4590/01/2

(3-04-2002)

Fecha 13-7-01 590/01

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

ANEXO:CUMPLIMIENTO DEL INFORME TECNICO MUNICIPAL DE APROBACION INICIAL

SECTOR " LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MARZO 2.002

PROMOTOR: INMOBILIARIA DEL SUR S.A.

REDACTORES: FERNANDO PIÑAR PARIAS
JUAN PABLO DEL ROSARIO OGALLAR

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
" LA ALBERQUILLA Y LA CERCA"
ANEXO: CUMPLIMIENTO DEL INFORME TECNICO MUNICIPAL DE APROBACION INICIAL
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

1. CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento, que constituye un anexo al Plan Parcial del Sector de La Alberquilla y la Cerca, contempla los siguientes aspectos:

- Informe de los técnicos redactores del Plan Parcial de la alegación presentada durante la fase de información pública.

- Cumplimiento de los requisitos establecidos en el informe técnico municipal sobre la aprobación inicial del Plan Parcial.

- Anejo conteniendo los contratos de compraventa de los terrenos de otros propietarios del sector por parte de Inmobiliaria del Sur S.A. promotora del Plan Parcial.

2. INFORME DE LA ALEGACIÓN PRESENTADA

Durante el periodo de información pública se presentó una sola alegación al Plan Parcial, aprobado inicialmente, por parte de D. Manuel Polvillo Hurtado propietario de una parcela incluida en el ámbito del sector.

En la alegación se reclama la baja densidad de sus terrenos, así como un menor aprovechamiento, sintiéndose perjudicado al respecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03. ABR 2002 4590/01T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

y muestra su desacuerdo con los coeficientes de ponderación establecidos para la zona aislada.

A ello solo cabe informar que en el Plan Parcial, así como en la modificación del PGOU previa, se ha pretendido, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el propietario, mantener la parcela y edificación existentes, si bien no se realiza el reparto de beneficios y cargas del planeamiento, ello corresponde al futuro proyecto de compensación, por lo que difícilmente se puede opinar sobre u n perjuicio que el Plan Parcial no es competente para decidir.

En el proyecto de compensación se debería establecer dicho reparto de beneficios y cargas, de forma que en ese momento si podría estimarse la afección sobre lo que corresponda.

En cuanto a los coeficientes de ponderación el cálculo se ha realizado sobre los parámetros de edificabilidad y superficie de parcela tal y como se justifica en la Memoria del Plan Parcial, por lo que las razones de la alegación carecen de sentido por ser meramente subjetivas.

En cualquier caso con fecha 6 de Febrero de 2.002 se alcanzó un acuerdo entre la empresa promotora Inmobiliaria del Sur S.A. y el Sr. Polvillo Hurtado, firmando un contrato de compraventa por lo que la propiedad es ya de la empresa promotora y por tanto la alegación carece de sentido.

Dicho contrato se adjunta a este documento como anejo, así como la escritura de compraventa de los terrenos de la otra propiedad (Carmen Negrón Perona) quedando Inmobiliaria del Sur S.A. como propietario único de los terrenos del sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.ABR.2002 4590/01T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACION

3. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Para dos cumplimientos al apartado 3 del referido informe (MODIFICACIONES NECESARIAS A INCLUIR EN EL PLAN PARCIAL) se establece:

- Se modifican los planos de ordenación nº.1 (ZONIFICACIÓN) y nº.2 (TRAZADO VIARIO ALTIMETRÍA Y SECCIONES TIPO) incorporando la nueva sección tipo definida en el informe municipal.

- Se incorpora un apartado 4 al artículo 18 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que queda:

  " 4 – El Proyecto de Urbanización propondrá un estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por la Delegación de Tráfico del Ayuntamiento."

- En el apartado 2 (usos compatibles) del artículo 35 (condiciones de uso) se elimina el uso de actividades recreativas como compatible pasando a ser un uso prohibido.

- La zona de vivienda aislada pasa a tener una capacidad de 2 viviendas, por lo que se corrige la tabla de aprovechamiento edificatorio y capacidad residencial por manzana de la página 25 de la Memoria Justificativa del plan Parcial, aumentando a 2 la capacidad de la manzana nº.18 y disminuyendo a 4 la de la manzana nº.19, manteniéndose inalterable la capacidad total del Sector.

Igualmente se sustituye el artículo 39 (Condiciones de parcela) de la Sección 3ª (ZONA DE VIVIENDA AISLADA) de las Ordenanzas Reguladoras que quedaría:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03. ABR 2002 4590/01T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 39.- Condiciones de parcela

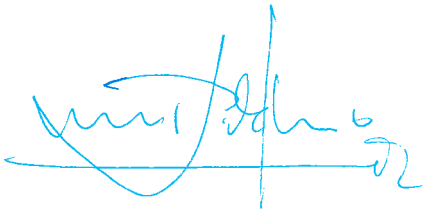
" Parcela mínima:

1 Superficie: 700 m^2

2 Frente a alineación pública: 15 mts."

En Sevilla Marzo de 2.002

LOS ARQUITECTOS REDACTORES



Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03. ABR 2002 4590/01T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A LA LEY DE ORDENACION