

|                                                                                    |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | LEA-3 |
| arquitectura                                                                       |       |
| urbanismo                                                                          |       |
| ingenieria                                                                         |       |

5-12-86

# Puebla del Rio

3639 / 86

uº2



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE E.D.-1.  
 "LA PAPELERA".  
 VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LOS TERRENOS DE "LA PAPELERA". E.D.-1.

VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.

(NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA PUEBLA DEL RIO)

MEMORIA

1.- GENERALIDADES

Se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle definido por las N.S.M. de La Puebla del Rio para el sector de Villafranco del Guadalquivir con la denominación E.D.-1, por encargo de D. Alvaro Lainez Fernández-Heredia, como Gerente de Constructora Promotora PUERTO S.A. con domicilio en Sevilla, en Pº. C. Colón nº 7, y bajo las indicaciones del gobierno municipal de Villafranco del Guadalquivir.

Los terrenos que abarca el Estudio de Detalle tienen una superficie de 12.200 m<sup>2</sup> y actualmente tiene los siguientes linderos:

- Al Norte con los terrenos de la Comunidad de Regantes (canal) y con suelo urbano de uso residencial propiedad de SEGUNDA GENERACION S.A.
- Al Sur con la calle Papelera, de nueva formación.
- Al Este con Ayda. Rafael Beca y suelo urbano de uso residencial de SEGUNDA GENERACION S.A.
- Al Oeste con suelo urbanizable (P.P.-7), de varios propietarios.

Las propiedades actuales del terreno documentado en relación con las descritas en el Estudio de Detalle precedente son:

- Antigua propiedad de TECINC S.A. con una superficie de 8.854 m<sup>2</sup> (72,60%), actualmente subdividida en parcelas de varios propietarios, entre los que se encuentra la empresa CONSTRUCCIONES PUERTO S.A. promotora de esta Modificación del E.D. con una superficie de 543 m<sup>2</sup>, situado en la zona comercial/residencial.
- Antigua propiedad de PIMSA con una superficie de 1.346 m<sup>2</sup> (27,4%), actualmente propiedad de SEGUNDA GENERACION S.A.



## 2.- ANTECEDENTES

Este documento que se redacta hace referencia al Estudio de Detalle redactado en fecha 30 de Octubre de 1.986 y aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Rio en fecha 11/02/1987.

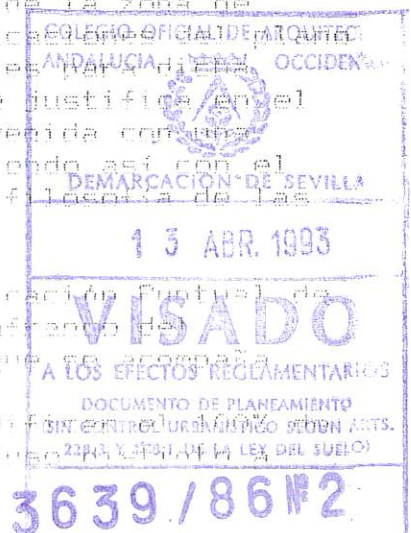
Dicho Estudio de Detalle tiene su fundamento en las especificaciones de las Normas Subsidiarias de La Puebla del Rio para Villafranco del Guadalquivir, cuyo Texto Refundido fué aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla en fecha 1 de Marzo de 1.984 y por la Corporación Municipal el 18 de Febrero de 1.985, y mas concretamente en su artículo 155 referente a la redacción de dicho Estudio de Detalle que cumpla con las determinaciones gráficas que figuran en el plano de usos del suelo y equipamiento de Villafranco del Guadalquivir y las condiciones de edificación señaladas tanto en el plano de alturas máximas como en las especificaciones para la zona de Villafranco del Guadalquivir por el Capítulo I de las disposiciones Adicionales al equipamiento.

Al mismo tiempo el Estudio de Detalle está basado en las especificaciones gráficas contenidas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Puebla del Rio actualmente en tramitación paralela, que modifica el trazado de una de las calles interiores del E.D. y cambia algunas ordenanzas o condiciones de edificación para la zona del Villafranco del Guadalquivir, referidas a la ocupación máxima por locales en planta baja, cuerpos volados y condiciones de estética (Se recoge dicho documento de Modificación Puntual de N.S.M. como anexo al presente).

## 3.- OBJETO Y JUSTIFICACION

Los objetivos del presente Modificado del E.D.-1, son los siguientes:

- Adaptar la altura máxima (número de plantas) de la zona de fachada a la avda. Rafael Beca a las especificaciones de Alturas (plano nº 54) de las N.S.M. vigentes para dicha calle que es de 3 plantas, esta propuesta se justifica en el sentido de ordenar toda la fachada a dicha avenida con una altura homogénea en todo su trazado, coincidiendo así con el criterio del Excmo. Ayuntamiento y la propia filosofía de las citadas N.S.M.
  - Adaptarse a las especificaciones de la Modificación Puntual de las N.S.M. de La Puebla del Rio (Sector Villafranco del Guadalquivir) citada en el punto anterior y que se acompaña como anexo al presente documento.
- De esta manera se recoge la posibilidad de edificar en planta baja para uso comercial o almacén.



vivienda) y el 75% en las plantas restantes para uso residencial. Asimismo la posibilidad de construir cuerpos volados en la edificación siempre que no se supere una longitud equivalente a  $1/3$  de la longitud de la fachada y las limitaciones de las N.S.M. También se adapta a las modificaciones especificadas en dicha Modificación Puntual de N.S. referidas a las condiciones de estética para las fachadas.

#### 4.- DATOS DE LA SOLUCION RESULTANTE DE LA MODIFICACION DEL E.D.-1

- Alineaciones: Según las grafiadas en plano de alineaciones (plano nº 3) de la presente Modificación del Estudio de Detalle. Coincide con lo especificado en el apartado "DATOS DE LA SOLUCION ADOPTADA".
  - ALINEACIONES DEL Estudio de Detalle.
- Volúmenes: Vendrá definido por los parámetros de ocupación máxima de parcelas y la altura correspondiente de cada una.

##### \* Ocupación máxima.

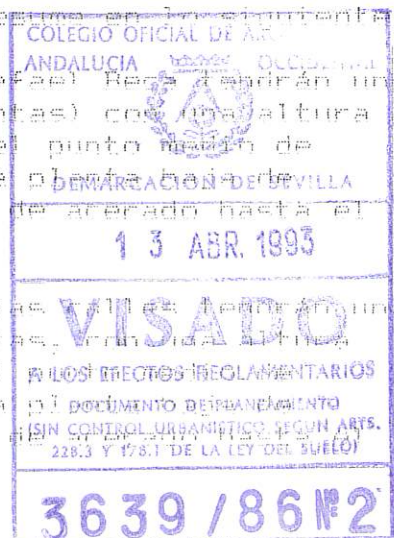
La ocupación máxima de las parcelas vendrá dada por el resultado de multiplicar la superficie del solar por el coeficiente 0,75, es decir, se podrá ocupar hasta el 75% de cada parcela.

Se podrá ocupar la planta baja en su totalidad (100% de la superficie de solar) en el caso de que en aquella se plantee un uso diferente a vivienda, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones generales de higiene.

##### \* Alturas máximas.

Las alturas reguladoras máximas coinciden con lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río para la zona de Villafranco del Guadalquivir (plano nº 54 del refundido de las N.S.M. y que se resume en lo siguiente:

- Las parcelas con fachada a la Avda. Rafael Berz tendrán una altura máxima de Bajo + Dos (tres plantas) con una altura numérica máxima de 11 mts. medida en el punto medio de fachada, siendo la altura máxima de la planta baja de 4,50 mts, ambas medidas desde la cota de forjado correspondiente.
- Las parcelas con fachada al resto de las calles tendrán una altura máxima de Bajo + Una (dos plantas) con una altura numérica máxima de 8 mts. medida en el punto medio de fachada, siendo la altura máxima de la planta baja de 4,50 mts, ambas medidas desde la cota de forjado correspondiente.



### 5.- RESUMEN DE LOS DATOS ANTERIORES

- Superficies de parcelas netas.

Residencial..... 9.001,50 m2

Comercial/residencial..... 975,75 m2

Total..... 9.977,25 m2

- Superficie de viario..... 2.222,75 m2

- Superficie total bruta.....12.200,00 m2

\* Superficies construidas máximas:

- Zona residencial..... 15.752,62 m2

- Zona Comer./Resid. .... 2.437,50 m2

Total.....18.190,12 m2

\* Volúmenes máximos:

- Zona residencial..... 126.020,96 m3

- Zona Comer./Resid. .... 28.031,25 m3

Total.....154.052,21 m3

En Sevilla a 31 de Marzo de

Edo. Tomás P. Solano Franco

Arquitecto

