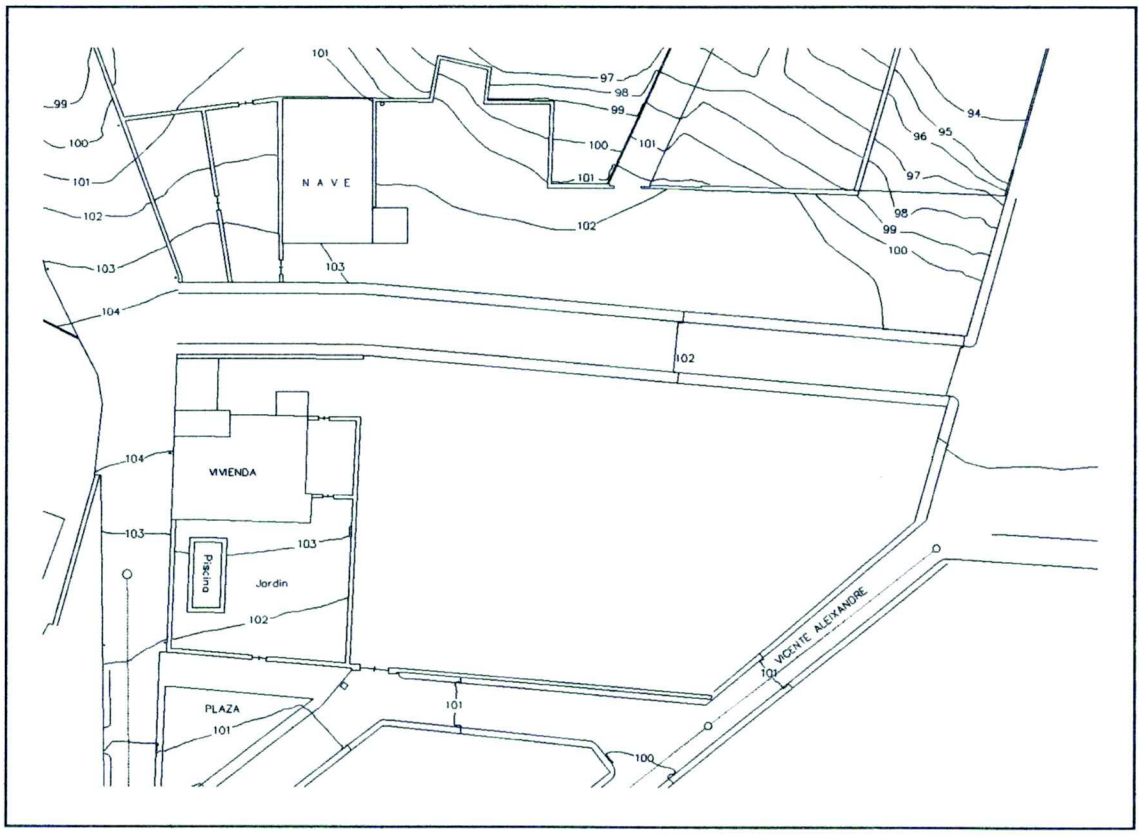
Nº 3.

ESTUDIO DE DETALLE

"ALOMEJÍ" DE GERENA

ARQUITECTOS

Mª del Carmen Llatas Oliver
Jose María Rastrojo Bizcocho



INDICE

MEMORIA

1 SITUACIÓN

2 PROPIETARIOS

3 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4 CUMPLIMIENTO DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

PLANOS

1 SITUACIÓN

2 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

3 SUPERFICIES Y PROPIEDAD

4 PROPUESTA

5 ALINEACIONES Y RASANTES

6 ENTORNO

DEMARCACION DE SEVILLA
8 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
825/98
SE ADJUNTA INFORME

1 SITUACIÓN

Se trata de una zona del sector Noreste de Gerena colindante con el Estudio de Detalle "El Molino de Viento" por el camino de la Dehesa Boyal, fondo de la calle Leandro Sequeiros y anexa a la calle Vicente Aleixandre. La zona afectada por este Estudio de Detalle conforma parte del límite del suelo urbano de Gerena.

2 PROPIETARIOS

La superficie la conforman las parcelas propiedad de:

Propietario 1: D. Alfredo Alonso de la Oliva, con una superficie de **6.482 m²**.

Propietario 2: D. Juan Mateos García, con una superficie de **1.187 m²**.

Así la superficie total del Estudio de Detalle es de: **7.669 m²**.

La iniciativa de la actuación corre por parte de D. Alfredo Alonso de la Oliva con el consentimiento de D. Juan Mateos García.

DEMARCACION DE SEVILLA
8 MAR. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
825/9811

3 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tras acordar con el Excmo. Ayuntamiento de Gerena la posibilidad de redactar el presente Estudio de Detalle, se ha tratado de dar conexión directa a dos zonas perimetrales del tejido urbano. Para ello se propone la apertura de una calle que divide una gran manzana en dos zonas, mucho más acordes con el resto de la morfología que la circunda.

La manzana 1 arroja una superficie de **4.082 m²** y la manzana 2 una superficie de **2.508 m²**.

El número de parcelas máximo cumplirá con la limitación de 40 parcelas/Ha.

Se ha llegado a un acuerdo con la administración municipal para transmitir el % del aprovechamiento susceptible de apropiación que marque la ley por el precio resultante de su valor urbanístico, según permite el Art. 4.1.4 de las Normas Subsidiarias.

El viario tendrá una sección tipo de 1,5 m de acerado, 7 m de calzada y 1,5 m de acerado y arroja una superficie de **1.079 m²**.

La tipología de la edificación será entre medianeras.

El número máximo de plantas sobre rasante será de baja y primera.

La altura máxima permitida será de dos plantas y siete metros, medida en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera.

Las ordenanzas a aplicar en esta zona serán todas aquellas del Suelo Urbano encuadradas dentro de la zona de Extensión. A continuación se recogen aquellas más significativas.

4 CUMPLIMIENTO DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La figura de Planeamiento superior son las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Gerena, donde quedan regulados, entre otros, los siguientes aspectos:

Art. 2.1.4 Segregación de parcelas

La segregación de parcelas para formar otras menores, no tendrá más límite que la parcela mínima, que para las zonas de edificación consolidada será la que cumpla las condiciones siguientes:

a) Fachada mínima: cinco metros.

b) Fondo mínimo: ocho metros.

c) Superficie mínima: sesenta metros cuadrados.

Estas condiciones mínimas podrán ser incrementadas por los planeamientos de desarrollo para las zonas de extensión.

6 MAR. 1998
REGISTRO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
825/98T1
SE ADJUNTA INFORME

Art. 2.3.1 Altura de la edificación

La altura máxima permitida es de dos plantas y siete metros, medida en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o a la arista formada por la cara inferior de una cubierta inclinada, en su encuentro con el plano de fachada.

Art. 2.3.2 Altura de la planta baja

La altura desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado que cubra la planta baja no será superior a cuatro metros.

La altura libre mínima de planta baja, entendiendo como tal la distancia desde el pavimento a la cara inferior del techo, no será inferior a 2,75 metros.

La solería de la planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1,20 metros sobre la rasante de la calle.

Art. 2.3.4 Altura de planta alta

La altura de la planta de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados, no será inferior a 2,88 metros, ni superior 3,30 metros.

La altura libre mínima de estas plantas será de 2,60 metros.

Art. 2.3.4 Castilletes

Por encima de la altura máxima señalada podrán autorizarse cuerpos de construcción que cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Estarán retranqueados de la línea de fachada una distancia mínima igual a tres metros, y siendo como máximo tres metros su altura.

b) Su superficie no excederá del 20% de la construida en la planta inmediata inferior.

c) Además del desembarco de la escalera podrá dedicarse a usos complementarios de la vivienda (trasteros, lavaderos, etc.).

Art. 2.3.5 Sótanos y semisótanos

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, debiendo respetarse las siguientes condiciones:

a) La altura libre no sobrepasará los tres metros.

b) El techo se situará como máximo a noventa centímetros por encima de la rasante de la calle.

c) No podrá destinarse al uso de viviendas.

COLEGIO OFICIAL ... ANDALUCIA
DEMARCACION DE SEVILLA
8 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SOMETIDOS A POSTERIOR DE APROBACION
825 / 98 / 1
SE ADJUNTA INFORME

Art. 2.3.6 Adaptación topográfica

En las parcelas con pendientes, la solería de planta baja se situará de modo que en las fachadas no sobrepase 1,20 metros de altura sobre la rasante, ni quede a más de 0,90 metros por debajo de ésta.

Art. 4.4.4 Edificabilidad de la parcela en la zona de extensión del casco antiguo

Se obtendrá con los mismos criterios establecidos para el casco antiguo.

Art. 4.3.4 Edificabilidad de la parcela

La edificabilidad máxima admisible sobre cada parcela será el resultado de practicar las siguientes operaciones:

- Se obtendrá la superficie situada a menos de cinco metros de fachada.

- Se calculará el 75% del resto de la superficie de la parcela.

- La suma de ambas cantidades, multiplicada por dos, será la edificabilidad en metros cuadrados de la parcela.

Art. 4.4.1 Definición y delimitación de la zona de Extensión

Comprende los suelos urbanos sobre los que se han producido las sucesivas ampliaciones del casco histórico una vez completado el desarrollo de éste.

El uso predominante es el residencial, con tipología de vivienda adosada de una o dos plantas, con fachada alineada a vial.

La delimitación de la zona aparece en el correspondiente plano de ordenación de las Normas Subsidiarias.

VISADO
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
825/98 II

Art. 4.4.3 Implantación de la edificación respecto a la Alineación del vial

El paramento de fachada se situará sobre la alineación, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales en la planta baja. No obstante, la edificación podrá no ocupar la totalidad del frente de la parcela, en cuyo caso el resto deberá cerrarse con elementos macizos, de fábrica, hasta una altura mínima de 0,75 metros.

En planta alta la edificación podrá separarse total o parcialmente del plano de fachada, siempre y cuando se garantice que no queden medianeras vistas.

Los edificios o instalaciones destinados a equipamiento comunitario y servicios públicos podrán adoptar implantación distinta, en las condiciones establecidas para el casco antiguo.

Art. 4.4.5 Salientes y cuerpos volados

Sobre las alineaciones establecidas serán autorizables los siguientes salientes y

cuerpos volados:

a) Zócalos que podrán sobresalir hasta siete centímetros de la alineación de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas de planta baja, que podrán sobresalir hasta quince centímetros de la alineación de fachada.

Art. 4.1.4 Aprovechamiento susceptible de apropiación

Tratándose de un suelo en el que no se aplican las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos será el 85 por 100 del aprovechamiento permitido por la aplicación de la normativa de edificación.

No obstante, la administración municipal podrá transmitirles el 15 por 100 restante por el precio resultante de su valor urbanístico, destinando dicho importe a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, afectos a dotaciones locales o sistemas generales.

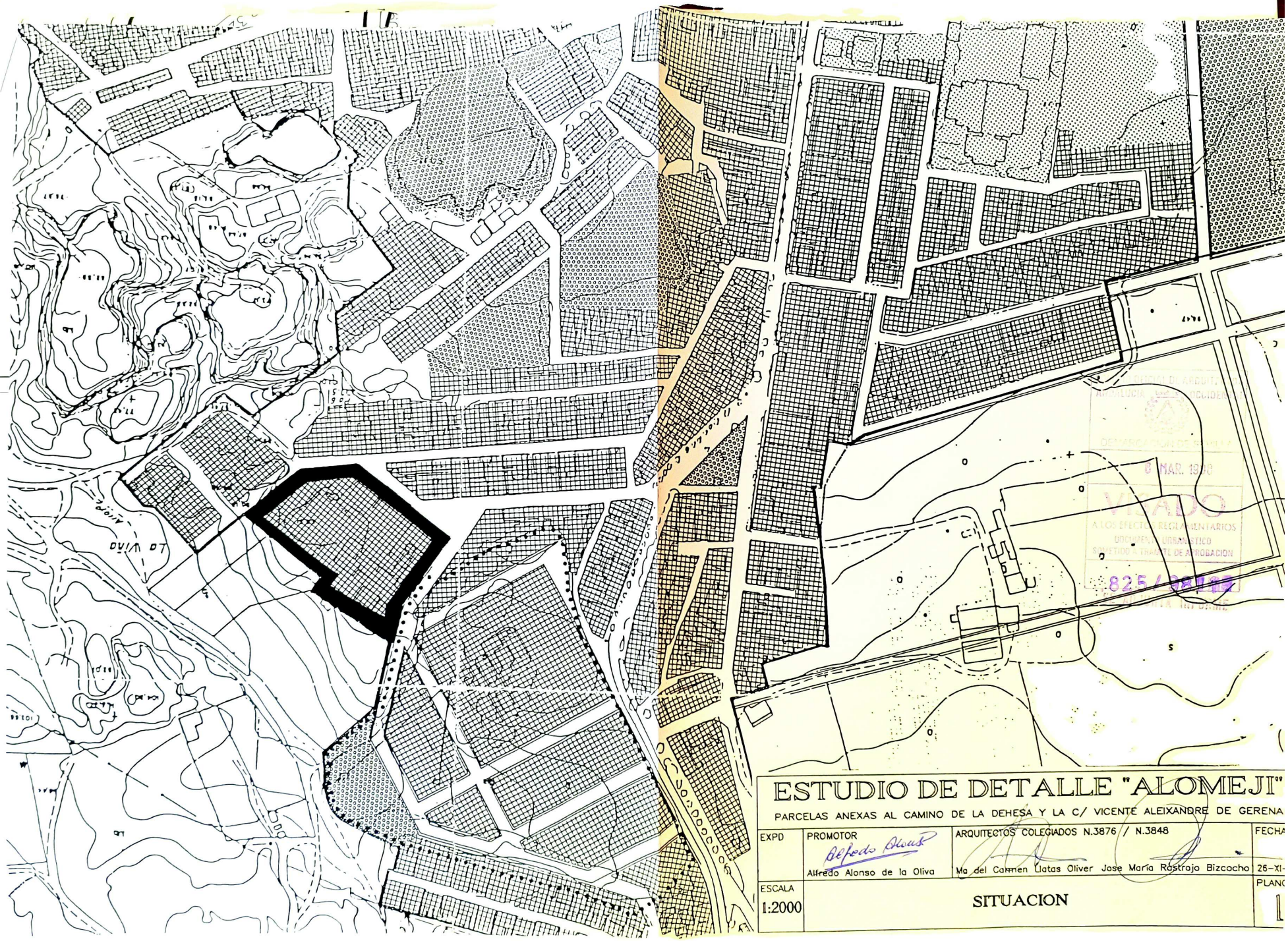
El resto de condiciones urbanísticas se atendrán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayuntamiento de Gerena.

Sevilla 26 de Noviembre de 1997

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
6 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SUJETOS A TRAMITE DE APROBACION
825 / 98 11
SE ADJUNTA INFORME

Mª del Carmen Llatas Oliver

Jose María Rastrojo Bizcocho



ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"

PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA

EXPD	PROMOTOR	ARQUITECTOS COLEGIADOS N.3876 / N.3848	FECHA
	Alfredo Alonso de la Oliva	Ma del Carmen Llatas Oliver Jose María Rastrojo Bizcocho	26-XI-
ESCALA 1:2000	SITUACION		PLANO 1

1:500 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PLANO 2

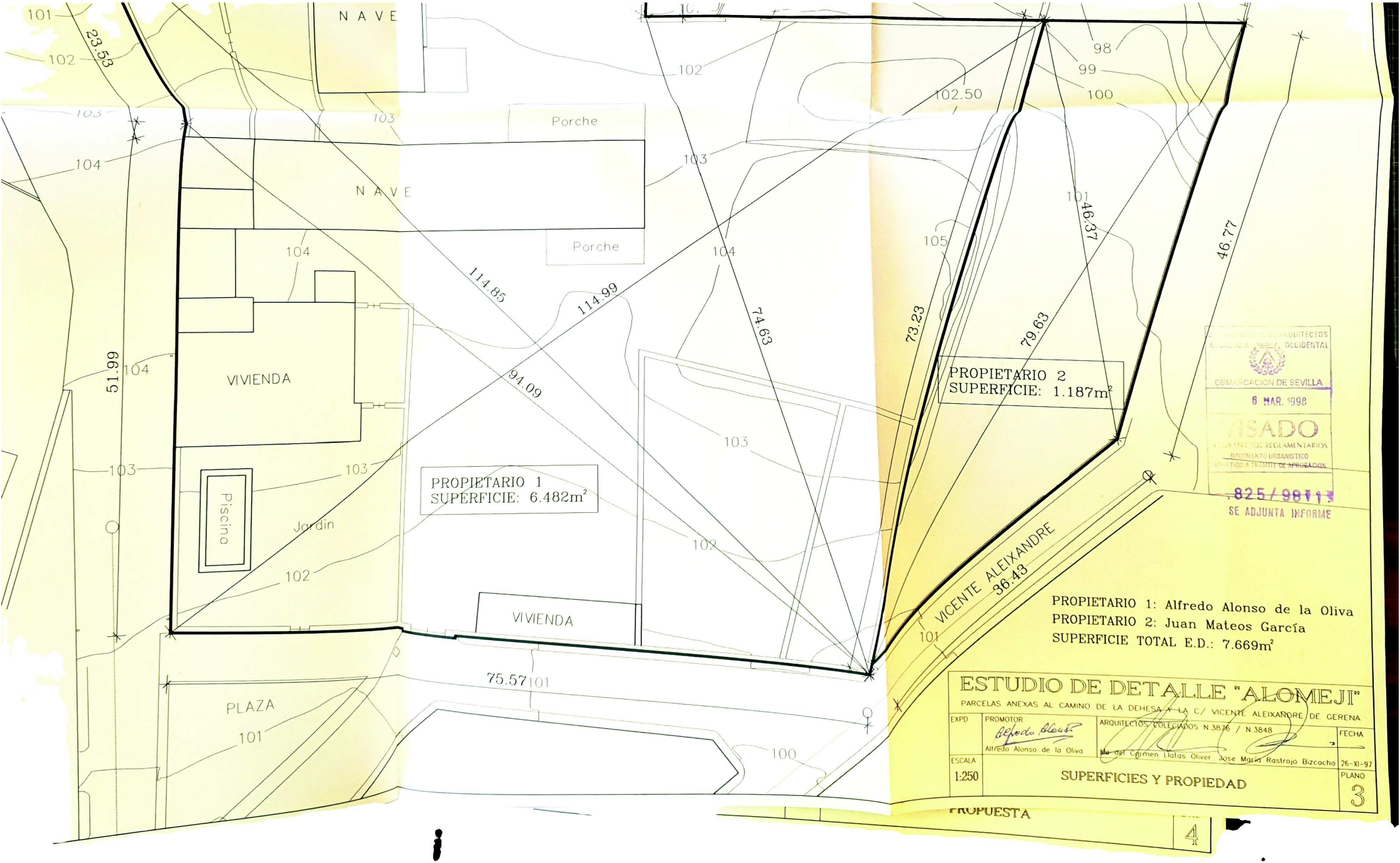
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
8 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
825/98
SE ADJUNTA INFORME

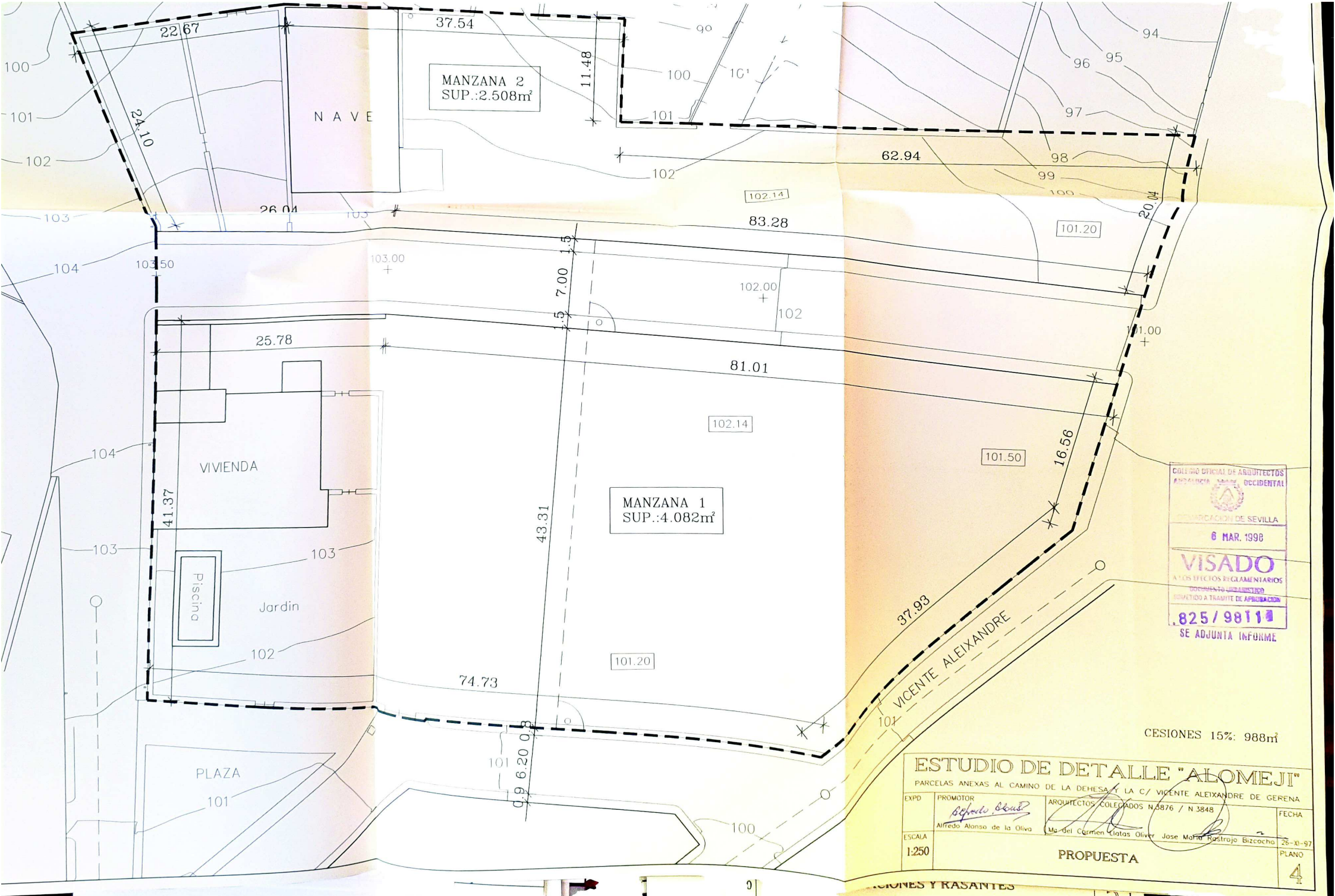
ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"

PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA

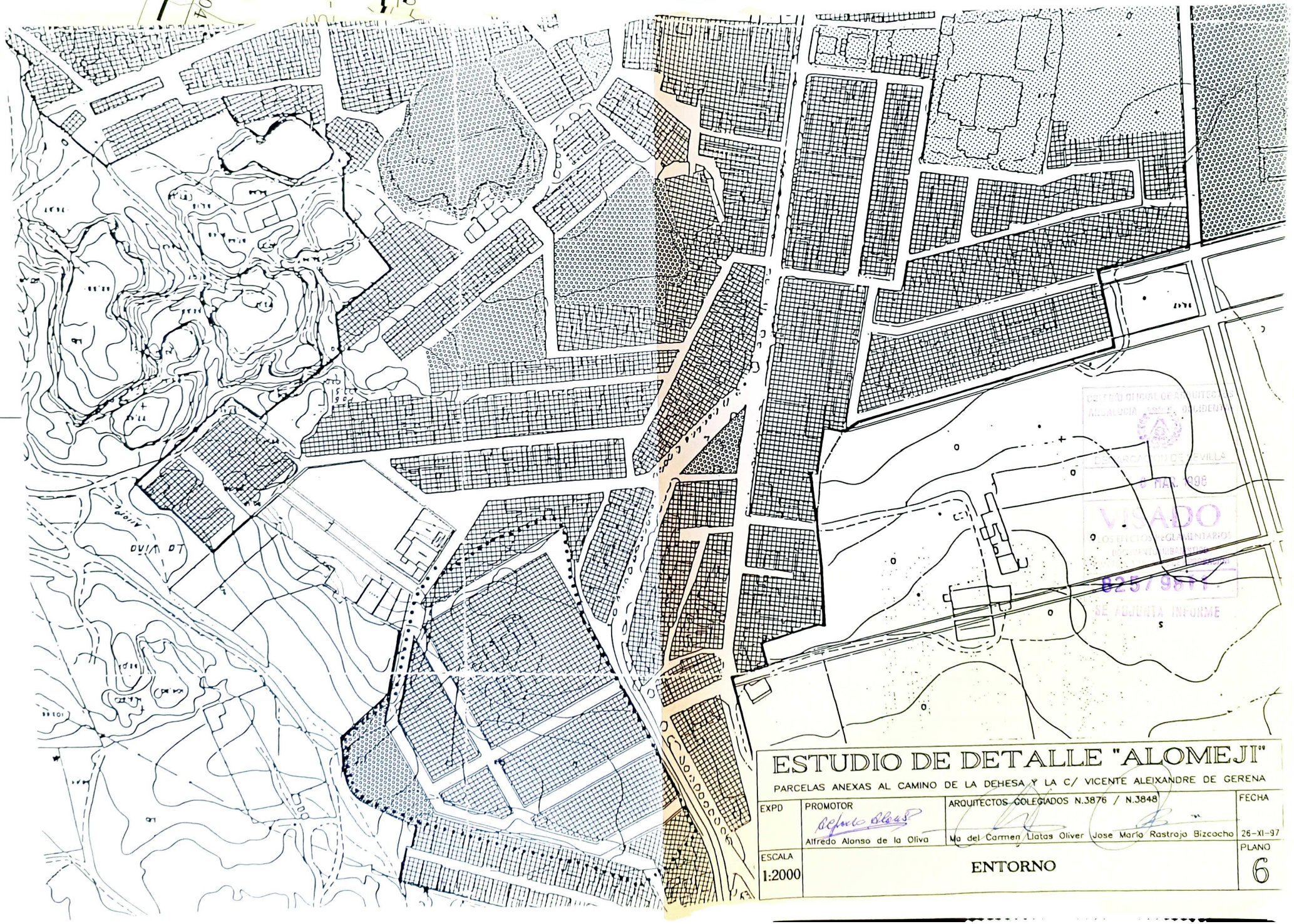
EXPD	PROMOTOR	ARQUITECTOS COLEGIADOS N.3876 / N.3848	FECHA
	Alfredo Alonso de la Oliva	Mª del Carmen Tatos Oliver · Jose Maria Rastrojo Bizcocho	26-XI-97
ESCALA 1:500	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		PLANO 2

1:250 SUPERFICIES Y PROPIEDAD 3


NAVE
Porche
NAVE
Porche
VIVIENDA
Piscina
Jardin
VIVIENDA
PLAZA
PROPIETARIO 1
SUPERFICIE: 6.482m²
PROPIETARIO 2
SUPERFICIE: 1.187m²
VICENTE ALEIXANDRE
36.43
23.53
51.99
114.85
114.99
94.09
74.63
73.23
79.63
46.37
46.77
75.57
101
102
103
104
105
98
99
100
102.50
PROPIETARIO 1: Alfredo Alonso de la Oliva
PROPIETARIO 2: Juan Mateos García
SUPERFICIE TOTAL E.D.: 7.669m²
ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"
PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA
EXPD
PROMOTOR
Alfredo Alonso de la Oliva
ARQUITECTOS COLEGIADOS N.3876 / N.3848
Mª del Carmen Llatas Oliver José María Rastrojo Bizcocho
FECHA
26-XI-97
ESCALA
1:250
SUPERFICIES Y PROPIEDAD
PLANO
3
DEMARCACION DE SEVILLA
6 MAR. 1998
VISADO
825/98
SE ADJUNTA INFORME
PROPUESTA
4


MANZANA 2
SUP.:2.508m²
NAVE
MANZANA 1
SUP.:4.082m²
VIVIENDA
Piscina
Jardin
PLAZA
VICENTE ALEIXANDRE
22.67
37.54
11.48
24.10
62.94
26.04
83.28
20.04
25.78
81.01
16.56
41.37
43.31
37.93
74.73
7.00
1.5
6.20
0.9
102.14
101.20
101.50
102.00
103.00
103.50
11.00
CESIONES 15%: 988m²
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
6 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
825/98
SE ADJUNTA INFORME
ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"
PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA
EXPD
PROMOTOR
Alfredo Alonso de la Oliva
ARQUITECTOS COLEGIADOS N.5876 / N.3848
Ma del Carmen Clotas Oliver Jose Maria Rastrojo Bizcocho
FECHA
26-XI-97
ESCALA
1:250
PROPUESTA
PLANO
4

NAVE
VIVIENDA
Piscina
Jardin
PLAZA
VICENTE ALEIXANDRE
ALINEACION DE LA EDIFICACION
A
A'
102.14
101.20
101.50
103.50
103.00
102.00
101.00
SECCION A-A'
1.50
7.00
1.50
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
8 MAR. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
825/981
SE ADJUNTA INFORME
ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"
PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA
EXPD
PROMOTOR
Alfredo Alonso de la Oliva
ARQUITECTOS COLEGIADOS N.3876 / N.3848
Ma del Carmen Gatos Oliver
Jose Maria Rastrojo Bizcocho
FECHA
26-XI-97
ESCALA
1:250
ALINEACIONES Y RASANTES
PLANO
5


LA VIÑA
ESTUDIO DE DETALLE "ALOMEJI"
PARCELAS ANEXAS AL CAMINO DE LA DEHESA Y LA C/ VICENTE ALEIXANDRE DE GERENA
EXPD
PROMOTOR
Alfredo Alonso de la Oliva
ARQUITECTOS COLEGIADOS N.3876 / N.3848
Ma del Carmen Llatas Oliver
Jose Maria Rastrojo Bizcocho
FECHA
26-XI-97
ESCALA
1:2000
ENTORNO
PLANO
6
VISADO
025/98
SE ADJUNTA INFORME