

ESTUDIO DE DETALLE DEL
SECTOR SAN IGNACIO, EL CORONIL (SEVILLA)

PROPIEDAD: UELCO S.L.

ARQUITECTO: J.RAMON SANCHEZ-SUAREZ MARTIN

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SAN IGNACIO. EL CORONIL
(SEVILLA).
PROPIEDAD: UELCO S.L.
ARQUITECTO: JUAN RAMON SANCHEZ-SUAREZ MARTIN

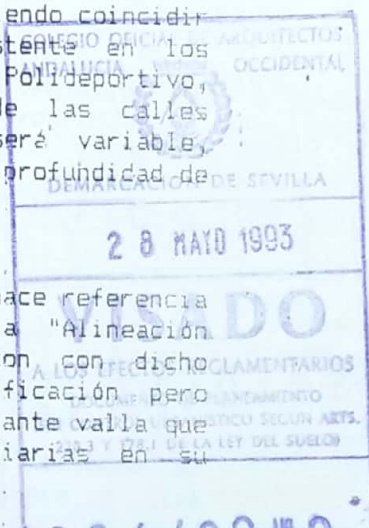
1.- JUSTIFICACION DE ESTE DOCUMENTO

El presente documento se redacta a solicitud del Ayuntamiento del El Coronil con un doble objetivo.

En primer lugar para fijar sus límites Este y Norte de tal manera que aboja en su interior todo el acerado exterior de la futura Ronda-Este en lugar de simplemente el bordillo como recogía el Estudio de Detalle. Por ello la superficie delimitada se ampliará en 442 m², pasando a tener una superficie de 16.776 m², al incorporarse el referido acerado de 2 mts de anchura.

El segundo objetivo marcado por el Ayuntamiento era el de fijar el retranqueo de la edificación previsto en el Estudio de Detalle para las calles transversales, en una dimensión concreta, en lugar de la variabilidad con que se marcaba este, lo que originaba una banda posible entre 0 y 3.50 mts. Es por ello que ahora, en este Reformado, dicho retranqueo se establece en 3.32 mts como dimensión obligatoria, quedando establecida tal línea como "Alineación Oficial de Fachada" en las referidas calles, a excepción de sus tramos de cabecera en que, para amoldarse a la obligatoriedad de edificar haciendo coincidir la fachada con el lindero frontal de parcela existente en los frentes a la Ronda y a la calle colindante al Polideportivo, dicha obligación se arrastra hacia el interior de las calles transversales en una dimensión que, ahora si, será variable, entre 13 y 17 mts, para adaptarse a la diferente profundidad de parcela que en esos puntos pudiera surgir.

Insistimos en que dicho retranqueo hace referencia a la "Alineación Oficial de Fachada" y no a la "Alineación Oficial Exterior de la Calle" por lo que, con dicho retranqueo, se genera un espacio exterior a la edificación, pero privado de la parcela que deberá estar cerrado mediante valla que se ajuste a lo determinado por las Normas Subsidiarias en su artículo 3.40. apartado a).



2.- MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO PRIMITIVO

Lo referido en el apartado anterior conlleva una serie de modificaciones en los documentos del Estudio de Detalle que pasamos a pormenorizar a continuación:

En la memoria solo se alterarán los apartados 1.1. y 3.

El apartado 1.1. quedará redactado de la siguiente manera:

1.1 SITUACION Y DELIMITACION

Los terrenos objetos de este Estudio de Detalle están situados al Noreste del casco urbano de El Coronil.

Sus límites son:

Por el Oeste: Traseras de la calle San Ignacio y Carretera de Morón.

Por el Sur: Cerramiento del Polideportivo municipal

Por el Este y el Norte: Acerado exterior de la Ronda Este prevista en las Normas Subsidiarias.

La superficie de los terrenos delimitados por el Estudio de Detalle es de 16.776 m².

El apartado 3 quedará redactado así:

3. DETERMINACIONES

El desarrollo urbano de los terrenos delimitados en el presente Estudio de Detalle se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) El trazado viario, las alineaciones oficiales de fachada y las rasantes oficiales del viario son los establecidos en el plano del Reformado del Estudio de Detalle.



b) Para el control del Aprovechamiento Urbanístico se estará a lo establecido en los artículos 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71 y 11.72 de las Normas Subsidiarias.

c) Las condiciones que han de cumplir los patios interiores de las edificaciones quedan reguladas por el artículo 11.73 de las Normas Subsidiarias.

d) Los espacios privativos exteriores a la "Alineación Oficial de Fachada" se cerrarán con vallas, coincidentes con el lindero frontal de parcela, que se atenderán a las características determinadas por las Normas Subsidiarias en su artículo 3.40., apartado a).

e) Las determinaciones de Uso, Número de Viviendas y Tipologías Permitidas están expresamente especificadas por las Normas en su artículo 11.144 "AP-6. San Ignacio".

f) Para cualquier otro condicionante no recogido expresamente en las presentes Determinaciones se estará a lo estipulado por las Normas Subsidiarias.

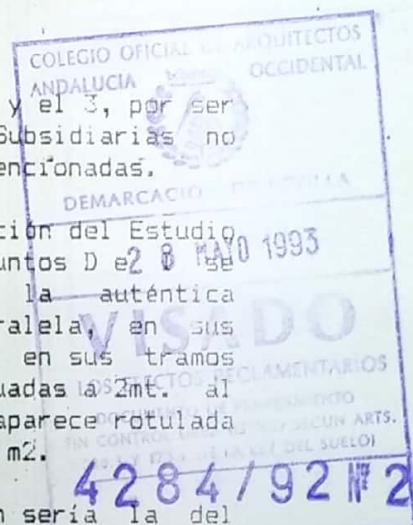
En cuanto a los planos, las modificaciones serían las siguientes:

El plano 1, por su exigua escala, y el 3, por ser reflejo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no plantean contradicciones con las modificaciones mencionadas.

En el plano 2 la línea de delimitación del Estudio de Detalle, en el tramo comprendido entre los puntos D e 2 se considerará como línea de referencia para la auténtica delimitación de ese tramo que será una línea paralela, en sus tramos rectos, y una circunferencia concéntrica, en sus tramos curvos, a dicha línea de referencia, ambas situadas a 2mt. al exterior de ella. La superficie del sector, que aparece rotulada de 16.334 m², se cambiaría por la cifra de 16.776 m².

En el plano 4 la única alteración sería la del cambio de la delimitación del E.D. para recoger en su interior el acerado exterior de la futura Ronda-Este.

En el plano 5, además de la modificación del límite del E.D. ya referida, habría que incluir este espacio incorporado con la simbología de "aceras", que pasaría a tener una superficie de 2.268,15 m² por lo que la superficie total del E.D. sería de 16.776 m².



En el plano 6, además del cambio de delimitación para incorporar el acerado exterior de la Ronda-Este, se cambiarían las dimensiones de los retranqueos, pasando a ser la cota $\approx 3,50$ una cota fija de 3,32 y la cota $\approx 3,50$ una cota variable entre 13,00 y 17,00. Además se concretarían más las alineaciones oficiales de fachada de la esquina curva de la primera calle transversal, en el frente de la propiedad de "Barranco Soc. Coop. And.", a fin de generar un tapón edificatorio que ayude a privatizar los espacios privados exteriores de las parcelas del interior de la calle. Todas estas modificaciones se reflejan en el único plano del presente Reformado, que tendría la consideración de plano que sustituye al nº 6 del Estudio de Detalle.

Sevilla, Mayo de 1.993



Fdos J. Paedn Sánchez-Suárez Martín
ARQUITECTO

