

A Y U N T A M I E N T O
D E
CASTILLEJA DE GUZMAN
Sevilla

ACTA DE LA REUNION MANTENIDA CON OCASION DE LA PROPUESTA EFECTUADA EN SESION PLENARIA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DIA DOCE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO

En la villa de Castilleja de Guzmán, siendo las veinte horas y treinta minutos del día doce de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, se reunieron en el Salón de Actos de esta Casa consistorial, el Sr. Alcalde-Presidente, D. JUAN ANTONIO ESCRIBANO OTERO, el Sr. Arquitecto-Técnico Municipal D. JOSE DOMINGO MUÑOZ QUESADA y el Secretario-Interventor que suscribe, Da CARMEN BOTTO MARQUEZ, dejando de asistir los miembros del Grupo PSOE-A, D. ANTONIO CRUZ MARIN, D. AGUSTIN SERRANO MAYA y D. MANUEL MARTIN MORANTE, quienes citados con la suficiente antelación (el pasado 14 de Noviembre), han justificado su ausencia mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente, presentado en el día de hoy (R. de entrada nº 316), manifestando literalmente "Lamentamos indicarle que nos es imposible asistir a la misma (reunión con Técnico Municipal para tratar temas urbanísticos) ya que el Técnico de nuestra confianza que nos iba a acompañar, no está disponible para este día, por lo que le proponemos suspenderla para otra fecha, una vez le comuniquemos la disponibilidad de nuestro Técnico".

Iniciada la Sesión, por parte del Secretario se manifestó, que como era de conocimiento de todos, esta reunión venía motivada por la propuesta del Grupo PSOE en la sesión Plenaria del pasado día doce de Noviembre, suscitada acerca del expediente del Proyecto de Estudio de Detalle "La Ladera", de solicitar un Arquitecto Técnico ajeno al Ayuntamiento, para valoración técnica, basándose en que el Arquitecto Técnico Municipal no puede ser representante de la empresa que va a construir en el Municipio.

Se alegaba además oscuridad, por la existencia de un Acta de Compromiso del año 1992 y la introducción en el referido expediente de un nuevo documento: un Acta de Compromiso del año 1994, firmada por el Arquitecto Técnico Municipal como representante de "Construcciones Guadalquivir S.A" y de la que se había manifestado, por el Secretario su desconocimiento.

Por parte del Secretario se expresó, que efectivamente se desconocía ese documento y que su informe favorable al mencionado Proyecto, se había basado en el Informe del Arquitecto-Técnico y que si efectivamente existía alguna vinculación con el asunto, éste, debía abstenerse de emitir informe alguno, por entenderse que podría ser parte interesada.

El Arquitecto-Técnico Municipal, aclaró que él ya no pertenece a la empresa "Promociones Guadalquivir S.A.", al haber vendido sus acciones hace un año aproximadamente.

Por el Sr. Secretario se manifestó que a pesar de ello y debido a los problemas suscitados, se estimaba conveniente que existiera informe de otro técnico sobre el que no surgiese controversia (designado por la Excm. Diputación, Colegio de Aparejadores ó Grupo PSOE-A de la localidad).

El Sr. Alcalde expuso que consideraba oportuna la observación y por tanto se iba a solicitar de la redactora de las Normas Subsidiarias el informe complementario.

Y no habiendo mas asuntos de que tratar se levantó la sesión a las veintiuna horas, de la cual se extiende la presente Acta que como Secretario doy fe con el Vº Bº del Sr. Alcalde en Castilleja de Guzmán a diecisiete de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

Vº Bº
EL ALCALDE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

En contestacion a la solicitud del Sr Alcalde de Castilleja de Guzman en la Sesion Plenaria del 17 de Noviembre de 1.994, referida a informa sobre adecuacion del Estudio de Detalle La Ladera redactado por la arquitecta D^a Susana Pera, el tecnico que suscribe, como redactor de las Normas Subsidiarias vigentes en la localidad, informa:

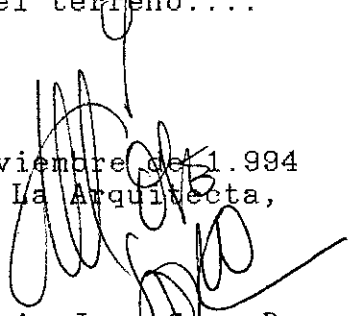
Vista la documentacion en cuestion se observa:

1.-La superficie total de la delimitacion de La Ladera se ajusta a la realidad segun plano topografico que recoge el Estudio de Detalle siendo esta de 2,1857 Ha, para la cual segun la normativa de aplicacion de las N.S. en esta zona se establece una densidad de 40 vv/Ha (Arto 167) y no 44 vv/Ha como se define en el Estudio de Detalle, lo cual se cumple sin embargo ya que se prevee un total de 64 viv.

2.-En cuanto a cesiones para un total de 64 viv corresponderia un equipamiento publico de zona verde segun N.S. de 30 m²/viv lo que equivale a un total de 1.920 m², superandose en el Estudio de Detalle con 5.901,20 m² para este uso y con los 1.000 m² para club deportivo y 1.000 m² residenciales del Acta de compromiso firmado entre propiedad y Ayuntamiento el 27 de Julio de 1.994.

3.-Referente a la ordenacion y usos se puede decir que cumple en terminos generales lo especificado en las Normas Subsidiarias observandose solo una modificacion en lo que respecta a la calle exterior prevista que discurre paralela a la actual carretera Camas-Valencina (Variante) que se interrumpe en un tramo, bien por exigencias municipales, imposibilidad constructiva de ejecucion dada la existencia de alta pendiente del terreno....


Sevilla, 18 de Noviembre de 1.994
La Arquitecta,



Fdo Maria Jose Soro Bernaldez



AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE GUZMAN
41908-(SEVILLA)
CIF. P-4102800-B

	
AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN	
FECHA: 15 SET. 1994	
ENTRADA 653	SALIDA /

INFORME TECNICO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE
" LA LADERA "

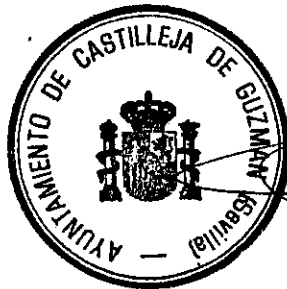
En relación al Estudio de Detalle "LA LADERA",
presentado por PROMOCIONES CARRETO, S. L., debo informar que:

Está redactado de acuerdo con lo estipulado en
las Normas Subsidiarias aprobadas.

No obstante, para su aprobación provisional, deberá adjuntarse el
Acta de Compromiso con las cesiones obligatorias, aunque éstas ya
se han efectuado, de hecho entregando con anterioridad los solares
correspondientes.

En Castilleja de Guzmán, a 15 de Septiembre de
1.994

EL TECNICO MUNICIPAL



EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE
GUZMAN (SEVILLA).-

A Y U N T A M I E N T O
D E
C A S T I L L E J A D E G U Z M A N
S e v i l l a

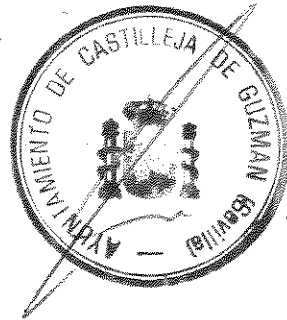
DILIGENCIA.— Para hacer constar que el presente documento "ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA LA LADERA", aprobado inicialmente en Sesión Plenaria el día veintitrés de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro y definitivamente el día doce de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, consta de la siguiente documentación:

- 1.— (Cinco) 5 hojas numeradas de oficio.
- 2.— (Cuatro) 4 Planos del "Estudio de Detalle de la Finca La Ladera", en el término municipal de Castilleja de Guzmán:
 - nº 1.— PLANO DE INFORMACION (plano nº 1).
 - nº 2.— UNIDADES DE EDIFICACION (plano nº 2).
 - nº 3.— VIARIO Y PERFILES (plano nº 3).
 - nº 4.— ALINEACIONES Y RASANTES (plano nº 4).

En Castilleja de Guzmán, a veintiuno de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

EL SECRETARIO





Hoja 1.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA "LA LADERA".

CASTILLEJA DE GUZMAN - SEVILLA.

1.- PROPIETARIOS. AUTORES DEL ENCARGO.

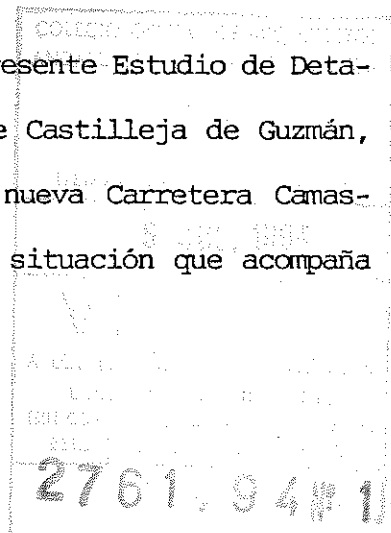
Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE que comprende los terrenos propiedad de PROMOCIONES CARRETO, S.L., representada por D. Francisco Sánchez Rodríguez, con domicilio en c/ Cristóbal Colón, núm. 2, en Mairena del Alcor (Sevilla), y PROMOCIONES DEL GUADALQUIVIR, S.A., representada por D. Rafael Domínguez Sánchez, con domicilio en c/ Turia, núm. 5-Atico, de Sevilla.

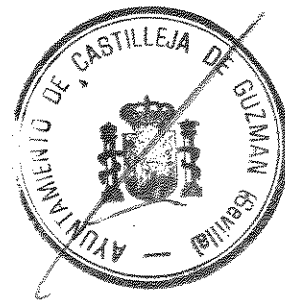
2.- EMPLAZAMIENTO. SOLAR.

La finca denominada LA LADERA objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra situada en el término de Castilleja de Guzmán, concretamente en la margen derecha de la nueva Carretera Camas-Valencina, según se define en el plano de situación que acompaña al presente proyecto.

3.- ANTECEDENTES.

El municipio de Castilleja de Guzmán pertenece a la provincia de Sevilla y se encuentra situado a 8 kms. del centro de la capital. La finca denominada LA LADERA viene delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes como Suelo Urbano, previendo éstas su desarrollo mediante Estudio de Detalle.





Las Ordenanzas de aplicación serán las mismas que las establecidas para zona residencial, ya que esta finca conecta el espacio vacío que queda entre la zona delimitada por la variante de la nueva carretera y el PERI "Divina Pastora".

El aprovechamiento general de los terrenos sobre superficie bruta no podrá ser superior a 44 viv/Ha. (Igual que el PERI).

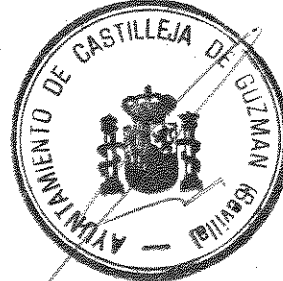
4.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO. ESTADO ACTUAL.

Tal como se observa en el plano topográfico, no existe ninguna edificación en la actualidad en dichos terrenos, teniendo los mismos fachada a la nueva variante Camas-Valencina y a la antigua carretera, actual calle General Franco.

El terreno tiene una topografía muy accidentada, oscilando sus pendientes desde la cota más alta en la zona que linda con la antigua carretera hasta la más baja en 29,65 mts. de diferencia.

5.- ESPECIFICACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A partir de ahora vamos a analizar los objetivos que persigue este Estudio de Detalle así como las superficies destinadas a Viales, zonas destinadas a Unidades de Edificación, zona de Protección de la Carretera, etc. cumpliendo con las especificaciones y limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias vigentes. La red viaria proyectada tiene una dimensión de 6,00 mts. de ancho de calzada, siendo el ancho de acerado el que se refleja en los planos.



No se prevé ningún espacio delimitado en el viario para Aparcamientos.

La superficie de Viarios suma: 4.852,20 m/2.

La superficie de la zona para protección de la Carretera que discurre paralelamente a lo largo de la misma, ya que el límite para edificar está a 21,50 mts. del eje, tanto de la Carretera nueva como de la antigua, corresponde a 5.901,20 m/2.

La superficie de la zona residencial se desglosa en seis Unidades de Edificación:

Unidad de Edificación	Nº	-	Superficie (m/2)	Coefc. Partc. (%)
Unidad de Edificación	Nº 1	-	5.265,00 m/2.	47,396 %
" " "	Nº 2	-	371,40 m/2.	3,355 %
" " "	Nº 3	-	1.900,55 m/2.	17,116 %
" " "	Nº 4	-	523,75 m/2.	4,726 %
" " "	Nº 5	-	1.794,50 m/2.	16,163 %
" " "	Nº 6*	-	1.248,00 m/2.	11,244 %

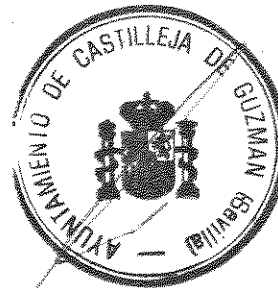
* (Zona Comercial).

TOTAL UNIDADES DE EDIFICACION = 11.103,60 m/2.

Le corresponde a PROMOCIONES CARRETO, S.L. el 84,030 %, y a PROMOCIONES DEL GUADALQUIVIR, S.A. el 15,970 %.

RESUMEN DE SUPERFICIES:

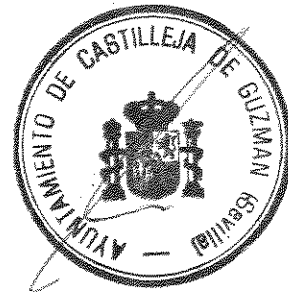
VIARIO	=	4.852,20 m/2.
RESIDENCIAL + COMERCIAL	=	11.103,60 m/2.
ZONA DE PROTECCION	=	5.901,20 m/2.
<u>TOTAL</u>	=	<u>21.857,00 m/2.</u>



a) Se proyecta un conjunto de 64 viviendas con lo que efectivamente el aprovechamiento de los terrenos destinados a uso residencial en suelo urbano resultante de la Actuación Urbanística es de 2,1857 Ha. a 44 viv/Ha., contabilizado sobre la superficie bruta, que supondrá un conjunto de 96 viviendas y solo proyectamos 64 viviendas.

b) La Normativa de aplicación del Estudio de Detalle coincide con la prevista en las Normas Subsidiarias para esta Unidad de Actuación, y es la siguiente:

- Superficie mínima de parcela 80,00 m/2.
- Longitud mínima de fachada 5,00 m/2.
- La tipología será de vivienda unifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada a medianeras, prohibiéndose expresamente el uso industrial.
- La altura, correspondiente a dos plantas, será de 7,00 mts. entre la rasante de acera y el borde saliente del antepecho de azotea; en caso de existir desnivel entre dos fachadas, en la inferior se mantendrá la altura al menos en primera crujía o en todo caso deberá quedar retranqueada de la fachada bajo los planos que a 45º se trace por la misma a una altura de 1,00 mt. sobre la cara superior del forjado de la última planta.
- Quedan prohibidos los castilletes de escalera en primera crujía, debiendo adaptarse la construcción al plano de fachada definido por la alineación que se establezca



oficialmente, retranqueándose el ático en todas las fachadas bajo los planos que a 45º se tracen por las mismas a una altura de 1,00 mt. sobre la cara superior del forjado de la última planta.

- Sobre la planta de azotea se autoriza la construcción de un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras con una superficie edificable que no superará el 10% de la planta general.
- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 4,5 m3/m2.
- Las cesiones de terreno realizadas por los autores del encargo al Ayuntamiento, se han ejecutado según acuerdo municipal.

El presente Estudio de Detalle no hace más que delimitar, precisar y concretar las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, cumpliendo todas las disposiciones enunciadas en las Ordenanzas de las mismas, vigentes para esta Unidad de Actuación en Suelo Urbano.

2761/94N 11

Castilleja de Guzmán, Mayo de 1.994.

LA ARQUITECTA:

Fdo.: Susana A. Pera.