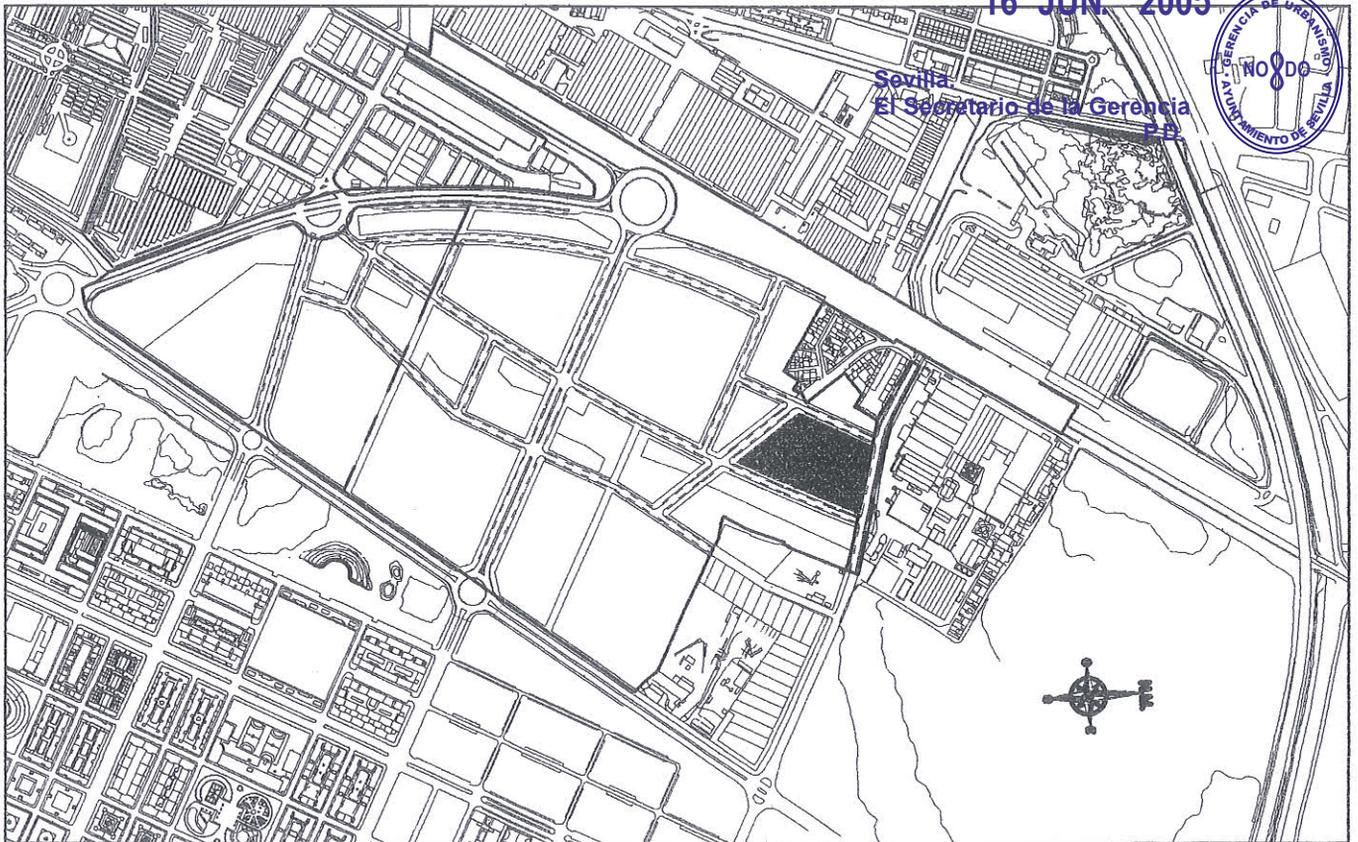


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I -PM-201
"CROS SAN JERONIMO"
SEVILLA.**

**ARQUITECTO
RAFAEL CHOZA SOTELO**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA ~~JUN. 2015~~ PERI PM-201 CROS SAN JERÓNIMO, SEVILLA

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: VIVENDIA GROUP CASSA
ARQUITECTO: Rafael Choza Sotelo

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la definición del trazado del viario interior así como la ordenación de los volúmenes de la edificación de acuerdo con los criterios municipales para el desarrollo de las instalaciones industriales y comerciales.

2.- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El área afectada por el Estudio de Detalle comprende la manzana nº 11 definida por el PERI PM-201 Cros San Jerónimo, de Sevilla, propiedad de VIVENDIA GROUP CASSA

La parcela tiene un perímetro irregular, y está rodeada por sus cuatro lados por vías de tráfico rodado definidas por el PERI PM-201, que se encuentran aún sin denominación.

La superficie total de la manzana es de **13.225 m²**.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El PERI-PM-201 Cros San Jerónimo establece la obligatoriedad de tramitación de un Estudio de Detalle en algunas de las manzanas resultantes de la ordenación. Es el caso de la Manzana nº 11 que nos ocupa.



4.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

16 JUN. 2005



El contenido del Estudio de Detalle se adapta plenamente a lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de Sevilla. El Secretario de la Gerencia de Urbanismo.

Se definen las alineaciones interiores a la manzana que limitan el viario interior con el establecimiento de su trazado concreto; se establecen las rasantes del viario interior que sirve de referencia a las futuras edificaciones y se ordenan los volúmenes de acuerdo con la normativa de aplicación del PGOU y del PERI PM-201 Cros San Jerónimo.

Se definen, asimismo, las secciones tipo del vario de acceso a las edificaciones previstas, con el objetivo de poder desarrollar la urbanización conjuntamente con la edificación, realizando la conexión del viario privado interior con el viario público del que toman acceso.

5.- ESTADO ACTUAL.-

La topografía del terreno es prácticamente llana, aunque una vez ejecutadas las obras del Proyecto de Urbanización del PERI PM-201, contarán con un desnivel máximo de 1,80 m.

La parcela carece de edificaciones o vegetación que pudieran condicionar la ordenación.

6.- DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE.-

El suelo incluido en la Delimitación del Estudio de Detalle está clasificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, y calificado como zona industrial.

La normativa de aplicación es la establecida en el PERI-PM-201 Cros San Jerónimo.

Las condiciones de parcelación para la manzana son: Superficie mínima de parcela de 100 m².



Posición de la edificación: alineada a vial tanto en el viario público como en el privado que se defina en el Estudio de Detalle.

16 JUN 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Ocupación máxima : 100%.

Edificabilidad : 13.157 m² de techo.

Altura de la edificación: Dos plantas y 8 m. de altura máxima.

Condiciones de uso:

Uso determinado industrial en todas sus categorías:

Usos compatibles:

- Residencial (Guardería)
- Comercio, en todas sus categorías excepto grandes superficies comerciales.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Garaje (sótano).
- Docente.
- Deportivo.

7.- ORDENACIÓN INTERIOR DE LA MANZANA.-

La ordenación interior de la manzana se limita a la ordenación de los volúmenes permitidos por el PERI-PM-201 CROS SAN JERÓNIMO y a definir el viario interior necesario para el acceso a las edificaciones.

7.1. El Viario interior.-

Se crea un viario interior compuesto por tres viales de circulación rodada que conforman, junto con el viario público circundante, cuatro manzanas edificables. Dichas tres viales son paralelas al eje Este-Oeste que define el PERI PM-201.

Se modifica la sección del viario interior, manteniendo las alineaciones que será de 5.80 m. de calzada, dos bandas de aparcamiento, una de 2.00 m. y otra de 4.20 m. con plazas a 75º y dos acerados de 2.00 m. cada uno.



Las rasantes de dichos viales quedan fijadas en **16 JUN 2005** (Ordenación Interior de la Manzana y Sección Tipo de Viario Interior) con las secciones descritas, dentro del ámbito del Estudio de Detalle, se crean 184 plazas de aparcamiento en fila a computer por los requerimientos exigidos por el PGOU.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



7.2. Ordenación de Volúmenes.-

En el plano nº 4 se determina gráficamente la superficie a ocupar por la edificación.

De acuerdo con lo especificado por el PERI PM-201se definen dos zonas: Una dando frente a la avenida principal Este-Oeste y a las áreas libres, y otra al viario oblicuo que la intersecta, con dos plantas, y otra compuesta por el resto de la manzana con una sola planta. La profundidad máxima de la zona de dos plantas es de 12,50 m.

Las alturas máximas de la edificación para el suelo definido con dos plantas serán de 8.00 m. En la zona de una planta se permite la construcción de entreplantas hasta un 40% de la planta y sin sobrepasar la edificabilidad total de la parcela.

La justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aprovechamiento fijados, se contiene en la tabla siguiente:

ZONA	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD m²t
• Manzana Industrial			
– Zona Edificable			
Parcela 11a	3.284,64		4.213,57
Parcela 11b	2.877,11		4.177,70
Parcela 11c	4.096,48		4.765,73
Total Zona edificable ...		10.258,23	
– Viario Interior		2.966,77	
TOTAL INDUSTRIAL		13.225,00	13.157,00
TOTAL ESTUDIO DE DETALLE		13.225,00	13.157,00



8

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

En cuanto a plazas de aparcamiento, dado que la superficie edificable es de 13.157 m², del standard previsto resultan unas necesidades de 176 plazas.

16 JUN 2005
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se disponen en el interior de la manzana, en el viario privado, 103 plazas de aparcamiento, en el perímetro de la manzana se disponen 81 plazas siendo el mínimo de 1 plaza por cada 75 m², de acuerdo con la Modificación del P.E.R.I. PM-201.

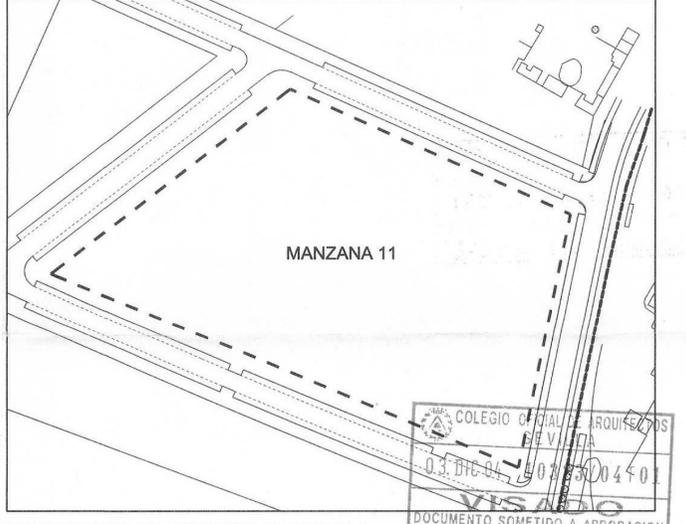
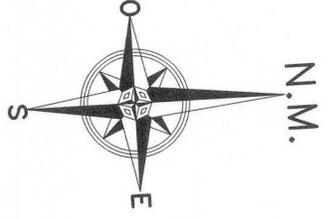
Sevilla, a Noviembre de 2004

El Arquitecto



16 JUN. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



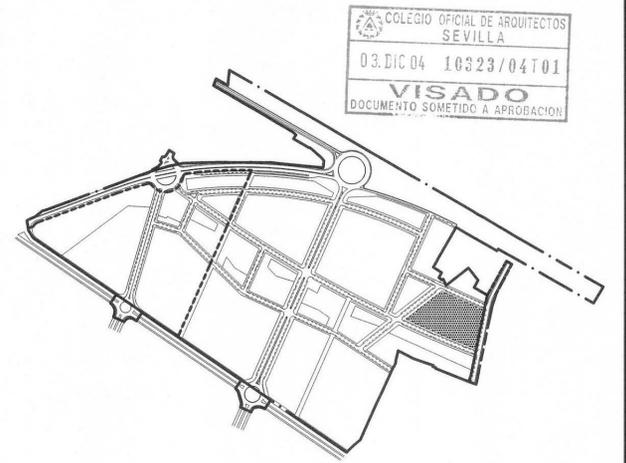
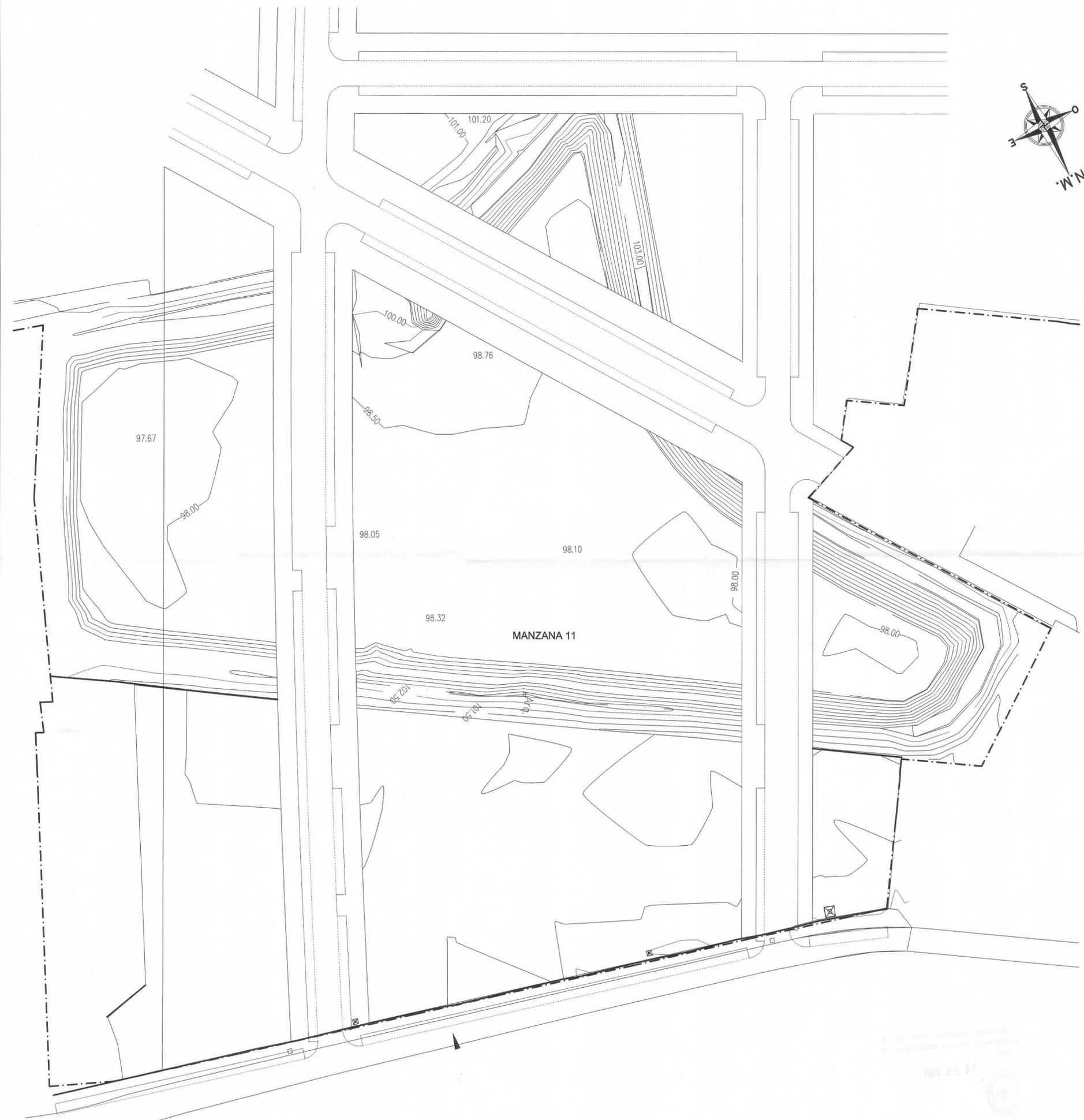
DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

LIMITE DEL P.E.R.I. ————
 DELIMITACION E.D. - - - - -

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I.-PM-201
 "CROS SAN JERONIMO"
 SEVILLA

DIBUJADO POR: P. CUTINO	PLANO	ARCHIVADO POR: N. YANES
FECHA NOVIEMBRE 2004	SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA 1:5000
SUSTITUYE A: -		SUSTITUIDO POR: -
ARQUITECTO RAFAEL CHOZA SOTELO	PROPIEDAD VIVENDIA GROUP CASSA	Nº DE PLANO 0

SITUACION



PLANO CLAVE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I.-PM-201 "CROS SAN JERONIMO" SEVILLA		
DIBUJADO POR: P. CUTINO	PLANO	ARCHIVADO POR: N. YANES
FECHA: NOVIEMBRE 2004	TOPOGRAFIA (ESTADO ACTUAL)	ESCALA: 1:500
SUSTITUYE A: -		SUSTITUIDO POR: -
ARQUITECTO: RAFAEL CHOZA SOTELO	PROPIEDAD: VIVENDIA GROUP CASSA	Nº DE PLANO: 1

USO INDUSTRIAL 16 JUN. 2005

Manzana	sup m2	m2 edif	Plantas	Altura m.l.
3	2.764	3.729	2	8
8	21.497	19.359	2	8
9	32.529	27.547	2	8
10	3.146	4.440	2	8
11	13.225	13.157	2	8
Total	73.161	68.232		

USO INDUSTRIAL MIXTO

Manzana	sup m2	m2 edif	Plantas	Altura m.l.
1	21.325	22.839	6	22.5
2	26.518	28.374	6	22.5
4	3.694	5.910	6	22.5
5	31.681	49.581	12	45
6	17.775	27.836	12	45
7	31.192	48.815	12	45
12	4.755	7.608	6	22.5
13	5.377	8.603	6	22.5
14	7.106	11.370	6	22.5
Total	149.403	210.936		

SIPS

Zona	sup m2	Plantas *	Altura m.l.*
S1	697	2	8
S2	1.549	2	8
S3	1.466	2	8
S4	1.717	2	8
S5	1.858	2	8
S6	1.631	2	8
S7	8.806	2	8
S8	3.226	2	8
Total	20.950		

* Recomendado

AREA LIBRES

Zona	sup m2
ZV1	17.530
ZV2	3.459
ZV3	4.518
ZV4	5.624
ZV5	6.457
ZV6	5.024
ZV7	4.436
ZV8	5.607
Total	52.655

PEATONALES

Zona	sup m2
P1	1.779
P2	790
P3	279
P4	2.024
P5	758
Total	5.630

LIMITE DEL P.E.R.I.

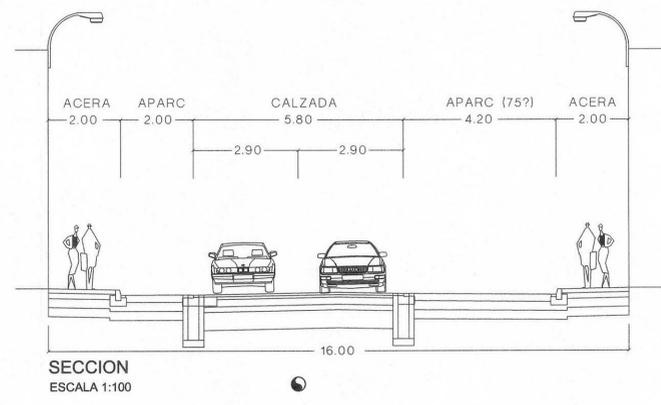
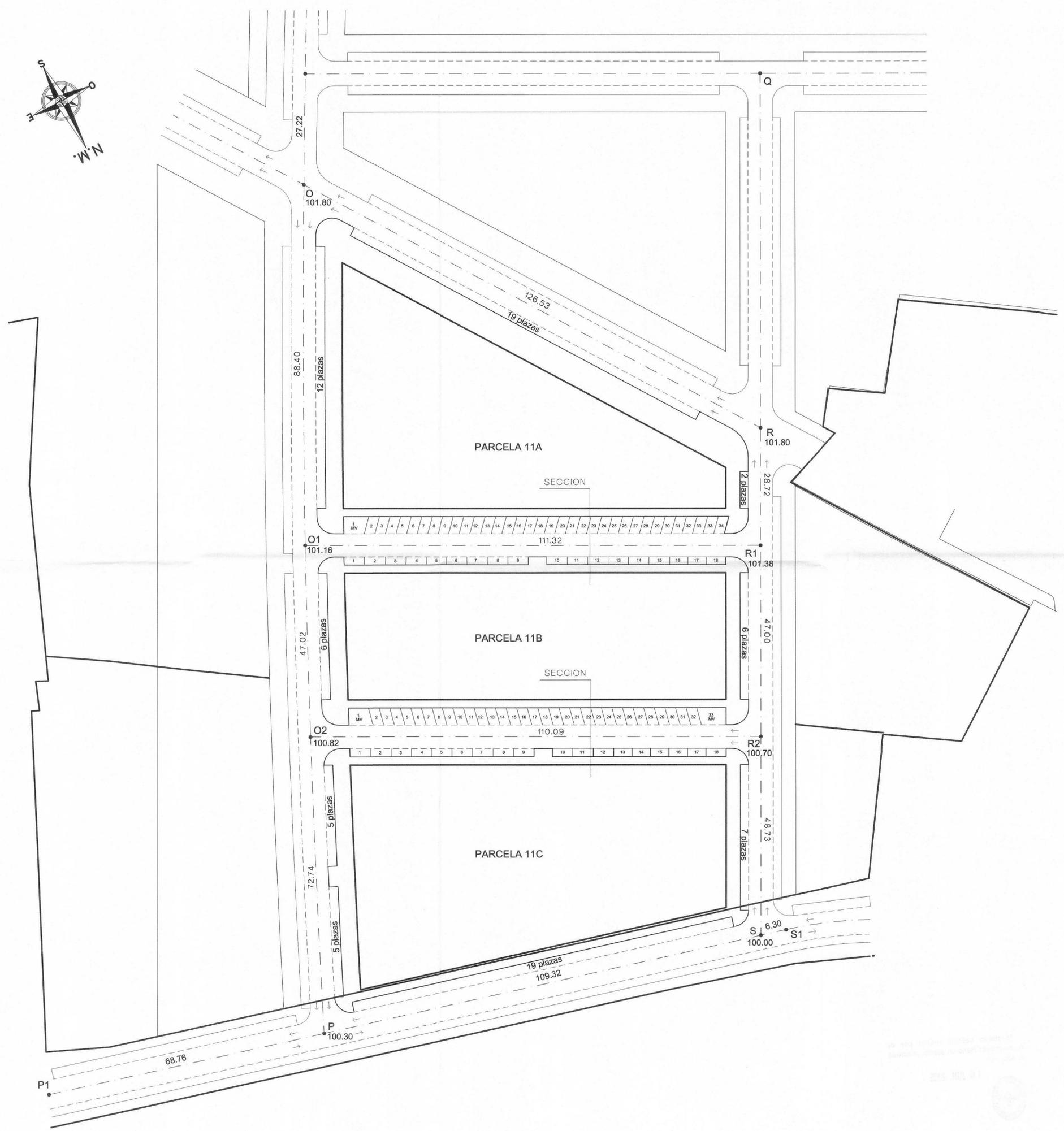
- 1 AREAS LIBRES PUBLICAS
- 2 VIARIO
 - 2.1 RODADO
 - 2.2 PEATONAL
 - 2.3 PROTECCION DE VIARIO
 - 2.4 S.S.G.G. (SGRV 26/1)

- ESPACIO RESERVADO PARA PUNTO DE ABASTECIMIENTO DE CARBURANTES *
- 3 SIPS
- 4 USO INDUSTRIAL
- 5 USO INDUSTRIAL MIXTO
- E.D. A DESARROLLAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I.-PM-201
"CROS SAN JERONIMO"
SEVILLA

DIBUJADO POR: P. CUTINO	PLANO	ARCHIVADO POR: M. YANES
FECHA: NOVIEMBRE 2004	PLANO	ESCALA: 1:2000
SUSTITUYE A: -	PLANO DE ORDENACION (CALIFICACION Y USOS) DEL P.E.R.I.-PM-201	SUSTITUIDO POR: -
ARQUITECTO: Rafael Chdza Sotelo	PROPIEDAD: VIVENDIA GROUP CASSA	Nº DE PLANO: 2



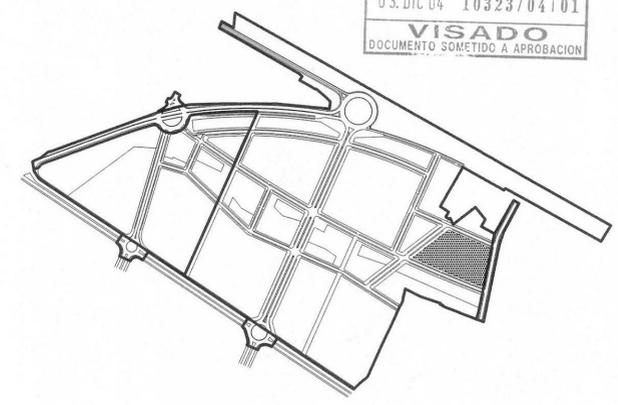
APARCAMIENTOS

INTERIOR DE LA MANZANA:
 2.5 x 4.2 (75°) - 64 PLAZAS
 2.0 x 5.0 - 27 PLAZAS
 2.0 x 4.5 - 9 PLAZAS
 3.6 x 5.0 (MV) - 3 PLAZAS
TOTAL = 103 PLAZAS

EN EL PERIMETRO DE LA MANZANA:
 2,20 X 5.0 - 81 PLAZAS

TOTAL PLAZAS = 184
 (Mínimo 176 plazas)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 03.DIC 04 10323/04T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

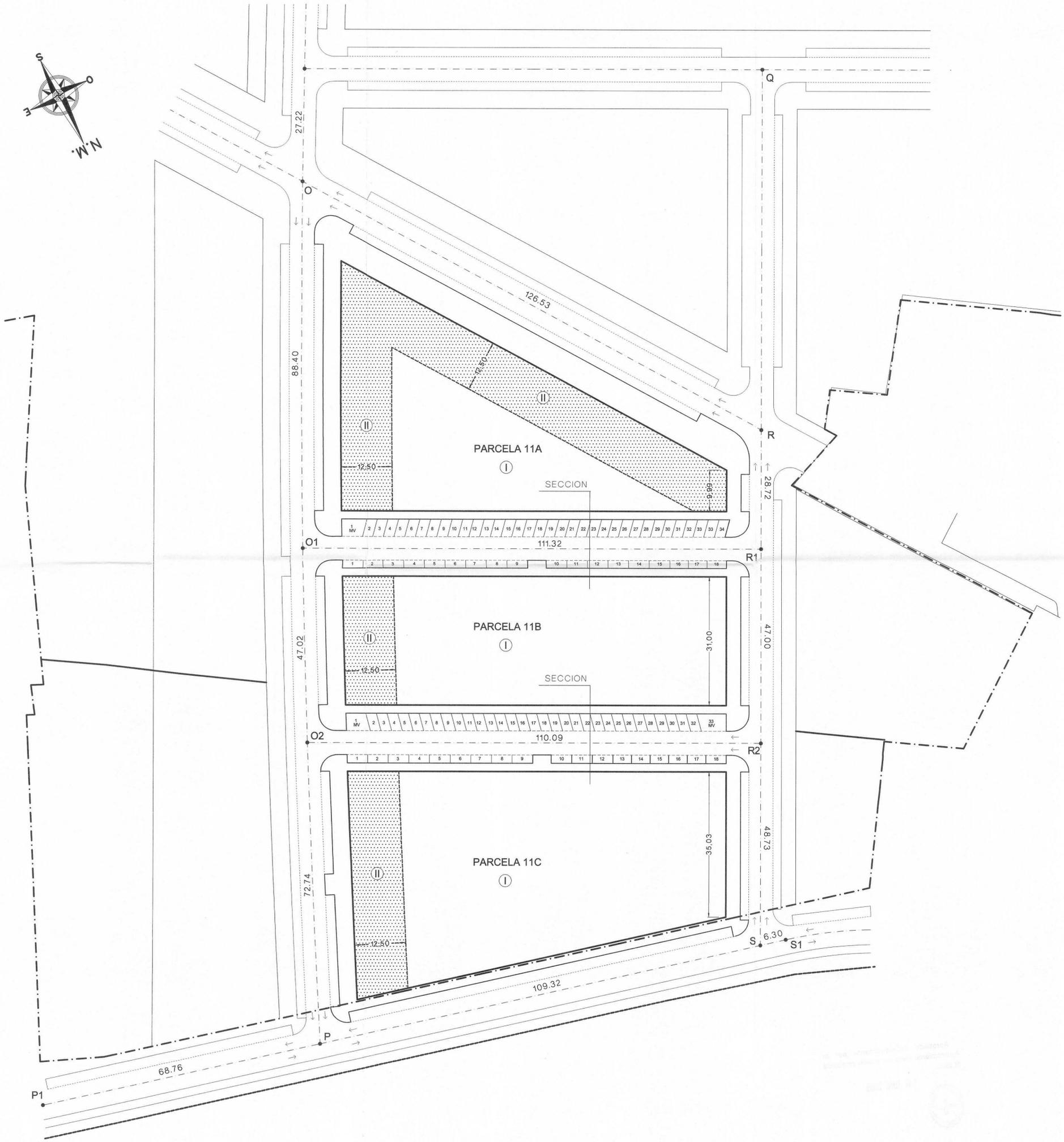


PLANO CLAVE

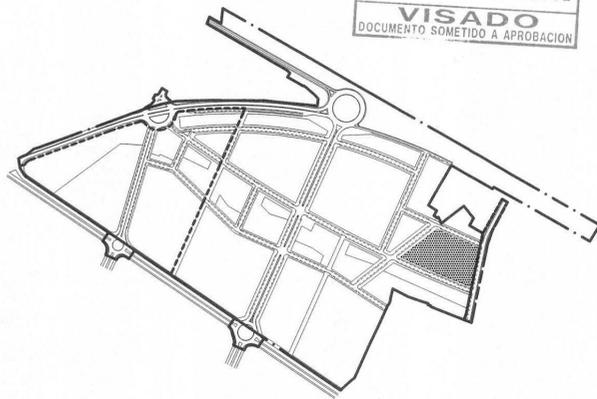
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I.-PM-201- "CROS SAN JERONIMO" SEVILLA		
DIBUJADO POR: P. CUTINO	PLANO	ARCHIVADO POR: N. YANES
FECHA: NOVIEMBRE 2004	ORDENACION INTERIOR DE LA MANZANA Y SECCION TIPO DE VIARIO INTERIOR	ESCALA: 1:500
SUSTITUYE A: -		SUSTITUIDO POR: -
ARQUITECTO: 	PROPIEDAD: VIVENDIA GROUP CASSA	Nº DE PLANO: 3



- Ⓛ Ⓜ ALTURA DE EDIFICACION
- ALINEACION DE MANZANA
- - - ALINEACION DE EDIFICACION
- ▨ AREA DE MOVIMIENTO ALTURA II PLANTAS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.DIC.04 10323/04T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



PLANO CLAVE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL P.E.R.I.-PM-201
"CROS SAN JERONIMO"
SEVILLA

DIBUJADO POR: P. CUTINO	PLANO	ARCHIVADO POR: N. YANES
FECHA: NOVIEMBRE 2004	ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALA: 1:500
SUSTITUYE A: -		SUSTITUIDO POR: -
ARGUMENTO: 	PROPIEDAD: VIVENDIA GROUP CASSA	Nº DE PLANO: 4