

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: PA.27.11.00

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN RAFAEL",
POLIGONO 2 DE ISLA MAYOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

JUAN GUERRERO DE MIER
ARQUITECTO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN RAFAEL",
POLIGONO 2 DE ISLA MAYOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN RAFAEL",
POLIGONO 2 DE ISLA MAYOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

INDICE

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- JUSTIFICACION
- 3.- DELIMITACION DEL AMBITO
- 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 5.- ESTADO ACTUAL
- 6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 7.- PROPUESTA DE ORDENACION



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN RAFAEL",
POLIGONO 2 DE ISLA MAYOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

1.- INTRODUCCION

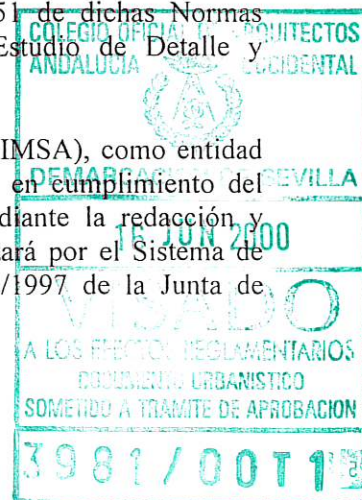
El presente Estudio de Detalle de la Cooperativa de Viviendas "San Rafael", Polígono 2 de Isla Mayor de las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río (Sevilla), se redacta por encargo de la Empresa Municipal del Suelo Isla Mayor S.A. (EMSIMSA), con CIF: A-41384900 y domicilio en la calle Ntra. Sra. del Carmen, 12, de Isla Mayor, y tiene por objeto el ajuste de las alineaciones y rasantes en las manzanas resultantes, todo ello de acuerdo con las determinaciones de las citadas NNSS y las de la legislación urbanística vigente.

El técnico redactor es D. Juan Guerrero de Mier, Arquitecto colegiado con el número 2.240 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental.

**2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA
REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La conveniencia y oportunidad de la redacción de este Estudio de Detalle se justifica en la necesidad de definir y/o ajustar las alineaciones y rasantes de las manzanas que integran la Barriada denominada Cooperativa de Viviendas "San Rafael", que constituye el Polígono 2 de Isla Mayor definido en las NNSS de Puebla del Río (Sevilla), en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 106, 110, 150 y 151 de dichas Normas Subsidiarias, cuyo desarrollo urbanístico se establece mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación (artículo 151).

La Empresa Municipal del Suelo Isla Mayor S.A. (EMSIMSA), como entidad impulsora de la gestión urbanística en el municipio de Isla Mayor, en cumplimiento del artículo 114 de las NNSS ha decidido acometer su desarrollo mediante la redacción y tramitación del presente Estudio y de Detalle, cuya gestión se realizará por el Sistema de Reparcelación previsto en el RDL 1/1992, ratificado por la Ley 1/1997 de la Junta de Andalucía.



3.- DELIMITACION DEL AMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por los terrenos comprendidos en el Polígono 2 de Isla Mayor, definido en las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río, que constituyen una Unidad de Ejecución a estos efectos.

El ámbito en su conjunto tiene forma trapezoidal, y está limitado al Norte por el Polígono 1 y suelo no urbanizable, al Este por la Avenida de Cuba; al Sur por la calle de servicio del Canal de Casa Riera, y al Oeste por el suelo no urbanizable.

Su superficie, según reciente medición, es de 61.793,74 m².

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

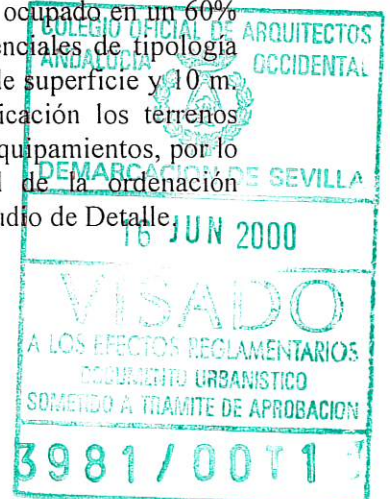
Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle están constituidos por varias fincas independientes, siendo el propietario mayoritario la Cooperativa de Viviendas "San Rafael" y el resto son parcelas segregadas de la finca original y adquiridas por los propios cooperativistas.

Al no ser relevante esta información para la redacción del Estudio de Detalle, no se ha incluido en el documento el plano de Estructura de la Propiedad.

5.- ESTADO ACTUAL

El estado actual de los terrenos del ámbito de actuación es el siguiente:

TOPOGRAFÍA:	La topografía es sensiblemente llana, presentando un desnivel de 0,5 m aproximadamente de Este a Oeste, con pendiente prácticamente uniforme.
URBANIZACIÓN:	Actualmente se encuentran totalmente urbanizadas las calles que componen la Unidad, a excepción de la calle de nueva formación que la delimita al Oeste, y del puente sobre el canal, cuyo Proyecto está actualmente en redacción..
EDIFICACIÓN:	En la actualidad el Polígono 2 se encuentra ocupado en un 60% aproximadamente, con edificaciones residenciales de tipología unifamiliar sobre parcelas de unos 200 m ² de superficie y 10 m. de fachada, permaneciendo libres de edificación los terrenos que las NNSS destinan a espacios libres y equipamientos, por lo que no está comprometida la viabilidad de la ordenación definida por dichas NNSS y el presente Estudio de Detalle.



6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Según lo expuesto en el apartado 2º de este documento, el presente Estudio de Detalle debe ordenar el conjunto de parcelas edificables que componen el ámbito de la actuación de acuerdo con las dimensiones y características definidas en las NNSS, pues la Unidad de Ejecución se rige por las condiciones de zonificación de las NNSS, es decir tipología unifamiliar adosada.

El criterio seguido para delimitar las citadas parcelas edificables ha sido el de mantener la ordenación existente, por lo que el Estudio de Detalle se limita a definir las alineaciones y rasantes actuales de las manzanas edificables, y al trazado de la calle de borde al oeste del Polígono y de la prolongación de la calle Colombia para enlazar con el nuevo puente proyectado, todo ello según lo definido en los planos de ordenación de las NNSS, de los que el Estudio de Detalle es fiel reflejo.

7.- PROPUESTA DE ORDENACION

El Estudio de Detalle define un total de 8 áreas edificables o manzanas, cuyas características se reflejan en el plano 4 del documento, conformadas por los viales existentes o definidos por las Normas Subsidiarias.

Las zonas no edificables comprendidas en esta ordenación se definen como espacios libres de uso público a modo de plazas o jardines, de acuerdo con lo especificado en dichas Normas.

Respecto al viario, se define un único tipo de calle de unos 10 metros de anchura total entre alineaciones, con 7 metros de calzada y 1,5 metros de acera a ambos lados, cumpliendo en todo momento las determinaciones de las NNSS para la red viaria establecidas en las Normas Urbanísticas, con las variaciones resultantes de lo realmente ejecutado. Las rasantes se han establecido de manera que se garantice el acuerdo necesario entre las calles existentes y las nuevas previstas en el Estudio de Detalle, e igualmente reflejan la realidad ejecutada en el terreno.



Isla Mayor, mayo de 2000

Fdo.: Juan Guerrero de Mier

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN RAFAEL",
POLIGONO 2 DE ISLA MAYOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

INDICE DE PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- 3.- TOPOGRAFIA Y ESTADO ACTUAL
- 4.- ALINEACIONES Y RASANTES

