

1548/99/1
(23-3-99)

COLEGIO

83

ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR COMPRENDIDO ENTRE LA PROLONGACION
DE LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR, EL
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL Y EL CANAL SECUNDARIO

VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR (SEVILLA)

ISLA MAYOR.

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APPROBADO: PA.29.07.02

PROMOTOR: R.BECA Y CIA
ARQUITECTO: ENRIQUE DE HARO RUIZ

MEMORIA

1, OBJETO DEL ENCARGO

EL PRESENTE PROYECTO TIENE POR OBJETO LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS ENTRE LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR, EL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL Y EL CANAL SECUNDARIO DE LA ISLA MINIMA, EN VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR PROVINCIA DE SEVILLA.

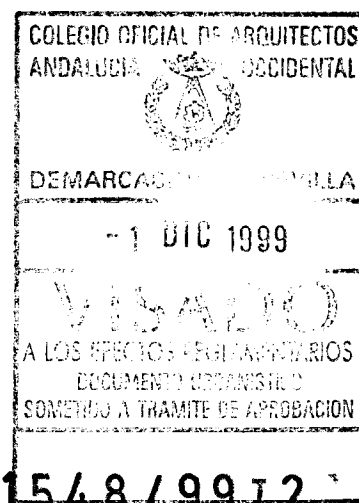
EL SUELO ESTA CLASIFICADO DE URBANO DE USO RESIDENCIAL

SE DESARROLLA EL ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR Y ADAPTAR LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y PARA LA ORDENACIÓN VOLUMETRICA DE LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE.

ESTE ESTUDIO DE DETALLE SE REDACTA MANTENIENDO LAS DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL EXMO AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DEL RIO, SECTOR DE VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR

LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO SON:

ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO DE PARCELACION
PROYECTO DE URBANIZACIÓN



2, PROPIETARIO

LOS TERRENOS OBJETO DE ESTE DOCUMENTO SON PROPIEDAD DE LA EMPRESA MERCANTIL 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 SITUACION

EL SOLAR SE ENCUENTRA SITUADO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE SE ENCUENTRA SITUADO AL SUR DE LA LOCALIDAD DE VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR ENTRE EL CANAL SECUNDARIO DE LA ISLA MÍNIMA, LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR Y EL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL.

3,2 LIMITES

LOS TERRENOS YA DESCritos ANTERIORMENTE LIMITAN AL NORTE CON EL DEPORTIVO MUNICIPAL CON UNA LONGITUD APROXIMADA DE 130 M, AL SUR CON EL CANAL SECUNDARIO EN 150 M, Y AL OESTE CON LA PROLONGACION DE LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR EN UNOS 105 M,

3,3 SUPERFICIE

LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS ES DE 7.568 M²

3,4 TOPOGRAFIA Y MORFOLOGIA DEL SOLAR

EL SOLAR FIENE FORMA TRIANGULAR CON LA HIPOTENUSA DANDO AL CANALY SU ANGULO RECTO EN LA ESQUINA N-E ENTRE LA ESQUINA DEL POLIDEPORTIVO Y EL CAMPO DE FUTBOL SU SUPERFICIE ES TOTALMENTE LLANA ENCONTRÁNDOSE LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS A LA COTA DE 10,15 M, SOBRE EL NIVEL DEL MAR.

4, DETERMINACIONES URBANISTICAS

NORMATIVA DE APLICACIÓN: NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO, SECTOR DE VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.

CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS: URBANO

USO: RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO MAX: 44 VIVIENDAS/ HECTÁREAS



ANCHO MINIMO DE FACHADA:	5 M
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA.	80 M
EDIFICABILIDAD.	1,5 M2/M2
OCUPACION MAXIMA DE PARCELA,	75 %

5, INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ACCESO RODADO

EXISTE HASTA EL LIMITE DE LOS TERRENOS CON EL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL CON UN ANCHO DE 6,35 M, CON BORDILLO Y ACERADO

ABASTECIMIENTO DE AGUA

EXISTE UNA CONDUCCION DE 50 MM DE DIAMETRO HASTA EL CAMPO DE FUTBOL Y POLIDEPTIVO.

ALCANTARILLADO

EXISTE UNA CONDUCCION DE 30 CM DE DIAMETRO AN LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR

ELECTRICIDAD

EXISTE UN TRNASFORMADOR DE LARED DE ALAT TENSIÓN EN LAS PROXIMIDADES DEL VERTICE ESTE DE LOS TERRENOS Y OTRO JUNTO AL CAMPO DE FUTBOL.

ALUMBRADO PUBLICO

EXISTEN FAROLAS DE PIE EN EL PUOLDEPORTIVO Y EN EL CAMPO DE FUTBOL YEN LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR.

6, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

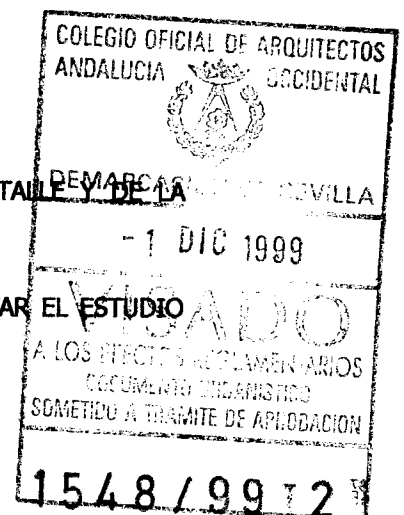
APARTE DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DESCRITO EN TORNO A LOS TERRENOS, EXISTE ADEMAS EN LAS PROXIMIDADES DE LA CALLE NUESTRA SEÑORA DEL MAR UN EQUIPAMIENTO RELIGIOSO, ASÍ CON UN EQUIPAMIENTO ESCOLAR EN LA CALLE NUESTRA SEÑORA DE SALES. EL RESTO DE LOS QUIPAMIENTOS URBANOS TAMBIEN SE ENCUENTRAN CERCA DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE CON EL CENTRO DE LA CIUDAD.

7, SOLUCION ADOPTADA

7,1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

LA ARGUMETACIÓN URBANISTICA PARA JUSTIFICAR LA NECESIDDA DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE ESTA BASADA EN LAS SIGUIENTES NECESIDAES PRIMORDIALES

A) EXIGENCIA FDE LAS NORMAS URBANISTICAS



- B) FORMALIZAR LOS DOS CONJUNTOS O MANZANAS EDIFICABLES DETERMINADAS EN LAS NNSS, QUE PERMITAN EL CUMPLIMIENTO DE LAS TIPOLOGIAS - VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS - PREVISTAS PARA DICHA ZONA EN LAS NORMAS.
- C) CONTROLAR URBANISTICAMENTE EL DESARROLLO DE SECTOR EN EXPANSIÓN.
- D) CON LA ORDENACIÓN VOLUMETRICA PROPUESTA RESULTAN PARCELAS EDIFICADAS EN MANZANAS EDIFICADAS DE FACIL USO, MANTENIMIENTO, Y CONTROL TANTO POR EL AYUNTAMIENTO COMO POR LOS USUARIOS DE LAS FUTURAS VIVIENDAS. Y GARANTIA DE CONSERVACIÓN DEL EPACIO PUBLICO QUE ESTRUCTURAN.
- E) COMPLETAR LA RED DE COMUNICACIONES DEFINIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, AL ORJETO DE PROPORCIONAR EL ACCESO A LAS EDIFICACIONES CUYA ORDENACION SE ESTABLECE EN EL PRESENTE ESTUDIO DE ETALLE.

8 ALINEACIONES

MEDIANTE EL PLANO DE ALINEACIONES DE LA EDIFICACION LOS TERRENOS SE DIVIDEN EN DOS MANZANAS SEPARADAS POR UNA CALLE CENTRAL, QUE DENOMINAMOS MANZANA 1 NORTE Y MANZANA 2 SUR. ESTAS MANZANAS TIENEN FORMA TRAPEZOIDAL, CON LOS LADOS MAYORES PARALELOS A LA ALINEACION DEL CAMPO DE FUTBOL.

TODAS LAS CALLES SE HAN PROYECTADO CON UN ANCHO DE 7 METROS DE CALZADA Y DOS DE ACERADO QUE CONSIDERAMOS EL MINIMO INDISPENSABLE PARA ALOJAR LAS CONDUCCIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS QUE REQUIERE LA FUTURA EDIFICACION.

PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LAS ALINEACINES QUE DEBEN MARCAR LOS LIMITES REALES DE LA EDIFICACION FUTURA SE PROPONE UNA SOLUCION SUFICIENTEMENTE PROBADA Y CONTRASTADA EN LA PRACTICA URBANISTICA QUE CONSISTE EN TRAZAR UNA ENVOLVENTE MAXIMA O ALINEACION LIMITE DENTRO DE LA CUAL SE DEBE UBICAR LA EDIFICACION QUE SE PROYECTE.

EL SOLIDO 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 DEMANBDA DEL MERCADO Y EL HALLAZGO DE LA MEJOR SOLUCION TIPOLOGICA Y FORMAL EN CADA CASO.

9, CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

SUPERFICIE DE LOS TERRENOS..... 7.569

SUPERFICIE NETA DE MANZANA

MANZANA 1 NORTE

MANZANA 2 SUR

CESIONES DE VIARIO Y ACERADO

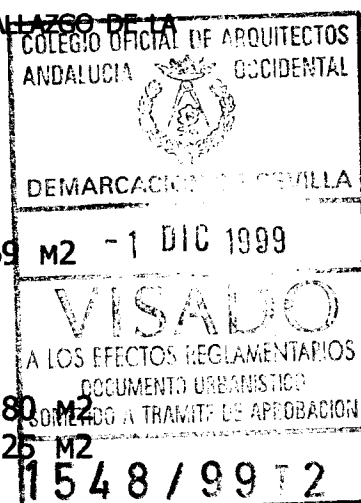
7.569

M2 - 1 DIC 1999

2.374,80

682,25

4.510,95



LAS SUPERFICIES TOTALES DE LAS MANZANAS EDIFICABLES SUPONEN EL 60 % DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS TERRENOS.

EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA MANZANA M 1 NORTE
2.374,80 m² x 1,5 m²/m²

3.562,20 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA MANZANA M 2 SUR
628,25 m² x 1,5 m²/m²

1.023,37 m²

10, CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE LAS MANZANAS

FACHADA MINIMA DE PARCELA

5 M

OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

75 % s/ PARCELA NETA

EDIFICABILIDAD

1,5 m²/m² DE PARCELA NETA

TIPOLOGIA:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERA

ALINEACION DE FACHADA :

LINEA INTERIOR DE ACERADO

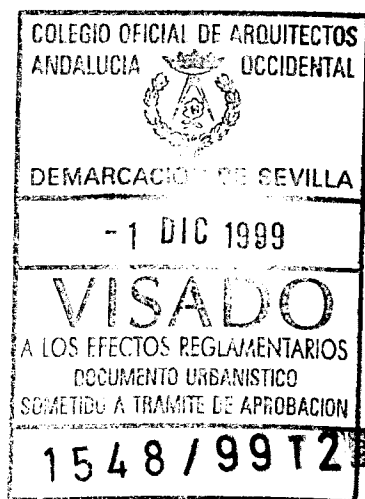
ALTURA MAXIMA:

2 PLANTAS (7 M)

SOBRE ESTA ALTURA SE PERMITE CONSTRUIR UN CASTILLETE DE ESCALERA E INSTALACIONES CON UNA SUPERFICIE MAXIMA DEL 20 % DE LA ULTIMA PLANTA Y RETRANQUEADO DE LA LINEA DE FACHADA 3 M

VUELO MAXIMO DE BALCONES

80 CM



11, ETAPAS DE DESARROLLO

SE PROPPONEN DOS ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y LA CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS, CASO DE QUE NO SE EJECUTEN CONJUNTAMENTE

1ª ETAPA

MANZANA M 2 SUR CON UNA SUPERFICIE DE SUELO DE 1.600 M Y UNA SUPERFICIE EDIFICABLE DE 1.023,37 M2.

2ª ETAPA

MANZANA M 2 NORTE CON UNA SUPERFICIE DE SUELO DE 5.968 Y UNA SUPERFICIE EDIFICABLE DE 3.562,20 M2

SEVILLA 20 DE OCTUBRE DE 1999

EL ARQUITECTO


FDO. ENRIQUE DE HARO

