ESTUDIO DE DETALLE EN SECTOR DE SAN IGNACIO EL CORONIL (SEVILLA).

PROMOTOR: DIEGO NARANJO FERNANDEZ

ARQUITECTO: J.RAMON SANCHEZ-SUAREZ MARTIN

M E M O R I A

MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA

0. ANTECEDDENTES

0.1 ENCARGO Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

0.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

0.3 DOCUMENTACION INFORMATIVA PREVIA

0.4 CONTENIDO Y DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 SITUACION Y DELIMITACION

1.2 DESCRIPCION DEL AMBITO

1.3 CONDICIONES QUE FIJA EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

1.5 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

2.2 ESPECIFICACIONES QUE DESARROLLA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO.

2.3 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ADOPTADA

3. DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 Nº 1

0. ANTECEDENTES

0.1. ENCARGO Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Documento por encargo de D. Diego Naranjo Fernández, vecino de El Coronil, en representación de UELCO S.L., sociedad propietaria de la mayoria de los terrenos incluidos en la delimitación del Estudio de Detalle.

El redactor del documento es el Arquitecto J. Ramón Sánchez-Suárez Martín, con domicilio profesional en c/ Laraña nº6, de Sevilla.

0.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento a las estipulaciones de las Normas Subsidiarias de El Coronil.

Inicialmente, las Normas Subsidiarias clasificaban a los terrenos objeto del E.D. como "Suelo Apto para Urbanizar" designàndolos como sector "S.1. San Ignacio"

Con tales determinaciones quedaron aprobadas provisionalmentes las Normas. Pero al elevarse a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva, esta Comisión dictaminó la necesidad de clasificar este Sector como "Suelo Urbano" basándose en el grado de consolidación del mismo y por tanto la necesidad, también, de redactar un documento de cumplimiento de dicha Resolución.

Dicho documento, titulado "Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de El Coronil con fecha 31 de Julio de 1992.

En el referido documento queda recogido el Sector de San Ignacio como Suelo Urbano y se incorpora a las Actuaciones de Planeamiento previstas con la denominación "AP-6. San Ignacio" y con las siguientes determinaciones que transcribimos literalmente:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
4284/92

" a) Desarrollo: Mediante Estudio de Detalle

b) Uso: Residencial-Dotacional.

c) Objetivo de la Ordenación: El objetivo de esta actuación es conseguir la unión entre el suelo urbano tradicional y la nueva expansión de El Coronil hacia la parte posterior del Colegio y Polideportivo. Asi mismo, es objetivo principal la ubicación en la zona del asilo de ancianos y la Ronda Este, para unir la carretera de Morón con la Ronda de los Barros, una vez se ejecute el sector del suelo urbanizable antes mencionado.

d) Número máximo de viviendas: 60.

e) Tipología: Unifamiliar o plurifamiliar, entre medianeras o en manzanas.

f) Iniciativa: Será privada.

g) Plazo: Deberá realizarse en el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias."

De lo anterior se deduce la obligatoriedad de la redacción del presente Estudio de Detalle como instrumento regulador del desarrollo urbano del sector y asumiendo este documento los objetivos que le fijan las Normas Subsiiarias en el apartado c) de las determinaciones anteriormente transcritas.

0.3. DOCUMENTACION INFORMATIVA PREVIA

El estado actual de los terrenos se han obtenido mediante un levantamiento topográfico encargado por el redactor del presente Estudio de Detalle.

Dicho levantamiento sirve, además, como base planimétrica de la documentación gráfica de este Documento.

El resto de la documentación gráfica de información, asi como la normativa urbanística en vigor en el municipio se ha obtenido del Archivo de Planeamiento de la Demarcación de Sevilla del C.O.A.A.Oc.

COLEGIO OFICIAL DE ARQ. ANDALUCIA OCC.
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 N.1

0.4 CONTENIDO Y DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la redacción de este Estudio de Detalle se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 del "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

Asi mismo se atiene a lo estipulado en los artículos 65 y 66 del "Reglamento de Planeamiento" aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 SITUACION Y DELIMITACION

Los terrenos objeto 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: Bordillo exterior de la Ronda Este prevista en las Normas Subsidiarias.

La superficie de los terrenos delimitados por el Estudio de Detalle es de 16.334 m2.

1.2 DESCRIPCION DEL AMBITO

Los terrenos que conforman el ámbito del E.D. han estado historicamente dedicados al cultivo agrícola de secano. En la actualidad dicho destino está paralizado, sin que se realize ninguna actividad productiva en los mismos, no existiendo tampoco ningún tipo de arbolado.

Topográficamente tienen una ligera pendiente en la dirección Este-Oeste. La cota mas elevada, situada al Este, es la 141,95, y la mas baja, al Oeste, la 137,02. La pendiente media en la mencionada dirección es del 2,20%.

El acceso a estos terrenos se produce, en la actualidad por tres puntos diferentes: Por la calle Egido Doctor Escassi, entre el Polideportivo y la trasera de la calle San Ignacio, por la propia calle San Ignacio y por la carretera de Morón.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 Nº 1

En el interior de la delimitacion del E.D. se está construyendo una Residencia de Ancianos por iniciativa municipal que está en avanzado estado de ejecución. Igualmente por iniciativa municipal se ha ejecutado diversas obras de urbanización, como son la sub-base y bordillo de acerado de la calle colindante al cerramiento del Polideportivo, asi como el alcantarillado y conducción de abastecimiento de agua en dicha calle.

1.3 CONDICIONES QUE FIJA EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Como ya ha quedado referido en el apartado 0.2. de la presente memoria, nuestro Sector se encuentra dentro de las Actuaciones de Planeamiento previstas en las Normas Subsidiarias con la denominación "AP-6. San Ignacio" fijándose por las mismas el Estudio de Detalle como el instrumento de planeamiento necesario para su desarrollo.

1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la "AP-6 San Ignacio" está clasificados como urbanos.

Las determinaciones fijadas por las Normas Subsidiarias ya quedaron transcritas en el apartado 0.2. de esta Memoria y en resumen son las siguientes:

-Usos: Residencial-Dotacional

-Objetivo: Conseguir la necesaria vinculación entre el nucleo consolidado y la nueva expansión de El Coronil por el Noreste. Así como la ubicación de la Ronda-Este y de la Residencia de Ancianos.

-Nº viviendas: Un máximo de 60.

-Tipologia: Unifamiliar o plurifamiliar, entre medianeras o en manzana.

-Iniciativa: Privada.

-Plazo: Primer cuatrienio.

Aparte de ello en la documentación gráfica de las Normas se trazan las directrices básicas del viario interno y perimetral de este sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 # 1

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad del ámbito del presente Estudio de Detalle fue originalmente propiedad de la Sociedad promotora de este, UELCO S.L..

Con posterioridad, se firmó un convenio por el que, entre otros acuerdos, se cedían al Ayuntamiento de El Coronil los terrenos para edificar la Residencia de Ancianos.

Recientemente ha habido una segunda y última segregación por la que "Barranco Scdad. Coop. Andaluza" adquiría una porción de terreno de 437,20 m2 anexo a las traseras de la calle San Ignacio, en su extremo sur.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 27.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

Al tratarse de un Estudio de Detalle que se redacta por exigencia de las Normas Subsidiarias, no parece necesario justificar su formulación. No obtante, la ausencia en dichas Normas de determinaciones básicas sobre los terrenos, como son las alineaciones y rasantes, justifica sobradamente la procedencia de su redacción.

2.2 ESPECIFICACIONES QUE DESARROLLA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO

Las determinaciones fijadas por las Normas Subsidiarias para los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle quedaron enunciadas en los apartados 0.2. y 1.4. de esta Memoria.

Las condiciones de uso, número de viviendas y tipologia, especificadas por las Normas se recogen tal cual en el Estudio de Detalle, toda vez que este instrumento de planeamiento no tiene capacidad para regularlo.

Respecto al objetivo de conseguir la necesaria "unión entre el suelo urbano tradicional y la nueva expansión de El Coronil hacia la parte posterior del Colegio y del Polideportivo", son las propias Normas las que plasman la solución con el viario fijado por las mismas y que el Estudio de Detalle se limita, como no podría ser de otra forma, a acotar respetando siempre los mínimos dimensionales establecidos por las Normas en los artículos 4.3 y 4.4 .

Igual criterio se ha seguido con el objetivo, marcado por las Normas para este Estudio de Detalle, de ubicación de la Ronda-Este. En el presente Documento nos limitanos a acotar su trazado longitudinal, respetando la directriz básica reflejada en las Normas y se asume el dimensionado de anchura establecido en ellas.

Respecto al último objetivo de ubicar la Residencia de Ancianos, parece ya un objetivo desfasado toda vez que la misma está en una fase avanzada de su ejecución.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUI
ANDALUCIA OCCID
DEMARCACION DE SEV
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO
4284/92

Las determinaciones sobre red viaria, alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el plano 6 de este E.D.

En lo que respecta al aprovechamiento urbanístico y a las condiciones que han de cumplir los patios interiores nos remitimos a lo determinado en las Normas Subsidiarias para la "Zona de Extensión" en sus artículos 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72 y 11.73.

Por todo ello, consideramos que el Estudio de Detalle cumple escrupulosamente las especificaciones que le afectan de las Normas Subsidiarias.

2.3 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ADOPTADA

Como ya se dijo anteriormente, las directrices del viario plasmado en el Estudio de Detalle no son sino las que las Normas Subsidiarias determinan para el sector. Así mismo las anchuras dadas a los distintos elementos del viario respetan los mínimos establecidos por las Normas, dandosele al acerado una dimensión mayor al mínimo establecido que parece demasiado escueto para nuestro sector teniendo en cuenta que sería aconsejable que el alumbrado público se realizase con farolas, con lo que ello supone de obtáculo en el ancho útil de la acera, y no con elementos murales para asi consolidar esta instalación sin esperar a la consolidación de la edificación.

En cuanto a la importancia de las vias establecidas habría que mencionar en primer lugar a la Ronda-Este, via de trazado fundamental en el Sistema General viario de El Coronil. En segundo lugar estaría la calle cuya urbanización esta ya iniciada y que discurre paralelamente al cerramiento del Polideportivo; esta calle es fundamental para el objetivo de integración de este nuevo sector en la trama del nucleo consolidado de la población y por eso se ha tratado en cuanto a anchuras y en cuanto a su modo de entronque con la calle Egido Doctor Escassi, con especial miramiento. La calle que surge como prolongación de San Ignacio se ha trazado respetando los anchos el tramo existente, toda vez que estimamos como criterio fundamental la intervención en este punto el de respetar el caracter que dicha calle tiene en la actualidad. Por último se plantean dos nuevas calles que unirán la Ronda-Este con la calle colindante al Polideportivo, son calles tratadas con criterios de mayor privacidad, mientras las demás, en mayor o menor grado, están al servicio de una colectividad mucho mas amplia que la de los residentes en este sector, estas dos tienen como único uso el servicio a sus propios residentes, es por ello que se trazan con una calzada de ancho el mínimo exigido, aunque sus aceras sigan manteniendo las pautas de mayor generosidad antes expuestas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 # 1

En cuanto a las rasantes se ha seguido el criterio de máximo respeto por la topografía existente; ello nos parece la postura mas ecológica y natural. Los levísimos retoques propuestos responden a la necesidad de no obstruir la adecuada evacuación de las aguas de lluvia y de no generar problemas de escala y accesibilidad a la Residencia de Ancianos cuyos niveles de pavimentos interiores ya están determinados.

En cuanto a las alineaciones, estas se plantean con diferentes criterios, que a continuación pasamos a justificar:

a) Manzana de la Residencia de Ancianos: Como no podría ser de otra manera, las alineaciones de esta manzana son las previstas en el Proyecto de Ejecución de la Residencia y que ya están consolidadas en las obras que se llevan a cabo, faltando unicamente que se ultime el cerramiento trasero del espacio libre interior para que dichas alineaciones queden plasmadas "in situ".

b) Fachadas a la c/ San Ignacio y a la carretera de Morón: En estos sectores, con un grado de consolidación edificatoria muy alta, era lógico que las alineaciones fuesen continuación lineal de las ya existentes y así lo establece el presente Estudio de Detalle.

c) Fachadas a la Ronda Este: En este tramo con dos sectores laterales de alineaciones ya establecidas, el de las fachadas referidas en el punto a) por el Este y en el punto b) por el Oeste, el tramo intermedio obviamente debería seguir los mismos criterios de trazado. Por ello el E.D. establece una alineación oficial de fachada coincidente con el lindero frontal del suelo edificable.

d) Fachadas a calle colindante al Polideportivo: Las alineaciones responden a las mismas premisas que las referidas en el punto c), con el matiz de la esquina de acceso al sector desde la calle Egido Doctor Escssi que se trata como punto muy específico y fundamental para lograr el idoneo entronque con el nucleo urbano. De la buena resolución de este punto depende en alto grado que dicha conexión comporte la adecuada integración del nuevo sector en su contexto urbano. Por todo ello la alineación en esa esquina se plantea con una curva que se abre suavemente para potenciar la perspectiva urbana del conjunto. A partir de ese punto, el resto de las alineaciones se plantean coincidentes con el lindero frontal del suelo edificable, tal como se implanta la Residencia de Ancianos en su fachada a esta calle.

e) Fachadas a calles transversales: A estas calles, a las que se quiere dotar de un carácter mas privativo de los futuros residentes en ellas, se les ha dotado de un viario escueto de dimensiones, como ya quedó referido anteriormente, para lograr la necesaria distinción con el carácter mas abierto y de uso general que tienen las vias entre las que se desarrollan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUI... ANDALUCIA OCCIDE...
DELEGACION DE SEVILLA
4 NOV 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 176.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92

Así mismo ya ha quedado mencionado que las alineaciones de estas últimas vias coincidirán con el lindero frontal del suelo edificable. Esta misma coincidencia de lindero y alineación se producirá en el giro hacia el interior de las calles de referencia; pero una vez obtenida esta cierta clausura en las embocaduras a las calles, se permitirá un retranqueo en las edificaciones del interior de las mismas.

El referido retranqueo está justificado por los siguientes motivos:

- En manzanas de tanto fondo como en las que se plantea el retranqueo, éste no genera distorsiones dimensionales en ninguna de las tipologías edificatorias que se permiten en las Normas Subsidiarias.
- El retanqueo y su inmediata consecuencia de generar espacios libres delanteros de las viviendas es una alternativa muy válida al uso de la via pública como zona de relación vecinal y de esparcimiento familiar frente a la vivienda que tradicionalmente ha existido en las poblaciones andaluzas y que hoy en dia se va perdiendo debido al uso intensivo que de las calles hace el tráfico rodado, tanto de circulación como de aparcamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92

3. DETERMINACIONES

El desarrollo urbano de los terrenos delimitados en el presente Estudio de Detalle se atendrá 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 nº 6 de este 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) 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".

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

Sevilla, Octubre de 1.992

Fdo: J.Ramón Sánchez-Suárez Martín
ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQU... S
ANDALUCIA OCCID... L
DEMARCACION DE SEVILLA
- 4 NOV. 1992
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1 DE LA LEY DEL SUELO)
4284/92 Nº 1