

2
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

REFUNDIDA DE ESTUDIO DE DETALLE

UA-TO-1 "SANTA POLA"

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento quedó inscrito con el nº 55 en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, Sección de Instrumentos de Planeamiento.

Sevilla, Abril de 2005

Juan Luis García Barbosa

Arquitecto

Documento 0

16 JUN. 2005

INTRODUCCIÓN
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

La presente documentación complementaria refundida trata de reunir en un mismo Documento refundido todas las modificaciones que han surgido lo largo de la elaboración del Estudio de Detalle U.A. TO 1 "Santa Pola" sector E3 de Torreblanca, Sevilla con expediente de visado 02/005977 y por lo tanto se adecue a la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y cumpla los requisitos expuestos por los Servicios de Planeamiento y Conservación de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla después de sus sucesivas evaluaciones. El Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 27 de mayo de 2004.

Este documento sustituye completamente al anterior.

2. PROPIEDAD.

El promotor del encargo es D. Benito Brell Mas con N.I.F.: 10.532.658-S y domicilio a efecto de notificaciones en C\ García de Vinuesa, nº 12, C.I.P.E.: 41001 de Sevilla.

3. REDACCIÓN.

Este Documento ha sido redactado por el arquitecto D. Juan Luis García Barbosa, colegiado Nº: 4.477, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio a efectos de notificaciones en C\ José Laguillo, 29, portal 2, 5ªA, C.P.: 41003 de Sevilla.

Los trabajos de redacción se finalizan en Abril de 2.005.

4. EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle se encuentran situados, tal y como se recoge en la información gráfica, en el sector E3 de Torreblanca, en Sevilla y se encuentran delimitados al Norte por la vía de servicio de la C.N. 334, al Oeste por las traseras de la calle Almanzor, al Sur por la esquina de la calle Peñas con la calle Machichaco y parte de la calle Santa Pola, la cual da nombre al citado estudio y al Oeste con la calle Sacratif.

4
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE UA-TO-1 "SANTA POLA"

Sevilla, Abril de 2005

Juan Luis García Barbosa

Arquitecto

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INTRODUCCIÓN

1. NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

El presente documento consiste en la redacción de la documentación necesaria para el Estudio de Detalle U.A. TO 1 "Santa Pola" sector E3 de Torreblanca, Sevilla.

2. PROPIEDAD.

El promotor del encargo es D. Benito Brell Mas con N.I.F.: 10.532.658-S y domicilio a efecto de notificaciones en C\ García de Vinuesa, nº 12, C.P.: 41001 de Sevilla.

3. REDACCIÓN.

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por el arquitecto D. Juan Luis García Barbosa, colegiado Nº: 4.477, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio a efectos de notificaciones en C\ José Laguillo, 29, portal 2, 5ªA, C.P.: 41003 de Sevilla.

Los trabajos de redacción del presente documento se finalizan en Abril de 2.005.

4. EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle se encuentran situados, tal y como se recoge en la información gráfica, en el sector E3 de Torreblanca, en Sevilla y se encuentran delimitados al Norte por la vía de servicio de la C.N. 334, al Oeste por las traseras de la calle Almanzor, al Sur por la esquina de la calle Peñas con la calle Machichaco y parte de la calle Santa Pola, la cual da nombre al citado estudio y al Oeste con la calle Sacratif.

5. DOCUMENTOS.

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

- Documento 1: **Memoria.**
- Documento 2: **Documentación Gráfica. Planos.**

16 JUN. 2005

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA

ÍNDICE

1. **ANTECEDENTES.**

- 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.
- 1.2. CONVENIENCIA.
- 1.3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

2. **DENOMINACIÓN, SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

3. **EL MEDIO FÍSICO.**

- 3.1. TOPOGRAFÍA.
- 3.2. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.
- 3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 3.4. ESTUDIO DE LOS HUECOS DE LAS EDIFICACIONES LIMÍTROFES.
- 3.5. INSTALACIONES.
- 3.6. ARBOLADO Y MOBILIARIO URBANO.
- 3.7. PROPIEDAD DEL SUELO.

4. **DETERMINACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

- 4.1. CALIFICACIÓN.
- 4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.
- 4.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA MANZANA.
- 4.4. ALINEACIÓN.
- 4.5. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.
- 4.6. ALTURAS Y SEPARACIÓN A LINDEROS.
- 4.7. USOS.
- 4.8. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO.

5. **PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

- 5.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.2. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.3. LA ORDENACIÓN.
- 5.4. CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS.
- 5.5. VIALES Y APARCAMIENTOS.
- 5.6. EL EQUIPAMIENTO.



16 JUN. 2005

1. ANTECEDENTES.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



El presente Estudio de Detalle desarrolla las directrices del Plan General y se redacta por el arquitecto Juan Luis García Barbosa, colegiado nº: 4.477 del C.O.A.S.

La ficha correspondiente a este estudio de detalle, UA-TO-1, C/ Santa Pola (Torreblanca), le asigna el sistema de compensación y la iniciativa particular.

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

Las actuaciones necesarias para modificar o mejorar los déficits o demandas urbanísticas de este Sector de Torreblanca, requieren la redacción de los documentos que complementan y desarrollan el actual Plan General de Ordenación. En concreto, este último prevé en su artículo 2.8.2. de sus ordenanzas:

"Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuestos en las siguientes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o propuesta del interesado en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados..."

En este caso en concreto la redacción del documento se realiza por disposición del Plan General.

1.2 CONVENIENCIA.

La conveniencia de la formulación del presente Estudio de Detalle queda reflejada en la propia ficha de Planeamiento. Con ella se pretende facilitar la conexión norte-sur del sector que nos ocupa formalizando la fachada a la vía de servicio de la C.N. 334 (actual acceso a Torreblanca) creando una nueva calle prolongación de la c\ Machichaco.

Esta actuación está recogida dentro de la operación puerta de entrada a Torreblanca que, manteniendo la ordenación residencial en edificación suburbana y la morfología de la zona mediante la trama urbana reticular, intenta conformar las fachadas de la glorieta de entrada a la barriada.

El acceso al barrio posee un aspecto de provisionalidad marcado por las instalaciones industriales, solares abandonados, etc. Tanto la rotonda como el viario de salida de la carretera son de reciente ejecución y han sido las primeras actuaciones para ordenar el área.

1.3 VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

El Estudio de Detalle UA-TO-1 "Santa Pola" de iniciativa particular garantiza la viabilidad técnica y económica en cumplimiento del art. 19 apartado 5º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a sus estudios y los medios económicos necesarios para la financiación de las obras con el valor de la propia finca.



- La viabilidad técnica para llevar a cabo las delimitaciones de detalle de este estudio de Detalle queda justificada al existir en el entorno inmediato las dotaciones de infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización correspondiente.

El sector de la actuación se encuentra dentro de suelo urbano consolidado dotado de acceso rodado, red de electricidad, saneamiento, telefonía y abastecimiento de aguas.

- En cuanto a la viabilidad económica, la construcción de las obras de infraestructura destinadas a la dotación de los servicios reglamentarios, así como los gastos, arbitrios y proyectos necesarios para la correcta ejecución de las mismas serán sufragadas por la entidad promotora, en este caso la Junta de Compensación.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector ha de referirse, como mínimo a las obras y servicios que dichos preceptos se indican, responde a las determinaciones contenidas en los art. 55 y 63 del R.P. su objetivo es alcanzar una estimación de los costes de las obras en función de la programación temporal y las fluctuaciones del mercado.

Se estima un coste medio de las obras de urbanización, gastos generales y financieros, arbitrios y proyectos necesarios en 30 €/m² de superficie en base a las características de la propia urbanización que conllevaría un coste final de la actuación en 7.499 m² x 30 € = 224.970 €.

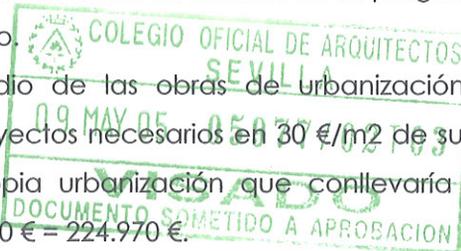
2. DENOMINACIÓN, SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El sector que nos ocupa está enclavado en la zona periférica del este de la ciudad junto a una de las salidas más importantes de ésta como es la carretera de Málaga.

Este sector de la ciudad se caracteriza por estar constituido por piezas de considerable tamaño (Parque Alcosa, Polígono Aeropuerto, Torreblanca y Polígono Industrial El Pino I y El Pino II), prácticamente inconexas y vinculadas al resto de la ciudad a través de arterias interurbanas: carretera de Madrid y carretera de Málaga.

El ámbito del presente Estudio de Detalle queda delimitado al Norte por la vía de servicio de la C.N. 334, al Oeste por las traseras de la calle Almanzor, al Sur por la esquina de la calle Peñas con la calle Machichaco y parte de la calle Santa Pola, la cual da nombre al citado estudio y al Oeste con la calle Sacratif.

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3. EL MEDIO FÍSICO.

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3.1 TOPOGRAFÍA.

El sector presenta una topografía prácticamente plana, reflejándose la situación de sus cotas en el plano correspondiente.

3.2 RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.

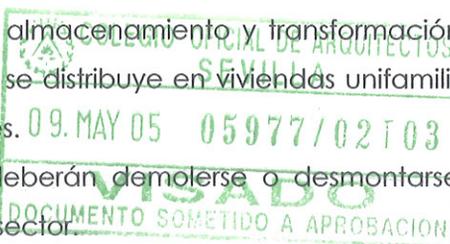
El sistema viario queda marcado por la presencia de la carretera de Málaga (C.N. 334), en paso subterráneo y la rotonda diseñada para permitir la entrada a la barriada de Torreblanca.

Otro vial importante es la vía de servicio de la C.N. 334, que delimita el ámbito del Estudio. La red interior del barrio se caracteriza por calles de sección reducida (C\ Sacratif, C\ Santa Pola, C\ Peñas y la C\ Machichaco) con acerado mínimo y sin bandas de aparcamiento en muchas ocasiones. Se procurará ampliar en lo posible las secciones de los viales para facilitar la circulación interna y no recaer en los problemas circulatorios existentes, aunque se intentará no transformar la trama tradicional del barrio.

3.3 EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayor parte de la superficie de actuación está sin edificar y la componen espacios libres de diferentes naves de almacenamiento y transformación, las cuales ocupan otro tanto de la superficie. El resto se distribuye en viviendas unifamiliares entre medianeras de una planta con patios interiores.

Todas estas construcciones deberán demolerse o desmontarse puesto que ninguna se reutilizará en la ejecución del sector.



3.4 ESTUDIO DE LOS HUECOS DE LAS EDIFICACIONES LIMÍTROFES.

Respecto a los huecos existentes de las edificaciones limítrofes a las parcelas 19ª a 30ª, (que son las únicas afectadas directamente) propuestas por el Estudio de Detalle hay que señalar que solamente hay un hueco practicado en una edificación (como se puede apreciar en el reportaje fotográfico, fotografías Nº 9 y Nº 10). Este hueco corresponde a una vivienda ampliada y reformada recientemente y debería cegarse en el futuro al no haber respetado la ley de medianerías.

El resto de los linderos son muros medianeros de patios y medianeras de edificaciones totalmente ciegas.

3.5 INSTALACIONES.

No se han detectado instalaciones o infraestructuras dignas de mención en el ámbito de actuación.

3.6 ARBOLADO Y MOBILIARIO URBANO.

Las zonas de carácter industrial no tienen ningún tipo de arbolado dentro de los perímetros. En las calles aledañas poco arbolado permite el crecimiento de las aceras, algún naranjo o limonero, adelfas... Lo mismo ocurre con el mobiliario urbano que en el barrio de poca entidad.

16 JUN. 2005

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



3.7 PROPIEDAD DEL SUELO.

La relación de los propietarios es la que sigue, quedando reflejados en el plano nº 4 correspondiente a la propiedad del suelo.

SECTOR	M ²	DESCRIPCION	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1	2.073,59	TALLERES NEUMATICOS (CAPRET, S.L.)	D. SALVADOR MARIA LORA GARCÍA	CTRA. ALCALÁ DE GUADAIRA KM.6. C.P.: 41018. SEVILLA. TFNO: 954515913
2	331,70	ALMACEN DE SEMILLAS	D. MANUEL MELQUIZO RUIZ DÑA. EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	AVDA. CARLOS MARX (EDIF. AMATE) BLQ. 3, 1º-A. C.P.: 41006. SEVILLA
3	3.070,00	MOBILIARIO DE HOSTELERIA	D. BENITO BRELL MAS / DÑA. Mª. CARMEN SUERO PAVON	C/ GARCÍA DE VINUESA, 12. C.P.: 41001. SEVILLA. TFNO: 670617363
4	85,20	Nº. 7 C\ PEÑAS	DÑA. CÁRMEN ROSADO CANO	C/ PEÑAS, 7. C.P.: 41018. SEVILLA
5	291,20	Nº. 9 C\ PEÑAS	D. ANDRES MÁRQUEZ MOYA	C/ PEÑAS, 9. C.P.: 41018. SEVILLA
6	1.647,31	SUELO PUBLICO EXISTENTE	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA



4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

4.1 CALIFICACIÓN.

El Plan General califica esta zona de residencial suburbana S-1. El Plan designa con esta denominación aquellas áreas con suelos colmatados por tipologías edificatorias semejantes a las viviendas de los núcleos rurales. La tipología es de casas unifamiliares de una o dos plantas, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando el espacio libre como patio trasero normalmente.

El objetivo que el planeamiento persigue con este tipo de calificación suburbana S-1 es el de mantener esta trama urbana pero mejorando las condiciones de salubridad e higiene de las viviendas unifamiliares.

4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

Según el Plan General, todas las parcelas resultantes de nuevas segregaciones deberán en todo caso tener una superficie mínima de 90 m² y un lindero frontal igual o superior a 5 metros.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA MANZANA.

El Plan General, en la ficha de planeamiento, le asigna al sector una edificabilidad residencial máxima de 4.000 m² con un máximo de 30 viviendas. Para poder garantizar el cumplimiento de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y no dejar de cumplir las exigencias del Plan General respecto a este Estudio de Detalle, se ha tenido que reducir la superficie dedicada a Dotacional en un 12,3 % aproximadamente, por lo tanto, se propone la reducción de la edificabilidad total en el mismo porcentaje. Pasaría pues de 4.000 m² a 3.508 m².

4.4 ALINEACIÓN.

Las edificaciones se alinearán, siempre según el PGOU, sobre la línea de edificación si ésta estuviera grafiada en el plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

4.5 OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

En la subzona S-1, las construcciones podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela si ésta es de hasta 90 m² (no procede en el caso que nos ocupa), si fuera mayor la ocupación máxima será del 80%. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

4.6 ALTURAS Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

La altura máxima permitida en las parcelas calificadas como S-1 es de planta baja más una (PB+1) y siete metros (7 m.)

Las edificaciones de suburbana no tienen separación a linderos laterales pues son construcciones con medianeras, con respecto al lindero trasero, deberán cumplir lo establecido para ocupación de la parcela.

4.7 USOS.

El uso determinado por el Plan General para esta zona será el residencial, en esta subzona S-1, sólo en la categoría de vivienda unifamiliar y familiar.

Los usos pormenorizados son los enumerados en el artículo 10.69.2 de la normativa de planeamiento:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio de la categoría de locales comerciales.
- Garaje sólo en edificios con otros usos.
- Industria y Almacenamiento, pero sólo en la categoría de Almacenaje y comercio mayorista.
- Oficinas en las plantas bajas de los edificios.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

- Docente.
- Deportivo sólo en edificios con otros usos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



4.8 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO.

En cumplimiento del art. 17º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su apartado 2ºa se prevén entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

5.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle, como figura de desarrollo del Plan General, asume los objetivos generales promovidos desde éste.

Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable, sin poder nunca reducir superficies destinadas a espacios libres, y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes. Ordenación de volúmenes y ajuste de líneas interiores de edificación, cuando proceda.

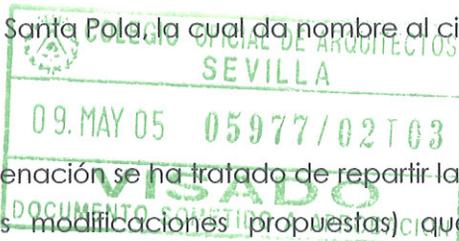
5.2 DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del estudio de detalle es el definido en el Plan General, queda delimitado (ver documentación gráfica) al Norte por la vía de servicio de la C.N. 334, al Oeste por las traseras de la calle Almanzor, al Sur por la esquina de la calle Peñas con la calle Machichaco y parte de la calle Santa Pola la cual da nombre al citado estudio y al Oeste con la calle Sacratif.

5.3 LA ORDENACIÓN.

En cuanto a la propuesta de ordenación se ha tratado de repartir la edificabilidad máxima (previamente ajustada con las modificaciones propuestas) que es en su totalidad residencial en las parcelas propuestas por el Plan General. Éstas están calificadas como suburbana S-1, lo que les permite dos plantas de altura.

Se han estudiado varias ordenaciones manteniendo siempre el parcelario propuesto por el Plan general. Subdividiendo longitudinalmente los sectores resultantes se obtienen parcelas opuestas y alineadas a uno de los viales, entre ellos el resultante de la prolongación de la calle Machichaco. Estas parcelas tienen un frente variable.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

5.4 CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NUMERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS

SUBZONAS	SUPERFICIE	EDIF. (m ² techo)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	CARACTER
Z1	1.745,00 m ²	2.104,74 m ²	18	7 m (2 plantas)	Privado
Z2	1.138,42 m ²	1.403,26 m ²	12	7 m (2 plantas)	Privado
TOTALES	2.883,42 m ²	3.508,00 m ²	30		

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	98,50 m ²	116,93 m ²
2	98,50 m ²	116,93 m ²
3	98,50 m ²	116,93 m ²
4	98,50 m ²	116,93 m ²
5	96,50 m ²	116,93 m ²
6	96,50 m ²	116,93 m ²
7	96,50 m ²	116,93 m ²
8	96,50 m ²	116,93 m ²

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9	96,50 m ²	116,93 m ²
10	96,50 m ²	116,93 m ²
11	96,50 m ²	116,93 m ²
12	96,50 m ²	116,93 m ²
13	96,50 m ²	116,93 m ²
14	96,50 m ²	116,93 m ²
15	96,50 m ²	116,93 m ²
16	96,50 m ²	116,93 m ²

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCELA NºS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
17	96,50 m ²	116,93 m ²	25	97,56 m ²	116,93 m ²
18	96,50 m ²	116,93 m ²	26	93,28 m ²	116,93 m ²
19	93,86 m ²	116,93 m ²	27	94,34 m ²	116,93 m ²
20	91,62 m ²	116,93 m ²	28	95,40 m ²	116,93 m ²
21	92,81 m ²	116,93 m ²	29	96,46 m ²	116,93 m ²
22	94,00 m ²	116,93 m ²	30	97,53 m ²	116,93 m ²
23	95,19 m ²	116,93 m ²	TOTALES		
24	96,37 m ²	116,93 m ²	30	2.883,42 m ²	3.508,00 m ²

COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS DE SEVILLA
09.MAY.05 05977/02T03
VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

5.5 VIALES Y APARCAMIENTOS.

El viario propuesto mantiene el trazado y dimensiones propuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. La única operación importante que se pretende efectuar en el presente Estudio de Detalle es la prolongación de la actual Calle Machichaco, en la que se amplía la sección hasta el límite de la unidad de actuación con las edificaciones preexistentes que se mantienen con frente a la c/ Peñas.

Sevilla, El Secretario de la Gerencia de Urbanismo



También se amplía la sección del acerado con frente a la vía de servicio de la carretera de Málaga hasta 5 metros.

Se proyectan bandas de aparcamientos en el nuevo trazado dando cabida a un total de 57 plazas, cumpliéndose con creces lo establecido en el art. 17º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su apartado 2ºa.

Las secciones del viario propuesto quedan definidas en el plano nº 5 referente a Alineaciones y Rasantes dentro de la documentación gráfica.

5.6 EL EQUIPAMIENTO.

Las reservas de equipamientos Espacios libres y S.I.P.S. se mantienen en la ubicación propuesta por el Plan General y se han visto disminuidas en un 12,3% para poder garantizar el cumplimiento de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía tal y como se explicaba en el apartado 4.3.

Pasarán de 2.340 m², tal y como tenían asignados en la ficha de planeamiento, a tener un total de 2.052 m²

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS		840,00 m ²
S.I.P.S.		1.212,00 m ²
	TOTALES	2.052,00 m ²



Sevilla, Abril de 2005.

Fdo.: Juan Luis García Barbosa.

Arquitecto.

16 JUN. 2005

Sevilla.
Documento
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOCUMENTACION GRAFICA

ÍNDICE DE PLANOS

- DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA (ESTADO ACTUAL)
- PLANO Nº 1: SITUACIÓN. E. 1: 2000
- PLANO Nº 2: DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. E. 1: 2000
- PLANO Nº 3: ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION DEL AMBITO. E. 1:500
- PLANO Nº 4: PROPIEDADES DEL SUELO. E. 1:500
- PLANO Nº 5: ALINEACIONES Y RASANTES. E. 1:500
- PLANO Nº 6: USOS. EDIFICABILIDAD Y ALTURAS. E. 1:500
- PLANO Nº 7: PROPUESTA DE ORDENACION GENERAL. E. 1:500

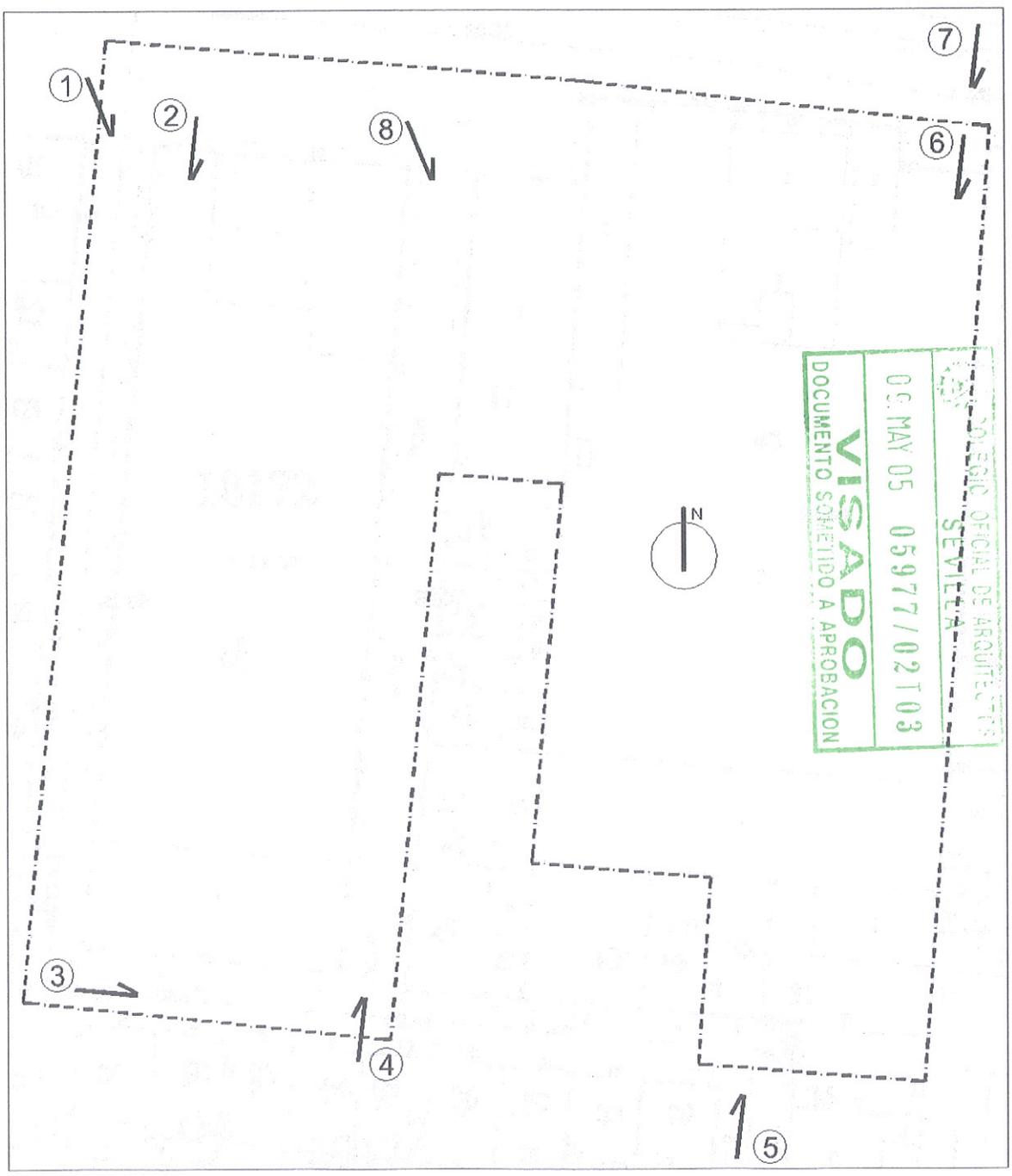


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA (ESTADO ACTUAL). PLANO DE SITUACION DE FOTOGRAFIAS.

El Secretario de la Gerencia P.D.

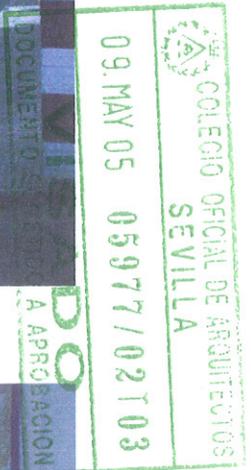


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

- FOTOGRAFIA Nº 1:

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



- FOTOGRAFIA Nº 2:



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

- FOTOGRAFIA Nº 3:

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



- FOTOGRAFIA Nº 4:



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

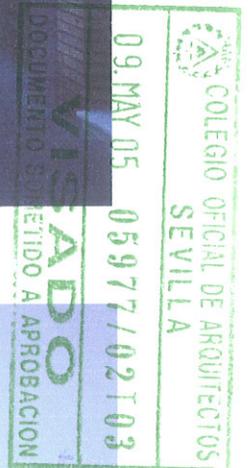
- FOTOGRAFIA Nº 5:



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- FOTOGRAFIA Nº 6:



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

- FOTOGRAFIA Nº 7:

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



- FOTOGRAFIA Nº 8:



DOCUMENTO
 SOMETIDO A APROBACION
 SADO
 09.MAY.05 05977/02103
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN 2005

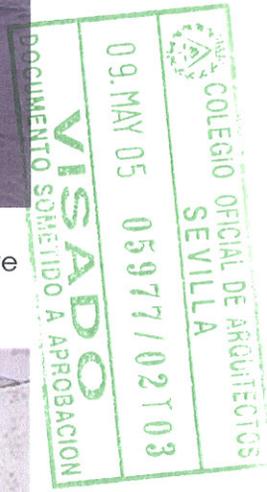
- FOTOGRAFIA Nº 9: HUECOS DE LAS EDIFICACIONES LIMÍTROFES. Vista Sur-Este



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



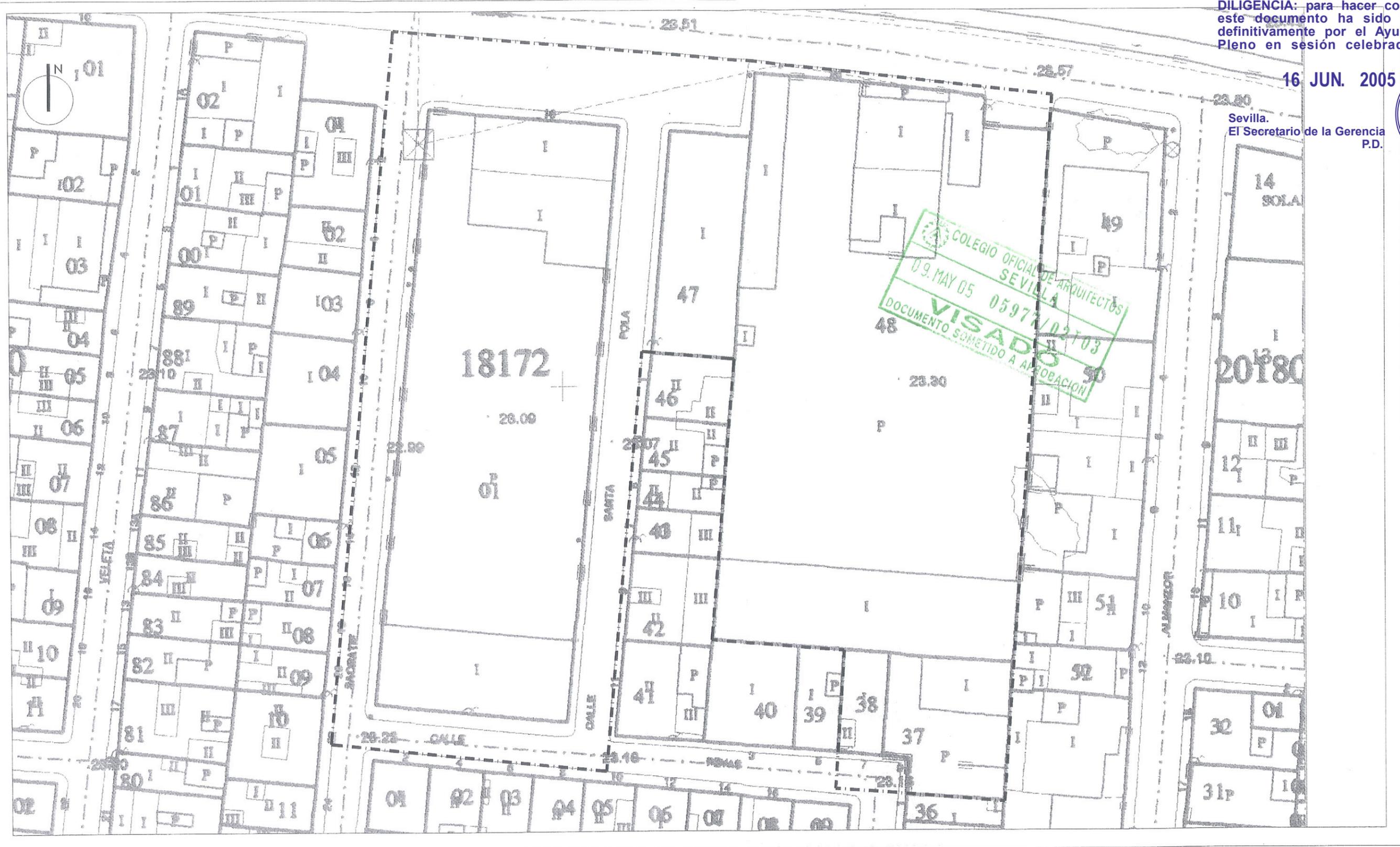
- FOTOGRAFIA Nº 10: HUECOS DE LAS EDIFICACIONES LIMÍTROFES. Vista Nor-Este



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



ESTUDIO DE DETALLE UA - TO - 1 "SANTA POLA". SECTOR: E3 - TORREBLANCA SEVILLA

PLANO ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION DEL AMBITO PLANO Nº 03
CONTROL EXP.: 028/2002

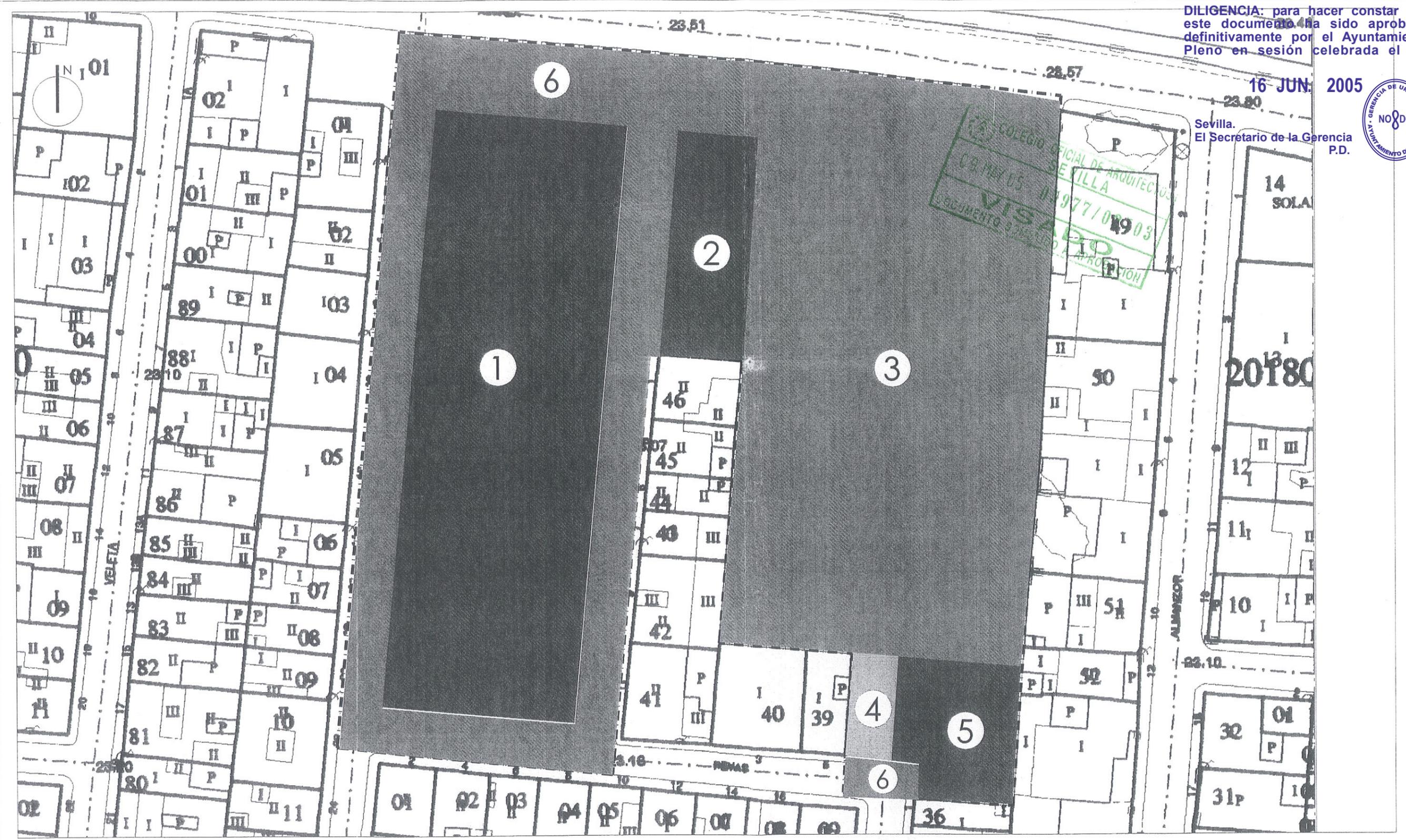
ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN LUIS GARCÍA BARBOSA Colegiado C.O.A.S. Nº 4.477
PROMOTOR: D. BENITO BRELL MAS Ball
FECHA: ABRIL DE 2005
ESCALA: 1:500

--- DELIMITACION DEL AMBITO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



SECTOR	M ² SUELO	DESCRIPCION	PROMETARIO
1	2.073,59	TALLERES NEUMATICOS	D. SALVADOR MANA LORA (CAPRET, S.L.)
2	331,70	ALMACEN DE SEMILLAS	D. MANUEL MELQUIZO RUIZ / DÑA. EMILIA IGLESIAS MEJIAS
3	3.070,00	MOBILIARIO DE HOSTELERIA	D. BENITO BRELL MAS / DÑA. M ^{ra} . CARMEN SUERO FAVON
4	85,20	Nº. 7 C \ PEÑAS	DÑA. CARMEN ROSADO CANO
5	291,20	Nº. 9 C \ PEÑAS	D. ANDRES MÁRQUEZ MOYA
6	1.647,31	SUELO PUBLICO EXISTENTE	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
TOTAL:	7.499,00		

ESTUDIO DE DETALLE UA - TO - 1 "SANTA POLA". SECTOR: E3 - TORREBLANCA TORREBLANCA SEVILLA

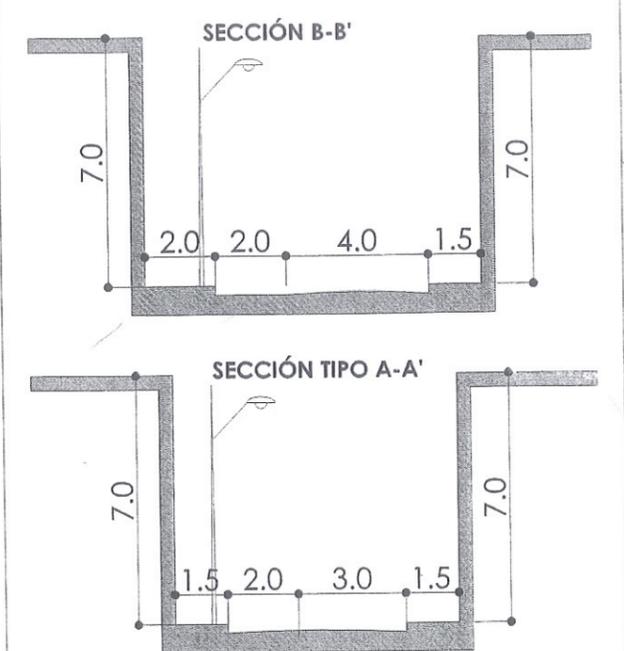
PLANO	PROPIEDADES DEL SUELO	PLANO Nº	04
		CONTROL	
		EXP.: 028/2002	
ARQUITECTO PROYECTISTA:	PROMOTOR:	FECHA:	
JUAN LUIS GARCÍA BARBOSA	D. BENITO BRELL MAS	ABRIL DE 2005	
Colegiado C.O.A.S. Nº 4.477		ESCALA:	1:500

Dall

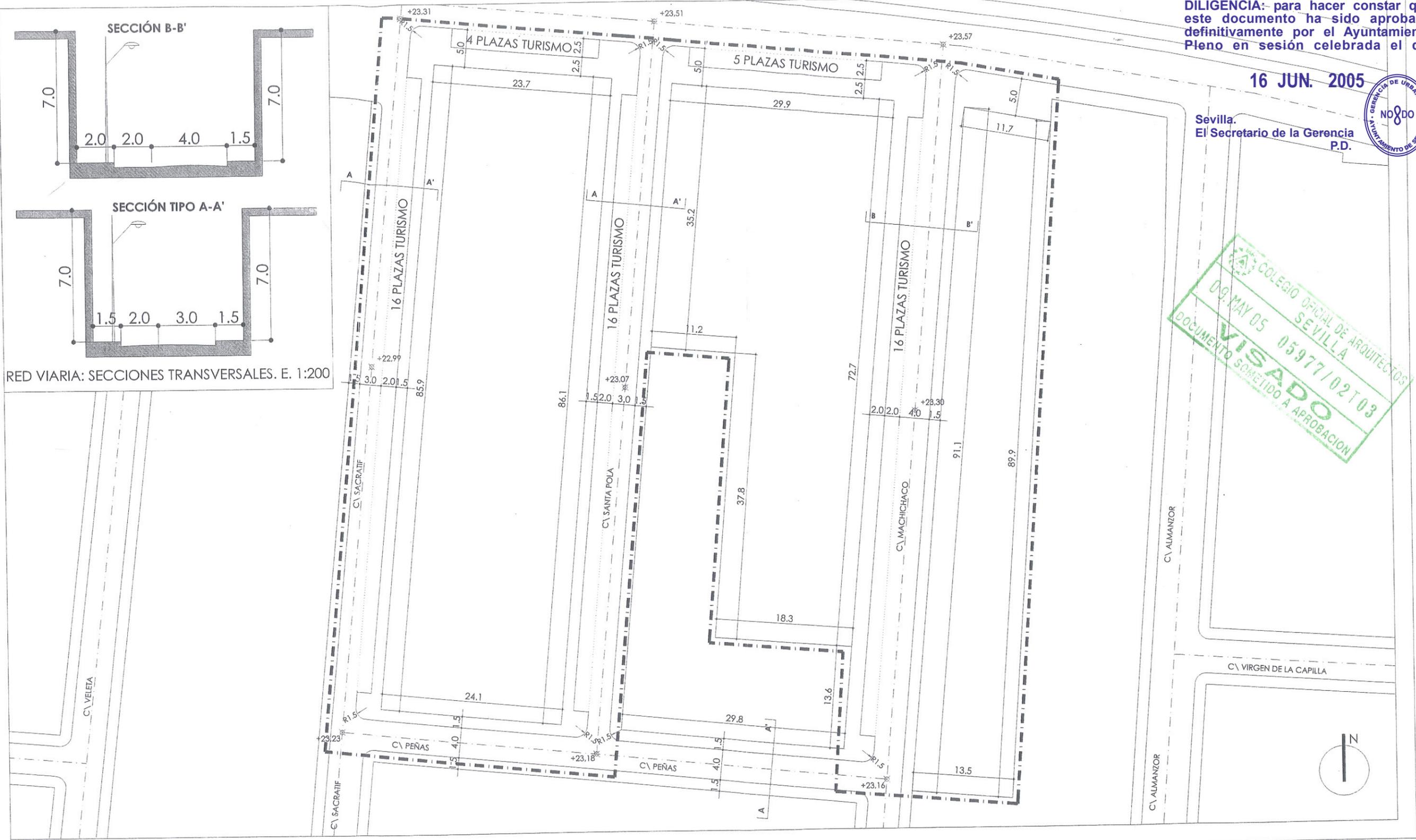
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



RED VIARIA: SECCIONES TRANSVERSALES. E. 1:200



RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.

DELIMITACION DEL AMBITO LINEA DE EJES DE CALZADA

ALINEACION PUNTOS PARA DETERMINACION DE RASANTES EN CRUCES DE EJES DE CALZADA

APARECEN REPRESENTADAS LAS SIGUIENTES COTAS:

- 1.- LAS DIMENSIONES DE LAS ALINEACIONES
- 2.- LAS DIMENSIONES PARCIALES DE LOS VIALES.
- 3.- LAS RASANTES, QUE SE SITUAN EN LOS CRUCES DE LA RED VIARIA

COTAS EN METROS

ESTUDIO DE DETALLE UA - TO - 1 "SANTA POLA". SECTOR: E3 - TORREBLANCA SEVILLA

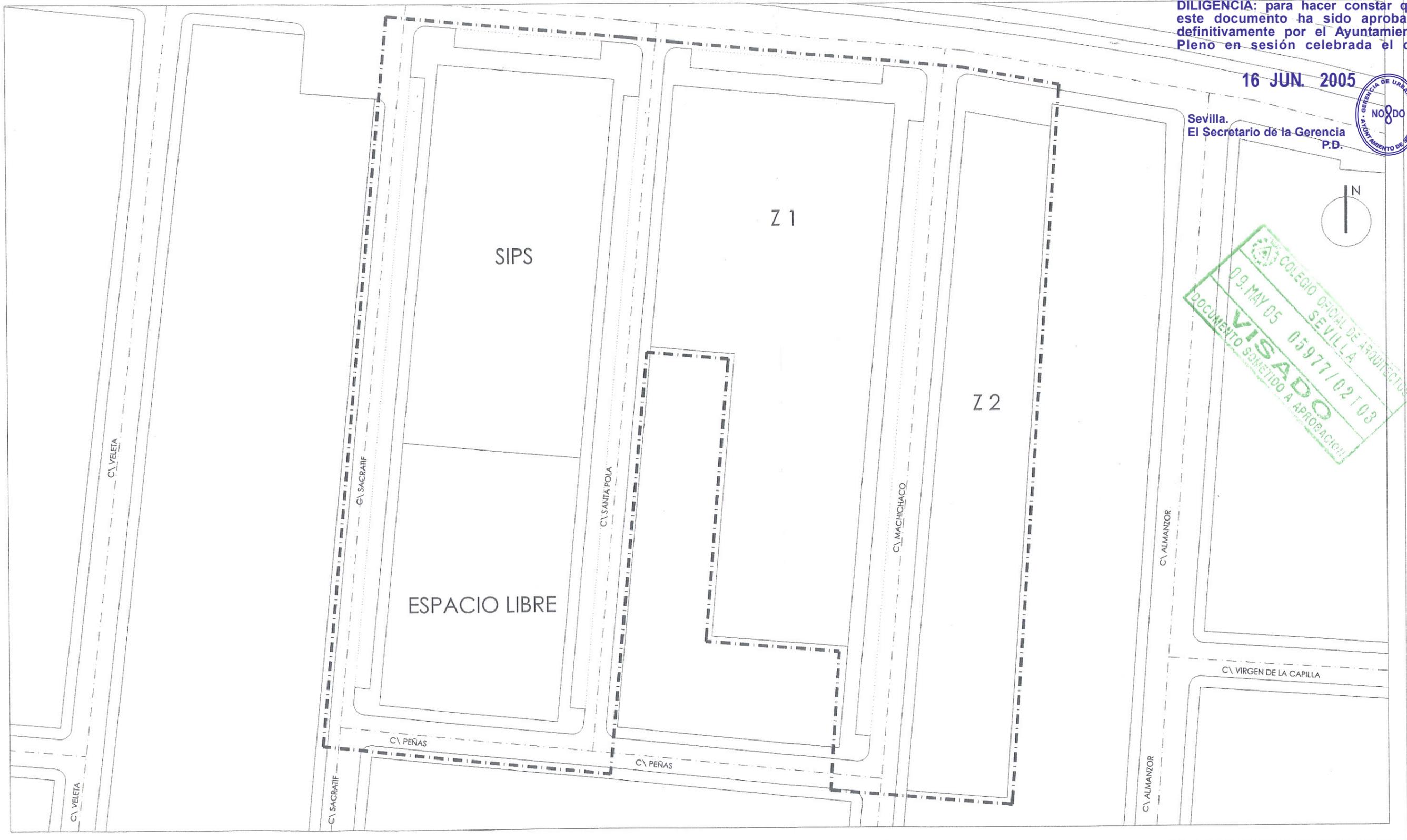
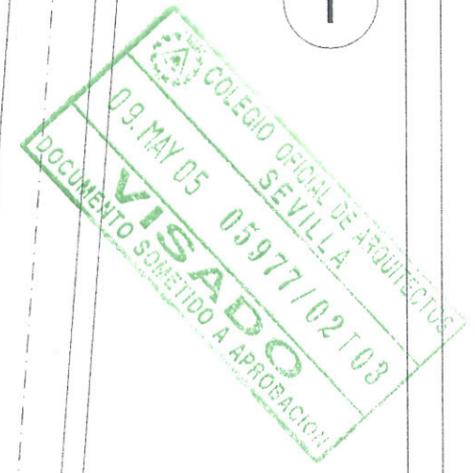
PLANO	ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO Nº	05
		CONTROL	
		EXP.: 028/2002	

ARQUITECTO PROYECTISTA:	PROMOTOR:	FECHA:
JUAN LUIS GARCÍA BARBOSA Colegiado C.O.A.S. Nº 4.477	D. BENITO BRELL MAS 	ABRIL DE 2005
		ESCALA: 1:500

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS.

* RESERVAS DOTACIONALES

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

S.I.P.S.

* SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL RESIDENCIAL SUBURBANA S1

SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NUMERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS

SUBZONAS	SUPERFICIE	EDIF. (m ² /techo)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	CARACTER
Z1	1.745,00 m ²	2.104,74 m ²	18	7 m (2 plantas)	Privado
Z2	1.138,42 m ²	1.403,26 m ²	12	7 m (2 plantas)	Privado
TOTALES	2.883,42 m ²	3.508,00 m ²	30		

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS	840,00 m ²
S.I.P.S.	1.212,00 m ²
TOTALES	2.052,00 m ²

ESTUDIO DE DETALLE UA - TO - 1 "SANTA POLA". SECTOR: E3 - TORREBLANCA SEVILLA

PLANO USOS, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS PLANO Nº 06

ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN LUIS GARCÍA BARBOSA Colegiado C.O.A.S. Nº 4.477

PROMOTOR: D. BENITO BRELL MAS

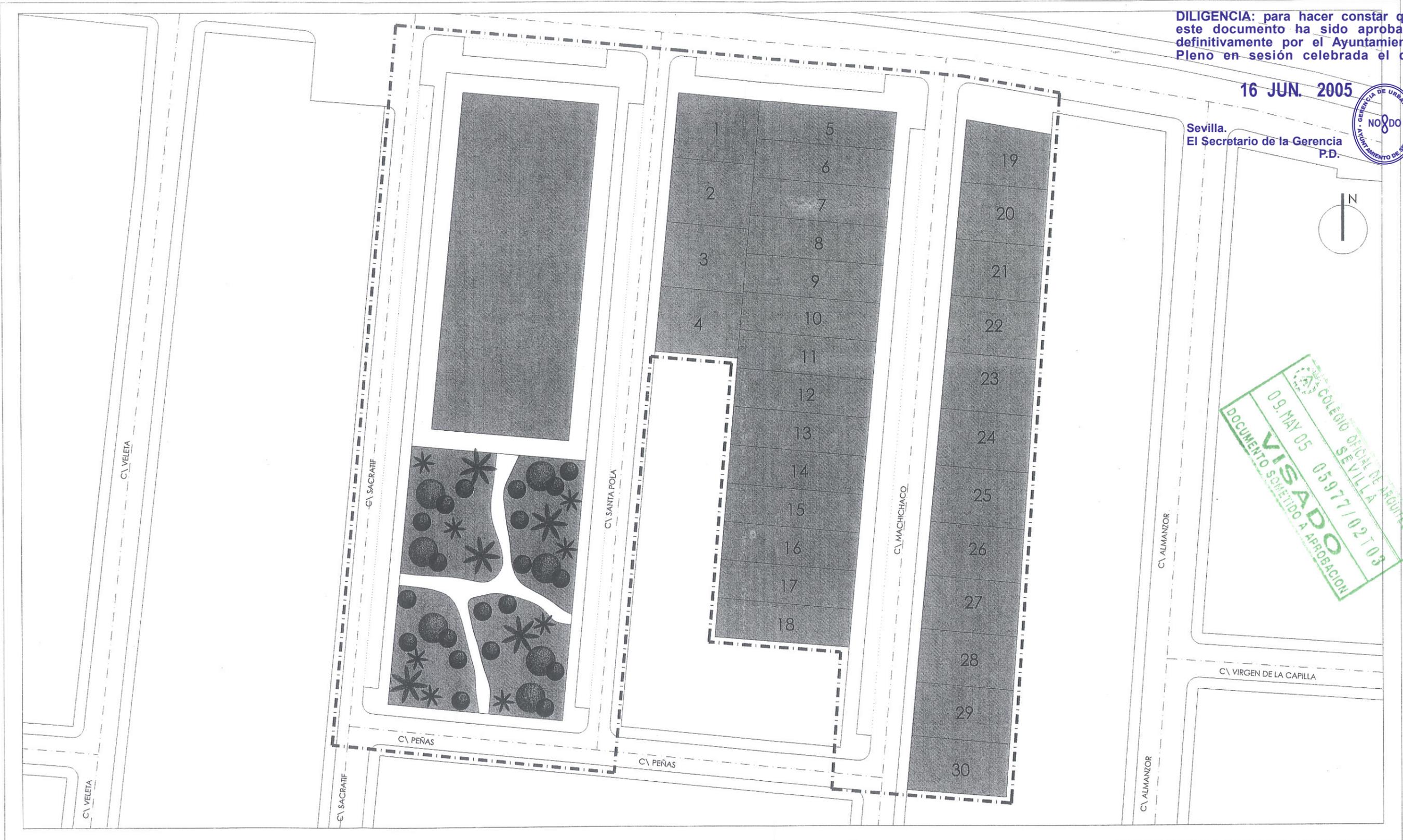
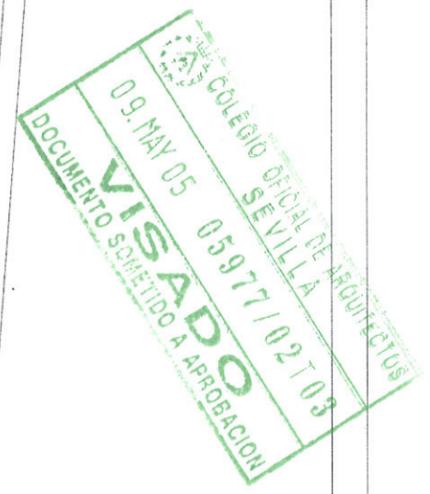
FECHA: ABRIL DE 2005

ESCALA: 1:500

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	98.50 m ²	116.93 m ²	9	96.50 m ²	116.93 m ²	17	96.50 m ²	116.93 m ²	25	97.56 m ²	116.93 m ²
2	98.50 m ²	116.93 m ²	10	96.50 m ²	116.93 m ²	18	96.50 m ²	116.93 m ²	26	93.28 m ²	116.93 m ²
3	98.50 m ²	116.93 m ²	11	96.50 m ²	116.93 m ²	19	93.86 m ²	116.93 m ²	27	94.34 m ²	116.93 m ²
4	98.50 m ²	116.93 m ²	12	96.50 m ²	116.93 m ²	20	91.62 m ²	116.93 m ²	28	95.40 m ²	116.93 m ²
5	96.50 m ²	116.93 m ²	13	96.50 m ²	116.93 m ²	21	92.81 m ²	116.93 m ²	29	96.46 m ²	116.93 m ²
6	96.50 m ²	116.93 m ²	14	96.50 m ²	116.93 m ²	22	94.00 m ²	116.93 m ²	30	97.53 m ²	116.93 m ²
7	96.50 m ²	116.93 m ²	15	96.50 m ²	116.93 m ²	23	95.19 m ²	116.93 m ²	TOTALES		
8	96.50 m ²	116.93 m ²	16	96.50 m ²	116.93 m ²	24	96.37 m ²	116.93 m ²	30	2.883.42 m ²	3.508.00 m ²

ESTUDIO DE DETALLE UA - TO - 1 "SANTA POLA". SECTOR: E3 - TORREBLANCA TORREBLANCA SEVILLA

PLANO PROPUESTA DE ORDENACION GENERAL. PLANO Nº 07 CONTROL EXP.: 028/2002

ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN LUIS GARCÍA BARBOSA Colegiado C.O.A.S. Nº 4.477 PROMOTOR: D. BENITO BRELL MAS ESCALA: 1:500