

PUEBLA DEL RIO

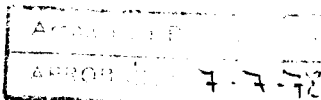
12

PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION EN VILLA FRANCO DEL GUADALQUIVIR

Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 7.7.78 (B.O.P. nº 194) de 23 de Agosto de 1.978 portada).

Se acuerda aprobar la primera fase, construcción de 250 viviendas sociales con las siguientes condiciones : La Comisaría de Aguas del Guadalquivir obliga al establecimiento de una depuradora de los vertidos, a fin de no contaminar aún más la red municipal y el consiguiente cauce público.- La Jefatura Provincial de Carreteras pide proyecto visado por técnico competente del acceso a la Carretera de Puebla del Rio a Isla Menor. Además la vereda existente, que se incluye en la Urbanización, en preceptivo respetarla y a lo sumo usarla como vial / con el correspondiente permiso de ICONA.- La Jefatura Provincial de Sanidad / obliga a presentar un Certificado del Ayuntamiento en que se especifique que la capacidad de las redes municipales es suficiente para abastecer de agua y admitir los vertidos de aguas residuales.

preceptos legales.



1.- El artículo 13 del R.D 1346/1976 indican

"Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General y en su caso las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de uno y otros!

Existiendo Normas Subsidiarias del Planeamiento para la provincia de Sevilla, en inicio la realización del Plan Parcial no iría en contra del artículo anteriormente citado, toda vez que las citadas Normas posibilitan la ejecución del Plan Parcial,

2.- Los terrenos objeto del presente plan, por certificación aportada por el Ayuntamiento de Puebla están calificados como de suelo urbano, denominación correspondiente a la anterior y vigente Ley del Suelo, en donde según el artículo 12 del texto refundido de la misma Ley posibilita la realización de un Plan Especial de Reforma Interior, acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 23 del citado texto legal.

El no optar el equipo redactor por este tipo de planeamiento es claro:

Los terrenos aunque calificados de urbanos se encuentran necesitados de unos niveles mínimos y básicos de planeamiento niveles de definición de usos, dotaciones, reservas, etc.

En este sentido a pesar de que el precitado artículo 23 informe como determinaciones mínimas las contenidas en el artículo 13, parece más claro, en la situación actual de los terrenos la elaboración del citado Plan Parcial.

Queremos bajo este aspecto dejar constancia expresa de que un cambio de denominación o de título, sin modificación de los documentos aquí contenidos, no podrían significar nunca una vía franca a la aprobación definitiva del identico trabajo.

Asi mismo se fundamenta la realización del Plan Parcial en base a las determinaciones contenidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Puebla del Rio, actualmente en el periodo de formalización, en donde estos terrenos poseen en inicio la calificación de suelo urbanizable programado y por tanto en el futuro deberian desarrollarse de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 13 por medio de Planes Parciales de Ordenación

3.- El presente Plan posee todas las determinaciones contenidas en el punto 2 del articulo 13 del citado decreto aprobado del texto Refundido de la Ley del Suelo y que resumidas son:

a) Superficie destinada a reservas para parques y jardines publicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión

18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial. Esta superficie no podra ser inferior al 10% del total de la superficie ordenada.

b) Superficies destinadas a Centros culturas y docentes - públicos o privados.

10 m2 por vivienda o por cada 200 m2 de edificación residencial.

c) Emplazamientos para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interes público o social.

Asi mismo se tiene en cuenta la imposición contenida en el articulo 25 del texto refundido de la Ley del Suelo en el sentido de no superar las 75 viviendas/Ha.

4.- Asi mismo en el presente proyecto de Plan se ha tenido en cuenta las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del planeamiento aprobadas por la Comisión Central de Urbanismo según Orden Ministerial de 15 de Marzo del 1.968 (BOE 17 de Abril)



12-71

En este sentido seguimos las normas que sobre planificación se contienen en el artículo 30 de las citadas Normas.

El tipo de edificación adoptada está contenido en el artículo 18 punto 3, que es el de edificación abierta, con bloques de dos crujías.

La disposición de los bloques, se presenta lineal, originando una serie de calles peatonales entre los bloques.

Al no existir reglamentación al nivel de Normas Subsidiarias que ordenen el desarrollo de la edificación abierta, recogida en el punto 3 del artículo 18 y teniendo en cuenta que el artículo 19 indica que sus Normas Generales serán las contenidas en el artículo 10, se han tomado las normas de este artículo que no sean contradictorias con el tipo de edificación abierta proyectada.

En cuanto a la altura se hace tomando la de cuatro plantas, inferior a la indicada en la edificación cerrada con patio de manzana prevista en esta zona de extensión que es de cinco.

Se ha tomado la separación entre los bloques lineales con una dimensión superior a una vez la altura de la edificación, recogiendo lo indicado en el punto 3 de artículo 18.

El ancho del bloque se ha previsto de 20 m., extremo este no contradictorio con ningún tipo de ordenanza existente en estas Normas Subsidiarias.

Se complementa así mismo la superficie destinada a reserva para los espacios libres de uso público, tal y como anteriormente se ha indicado, ya que se ha de cumplir lo dispuesto en el artículo 13 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

Todos estos extremos quedan reflejados numericamente en el correspondiente apartado de características generales del Plan así como en las Ordenanzas y documentación gráfica correspondiente.

5.- El sistema que se ha elegido para ejecutar el Plan que nos ocupa es el de compensación, regulado por los artículos 126 al 130 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Al no existir más que un titular de los terrenos la creación de una junta de Compensación no tiene sentido, según ya se indica en el artículo 126 del citado texto.

4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El Plan Parcial ha sido redactado teniendo en cuenta los condicionantes existentes en Villafranco del Guadalquivir.

Esta población ha ido desarrollandose sin dotarse de una clara estructura urbana. Su desarrollo ha seguido un criterio lineal, fundamentalmente a lo largo de la via unica pavimentada: la carretera. Han surgido diversas ramificaciones perpendiculares en donde se ha desarrollado una edificación unifamiliar.

El Planeamiento ademas de dejar fijas unas reservas de terrenos para usos públicos pretende dotar al pueblo de una zona ordenada urbanisticamente y que sea continuación del propio pueblo.

Para ello en las zonas mas cercanas de la edificación ya existente se han colocado las plazas abiertas, en donde se ubican los locales comerciales exigidos por la legislación de viviendas sociales. En dichas plazas se introducen una serie de variaciones del pavimento a fin de que pueda ser mas atractiva.

De estas plazas y rodeadas por la edificación aparecen las calles de exclusivo uso peatonal, en donde su dimensión 1 mts. permite el que los espacios ajardinados existentes sean facilmente controlables por los vecinos, ademas de cumplir las condiciones que en cuanto a separación de bloques prevén las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento.

La Zona verde concentrada se ha dispuesto adosada a la valla actual de la Confederación de Arroceros. La razón de tal decisión se ha basado en primer lugar por intentar "contener" el condicionante que representa una valla de casi 400 mts. de

longitud. El uso de una cortina verde en esta zona puede convertir, al eliminar las perspectivas, en una zona amable, direccional.

La zona escolar, en superficie inferior a la mínima exigida por el M.E.C. para la ubicación de Centros de E.G.B. puede ser utilizada como zona destinada a guardería, biblioteca pública o Casa de Cultura, ya que en este aspecto la Ley del Suelo solo indica que las reservas se destinaran a centros docentes públicos o privados.

Al no ser estas viviendas destinadas a absorber a familias por causa de inmigración sino mas bien por causa de dotar de viviendas a familias infradotadas en este aspecto, se ha considerado que no se produce un aumento en cuanto al número de puestos escolares, pudiendo la reserva realizada destinarse a edificación de tipo cultural tal y como anteriormente se ha indicado.

El sistema viario se ha proyectado en forma de anillo bordeando la edificación. Este criterio se ha tomado por varias razones:

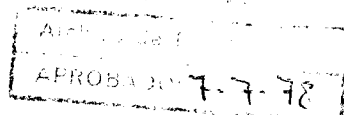
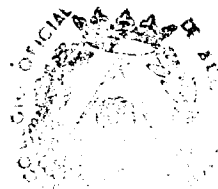
1. Por dotar a toda la edificación prevista de relación con la vía de comunicación.
2. Por obtener una mayor longitud que permita la ubicación de los 250 aparcamientos exigidos por las Normas Técnicas de Diseño de las viviendas sociales.
3. Por no interferir con el tráfico rodado el tráfico peatonal.

La vía proyectada es de una sola dirección reduciendo de esta forma la superficie destinada a tal fin, considerando que este tipo de vía resuelve, en esta zona de tráfico de origen y destino, problemas de conexiones, salidas y entradas a aparcamiento, etc., etc.

5. ZONIFICACION

Se han contemplado en el presente Plan Parcial las siguientes zonas:

2. Zona verde concentrada
3. Zona verde entre bloques
4. Zona escolar-cultural
5. Espacios peatonales
6. Viales.



1. ZONA RESIDENCIAL

Se situa en la zona delimitada por los viales.

En esta zona residencial se ubican los edificios destinados a viviendas y a locales comerciales.

La superficie ocupada por cada uno -en planta- de ellos asciende a 6.999 m² de edificación destinada a vivienda y - 332 m² destinados a locales comerciales.

Esta zona posee 4 plantas para los edificios destinados a viviendas y 2 plantas en zona comercial autónoma.+

2. ZONA VERDE CONCENTRADA.

Ubicada al Sur de la Urbanización y colindante con la edificación de la Federación Arrocera.

Posee una superficie de 4.990 m² lo que supone un 12,48% del total de la superficie destinada a zona verde y casi 20 m² de zona verde por vivienda.

En esta zona no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación, salvo las destinadas a esparcimiento (bares, vestuarios, Kioskos, etc.) con un máximo de una planta.

Se le han asignado un coeficiente de 0,15 m³/m² lo que nos daría un total de 748 m³ que con una altura máxima de 3 - desde solería a cubierta acabada nos daría un total de 249 m² que supone un 5% de ocupación de parcela neta.

3. ZONA VERDE ENTRE BLOQUES.

Esta zona esta exclusivamente destinada a jardines, juegos infantiles, espacios libres, etc.

No se permite ningún tipo de construcción, salvo estructuras para juegos infantiles, vallados para setos, etc., etc.

Su fin unico es el de originar una serie de espacios que sean facilmente controlables por los vecinos de los bloques con tiguos, de forma que su mantenimiento no pueda ser oneroso.

La superficie asciende a 5.170 m²

4. ZONA ESCOLAR-CULTURAL

El uso de esta zona esta ligado a la docencia y cultura.

Se reserva una superficie de 2.900 m² lo que supone 11,6 m² por-vivienda.

Su ocupación máxima sera de un 15%. La edificación que se proyecte debera desarrollarse en una sola planta, con altura - maxima de soleria a cubierta terminada de 3,50 m.

El volumen maximo en esta zona sera de 0,5 m³/m² sobre par- ceta neta.

Su ubicación respondera a criterio de diseño, debiendo una vez iniciado el expediente de edificación resolver la urbaniza- ción del resto del solar que quede libre.

5. ESPACIOS PEATONALES.

Ubicados en la plaza y entre bloque su uso sera el peatonal salvo en los casos de fuerza mayor.

Se permiten todas aquellas construcciones de tipo ambulante o fijo que esten destinadas a Kioscos, puestos de periódicos, ca- binas telefonicas, buzones, etc., etc.

6. VIALES.

Destinados al trabajo rodado

No se han previsto edificios religiosos por estar el pue- blo dotado de dos iglesias, una de ellas de reciente construcción, cerrada.

Para los servicios complementarios, tales como ambulatorio, estafeta de correos, oficinas municipales, etc. se ha reservado un modulo completo dando a la plaza y con acceso a nivel de calle

6. RESUMEN SUPERFICIE.

La superficie total del plan asciende a 40.000 m²
 Se han destinado:

a) Edificación Residencial (ocupación)

Viviendas	6.999 m ²
L. Comerciales	332 "
b) Zona verde concentrada	4.990 "
c) Zona verde entre bloques	5.170 "
d) Zona escolar-cultural	2.900 "
e) Espacios peatonales	10.637 "
f) Viales	8.972 "

Por la legislación vugente se exige y ejecuta.

a) Edificación	Exigida	Realizadas
max. 75 v/Ha	300	250
b) Zona verde publica		
18 m ² /viv.	4.500 m ²	4.990 m ²
c) Zona escolar		
10 m ² /viv.	2.500 m ²	2.900 m ²

7. RESUMEN VOLUMEN EDIFICABLE.

a) Residencial

Viviendas	
Volumen plantas con galeria (2 plantas)	
2 (6.999 -1,5 x 780) x 2,80	32.642,4 m ³
Volumen plantas sin galeria (2 plantas)	
2 x 6.999 x 2,80	39.194,4 m ³

TOTAL 71.836,8 m³

Comercio

332 x 3 x 2 1.992,- m³

Zona verde concentrada

c) Zona escolar cultural

2.900 x 0,6 1.740,- m3

TOTAL VOLUMEN A EDIFICAR 75.717,3 m3

El coeficiente volumetrico total de la zona asciende a
1,893 m³/m²

75.717,3/40.000 1,893 m³/m²

8. RELACIONES CON VIVIENDA Y HABITANTES.

a) En superficie (ocupación) por vivienda

1. Edificación residencial

Vivienda 6.999/250 27.995 m²/viv.

Comercio 332/250 1.328 m²/viv.

2. Verde concentrada

4.990/250 19,96 m²/viv

3. Verde entre bloques

5.170/250 20,68 m²/viv

4. Verde total

10.160/250 40,64 m²/viv

5. Zona escolar-peatonal

2.900/250 11,6 m²/viv.

6. Zona peatonal

10.637/250 42,54 m²/viv.

7. Viales y aparcamientos

8.972/250 35,88 m²/viv.

b) En superficie (ocupación) por habitante

1. Edificación residencial

Vivienda 6.999/1.424 4,91 m²/ha.

L. Comerciales 332/1.424 0,23 m²/ha.

2. Verde concentrada .

4.990/1.424 3,50 m²/ha.

3. Verde entre bloques

5.170/1.424 3,63 m²/ha.

4. Verde total 10.160/1.424 7,13 m²/ha.

5. Zona escolar-cultural

12-77

Architecto
APROBADO 7-7-78

6. Zona peatonal

10.637/1.424 7,46 m²/hab.

7. Viales y aparcamientos

8.972/1.424 6,30 m²/hab.

9. DOTACION GENERAL DE SERVICIOS

a. Agua

El calculo de la red de saneamiento se ha realizado en base a lo dispuesto en las NTE. IFA. y NTE-IFR. El trazado se ha dispuesto en forma de ramificaciones, ubicando llaves de coste entre los diferentes ramales con el fin de poder, en caso de averia, bloquear un ramal para proceder a su reparacion.

La red se ha unificado en cuanto a abastecimiento a las viviendas con la red de riego y limpieza de calles.

Se ha previsto un consumo de 200 litros/habitante/dia.

b. Saneamiento.

Ejecutada de acuerdo con la NTE. ISA. Su desarrollo se realiza en el correspondiente plano del proyecto de Urbanizacion.

Su calculo y disenio se ha ejecutado segun la norma anteriormente indicada.

En la cabecera de las redes se han colocado camaras de descarga. Uniones con pozos de registros y resalto en las canalizaciones. Imbornales cada 30 mts. en calzadas y espacios peatonales.

Se han previsto en sistema unitario y se ha calculado en base a la cuenca a evacuar.

c. Electricidad.

Se preveen dos redes, una de alumbrado publico y otra domestico.

Se han calculado teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotecnico de Baja Tension.

Se preveen los siguientes niveles:

1279
 7-7-78

- nivel de iluminación media horizontal 10 lux
- coeficiente de uniformidad 15
- Tipo de lampara vapor de mercurio.
- Color Anaranjado.
- Disposición de los baculos Unilateral en

vias:
 Bilateral en
 espacios peatonales.

El visado de este trabajo de
 planeamiento no supone
 conformidad del Colegio
 con el contenido del mismo.

e. Recogida de basuras.

Se prevee su resolución por medio de los servicios
 municipales.

f. Telefonía.

Se ha previsto una canalización subterránea para el
 tendido de la red telefonica.

Huelva, Septiembre, 1.977

LOS ARQUITECTOS.

[Handwritten signature]

Delegación de Sevilla
 22 NOV 77
 VISADO
 A LOS EFECTOS DE PLANEAMIENTO
 REGISTRO 183081

[Handwritten signature]

LIGUR INMOBILIARIA, S. A.
 P. P.

LIGUR INMOBILIARIA, S. A.
 San Isidro, 9
 Huelva (Sevilla)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

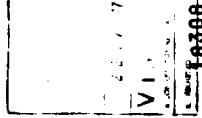
A 12-78



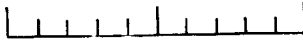
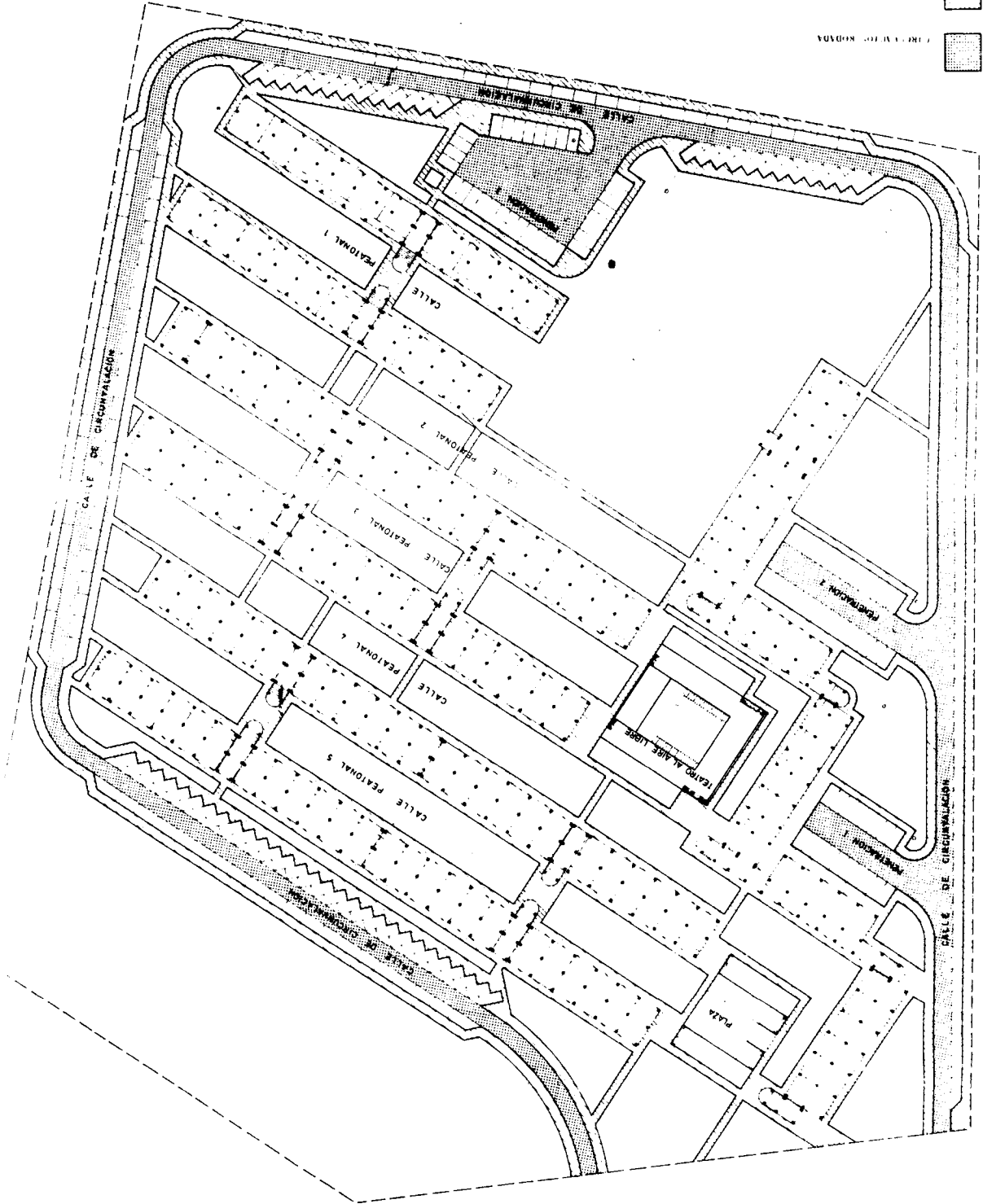
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 7-7-78

Handwritten signatures and initials

El presente proyecto de
Planeamiento se expone
a la conformidad del Colegio
con el contenido del mismo.



PLAN DE CIRCUNVALACION
FORMA DE MODA





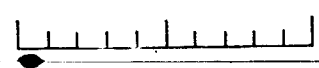
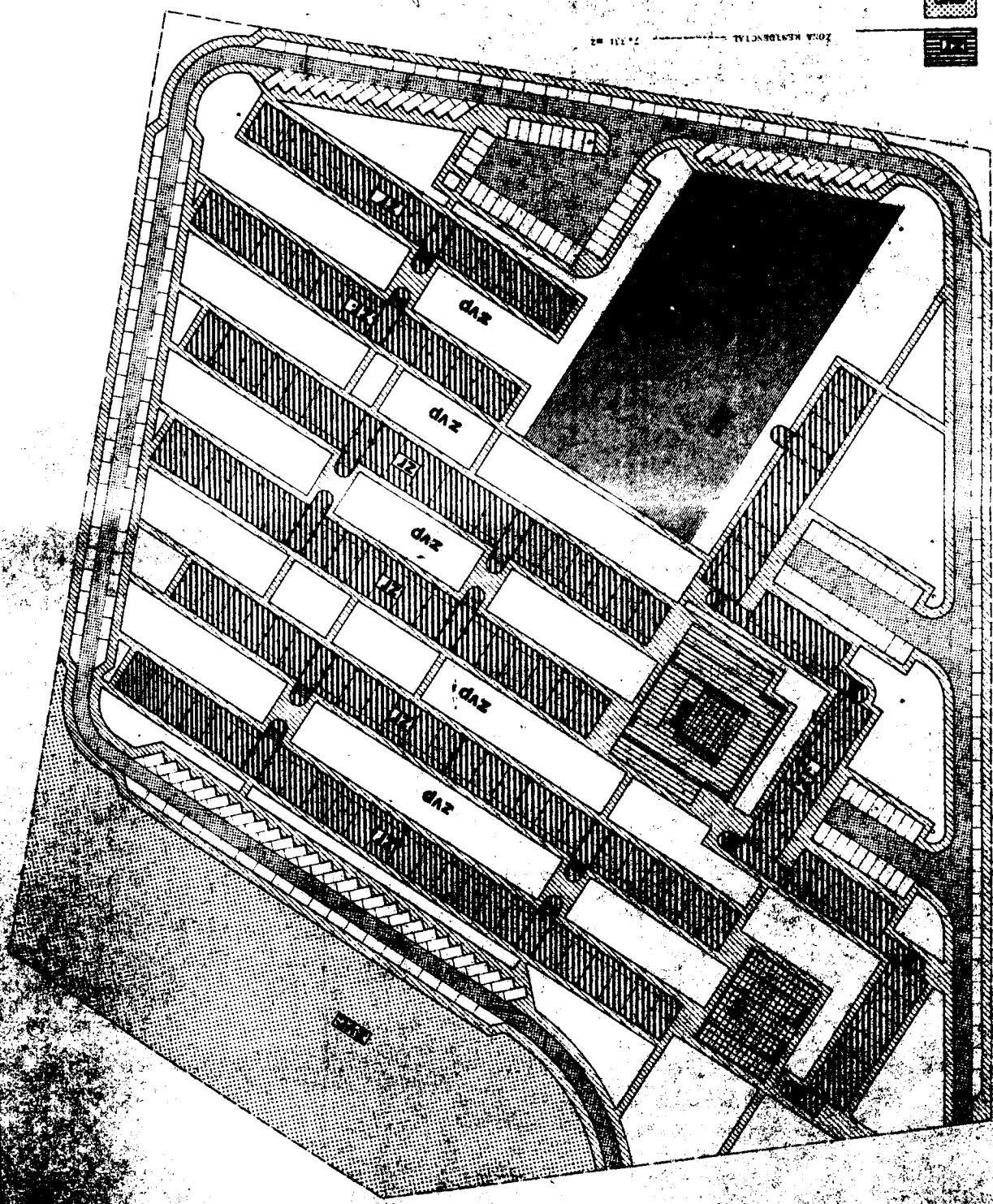
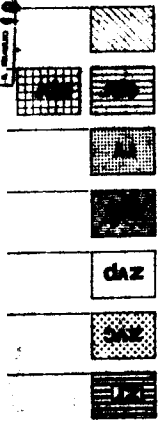
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 7-7-50

Handwritten signatures and notes:
URZUELO
SILVEIRA
RAMOS
487M

- ZONA RESIDENCIAL 24.311 m²
- ZONA VIVIENDA GOVERNAMENTAL 4.990 m²
- ZONA VIVIENDA PRIVADA 5.170 m²
- ZONA ESCUELA 2.000 m²
- RED VIARIA 7.072 m²
- 1.470 m²
- 2.705 m²

El visado de este trabajo de planeamiento no supone la conformidad del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México.

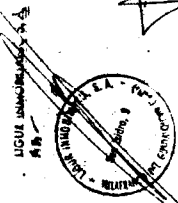
1950



A 12-79



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 7-E-78



El visado de este trabajo de planeamiento no supone la conformidad del Colegio con el contenido del mismo.

