

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA DE TERRENO COMPRENDIDO POR
LAS CALLES NUESTRA SEÑORA DEL PILAR, PAPELERA Y
DE ACCESO A LA BARRIADA "COTO DE SAN JUAN"
Y TERRENOS DEL SINDICATO ARROCERO
EN VILAFRANCO DEL GUADALQUIVR (SEVILLA)
PROMOTOR: R. BECA Y CÍA, S.A.



ENRIQUE DE HARO RUIZ, ARQUITECTO
SETIEMBRE, 1997

M E M O R I A

1. OBJETO DEL ENCARGO

El presente Proyecto tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle de los terrenos comprendidos entre las calles Nuestra Señora del Pilar, Papelera, de acceso a la Barriada "Coto de San Juan" y terrenos del Sindicato Arrocero, en Villafranco del Guadalquivir (Sevilla).

El suelo está clasificado de Urbano y calificado de Residencial.

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle para completar y adaptar las determinaciones relativas a las alineaciones y rasantes del Planeamiento municipal así como para la ordenación volumétrica de la edificabilidad correspondiente.

Este Estudio de Detalle se redacta manteniendo las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Puebla del Río, Sector Villafranco del Guadalquivir.

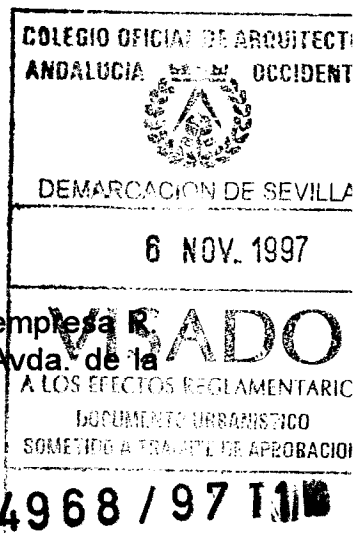
Los instrumentos precisos en el planeamiento son:

ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO DE PARCELACIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2. PROPIETARIO

Los terrenos objeto de este documento son propiedad de la empresa R. BECA Y CÍA, S.A. con CIF A-41004110, domiciliada en Sevilla en la Avda. de la República Argentina, 10

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS



3.1 Situación

Los terrenos se encuentran situados en la margen derecha de la carretera Puebla del Río-Villafranco del Guadalquivir a su paso por esta localidad y en su núcleo urbano.

3.2 Límites

Los terrenos limitan al norte con la calle que los separa de la Barriada "Coto de San Juan", al sur con la calle de Nuestra Señora del Pilar, al este con la calle de la Papelera que linda con los terrenos de PAGUSA y al oeste con la calle que los separa del terrenos propiedad del Sindicato Arrocero.

3.3 Superficie

La superficie de los terrenos es de 6.387 M2

3.4 Topografía

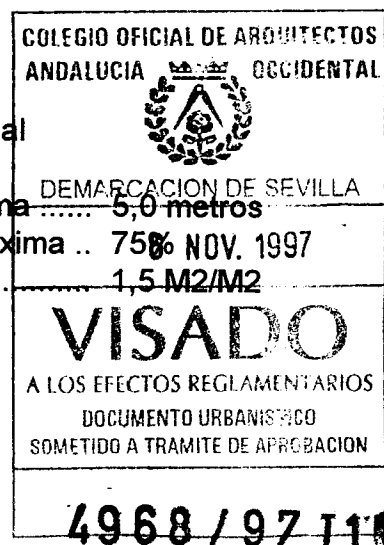
La topografía es uniforme no existiendo diferencias apreciables entre el interior de los terrenos y las calles que los limitan.

3.5 Determinaciones urbanísticas

Normativa de aplicación: Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río, Sector Villafranco del Guadalquivir.

Clasificación de los terrenos:	Suelo Urbano
Calificación de los terrenos:	Uso Residencial
Condiciones de edificación:	Fachada mínima 5,0 metros
	Ocupación máxima .. 75% NOV. 1997
	Edificabilidad .. 1,5 M2/M2

3.6 Infraestructura existente



Acceso rodado. Existe en todo el perímetro de los terrenos siendo el ancho mínimo de las vías el siguiente:

C/ Nuestra Señora del Pilar	6,35 M
C/ Papelera	7,30 M
C/ acceso Barriada "Coto de San Juan"	4,00 M
C/ límite terrenos Sindicato Arroceros	6,00 M

Bordillo de acera. Existe en todo el perímetro del solar excepto en la calle de acceso a la Barriada "Coto de San Juan"

Abastecimiento de agua. La red existente discurre por la C/ de Nuestra Señora del Pilar

Electricidad. Existe un transformador aéreo en las proximidades del terreno, en la Barriada "Coto de San Juan".

Alcantarillado. Existen conducciones, pozos de registro e imbornales en todas las calles excepto en la de acceso a la Barriada "Coto de San Juan".

Alumbrado público. Existe en la calle de Nuestra Señora del Pilar y en la Barriada "Coto de San Juan".

3.7 Equipamientos públicos y Servicios urbanos.

En las proximidades de los terrenos, en la Avda. de Queipo de Llano, se encuentra el Colegio Público "Antonio Machado" y junto a él un Instituto de Bachillerato.

En la calle Toruño, a cien metros en línea recta, existe un Consultorio médico y algo más alejado, en la calle Cáceres, una Guardería infantil.

Aproximadamente a unos 120 metros se encuentra el Ayuntamiento y la Telefónica.

La zona se encuentra bien abastecida en farmacias y parroquias, siendo la más próxima la de la Iglesia de San Rafael.

El Ayuntamiento de Villafranco del Guadalquivir y otros organismos oficiales prestan a la zona donde se ubican los terrenos los siguientes servicios: Recogida de basuras, Correos y Autobuses públicos



ENRIQUE DE HARO, ARQUITECTO

Estudio: AUSSER DIENSTAGS C/ Santa Clara, 40 41002 Sevilla * Telf.: 490.1088 490.1472

4968/97114

4 SOLUCIÓN ADOPTADA.

4.1 *Memoria justificativa de la conveniencia del Estudio de Detalle y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*

La argumentación urbanística para justificar la necesidad de redactar el Estudio de Detalle está basada en las siguientes necesidades primordiales:

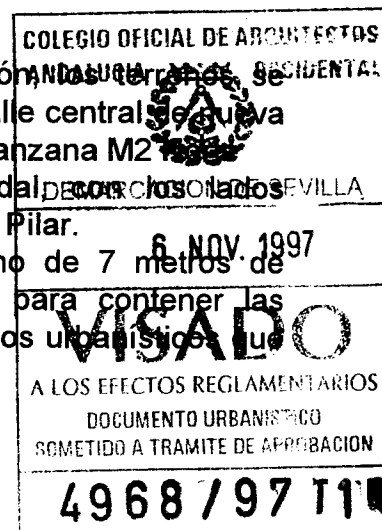
- a) Exigencia de las Normas Urbanísticas.
- b) Estructurar en dos conjuntos o recintos los terrenos comprendidos en la manzana que permitan el cumplimiento de la tipología de vivienda determinada en las Normas Urbanísticas -vivienda unifamiliar entre medianeras- y el tipo y superficie adecuados al lugar y a la economía del mercado de la zona.
- c) Facilitar la permeabilidad de la manzana y su conexión entre los terrenos de PAGUSA (calle Papelera) y los del Sindicato Arrocero.
- d) Con la ordenación de volúmenes propuesta los dos conjuntos de edificación resultantes aparecen como espacios semi-cerrados de fácil uso y control por los usuarios de las viviendas, así como por su garantía de mantenimiento del espacio público que estructura.
- e) Completar la red de comunicaciones definida por las Normas Subsidiarias Municipales, al objeto de proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación se establece en el presente Estudio de Detalle.

4.2 *Alineaciones*

Mediante el plano de alineaciones de la edificación, los terrenos se dividen en dos manzanas edificables separadas por una calle central de nueva formación, a las que denominaremos Manzana M1 Sur y Manzana M2 Norte.

Las manzanas resultantes tienen forma trapezoidal con los lados mayores y menores paralelos a la calle Nuestra Señora del Pilar.

Todas las calles se han proyectado con un ancho de 7 metros de calzada y 2 metros de acerado, mínimo indispensable para contener las conducciones de las redes de infraestructura de los servicios urbanos que requiere la futura edificación.



Para resolver el problema de las alineaciones que deben marcar los límites reales de la edificación futura se propone una solución, suficientemente probada y contrastada en la práctica urbanística, que consiste en trazar una "envolvente máxima" o alineación límite dentro de la cual se debe ubicar la edificación que se proyecte.

El sólido capaz dentro del cual se construirán las viviendas queda de esta forma determinado, pero se permite al promotor y al arquitecto proyectar con cierta flexibilidad, orientados por la demanda del mercado y el hallazgo de la mejor solución tipológica y formal en cada caso.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Superficie total de los terrenos	6.387,00 M2
Superficie neta de la Manzana M1 (sur)	2.702,70 M2
Superficie neta de la Manzana M2 (norte)	1.884,85 M2
Cesiones, viario y acerado	1.794,45 M2

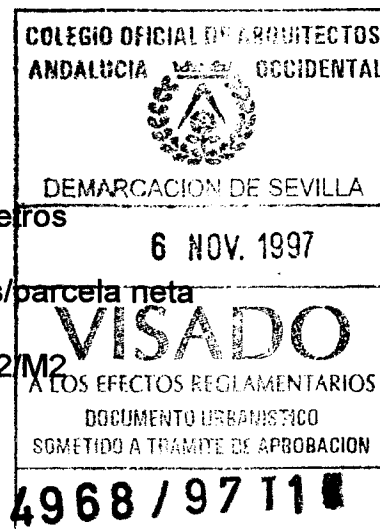
Superficie total de manzanas: 71% de la superficie de los terrenos

Edificabilidad total Manzana M1 (sur):
2.702,70 M2 x 1,5 M2/M2 4.054,05 M2

Edificabilidad total Manzana M2 (norte):
1.884,85 M2 x 1,5 M2/M2 2.827,28 M2

6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS MANZANAS

Fachada mínima de parcela	5,0 metros
Ocupación máxima	80% s/ parcela neta
Edificabilidad	1,5 M2/M2
Tipología: Vivienda Unifamiliar entre medianeras	
Alineación de fachada: línea interior del acerado.	



Altura máxima 2 plantas (8,0 M)

Sobre esta altura se permite construir castillete de escalera e instalaciones con una superficie máxima del 20% de la última planta y retranqueado 3,0 M de la línea de fachada.

Vuelo máximo de balcones 80 cm

7. ETAPAS DE DESARROLLO

Se proponen dos etapas para la ejecución de la urbanización y la construcción de las viviendas

1ª Etapa

En la primera Etapa se desarrollará la urbanización de la manzana M1 (sur) cuya superficie es de 3741 M2, acometiéndose en esta fase el viario intermedio.

2ª Etapa

En la segunda etapa se realizará la manzana M2 (norte) cuya superficie es de 2.646 M2.

R. BECA Y Cía. INDUSTRIAS AGRICOLAS, S. A.

D. P.

Sevilla, octubre de 1997

El Arquitecto


Enrique de Haro Ruiz

