

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DEL RIO
REGISTRO DE ENTRADA
27/03/2021 13:32
ENTRADA NÚMERO: 1691

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR SAN ROMÁN”

LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR:



EXCMO. AYTO.
LA PUEBLA DEL RÍO

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
C.I.F. P-41/07900-E

REDACCIÓN:



D. FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA
Arquitecto Colegiado COAS nº 6.026

0. INTRODUCCIÓN.

IDENTIFICACIÓN

El presente Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, además de desarrollar las determinaciones urbanísticas establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, establece las alineaciones y condicionantes urbanísticos debido a diferencias e incongruencias entre el planeamiento vigente y la realidad física.

INICIATIVA

La presente documentación se tramita a petición del Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Río, que presenta un C.I.F.: P-41/07900-E y un domicilio social en Avda. Blanca Paloma, 2.

REDACCIÓN

El documento ha sido redactado por Francisco Manuel Vargas Vega, arquitecto, nº col. COAS: 6.026, y domicilio profesional en Calle Marismas, 21, de La Puebla del Río (Sevilla).

DOCUMENTOS

El Reformado del Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1

Memoria

Documento 2

Normas

Documento 3

Resumen Ejecutivo

Documento 4

Planos

documento 1
M E M O R I A

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR SAN ROMÁN”

LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
C.I.F. P-41/07900-E

REDACCIÓN:



D. FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA
Arquitecto Colegiado COAS nº 6.026

INDICE

1. MEMORIA.....	5
1.1 MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1.1 Ubicación en el municipio.	5
1.1.2 Antecedentes urbanísticos.....	6
1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA.....	7
1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
1.3.1 Cuadro Resumen del Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”	8
1.3.2 Cuadro Resumen nuevas determinaciones. Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”.	9
1.3.3 Cuadro Comparativo.	9
1.3.4 Cuadro Resumen Parcelas Resultantes.....	11
1.3.5 Normalización de las fincas.	15

1. MEMORIA.

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

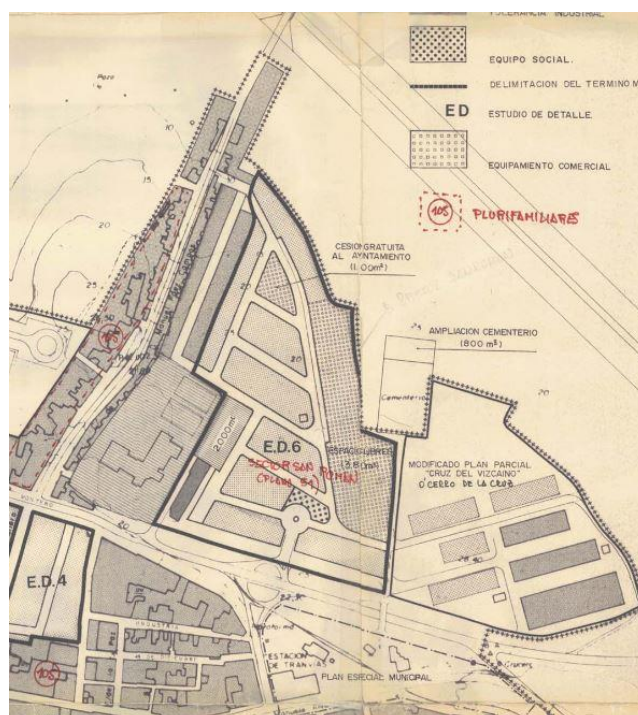
El presente Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, además de desarrollar las determinaciones urbanísticas establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, **recoge las alineaciones existentes y los condicionantes urbanísticos**, a consecuencia de las diferencias e incongruencias que existen entre el planeamiento vigente, el parcelario y la realidad física. Además, se ofrece la posibilidad de dos alineaciones distintas de la parcela destinada a SIPS (SIPS-2). Una, manteniendo la forma actual, y otra, adecuando la forma de la misma de una manera más racional y funcional para su uso, obteniéndose ocho plazas de aparcamientos en batería.

El presente Documento, en base a la Ley 2/2012 de 30.01.2012 de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene los siguientes objetivos:

- Fijar las alineaciones y reajustarlas, así como las determinaciones de los volúmenes.

1.1.1 Ubicación en el municipio.

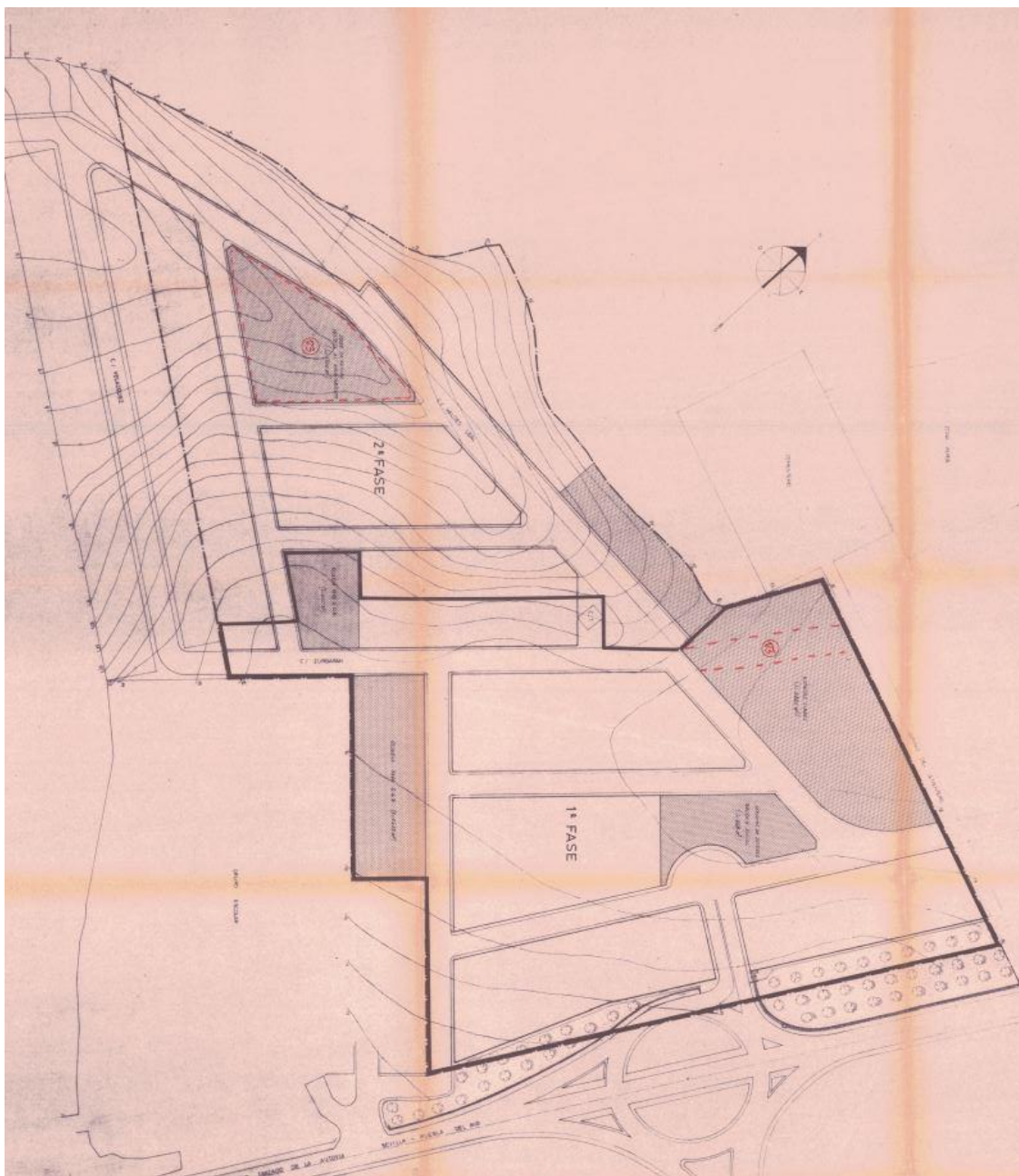
El ámbito del Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, se encuentra delimitado en el plano 44 “Usos del Suelo y equipamientos” de las vigentes NNSS, aunque sus límites han sufrido modificaciones en los diferentes instrumentos de planeamiento que lo han desarrollado. Es un ámbito de suelo urbano de carácter reducido.



Extracto plano nº 44 "Usos del Suelo" de las NNSS

El artículo 143 de las vigentes Normas Subsidiarias establece que para desarrollar esta unidad se debía redactar un Estudio de Detalle.

El Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de Abril de 1985, marca los límites del sector, y establece una superficie total del mismo de 38.568,84 m².



Extracto plano nº3-Reformado ED "núcleo San Román)

1.1.2 Antecedentes urbanísticos.

- Las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río, se aprobaron definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 1 de

marzo de 1984. Posteriormente se aceptó el Texto Refundido con fecha de 24 de Octubre de 1988.

- La Adaptación parcial de las NNSS (PGOU), fue aprobada definitivamente el 10 de noviembre de 2011.
- El Reformado del Estudio de Detalle 6 “Núcleo de San Román”, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de abril de 1985. En el mismo se desarrolla las especificaciones establecidas en las NNSS, y se establece el límite de la actuación, así como la superficie del ámbito.
- Con fecha 3 de septiembre de 1985 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización y Parcelación.
- El 5 de junio de 1992 se produce la Recepción Provisional de las obras de Urbanización, no teniendo constancia en el archivo municipal de la Recepción Definitiva.
- Anexo de Cálculo de la Red Eléctrica de Baja Tensión, del Proyecto de Urbanización y Parcelación de “Núcleo de San Román”. Ctra Sevilla-Isla Mayor. Puebla del Río (Sevilla). Fecha de Visado 09/12/1992
- El 19 de octubre de 1999 se concede la licencia de parcelación.

1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

El objeto principal del presente documento es precisar las alineaciones debido a la discordancia entre los documentos de planeamiento vigentes y la realidad física.

Según el art. 142 de las NNSS, se considera el Sector San Román el ámbito del Estudio de Detalle nº6, según el plano de las NNSS nº 44: “Usos del Suelo y Equipamientos”. En el art. 143 establece “Casco Tradicional” como las condiciones de edificación establecidas para el suelo urbano correspondiente a la unidad.

Los límites físicos del presente **Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”**, coinciden con los del **Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”**, lindando en la parte Norte con la Parcela 33 del Polígono 4, el Cementerio Municipal, Calle Camino del Cementerio, al Este con la Calle Los Romeros de la Puebla, al Sur con la Calle Canastera y el C.E.I.P. Antonio Machado, Calle María de la Colina, y la trasera de las viviendas de Calle Velázquez, cerrando el sector en línea recta hasta el punto origen.

En cuanto a las alineaciones existentes, se ha comprobado mediante levantamiento topográfico, que no coinciden ni con las determinaciones del **Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román**, ni con el parcelario del **Proyecto de Urbanización y Parcelación**. Las parcelas resultantes varían tanto en superficie como en dimensiones y forma.

Es este Reformado del Estudio de Detalle se redistribuyen las parcelas sin edificar, no variando la naturaleza de las ya edificadas, es decir, se ajusta lo más posible el planeamiento a la realidad física. De esta manera y aunque se hayan realizado algunas agregaciones y segregaciones de parcelas previamente, el número de parcelas se reduce en diez (10) y se intenta que sus superficies sean lo más similares posibles, dentro de las limitaciones existentes. Estas alineaciones vienen recogidas en el plano *O.1- Alineaciones y rasantes. Parcelación*.

Según el levantamiento topográfico realizado, la superficie del sector es de **37.646,42 m²**, lo que indica que, aunque la delimitación del sector es la misma, existe una diferencia de superficie con respecto al **Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo San Román”**, que era de 38.568,84 m². Se trata de una corrección material de errores, puesto que los 38.568,84 m² no han sido la superficie real del sector.

1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los Estudios de Detalle, según el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, son los adecuados para:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes”*

Por todo lo anterior, se considera el instrumento de planeamiento adecuado para fijar alineaciones, rasantes, volúmenes, etc.

En el presente Reformado del Estudio de Detalle solo se reajustan las alineaciones ajustándose a la realidad física del sector, **no reduciendo** el suelo dotacional público respecto a las NNSS ni modificando el uso urbanístico del suelo. Al haber una corrección de la superficie real del sector, según levantamiento topográfico, dada que la anterior era errónea, las dotaciones públicas siguen cumpliendo los estándares establecidos para la superficie real del sector.

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica.

1.3.1 Cuadro Resumen del Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”.

Según el Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de abril de 1985, el resumen de las características de la ordenación es:

Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”	
-Superficie del sector	38.568,84 m²
-Superficie del Suelo Residencial	17.901,00 m²

-Nº de Parcelas de uso residencial	158
-Superficie de SIPS	858,00 m ²
-Superficie de cesiones y reservas	
-Viario	11.843,84 m ²
-Espacios Libres	3.860,00 m ²
-Centros Docentes	2.049,00 m ²
-Solar Reserva Ayuntamiento	1.506,00 m ²
TOTAL RESERVAS	19.258,84 m ²

Estos datos no se corresponden con la realidad existente. Se estima que por la antigüedad del documento, estas discrepancias se podrían deber a la falta de material técnico necesario para la verificación del replanteo y comprobación tanto de cotas como de superficies a la hora del replanteo del sector.

1.3.2 Cuadro Resumen nuevas determinaciones. Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”.

Reformado ED “Sector San Román” Nuevas determinaciones	
-Superficie del sector	37.646,42 m²
-Superficie del Suelo Residencial	17.478,94 m ²
-Nº de Parcelas de uso residencial	148
-Superficie de SIPS	789,17 m ²
-Sistema General de Espacios Libres	1.342,43 m ²
-Superficie de cesiones y reservas	
-Viario	13.067,54 m ²
-Espacios Libres	2.987,15 m ²
-Centros Docentes	1.981,19 m ²
TOTAL RESERVAS	19.378,31 m ²

1.3.3 Cuadro Comparativo.

Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”		Reformado ED “Sector San Román” Nuevas determinaciones	
Superficie del sector	38.568,84 m²	Superficie del sector	37.646,42 m²
Superficie del Suelo Residencial	17.901,00 m ²	Superficie del Suelo Residencial	17.478,94 m ²
Nº de Parcelas de uso residencial	158	Nº de Parcelas de uso residencial	148
Superficie de SIPS	858,00 m ²	Superficie de SIPS	789,17 m ²
Superficie de cesiones y reservas		Superficie de cesiones y reservas	
Viario	11.843,84 m ²	Viario	13.067,54 m ²
Espacios Libres	3.860,00 m ²	Espacios Libres	2.987,15 m ²
Solar Reserva Ayuntamiento	1.506,00 m ²	Sistema General de Espacios Libres	1.342,43 m ²
Centros Docentes	2.049,00 m ²	Centros Docentes	1.981,19 m ²
TOTAL RESERVAS	19.258,84 m ²	TOTAL RESERVAS	19.378,31 m ²

Tras la comprobación mediante levantamiento topográfico de la superficie real del “Sector San Román”, y según el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, se realiza la comprobación en cuanto a las dotaciones existentes:

Para una superficie real del sector, según levantamiento topográfico, de **37.646,42 m²**, y un número total de viviendas de **148**, tendríamos las siguientes superficies:

Para unidad elemental (<250 viviendas):

	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros Docentes	SIPS		
	Jardines	Áreas de juego y recreo		Parque Deportivo	Eq. Comercial	Eq. Social
	15 m ² suelo/vivienda	3 m ² suelo/vivienda		-	2 m ² construido/vivienda	
148 Viviendas	2.220 m ² suelo	444 m ² suelo	1.480 m ² suelo	-	296 m ² construido	

Analizando el cuadro por uso, tenemos:

- **Sistema de espacios libres de dominio y uso público:**

El art.10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, establece 2.220 m² de suelo para Jardines y 444 m² de suelo para Áreas de juego y recreo, que hace un total de 2.664 m² de suelo. En el citado artículo establece como mínimo un 10% de la superficie total del sector. Para la superficie real del sector de 37.646,42 m², tendríamos una dotación mínima para Sistema de espacios libres de dominio y uso público de 3.764,64 m² de suelo.

Según levantamiento topográfico, las manzanas EL-1 y EL-2, tienen de superficie 1.182,16 m² y 1.804,99 m², respectivamente, que suman un total de 2.987,15 m².

A esta cantidad de espacios libres habría que sumar la parcela SG-1, de superficie 1.342,43 m², según el levantamiento topográfico.

Por este motivo, sumando la superficie real de las parcelas EL-1 y EL-2 (2.987,15 m²) y la superficie de la Parcela SG-1 (1.342,43 m²), resulta un total de 4.329,58 m² de suelo destinado a Espacios Libres.

$4.329,58 \text{ m}^2 > 3.764,64 \text{ m}^2$ (10% superficie del Sector)

- **Centros Docentes:**

El art.10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, establece 1.480 m² de suelo para este uso, teniendo el sector San Román, dos parcelas, la EE-1 y la EE-2, con unas superficies 1.357,28 m² y 623,91 m², según levantamiento topográfico, respectivamente, que suman un total de 1.981,19 m².

$1.981,19 \text{ m}^2 > 1.480 \text{ m}^2$
--

- **Servicios de Interés Público y Social (SIPS):**

El art.10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, establece 296 m² de techo para este uso, siendo la superficie real de las parcelas SIPS-1 y SIPS-2 de 308,33 m², y 480,84 m², respectivamente, sumando un total de 789,17 m². Al tener una edificabilidad de 1 m²/1m²s, tenemos una superficie mínima de suelo de 296,00 m².

$789,17 \text{ m}^2 > 296,00 \text{ m}^2$

Por otra parte, en las disposiciones adicionales del Planeamiento General vigente, quedan establecidas tanto la calificación del equipamiento básico como las condiciones de edificación para cada una de las categorías definidas. El Art. 205 comprende la siguiente calificación de los equipamientos: escolar, deportivo, social/cultural, comercial y dominio público. Ante esta circunstancia se considera detallar, desde este Estudio de Detalle, las determinaciones del planeamiento general vigente regulando la categoría, las alineaciones y los volúmenes que en el futuro se implante en la zona SIPS.

Así mismo, se regula para este ámbito, el uso comercial, estableciendo las normas de uso y de edificación.

Además, se aprovecha la redacción de este Reformado del Estudio de Detalle "Sector San Román", para permitir la instalación de quioscos de prensa, revistas y publicaciones; Chucherías; Flores y otros instalados en vías y espacios libres, según la Ordenanza Municipal Reguladora vigente.

1.3.4 Cuadro Resumen Parcelas Resultantes.

Manzana	Presente Modificación		Correspondencia Parcela P Parcelación "Núcleo de San Román"		Catastro	
	Número	Superficie Real (m²)	Número	m²	Referencia Catastral	m²
R1	01	110,65	01	99,00	0594015QB6209S0001DD	115,00
	02	96,54	02	96,00	0594003QB6209S0001QD	93,00
	03	191,41	03-12	192,00	0594004QB6209S	197,00
	04	191,13	04-13	192,00	0594005QB6209S	189,00
	05	195,18	05-14	192,00	0594006QB6209S	192,00
	06	95,50	06	96,00	0594009QB6209S0001OD	95,00
	07	393,32	08-09-17-18	382,00	0594008QB6209S0001MD	389,00
	08	230,96	10-11	225,00	0594001QB6209S0001YD	229,00
	09	96,01	12	96,00	0594003QB6209S0001QD	93,00
	10	93,66	15	96,00	0594007QB6209S	94,00
			7	96,00		
			16	96,00		
	TOTAL R1	1.694,43		1.858,00		
R2	11	94,61	19	94,00	0492401QB6209S0001BD	98,00

	12	92,93	20	96,00	0492417QB6209S0001XD	95,00
	13	101,25	21	96,00	0492418QB6209S0001ID	98,00
	14	95,29	22	96,00	0492415QB6209S0001RD	99,00
	15	104,49	23	115,20	0492413QB6209S0001OD	103,00
	16	105,06	24	99,00	0492414QB6209S0001KD	107,00
	17	219,47	25-34	215,00	0492408QB6209S0001FD	219,00
	18	319,59	26-27	290,00	0492412QB6209S0001MD	326,00
	19	107,45	28	96,00	0492402QB6209S0001YD	108,00
	20	91,39	29	96,00	0492403QB6209S0001GD	94,00
	21	90,13	30	96,00	0492404QB6209S0001QD	103,00
	22	96,04	31	96,00	0492405QB6209S0001PD	94,00
	23	101,01	32	120,00	0492406QB6209S0001LD	98,00
	24	103,73	33	106,00	0492407QB6209S0001TD	101,00
	25	129,57	35	114,00	0492409QB6209S0001MD	129,00
	26	143,25	36	118,00	0492410QB6209S0001TD	142,00
	27	133,03	37	137,00	0492411QB6209S0001FD	135,00
	TOTAL R2	2.127,54		2.080,20		
R3	28	248,41	39-40	232,00	0493102QB6209S0001XD	245
	29	121,95	41	128,00	0493106QB6209S0001SD	120
	30	135,82	42	136,00	0493108QB6209S0001UD	131
	31	277,03	43-48	289,60	0493103QB6209S0001ID	285
	32	175,11	44	183,75	0493104QB6209S0001JD	176
	33	176,33	45	153,60	0493109QB6209S0001HD	171
	34	268,71	46-47	277,50	0493101QB6209S0001DD	273
	35	133,86	49	145,60	0493111QB6209S0001UD	133
	36	132,95	50	140,40	0493112QB6209S0001HD	134
	37	125,19	51	134,80	0493113QB6209S0001WD	130
	38	126,78	52	129,20	0493107QB6209S0001ZD	136
			38	106,00		
			53	116,60		
	TOTAL R3	1.922,18		2.173,05		
R4	39	164,78	54	183,50	0393701QB6209N0001XT	166
	40	95,15	55	120,00	0393702QB6209N0001IT	98
	41	95,87	55	120,00	0393703QB6209N0001JT	98
	42	95,38	56	120,00	0393704QB6209N0001ET	96
	43	96,20	57	120,00	0393705QB6209N0001ST	103
	44	94,01	58	120,00	0393706QB6209N0001ZT	97
	45	98,00	59	120,00	0393707QB6209N0001UT	100
	46	118,74	60	120,00	0393708QB6209N	120
	47	121,87	61	120,00	0393709QB6209S0001WD	120
	48	117,24	62	120,00	0393710QB6209N0001UT	120
	49	120,40	63	120,00	0393711QB6209S0001HD	121
	50	97,83	64	120,00	0393712QB6209N0001WT	95

	51	95,75	65	120,00	0393713QB6209N0001AT	94
	52	97,21	66	120,00	0393714QB6209N	94
	53	94,06	67	120,00	0393715QB6209N0001YT	97
	54	95,41	68	120,00	0393716QB6209N0001GT	101
	55	91,72	69	120,00	0393717QB6209N0001QT	98
	56	94,19	70	120,00	0393718QB6209N0001PT	96
	57	93,54	71	120,00	0393719QB6209N0001LT	101
	58	176,08	71-72	236,00	0393720QB6209N0001QT	184
	TOTAL R4	2.153,93		2.579,50		
R5	59	135,51	73	120,00	0393801QB6209S0001ED	131
	60	101,93	74	120,00	0393803QB6209S0001ZD	104
	61	112,98	75	120,00	0393804QB6209S0001UD	121
	62	114,73	76	120,00	0393805QB6209S0001HD	121
	63	104,60	77	120,00	0393806QB6209S0001WD	112
	64	106,99	78	120,00	0393807QB6209S0001AD	112
	65	121,02	79	120,00	0393808QB6209S0001BD	111
	66	120,25	80	120,00	0393809QB6209S0001YD	120
	72	115,31	86	120,00	0393815QB6209S0001PD	120
	73	118,18	87	120,00	0393816QB6209S0001LD	112
	74	105,77	88	120,00	0393817QB6209S0001TD	112
	75	109,37	89	120,00	0393818QB6209S0001FD	112
	76	123,8	90	120,00	0393819QB6209S0001MD	122
	77	122,59	91	120,00	0393820QB6209S0001TD	120
	78	143,27	92	210,00	0393821QB6209S0001FD	139
	79	100,97	92		0393822QB6209S0001MD	114
	TOTAL R5	1.857,25		1.890,00		
R6	80	93,34	93	116	0393002QB6209S0001ED	98
	81	109,35	94	120	0393003QB6209S0001SD	113
	82	109,21	95	120	0393004QB6209S0001ZD	113
	83	116,68	96	120	0393005QB6209S0001UD	113
	84	125,96	97	120	0393006QB6209S0001HD	117
	85	122,01	98	120	0393007QB6209S0001WD	117
	86	118,4	99	120	0393008QB6209S0001AD	117
	87	119,86	100	120	0393009QB6209S0001BD	120
	88	115,55	101	112,5	0393010QB6209S0001WD	113
	89	83,13	102	157,5	0393001QB6209S0001JD	80
	90	81,39	102		0393011QB6209S0001AD	78
	91	106,97	103	120	0393012QB6209S0001BD	104
	92	111,14	104	120	0393013QB6209S0001YD	114
	93	112,02	105	120	0393014QB6209S0001GD	115
	94	105,3	106	120	0393015QB6209S0001QD	114
	95	116,13	107	120	0393016QB6209S0001PD	109
	96	125,6	108	158,99	0393017QB6209S0001LD	128
	TOTAL R6	1.872,12		1.984,99		

R7	97	84,34	158	87,30		
	98	87,9	157	87,90	0092545QB6209S0001XD	86
	99	89,1	156	89,00	0092544QB6209S0001DD	93
	100	94,5	155	94,50	0092543QB6209S0001RD	109
	101	109,5	154	109,50	0092542QB6209S0001KD	130
	102	135	153	135,00	0092541QB6209S0001OD	152
	103	162	152	162,00	0092540QB6209S0001MD	173
	104	181,5	151	181,50	0092539QB6209S0001KD	190
	105	196,5	150	196,50	0092538QB6209S0001OD	204
	106	214,62	149	208,50	0092537QB6209S0001MD	216
	107	209,47	148	214,50	0092536QB6209S	214
	108	182,43	147	183,00	0092535QB6209S0001TD	142
	109	129,72	146	129,00	0092534QB6209S0001LD	122
	110	112,32	145	129,00	0092533QB6209S0001PD	134
	111	111,71	144	114,00	0092532QB6209S0001QD	117
	112	121,19	143	112,50	0092531QB6209S0001GD	105
	113	109,52	142	109,50	0092530QB6209S0001YD	102
	114	108,51	141	106,50	0092529QB6209S0001QD	99
	115	104,53	140	108,00	0092528QB6209S0001GD	97
	116	113,18	139	114,00	0092527QB6209S0001YD	101
	117	114,91	138	120,00	0092526QB6209S0001BD	106
	118	123,01	137	123,00	0092525QB6209S0001AD	110
	119	240,71	136-135	240,00	0092523QB6209S0001HD	246
	120	154,16	134	115,50	0092522QB6209S0001UD	143
	121	315,2 Total (308,67 en Sector)	133-132-131	463,00	0092520QB6209S	307
	122	97,63 Total (53,02 en Sector)			0092519QB6209S0001UD	95
	TOTAL R7	3.649,91		3.733,20		
R8	123	150,59	109	116,00	0292456QB6209S0001TD	145
	124	84,28	110	96,00	0292454QB6209S0001PD	84
	125	84,90	111	96,00	0292453QB6209S0001QD	85
	126	84,88	112	96,00	0292449QB6209S0001GD	86
	127	84,24	113	96,00	0292452QB6209S0001GD	84
	128	85,67	114	96,00	0292451QB6209S0001YD	82
	129	80,87	115	96,00	0292450QB6209S0001BD	85
	130	86,29	116	96,00	0292448QB6209S0001YD	85
	131	85,73	117	96,00	0292447QB6209S0001BD	87
	132	84,50	118	96,00	0292446QB6209S0001AD	83
	133	82,74	119	96,00	0292445QB6209S0001WD	86
	134	81,25	120	96,00	0292444QB6209S0001HD	82
	135	82,72	121	96,00	0292443QB6209S0001UD	86
	136	86,34	122	96,00	0292442QB6209S0001ZD	84
	137	82,41	123	96,00	0292441QB6209S0001SD	84

	138	82,72	124	96,00	0292440QB6209S0001ED	85
	139	91,55	125	96,00	0292439QB6209S0001ZD	83
	140	83,65	126	96,00	0292438QB6209S0001SD	85
	141	82,97	127	96,00	0292437QB6209S0001ED	87
	142	82,78	128	96,00	0292436QB6209S0001JD	81
	143	82,28	129	96,00	0292435QB6209S0001ID	84
	144	83,46	130	256,00	0292434QB6209S0001XD	84
	145	81,69			0292433QB6209S0001DD	80
	146	86,27			0292432QB6209S0001RD	85
	147	69,08			0292431QB6209S0001KD	72
	148	47,59			0292430QB6209S0001OD	49
	TOTAL R8	2.201,58		2.292,00		
RESIDENCIAL		17.478,94		18.590,94		
SIPS	SIPS-1	308,33				
	SIPS-2	480,84				
	TOTAL ES	789,17		749,30		
SIPS		789,17		749,30		
EE-1	EE-1	1.357,28		1.347,30		
EE-2	67	120,22	81	120	0393810QB6209S0001AD	118
	68	178,48	82	202,5	0393812QB6209S0001YD	383
	69	94,87	83	123,75	0393812QB6209S0001YD	
	70	115,23	84	120	0393812QB6209S0001YD	
	71	115,1	85	120	0393814QB6209S0001QD	118
	TOTAL	623,91		686,25		
EQ. DOCENTE		1.981,19		2.049,00		
EL-1	EL-1	1.182,16		3.890,00		
EL-2	EL-2	1.804,99				
ESPACIOS LIBRES		2.987,15		3.890,00		
SG-1	SG-1	1.342,43		1.506,00		
SISTEMA GENERAL		1.342,43		1.506,00		
TOTAL		24.578,88				

VIARIO 13.067,54

SECTOR 37.646,42 38.568,84

1.3.5 Normalización de las fincas.

Según el *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, en su *Capítulo V Procedimientos abreviados, Sección 3 Normalización de fincas, artículo 118*, establece que:

“Artículo 118.

1. La normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.
 2. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.
 3. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determinará por el valor urbanístico de las fincas.
 4. Si se apreciara una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se decretará la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.
- ...

Analizando el cuadro resumen de las parcelas resultantes del apartado anterior, y haciendo la comparación con sus correspondientes de la Parcelación del Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”, se realiza la comprobación del cumplimiento en cuanto a la Normalización de Fincas.

Se estudia la parcela nº123 (solar) del actual Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, la cual es la que presenta una mayor diferencia de superficie, respecto a su parcela correspondiente del Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”, que es la nº109.



Parcela 109-Reformado ED "Núcleo San Román"



Parcela 123-Reformado ED "Sector San Román"

Reformado ED “Sector San Román”		Reformado ED “Sector San Román”		
Nº parcela	Superficie (m²)	Nº parcela	Superficie (m²)	Diferencia de Superficie (m²)
123	150,59	109	116,00	34,59

Se realiza una valoración de la parcela nº123 del presente Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, y se compara con la que tendría la parcela nº109 del Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”.

A) Valoración de las parcelas

1. Antecedentes:

Referencia Catastral: 0292456QB6209S0001TD

2. Base de Valoración. Fuente de Datos:

Datos Utilizados:

Consulta urbanística, documentación registral, Instituto de Estadística y Geografía de Andalucía, Instituto Nacional de Estadística, Ficha catastral.

Se han tomado como básicos los valores de venta aplicados por el **sistema comparativo** en la zona, según muestreo de mercado.

Valor unitario comparado, en aplicación de las normas, Técnicas de Valoración de suelo y construcción Orden ECO/805/2003, revisada por EHA 3011/2007 de 4 de Octubre y por EHA 564/2008 de 28 de Febrero, Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre y ORDEN de 10 de febrero de 2012, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Dadas las características actuales del mercado inmobiliario, se han dado prioridad a datos actualizados al año de devengo (2018), antes que a valores catastrales y a aplicación de coeficientes estadísticos para la obtención de un valor definitivo de tasación.

Como comprobación se ha aplicado un estudio comparativo de mercado, para verificar la adecuación a la realidad de la valoración.

3. Circunstancias materiales y urbanísticas:

Edificabilidad Máxima Permitida: 1,5 m²techo/ m²suelo

Ocupación Máxima: 80%

Plantas: PB+1. Se permite un Castillete de superficie construida el 20% de la planta inferior.

Localidad y Entorno:

Tipo de núcleo	Urbano. La Puebla del Río (Sevilla)
Actividad Dominante	Comercial y agrícola
Población	11.879 habitantes (2018)
Grado de Consolidación Entorno	75%
Nivel de Renta	Media
Uso dominante principal	Residencial Unifamiliar
Uso dominante secundario	Comercial
Desarrollo	Medio
Renovación	Media
Entorno	Ciudad
Ubicación Barrio en Municipio	Nivel Medio
Ubicación Inmueble en Barrio	Nivel Medio
Contaminación aparente	No

Equipamiento de la zona:

Infraestructuras		Calidad	Estado de conservación
Alumbrado	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas	Terminadas	Media	Medio

Equipamientos de barrio:

Comercial	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Escolar	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Religioso	Suficiente
Aparcamiento	Suficiente
Lúdico	Suficiente
Zonas Verdes	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

4. Cálculo de valores técnicos:

Para determinar la Valoración de Mercado del inmueble objeto de esta valoración se utilizará el Método de Comparación.

El presente comparativo es representativo de la oferta inmobiliaria de similares características tipológicas al inmueble objeto de la valoración, con características homogéneas de situación, superficie, condiciones urbanísticas, etc.

Localizaciones comparables. Solares	Superficie de parcela (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)	Coef. Corrector Tamaño	Valor (€/m²)
1. C/ Larga, 64	415,00	168.000,00	404,81	0.78	315,75
2. C/ Los Ribereños, 2	120,00	45.000,00	375,00	0.90	337,50
3. C/ Aperadores, 23	75,00	24.000,00	320,00	1.10	352,00
4. C/ Valle Inclán, 30	140,00	46.200,00	330,00	0.78	257,40
5. C/ Herradores, 4	101,00	32.360,07	323,07	0.90	290,76
6. C/ Cáceres, 8	80,00	25.000,00	312,50	1.10	343,75

Precio homogeneizado por m2=

316,19 €

El coeficiente corrector según el tamaño, se añade, debido a la situación actual del mercado inmobiliario en la zona, para parcelas con uso permitido *residencial unifamiliar entremedianeras*, en la que las parcelas de menor tamaño tienen mayor demanda, debido al menor coste en la ejecución del inmueble. Es por ello por lo que se establece la siguiente escala de valores en función de la superficie de la parcela:

<i>Parcelas de superficie menor o igual de 80 m²</i>	<i>1,10</i>
<i>Parcelas Mayores de 80 m² y menor o igual a 100 m²</i>	<i>1,00</i>
<i>Parcelas Mayores de 100 m² y menor o igual a 140 m²</i>	<i>0,90</i>
<i>Parcelas Mayores de 140 m²</i>	<i>0,78</i>

Valores comparativos:

Reformado ED "Sector San Román"				
Nº parcela	Superficie (m²)	Valor comparativo (€/m²)	Coeficiente Corrector Tamaño	Valoración (€)
123	150,59	316,19 €	0.78	37.139,74

Reformado ED "Sector San Román"				
Nº parcela	Superficie (m²)	Valor comparativo (€/m²)	Coeficiente Corrector Tamaño	Valoración (€)
109	116,00	316,19 €	0.90	33.010,24

Analizando los resultados, la modificación de la superficie de la parcela supone un incremento en su valoración del **12,51%<15%**, por lo que **no procede** una reparcelación.

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR SAN ROMÁN”

LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
C.I.F. P-41/07900-E

REDACCIÓN:



D. FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA
Arquitecto Colegiado COAS nº 6.026

2. NORMAS.

Artículo 1.- Parcela.

- Parcela: Será la marcada en el plano O.1.- *Alineaciones y rasantes. Parcelación.*

Artículo 2.- Alineaciones.

- Residencial: Línea obligatoria de la fachada de edificación, será la marcada en el plano de alineaciones O.1.- *Alineaciones y rasantes. Parcelación.*

- SIPS: Las fijadas en el plano de alineaciones O.1.- *Alineaciones y rasantes. Parcelación.*

- Docente: No se establece ninguna limitación en cuanto a las alineaciones. Será libre dentro de la parcela establecida para tal uso, y cumplirá las disposiciones particulares de la normativa para edificios de uso docente.

Artículo 3.- Condiciones particulares zona SIPS

3.1 Normas de uso:

Se regula en el ámbito del “Sector San Román” el uso SIPS. Este comprenderá todas aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento necesario para su enriquecimiento cultural, salud, bienestar, así como los servicios necesarios propios de la vida de la ciudad.

Según el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, para las unidades elementales de hasta 250 viviendas, especifica que los usos podrán ser, solo para prestar servicio en su ámbito:

- Social.
- Comercial.

a) Social:

Además se admitirán las siguientes categorías, no exclusivas:

SIPS-Salud	Centro de Salud
	Centro de urgencias
	Centro de salud especializado
	Hospital especializado
SIPS-Bienestar Social	Centros de servicios sociales comunitarios
	Unidad de estancia diurna para mayores
	Unidad de estancia diurna para menores
	Hogares y clubs de mayores
	Centros de bienestar social especializados
SIPS-Socio-cultural	Centros cívicos asociativos
	Centros culturales
	Centros cívicos municipales
	Centros de culto

	Bibliotecas
	Museos
	Archivos
	Cultural recreativo
SIPS-Administrativos	Oficinas
SIPS-Economía social	Escuelas taller
	Casas de oficios
	Escuela de viveros de empresas
	Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas
	Agencias para el desarrollo local de proximidad
	Observatorio de nuevos yacimientos de empleo
	Formación de emprendedores sociales
	Formación de desempleados y aprendices
	Academias
SIPS-Servicios públicos	Mantenimiento y limpieza de la ciudad
	Seguridad y protección ciudadana
	Abastecimiento alimentario
	Recintos de congresos
	Defensa y justicia
	Servicios funerarios
	Correos
	Policía
	Bomberos
	Otros

b) Comercial:

Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía. Según la actividad tenga lugar en establecimiento independiente, o que en un mismo espacio se integren locales con acceso e instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de “local comercial” y “agrupación comercial”,

Usos complementarios: Es aquel que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o de planeamiento general, su implantación es obligatoria y/o conveniente como demanda del uso principal y en una determinada proporción minoritaria con este.

3.2 Normas de edificación:

-Localización:

Las parcelas que comprende esta zona se identifica en la documentación gráfica con el código SIPS.

-Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona son actualmente de propiedad privada.

-Altura máxima de edificación:

PB+1

-Ocupación Máxima Permitida:

Se permite una ocupación hasta el 100% de la parcela.

-Edificabilidad Máxima permitida:

1 m²t/m²s

-Vuelos:

No se permitirá sobresalir de la alineación de vial salvo con los siguientes vuelos permitidos:

-Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de la alineación de vial, con las siguientes limitaciones:

a) Se dispondrá a una altura no inferior a 2,75 metros.

b) El vuelo máximo permitido será de 0,50 metros.

-Cuerpos volados cerrados: Fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor a la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

-Salientes no estructurales:

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.

-Construcciones bajo rasante:

Se permiten sótanos o semisótanos para uso garaje, almacén, archivo, instalaciones, aseos o similar.

La superficie no computa a efectos de edificabilidad, y puede ocupar el 100% de la parcela.

Se considera sótano aquella planta bajo rasante, en la que más de un setenta (70%) de la superficie edificada, tiene el plano inferior del forjado de techo por debajo de la cota de la rasante o terreno de la calle.

Se considera semisótano, aquella planta bajo rasante en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento veinte (120) cm sobre la rasante. En aquellos semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual que ciento veinte (120) cm respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos planta sobre rasante.

3.3 Normas de la Parcelación:

Se permitirán segregaciones o agregaciones de parcela, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mayor o igual a 100 metros cuadrados, y una fachada mínima de 8 metros.

Artículo 4.- Condiciones particulares del uso Residencial.

4.1 Normas de uso:

Se regirán por las condiciones establecidas en la sección 2ª Casco Tradicional de La Puebla del Río, de las vigentes NNSS.

4.2 Normas de edificación:

Se regirán por las condiciones establecidas en la sección 2ª Casco Tradicional de La Puebla del Río, de las vigentes NNSS.

-Construcciones bajo rasante:

Se permiten sótanos o semisótanos para uso garaje, almacén, archivo, instalaciones, aseos o similar.

La superficie no computa a efectos de edificabilidad, y puede ocupar el 100% de la parcela.

Se considera sótano aquella planta bajo rasante, en la que más de un setenta (70%) de la superficie edificada, tiene su plano inferior de forjado de techo por debajo de la cota de la rasante o terreno de la calle.

Se considera semisótano, aquella planta bajo rasante en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento veinte (120) cm sobre la rasante. En aquellos semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual que ciento veinte (120) cm respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos planta sobre rasante.

En parcelas que tengan fachadas a varias calles, se tomará como cota rasante la existente en la intersección del punto medio de la misma con la acera, en la fachada de acceso a la vivienda.

En parcelas que tengan frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán, en las que la diferencia de cotas rasantes entre ambas fachadas sea la equivalente a una planta, la edificabilidad de esta computará al 50%.

4.3 Normas de la Parcelación:

Se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, siempre y cuando se cumpla con el artículo 120 de las vigentes Normas Subsidiarias, referente a las dimensiones mínimas de las parcelas en Casco Tradicional.

Artículo 5.- Instalación de quioscos en vías y espacios libres.

Se permite la instalación de quioscos de prensa, revistas y publicaciones; Chucherías; Flores y otros instalados en vías y espacios libres, según la Ordenanza Municipal Reguladora vigente.

En La Puebla del Río, a 23 de marzo de 2021



Francisco Manuel Vargas Vega
Arquitecto

documento 3
RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
“SECTOR SAN ROMÁN”
LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
C.I.F. P-41/07900-E

REDACCIÓN:



D. FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA
Arquitecto Colegiado COAS nº 6.026

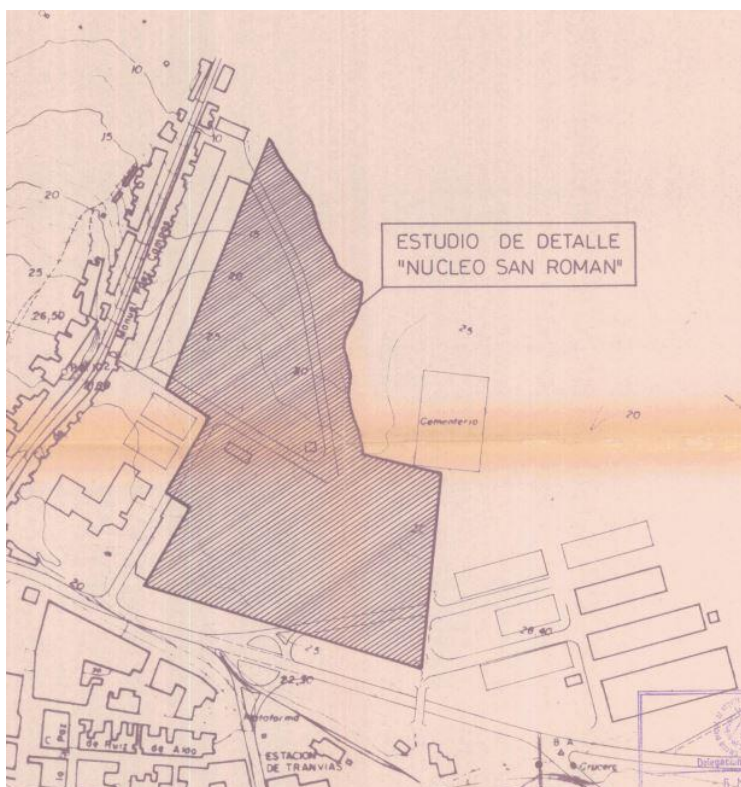
3. RESUMEN EJECUTIVO.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 19 de la LOUA, se redacta a continuación el RESUMEN EJECUTIVO de las actuaciones previstas en el presente Reformado del Estudio de Detalle.

Su intención es la de ser un resumen conteniendo los objetivos y finalidades más importantes recogidos en el documento, sobre todo en lo relativo a la delimitación del ámbito y de las conclusiones más relevantes que se desarrollan en el documento del Reformado del Estudio de Detalle.

Delimitación de ámbito:

El presente documento tiene como ámbito el sector delimitado por el **Reformado del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román”**, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de Abril de 1985, que establece una superficie total del sector de 38.568,84 m².



Extracto plano nº1-Reformado ED "Núcleo San Román"

Objetivo y contenido:

El presente Reformado del Estudio de Detalle “Sector San Román”, además de desarrollar las determinaciones urbanísticas establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, **recoge las alineaciones existentes y los condicionantes urbanísticos**, a consecuencia de las diferencias e incongruencias que existen entre el planeamiento vigente, el parcelario y la realidad física. Además, se ofrece la posibilidad de dos alineaciones distintas de la parcela destinada a SIPS (SIPS-2). Una, manteniendo la forma actual, y otra, adecuando la forma de la misma de una manera

más racional y funcional para su uso, obteniéndose ocho plazas de aparcamientos en batería.

En cuanto a las alineaciones existentes, se ha comprobado mediante levantamiento topográfico, que no coinciden ni con las determinaciones del Estudio de Detalle “Núcleo de San Román, ni con el parcelario del Proyecto de Urbanización y Parcelación. Las parcelas resultantes varían tanto en superficie como en dimensiones y forma.

Es este Reformado del Estudio de Detalle se redistribuyen las parcelas sin edificar, no variando la naturaleza de las ya edificadas, es decir, se ajusta lo más posible el planeamiento a la realidad física. De esta manera y aunque se hayan realizado algunas agregaciones y segregaciones de parcelas previamente, se mantiene el número de las mismas y se intenta que sus superficies sean lo más similares posibles, dentro de las limitaciones existentes. Estas alineaciones vienen recogidas en el plano *O.1-Alineaciones y rasantes. Parcelación*.

En La Puebla del Río, a 23 de marzo de 2021



Francisco Manuel Vargas Vega
Arquitecto

documento 4
PLANOS

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR SAN ROMÁN”

LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
C.I.F. P-41/07900-E

REDACCIÓN:



D. FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA
Arquitecto Colegiado COAS nº 6.026

4. PLANOS.

Planos de Información:

I.1 SITUACIÓN. 1/5000

I.2 ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. 1:1000

I.3 PARCELACIÓN. 1/500

I.4 ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO. 1/500

Plano de Ordenación:

O.1 ALINEACIONES Y RASANTES. PARCELACIÓN. 1/500



LEYENDA

- RESIDENCIAL -Casco Tradicional
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESERVA DE DOTACIONES SISTEMAS LOCALES - ESPACIOS LIBRES
- RESERVA DE DOTACIONES SISTEMAS LOCALES - EQUIPAMIENTO DOTACIONAL / SIPS
- RESERVA DE DOTACIONES SISTEMAS LOCALES - EQUIPAMIENTO DOCENTE
- LÍMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE
- VB1-1 NUMERACIÓN DE MANZANA

PLANTA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Plano de Información:
ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 1:1.000
REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE "SECTOR SAN ROMÁN"
LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA Arquitecto. nº Col. C.O.A.S.: 6.026



MARZO-2021

1.2

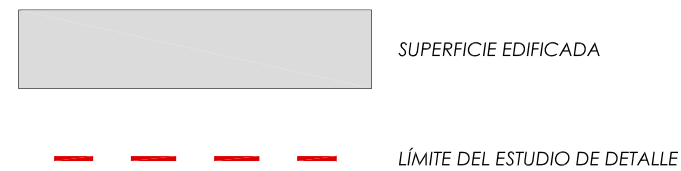
SUPERFICIE DEL SOLAR 38568,84 m²

PARCELA	N	SUPERFICIE (m²)	PARCELA	N	SUPERFICIE (m²)
1	1	33.00	81	81	118.00
2	2	36.00	82	82	120.00
3	3	36.00	83	83	122.75
4	4	36.00	84	84	120.00
5	5	36.00	85	85	120.00
6	6	36.00	86	86	120.00
7	7	36.00	87	87	120.00
8	8	36.00	88	88	120.00
9	9	36.00	89	89	120.00
10	10	129.00	90	90	120.00
11	11	36.00	91	91	120.00
12	12	36.00	92	92	120.00
13	13	36.00	93	93	120.00
14	14	36.00	94	94	120.00
15	15	36.00	95	95	120.00
16	16	36.00	96	96	120.00
17	17	36.00	97	97	120.00
18	18	36.00	98	98	120.00
19	19	36.00	99	99	120.00
20	20	36.00	100	100	120.00
21	21	36.00	101	101	120.00
22	22	36.00	102	102	120.00
23	23	115.10	103	103	120.00
24	24	33.00	104	104	120.00
25	25	105.00	105	105	120.00
26	26	111.00	106	106	120.00
27	27	173.00	107	107	120.00
28	28	36.00	108	108	120.00
29	29	36.00	109	109	120.00
30	30	36.00	110	110	120.00
31	31	36.00	111	111	120.00
32	32	120.00	112	112	120.00
33	33	106.00	113	113	120.00
34	34	110.00	114	114	120.00
35	35	114.00	115	115	120.00
36	36	118.00	116	116	120.00
37	37	131.00	117	117	120.00
38	38	106.00	118	118	120.00
39	39	102.00	119	119	120.00
40	40	170.00	120	120	120.00
41	41	128.00	121	121	120.00
42	42	136.00	122	122	120.00
43	43	144.00	123	123	120.00
44	44	103.75	124	124	120.00
45	45	151.00	125	125	120.00
46	46	130.75	126	126	120.00
47	47	130.75	127	127	120.00
48	48	143.60	128	128	120.00
49	49	140.00	129	129	120.00
50	50	131.00	130	130	120.00
51	51	113.00	131	131	120.00
52	52	123.00	132	132	120.00
53	53	116.00	133	133	120.00
54	54	103.50	134	134	120.00
55	55	120.00	135	135	120.00
56	56	120.00	136	136	120.00
57	57	120.00	137	137	120.00
58	58	120.00	138	138	120.00
59	59	120.00	139	139	120.00
60	60	120.00	140	140	120.00
61	61	120.00	141	141	120.00
62	62	120.00	142	142	120.00
63	63	120.00	143	143	120.00
64	64	120.00	144	144	120.00
65	65	120.00	145	145	120.00
66	66	120.00	146	146	120.00
67	67	120.00	147	147	120.00
68	68	120.00	148	148	120.00
69	69	120.00	149	149	120.00
70	70	120.00	150	150	120.00
71	71	120.00			
72	72	120.00			
73	73	120.00			
74	74	120.00			
75	75	120.00			
76	76	120.00			
77	77	120.00			
78	78	120.00			
79	79	120.00			
80	80	120.00			

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS = 19022,10 m².

cotas en metros.
Aprobación P.A. 2-9-85
R.O.P. 218, A 21-9-85

PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION DE "NUCLEO SAN ROMAN", CTRA. SEVILLA - ISLA MAYOR. PUEBLA DEL RIO.		Fecha MAYO-1982
PARCELACION		plano n°
la propiedad, D. MIGUEL GALVEZ SERRANO	el arquitecto, D. Jesus Dominguez Garcia	escala 1:500
PLANTA GENERAL		



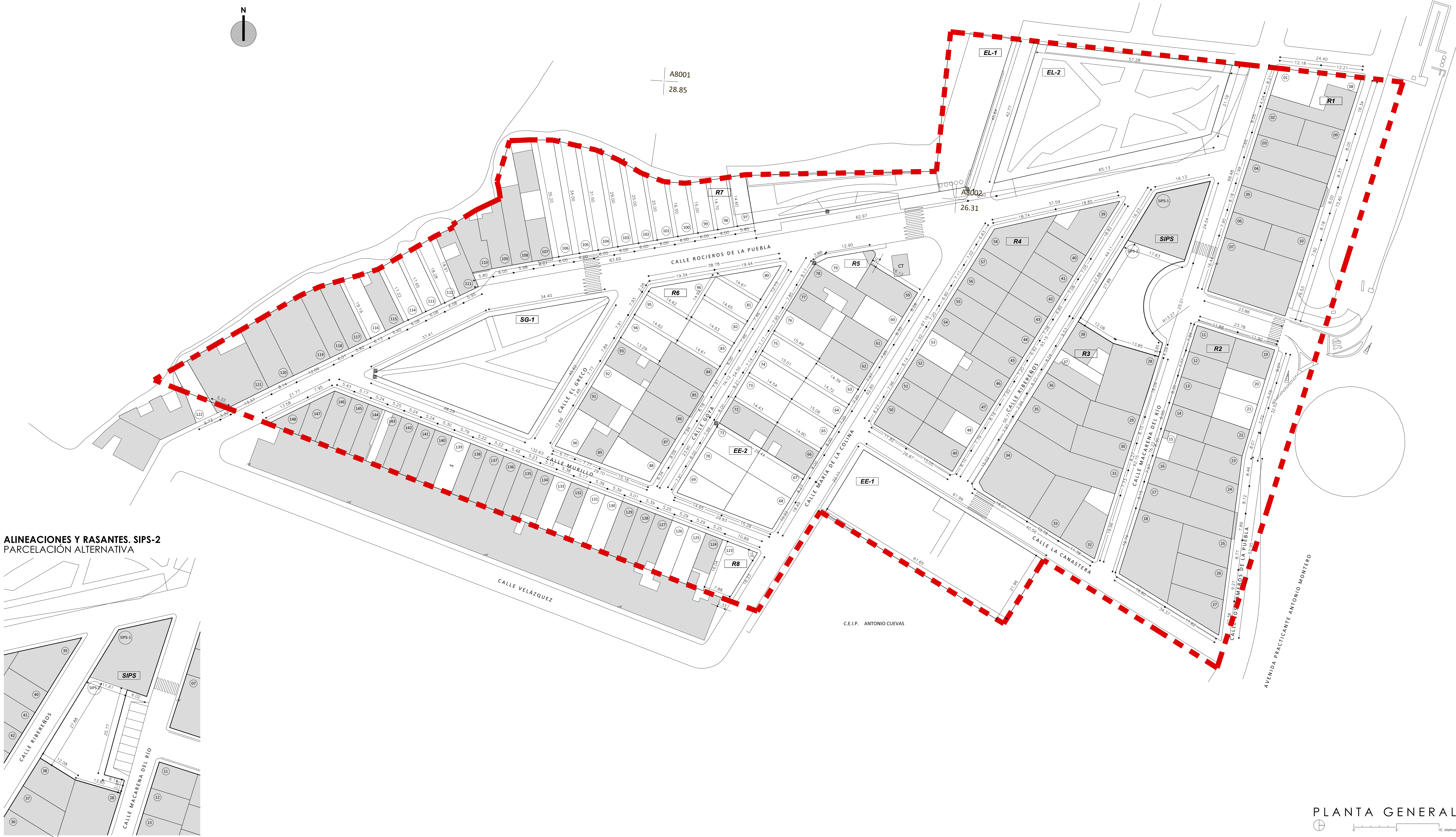
PLANTA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO
ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE "SECTOR SAN ROMÁN"
LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)

FRANCISCO MANUEL VARGAS VEGA Arquitecto. nº Col. C.O.A.S.: 6.026

MARZO-2021

1.4



ALINEACIONES Y RASANTES. SIPS-2
PARCELACIÓN ALTERNATIVA



PLANTA GENERAL

Parcela	Parcela Modificada		Correspondencia Parcela P. Privada (Nº de Parcela)	
	Parcela	Parcela Modificada	Parcela P. Privada	Parcela P. Privada
R1	01	101	101	101
	02	102	102	102
	03	103	103	103
	04	104	104	104
	05	105	105	105
	06	106	106	106
	07	107	107	107
	08	108	108	108
	09	109	109	109
	10	110	110	110
R2	11	111	111	111
	12	112	112	112
	13	113	113	113
	14	114	114	114
	15	115	115	115
	16	116	116	116
	17	117	117	117
	18	118	118	118
	19	119	119	119
	20	120	120	120
R3	21	121	121	121
	22	122	122	122
	23	123	123	123
	24	124	124	124
	25	125	125	125
	26	126	126	126
	27	127	127	127
	28	128	128	128
	29	129	129	129
	30	130	130	130
R4	31	131	131	131
	32	132	132	132
	33	133	133	133
	34	134	134	134
	35	135	135	135
	36	136	136	136
	37	137	137	137
	38	138	138	138
	39	139	139	139
	40	140	140	140
R5	41	141	141	141
	42	142	142	142
	43	143	143	143
	44	144	144	144
	45	145	145	145
	46	146	146	146
	47	147	147	147
	48	148	148	148
	49	149	149	149
	50	150	150	150
R6	51	151	151	151
	52	152	152	152
	53	153	153	153
	54	154	154	154
	55	155	155	155
	56	156	156	156
	57	157	157	157
	58	158	158	158
	59	159	159	159
	60	160	160	160
R7	61	161	161	161
	62	162	162	162
	63	163	163	163
	64	164	164	164
	65	165	165	165
	66	166	166	166
	67	167	167	167
	68	168	168	168
	69	169	169	169
	70	170	170	170
R8	71	171	171	171
	72	172	172	172
	73	173	173	173
	74	174	174	174
	75	175	175	175
	76	176	176	176
	77	177	177	177
	78	178	178	178
	79	179	179	179
	80	180	180	180
R9	81	181	181	181
	82	182	182	182
	83	183	183	183
	84	184	184	184
	85	185	185	185
	86	186	186	186
	87	187	187	187
	88	188	188	188
	89	189	189	189
	90	190	190	190
R10	91	191	191	191
	92	192	192	192
	93	193	193	193
	94	194	194	194
	95	195	195	195
	96	196	196	196
	97	197	197	197
	98	198	198	198
	99	199	199	199
	100	200	200	200
R11	101	201	201	201
	102	202	202	202
	103	203	203	203
	104	204	204	204
	105	205	205	205
	106	206	206	206
	107	207	207	207
	108	208	208	208
	109	209	209	209
	110	210	210	210
R12	111	211	211	211
	112	212	212	212
	113	213	213	213
	114	214	214	214
	115	215	215	215
	116	216	216	216
	117	217	217	217
	118	218	218	218
	119	219	219	219
	120	220	220	220
R13	121	221	221	221
	122	222	222	222
	123	223	223	223
	124	224	224	224
	125	225	225	225
	126	226	226	226
	127	227	227	227
	128	228	228	228
	129	229	229	229
	130	230	230	230
R14	131	231	231	231
	132	232	232	232
	133	233	233	233
	134	234	234	234
	135	235	235	235
	136	236	236	236
	137	237	237	237
	138	238	238	238
	139	239	239	239
	140	240	240	240
R15	141	241	241	241
	142	242	242	242
	143	243	243	243
	144	244	244	244
	145	245	245	245
	146	246	246	246
	147	247	247	247
	148	248	248	248
	149	249	249	249
	150	250	250	250
R16	151	251	251	251
	152	252	252	252
	153	253	253	253
	154	254	254	254
	155	255	255	255
	156	256	256	256
	157	257	257	257
	158	258	258	258
	159	259	259	259
	160	260	260	260
R17	161	261	261	261
	162	262	262	262
	163	263	263	263
	164	264	264	264
	165	265	265	265
	166	266	266	266
	167	267	267	267
	168	268	268	268
	169	269	269	269
	170	270	270	270
R18	171	271	271	271
	172	272	272	272
	173	273	273	273
	174	274	274	274
	175	275	275	275
	176	276	276	276
	177	277	277	277
	178	278	278	278
	179	279	279	279
	180	280	280	280
R19	181	281	281	281
	182	282	282	282
	183	283	283	283
	184	284	284	284
	185	285	285	285
	186	286	286	286
	187	287	287	287
	188	288	288	288
	189	289	289	289
	190	290	290	290
R20	191	291	291	291
	192	292	292	292
	193	293	293	293
	194	294	294	294
	195	295	295	295
	196	296	296	296
	197	297	297	297
	198	298	298	298
	199	299	299	299
	200	300	300	300
R21	201	301	301	301
	202	302	302	302
	203	303	303	303
	204	304	304	304
	205	305	305	305
	206	306	306	306
	207	307	307	307
	208	308	308	308
	209	309	309	309
	210	310	310	310
R22	211	311	311	311
	212	312	312	312
	213	313	313	313
	214	314	314	314
	215	315	315	315
	216	316	316	316
	217	317	317	317
	218	318	318	318
	219	319	319	319
	220	320	320	320
R23	221	321	321	321
	222	322	322	322
	223	323	323	323
	224	324	324	324
	225	325	325	325
	226	326	326	326
	227	327	327	327
	228	328	328	328
	229	329	329	329
	230	330	330	330
R24	231	331	331	331
	232	332	332	332
	233	333	333	333
	234	334	334	334
	235	335	335	335
	236	336	336	336
	237	337	337	337
	238	338	338	338
	239	339	339	339
	240	340	340	340
R25	241	341	341	341
	242	342	342	342
	243	343	343	343
	244	344	344	344
	245	345	345	345
	246	346	346	346
	247	347	347	347
	248	348	348	348
	249	349	349	349
	250	350	350	350
R26	251	351	351	351
	252	352	352	352
	253	353	353	353
	254	354	354	354
	255	355	355	355
	256	356	356	356
	257	357	357	357
	258	358	358	358
	259	359	359	359
	260	360	360	360
R27	261	361	361	361
	262	362	362	362
	263	363	363	363
	264	364	364	364
	265	365	365	365
	266	366	366	366
	267	367	367	367
	268	368	368	368
	269	369	369	369
	270	370	370	370
R28	271	371	371	371
	272	372	372	372
	273	373	373	373
	274	374	374	374
	275	375	375	375
	276	376	376	376
	277	377	377	377
	278	378	378	378
	279	379	379	379
	280	380	380	380
R29	281	381	381	381
	282	382	382	382
	283	383	383	383
	284	384	384	384
	285	385	385	385
	286	386	386	386
	287	387	387	387
	288	388	388	388
	289	389	389	389
	290	390	390	390
R30	291	391	391	391
	292	392	392	392
	293	393	393	393
	294	394	394	394
	295	395	395	395
	296	396	396	396
	297	397	397	397
	298	398	398	398
	299	399	399	399
	300	400	400	400
R31	301	401	401	401
	302	402	402	402
	303	403	403	403
	304	404	404	404
	305	405	405	405
	306	406	406	406
	307	407	407	407
	308	408	408	408
	309	409	409	409
	310	410	410	410
R32	311	411	411	411
	312	412	412	412
	313	413	413	413
	314	414	414	414
	315	415	415	415
	316	416	416	416
	317	417	417	417
	318	418	418	418
	319	419	419	419
	320	420	420	420
R33	321	421	421	421
	322	422	422	422
	323	423	423	423
	324	424	424	424
	325	425	425	425
	326	426	426	426
	327	427	427	427
	328	428	428	428
	329	429	429	429
	330	430	430	430
R34	331	431	431	431
	332	432	432	432
	333	433	433	433