

Villafrauco
3639/86

[Handwritten signature]

8-5-87

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS TERRENOS DE "LA PAPELERA" E.D. 1
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR. SEVILLA.

Propietarios: TECINC S.A.

PAPELERA ISLA MAYOR S.A.(PIMSA)

Arquitecto: D. TOMAS PEDRO SOLANO FRANCO

MEMORIA

* GENERALIDADES:

Se redacta el presente estudio por encargo de
TECINC S.A. con domicilio en Sevilla c/ Menendez Pelayo nº 8-3º.

Los terrenos que abarca el estudio tiene una super-
ficie de 12.000 m² y situado con los siguientes linderos:

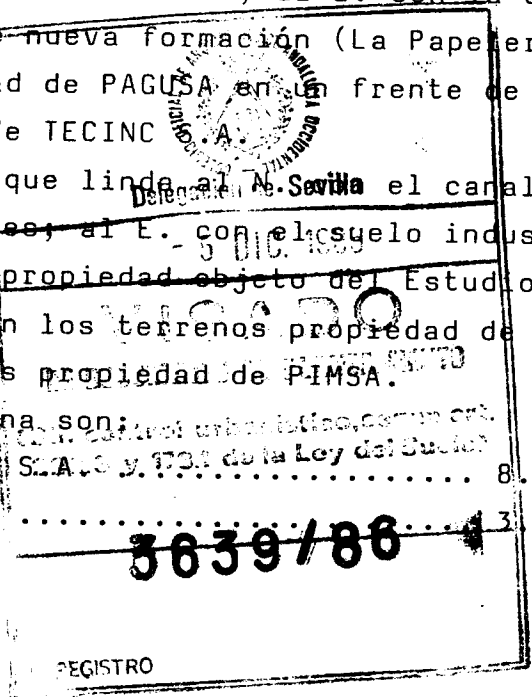
- Al norte con los terrenos propiedad de la comunidad de regan-
tes(canal) y con el suelo industrial de la antigua fábrica de
PIMSA.
- Al este con la calle Rafael Beca y con el suelo industrial de
PIMSA.
- Al sur con la calle La Papelera, de reciente formación que
conecta con esa parte del pueblo.
- Al oeste ocn el resto de los terrenos de la finca original pro-
piedad de PAGUSA, en un frente de 63,30 m. y con terrenos de
PIMSA en el resto.

Las propiedades del terreno objeto de Estudio son
dos. La primera que linda al N. con el suelo industrial de PIMSA
y la otra propiedad objeto de estudio; al E. con la calle R. Be-
ca; al S. con la calle de nueva formación (La Papelera); y al O.
con los terrenos propiedad de PAGUSA en un frente de 63,30 mts.
esta finca es propiedad de TECINC S.A.

La segunda que linda al N. con el canal propiedad
de la Comunidad de Regantes; al E. con el suelo industrial de
PIMSA; al S. con la otra propiedad objeto del Estudio, descrita
anteriormente; y al O. con los terrenos propiedad de PIMSA, fuera
del Estudio de Detalle; es propiedad de PIMSA.

Las superficies de cada una son:

- 1ª. Propiedad de TECINC S.A. y P.D. de la Ley del Suelo	8.856 m ²	72,6 %
- 2ª. Propiedad de PIMSA.	3.344 m ²	27,4 %



* ANTECEDENTES.

Para el desarrollo de este suelo se preveen las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de la Puebla del Rio, y según su artículo 155 del Texto Refundido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día 1 de Marzo de 1.984 y por la Corporación Municipal el 18 de Febrero de 1.985; la redacción de un Estudio de Detalle cuyas determinaciones gráficas figuran el plano de usos del suelo y equipamiento de Villa franco del Guadalquivir, siendo en el mismo, de aplicación, las condiciones de edificación señaladas para la zona de crecimiento de La Puebla del Rio para el uso Residencial y por el Capitulo I de las disposiciones Adicionales al equipamiento.

En resumen podriamos establecer las siguientes condiciones de edificación:

1º Uso comercial.

- a) Ocupación de parcela del 75 %.
- b) Altura máxima de dos plantas.
- c) Aprovechamiento inferior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

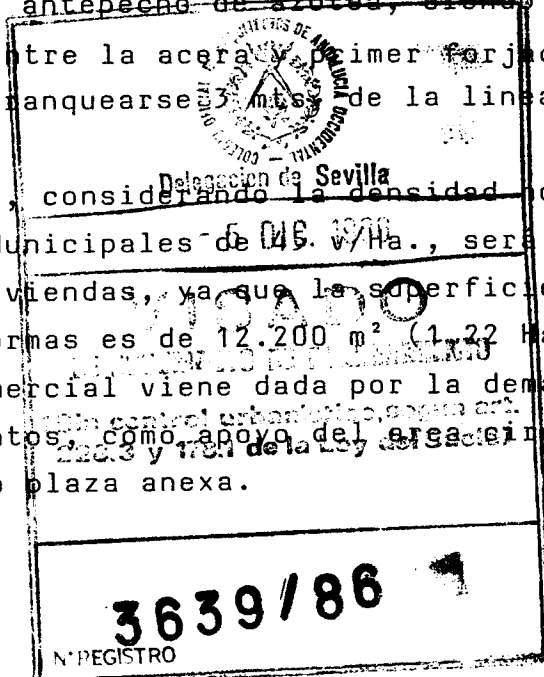
(nota: El cumplimiento de a y c es optativo, es decir, o se cumple a o se cumple c)

2º Uso residencial.

- a) Ocupación de parcela del 75 %.
- b) Altura máxima de dos plantas.
- c) Altura máxima de 8 m. entre la rasante de la acera y el borde más saliente del ~~antepecho de azotea, siendo la altura de 4,5 m. max., entre la acera y primer forjado.~~
- d) El castillete debe retroquearse ~~3 mts.~~ de la línea de fachada.

La capacidad de viviendas, considerando ~~la densidad normal es establecida en las Normas Municipales de 46. v/Ha., será este Estudio de Detalle de 55 viviendas, ya que la superficie delimitada según las citadas Normas es de 12.200 m² (1,22 Ha).~~

La superficie comercial viene dada por la demanda en esa zona de establecimientos, como apoyo del ~~área~~ ~~circundante,~~
c/ Rafael Beca y parque o plaza anexa.



* JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

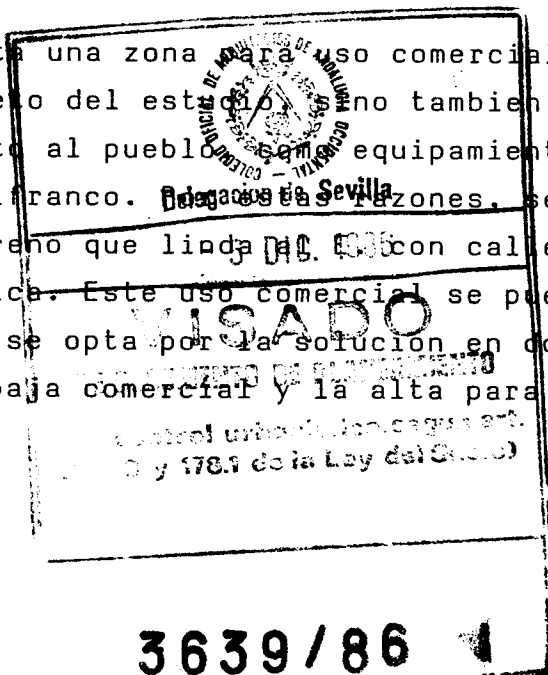
En el presente Estudio de Detalle, no se contradice en lo fundamental a lo prescrito por las Normas Subsidiarias Municipales y se conecta con el criterio que el Ayuntamiento tiene marcado para el solar.

De esta forma se mantiene las determinaciones, a excepción del cambio de dirección de una de las calles de nueva formación dentro del Estudio de Detalle, que ha sido motivada para un mejor aprovechamiento de las manzanas resultantes. Asimismo no se altera el aprovechamiento previsto ni las condiciones de los predios colindantes.

También se prevé el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como la ordenación de los volúmenes.

Es objetivo igualmente de este estudio, establecer la conexión con el tejido urbano colindante y dotar de los accesos más lógicos, siguiendo la trama de las calles que acceden al solar, así como asegurar la conexión del mismo con la vía principal de tráfico de Villafranco del Guadalquivir, que es la calle Rafael Beca.

También se proyecta una zona para uso comercial, no solo como apoyo de la zona objeto del estudio sino también, debido a su situación con respecto al pueblo, como equipamiento importante y necesario para Villafranco. Por estas razones, se ha proyectado en la parte del terreno que linda al E. con calle R. Beca y al S. con la plaza pública. Este uso comercial se puede alternar con el residencial si se opta por la solución en dos plantas, resultando la planta baja comercial y la alta para vivienda.



* DATOS DE LA SOLUCION ADOPTADA.

- Ocupación del suelo:

La solución adoptada en la urbanización objeto de este estudio confiere una tipología de ciudad jardín, con una baja ocupación de parcela, que nos da una ocupación global del 68,40 %, concentrando ese volumen en el suelo privado, debido principalmente a la situación, según las Normas Subsidiarias Municipales, de un gran parque de 25.100 m² en el solar colindante por la parte Este del E.D. 1.

- Alturas:

Se establece una altura máxima de dos alturas sobre el suelo residencial y dos alturas máximas para el comercial.

- Ordenación de volúmenes:

a) Residencial.

Considerando para ello la ocupación de parcela media de 68,40 % y la altura máxima establecida de 2 alturas con una altura máxima de 8 m. medida en el punto medio, y el forjado primero con altura máxima de 4,5 m., medidos desde la cota superior del acerado.

Uso: Residencial permitiendo garage en planta baja.

b) Comercial.

El suelo señalado como comercial puede ser en su conjunto de una altura o dos alturas. Si se optase por una altura, la ocupación del suelo será de 100 %, aplicando para ello el art. 213.c de las Normas Subsidiarias Municipales (aprovechamiento máximo de 1 m²/m²). Si se optase por la solución de dos alturas, la ocupación del suelo comercial no superaría el 75 % según el art. 312.a. de las referidas N.S.M.

Uso: Para una planta-----comercial

Para dos plantas-----comercial en planta baja,
residencial en planta alta.

3639/86

REGISTRO

En ambos casos hay que tener en cuenta el retranqueo de dos metros en la parte posterior, como se indica en el Plano de Alineaciones, para alinear la fachada posterior con las de las viviendas traseras.

- Alineaciones.

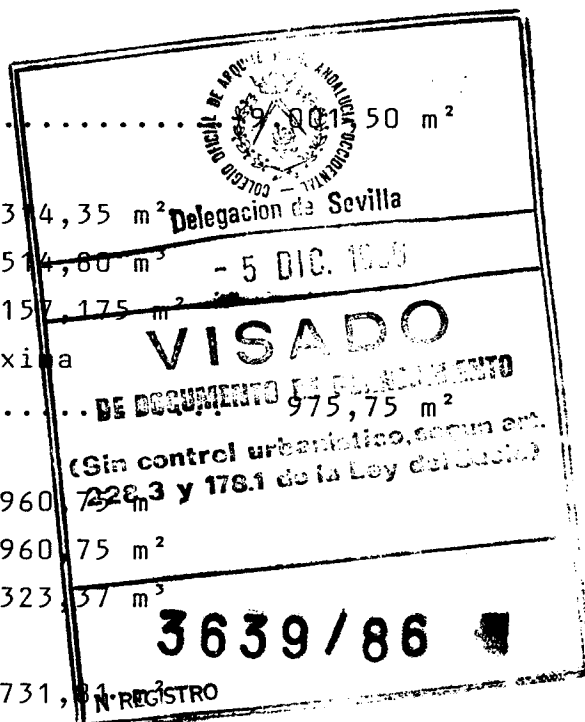
Las fachadas de las viviendas (parcelas residenciales) deberán retranquearse dos metros de la línea exterior de parcela, a excepción de las parcelas números 36 al 50, ambas inclusives, cuyo retranqueo será de 3 mts.

La fachada posterior (al patiotrasero), se retranqueará asimismo de la línea posterior de la parcela tres metros, a excepción de las parcelas números 36 al 40, ambas inclusives, que lo harán con cuatro mts.

Los comerciales irán alineados con la fachada establecida por la parcela.

* RESUMEN DE LOS DATOS NUMERICOS.

- Residencial: Parcela bruta..... 50 m²
 - a) Viviendas: 51
 - b) Superficie construida: 12.314,35 m²
 - c) Volumen: 98.514,80 m³
 - d) Ocupación: 6.157,175 m²
 - e) Nº de plantas: 2 alturas máxima
- Comercial: Parcela bruta.....
 - CASO I: Una altura
 - a) Ocupación: 960,75 m²
 - b) Superficie construida: 960,75 m²
 - c) Volumen máximo: 4.323,37 m³
 - CASO II: Dos alturas
 - a) Ocupación: 731,81 m²
 - b) Superficie construida: 1.463,62 m²
 - c) Volumen máximo: 10.977,18 m³ (altura máxima)
 - d) Usos:
 - Locales comerciales..... 731,81 m²
 - Cuatro viviendas..... 731,81 m²



* RESUMEN.

- Programa.

51 viviendas unifamiliares.

960,75 m² de locales comerciales en una planta ó 1.463 m² de locales comerciales y cuatro viviendas en dos plantas (Sup. locales = 731,81 m² y sup. de vivienda = 731,81 m²).

- Superficies construidas.

Viviendas.....	12.314,35 m ²
Locales comerciales.....	960,75 m ² Caso I
Locales comerciales y viviendas.....	<u>1.463,62 m² Caso II</u>
Total Caso I.....	13.275,10 m ²
total Caso II.....	13.778,00 m ²

- Volumenes.

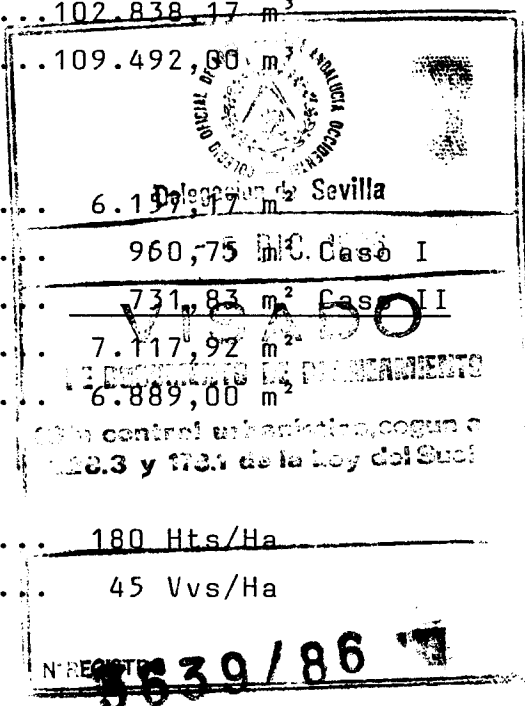
Viviendas.....	98.514,80 m ³
Locales comerciales.....	4.323,37 m ³ Caso I
Locales comerciales y viviendas.....	<u>10.977,18 m³ Caso II</u>
Total Caso I.....	102.838,17 m ³
Total Caso II.....	109.492,00 m ³

- Ocupación.

Viviendas.....	6.197,92 m ² Sevilla
Locales comerciales.....	960,75 m ² C. Caso I
Locales comerciales y viviendas.....	<u>731,83 m² Caso II</u>
Total Caso I.....	7.117,92 m ²
Total Caso II.....	6.889,00 m ²

- Densidades.

Densidad de habitantes por Ha.	180 Hts/Ha
Densidad de viviendas por Ha.	45 Vvs/Ha



Sevilla a 30 de Octubre de 1.986

Tomás Pedro Solano Franco
Arquitecto