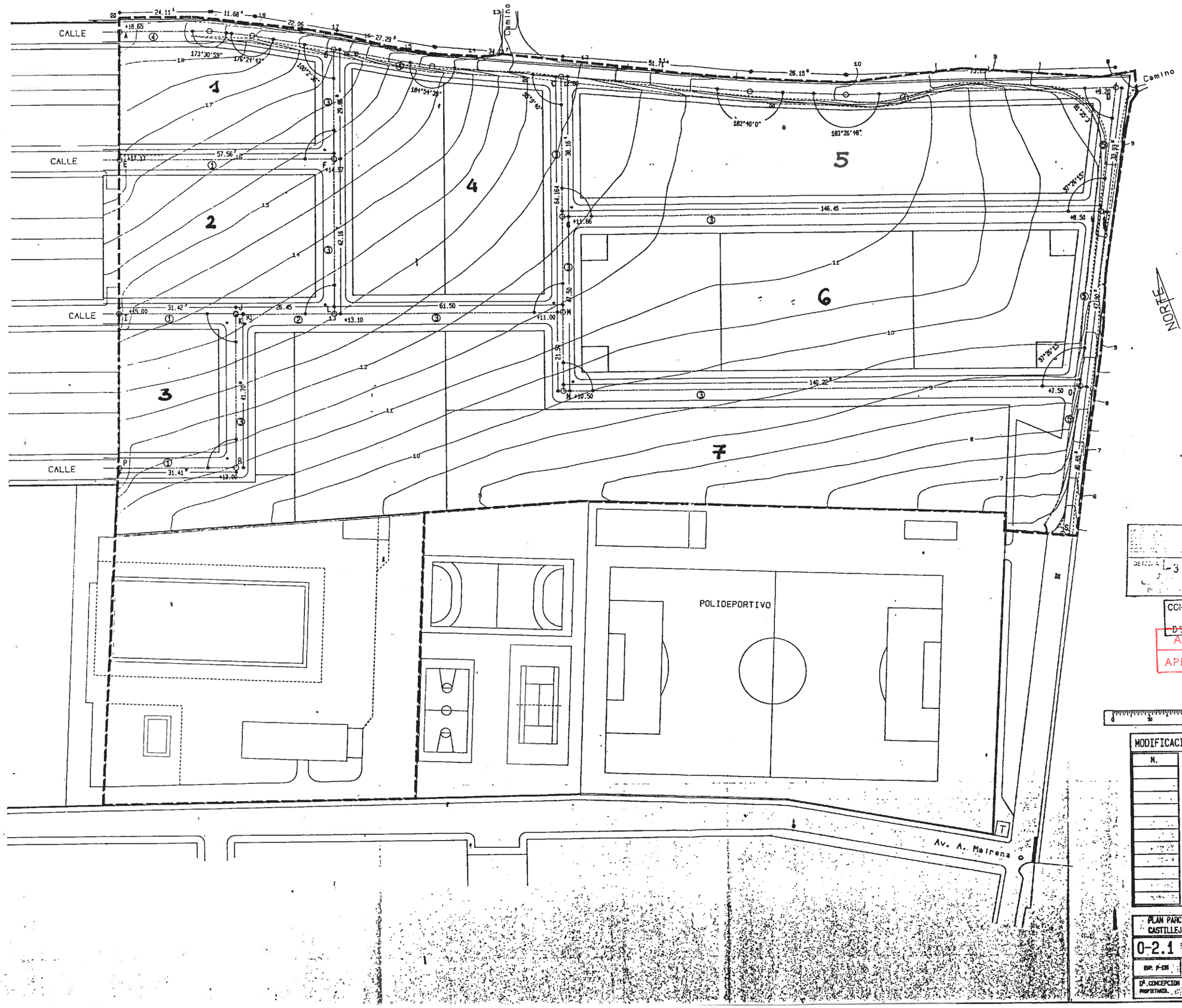
PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL SOLIS" SECTOR 3A DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA. (SEVILLA).

0-1. ZONIFICACION.-

EXP. P-135	MAYO 94	e 1/500.	SUST. A	SUST. POR

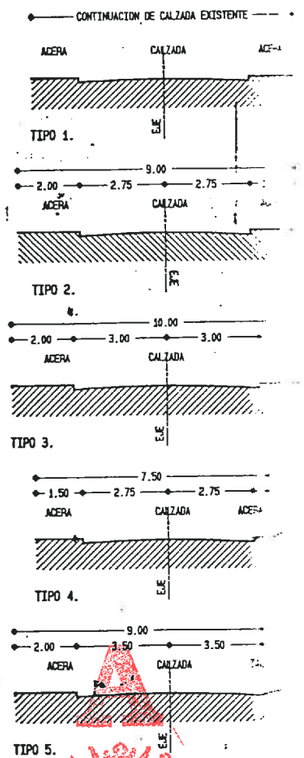
Dª. CONCEPCION Y D. MANUEL SALINAS BENJUMEA. PROPIETARIO.

FERNANDO PIÑAR PARIAS
Y P. DEL ROSARIO OGALLAR
ARQUITECTOS



LIMITE DEL PLAN

TIPOS DE CALZADAS



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 3 MAR 1995
5186/9

MODIFICACIONES.

N.	FECHA.	NATURALEZA.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL SOLIS" SECTOR 3A DEL P. CASTILLEJA DE LA CUESTA.

0-2.1 RED VIARIA: SECCIONES TRANSVERSALES, RE-ALINEACIONES Y RASANTES.-

EXP. P-135 | MAYO 94 | E. 1/500. | SUBT. A

Dª. CONCEPCION Y D. MANUEL SALINAS BENJUMEA, PROPIETARIO.