

3694/00/1 (8-6-2000) 75³²

COLEGIO

ESTUDIO
DE DETALLE
PLAN PARCIAL N°3
INDUSTRIAL

VILLAFRANCO
DEL GUADALQUIVIR

SEVILLA

ARQUITECTO
COLEGIADO
N° 3.564

ARQUITECTO: JOSE LUIS IGLESIAS SANCHEZ

PROMOTOR: C A M B O U S. A.

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: P.D. 16.02.01

**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

MEMORIA

- OBRAS OBJETO DE PROYECTO -

Titulo:	ESTUDIO DE DETALLE
sito en:	DEL PLAN PARCIAL N°3, INDUSTRIAL
localidad:	VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR

- PROMOTOR -

Propietario:	CAMBOU S.A.
CIF:	A-41.387.390
domicilio:	C/ GENOVA N°6
localidad:	SEVILLA
Representante:	Dña. FLORENTINA CANUTO BOU
Dni:	28.381.016



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO -

El presente documento tiene por objeto desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial nº3, de Villafranco del Guadalquivir para suelo industrial. Y se formula al ser preciso completar y adaptar dichas determinaciones establecidas conforme al art.91. del R.D.L. de 26 de Junio de 1992. NUM 1/1992, reajustando el señalamiento de alineaciones y fijando las rasantes correspondientes, manteniendo el aprovechamiento de los terrenos comprendidos en este estudio.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

**-JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
DE LA SOLUCION ADOPTADA-**

Mediante este documento se trata de reajustar las alineaciones conforme al trazado general propuesto por el plan parcial para establecer y regularizar el mismo, fijando dichas alineaciones.

Así mismo, se adapta la red de comunicaciones propuesta por el Plan Parcial, conforme a las exigencias y normativas que en el momento de redacción de este Estudio le son de aplicación.

- SITUACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS -

Los terrenos objetos de este Estudio de detalle se localizan en el Municipio de Villafranco del Guadalquivir, antes pertenecientes a La Puebla del Río, y es por lo que el Plan Parcial que ahora se desarrolla formaba parte del planeamiento de La Puebla del Río.

De este Plan Parcial, en el presente Estudio de Detalle, se excluyen dos enclaves, el primero en la manzana "1" que el lo sucesivo se denomina "enclave M-1" constituido por la construcción industrial sobre parcela de 1800m² y el segundo en la manzana "5" que el lo sucesivo se denomina "enclave M-5" constituido por la construcción de cuatro naves industriales sobre parcela total de 1899,60 m².

El Plan Parcial fue redactado visado con fecha de 23 de diciembre de 1987 en el C.O.A.A.Occ., y se denomina con el número 3 en las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

Los terrenos constituyen un cuadrilátero con uno de sus lados curvilíneos a todo lo largo de su linde posterior con un canal de riego existente. Con una superficie de 84.000 metros cuadrados. Tiene su acceso por su linde frontal con la Avenida Rafael Beca.

La naturaleza de los suelos es de origen de Marismas, tratándose de suelos de carácter diluvial de naturaleza franco-arcillosa, se considera importante la existencia de aguas subalveas en capas profundas.

Los terrenos presentan una topografía sensiblemente plana, con carencia de accidentes, existiendo una cota de 0,95m entre puntos críticos.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO -

Los terrenos que comprende este Estudio de Detalle pertenecen a un sólo propietario: CAMBOU S.A.

-ESTRUCTURA URBANISTICA SEGÚN EL PLAN PARCIAL, N°3-

1. Zona de uso industrial:

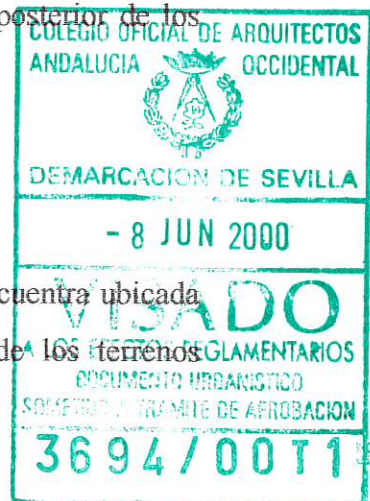
El plan parcial de ordenación prevé una zona destinada a parcelas de uso industrial, cuya superficie unitaria no podrá ser inferior a 225m², ocupando una superficie total de 52.206 m².

2. Zona de espacios libres de dominio y uso público:

La zona verde se implanta en el Plan Parcial junto al límite posterior de los terrenos. Su superficie es de 8.400m².

3. Zona de Servicios de Interés Público y Social:

El conjunto de la superficie de suelo destinada a S.I.P.S. se encuentra ubicada por el Plan Parcial en el cuadrante suroeste, en un vértice de los terrenos



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

ordenados. Reajustando el presente Estudio de Detalle la alineación entre los distintos S.I.P.S. para facilitar el acceso peatonal al S.I.P.S. Deportivo.

El suelo destinado por el P.P. a cada S.I.P.S. es el siguiente: 1.680m² para el uso deportivo, 840m² para el equipamiento comercial y social respectivamente.

4. Red viaria:

El Plan Parcial define una red viaria propia que no forma parte de los sistemas generales de comunicaciones definidos en las Normas Subsidiarias.

Aunque define tres tipos de vías para la red comunicaciones propias del sector, y de enlace con los sistemas generales, adolece de planimetría acotada de las alineaciones.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

-ESTRUCTURA URBANISTICA ADOPTADA

POR EL ESTUDIO DE DETALLE-

1. Zona de uso industrial:

La superficie total de 52.206 m² recogida en el plan parcial de ordenación para parcelas de uso industrial, se distribuye en el siguiente Estudio de Detalle en las siete manzanas propuestas en dicho Plan Parcial de la siguiente forma:

Manzana 1	8.709,90
Manzana 2	2.235,00
Manzana 3	7.524,00
Manzana 4	6.897,00
Manzana 5	8.498,70
Manzana 6	7.942,70
Manzana 7	10.398,70

Siendo la situación y forma de estas manzanas la siguiente:

- Manzana 1: situada a la izquierda del plan parcial, con un fondo de 30.00 metros y una longitud de 290.33 metros.
- Manzana 2: situada al fondo del plan parcial colindante con la zona de espacios libres, con un fondo de 22.35 metros y una longitud de 100.00 metros.
- Manzana 3: situada a la izquierda y al fondo de las manzanas centrales del plan parcial, con un fondo de 60.00 metros y una longitud de 125.40 metros.

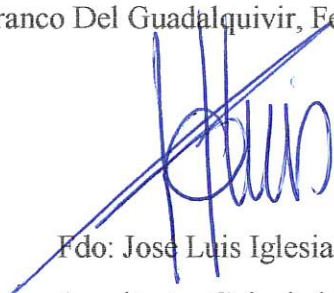


**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL N°3.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR**

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION -

Las condiciones de edificación y volumen resultarán de la aplicación directa de las condiciones impuestas por el Plan Parcial nº3 en sus Ordenanzas Reguladoras.

Villafranco Del Guadalquivir, Febrero del año 2000.


Fdo: Jose Luis Iglesias Sánchez
Arquitecto Colegiado N°3.564



ARQUITECTO: JOSE LUIS IGLESIAS SANCHEZ