

COLEGIO.

|              |
|--------------|
| LEA3         |
| arquitectura |
| urbanismo    |
| ingenieria   |

176/91  
Puebla  
del  
Rio

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES DE LA PUEBLA DEL RIO (SECTOR DE  
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR).

ZONA INDUSTRIAL DE AVDA. RAFAEL BECA.

APROBADO: 24-06-92  
PETICIONARIO: SEGUNDA GENERACION S.A.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA  
PUEBLA DEL RIO (SECTOR DE VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR).



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 24 JUN 1992

ARQUITECTO: TOMAS P. SOLANO FRANCO

Fecha 4-2-91

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCO DEL  
GUADALQUIVIR

El que suscribe, Jose Hermano Mateo, en representación de  
SEGUNDA GENERACION S.A., con domicilio en Avda. Rafael Beca nº 9 de  
Villafranco del Guadalquivir.

respetuosamente EXPONE:

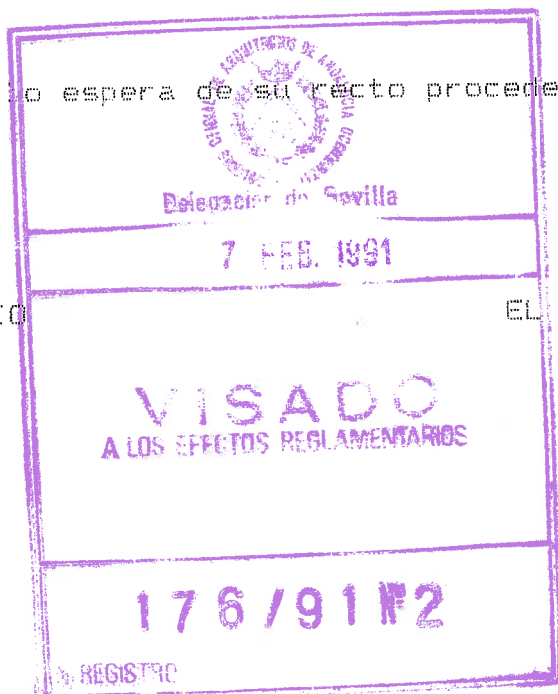
Que solicita la aprobación de las Modificación Puntual de las  
Normas Subsidiarias de La Puebla del Rio, Sector de Villafranco del  
Gaudalquivir, de la zona industrial de la Avda. Rafael Beca, para lo  
cual acompaño el oportuno proyecto en el forma exigida por este  
Ayuntamiento redactado por el Arquitecto D. Tomás P. Solano Franco,  
es por lo que:

Pide a Ud. que previo los trámites oportunos, tenga a bien  
concederme la correspondiente aprobación.

Así lo espera de su recto proceder, le saludo atte.

EL PROPIETARIO

EL ARQUITECTO



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA PUEBLA DEL RIO (SECTOR DE VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR).

INDICE

1.- ANTECEDENTES

- 1.1. OBJETO DEL PROYECTO
- 1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION
- 1.3. JUSTIFICACION LEGAL

2.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL

2.1. CARACTERISTICAS FISICAS

- 2.1.1. Marco físico
- 2.1.2. Superficie
- 2.1.3. Topografía

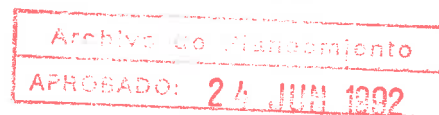
2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- 2.2.1. Usos
- 2.2.2. Edificiaciones
- 2.2.3. Infraestructura existente

2.3. PROPIETARIOS

2.4. DESCRIPCION DE LA INFORMACION GENERAL DE CARACTER GRAFICO

2.5. INFORMACION URBANISTICA



### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS CRITERIOS DE ACTUACION

#### 3.1. OBJETIVOS. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

#### 3.2. PARAMETROS URBANISTICOS

- 3.2.1. Ambito de aplicación
- 3.2.2. Usos
- 3.2.3. Condiciones de planeamiento  
(Instrumentos de ordenación)
- 3.2.4. Cesiones y dotaciones

### 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION

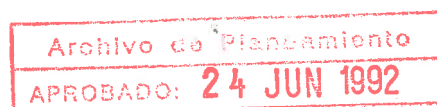
#### 4.1. ZONIFICACION

- 4.1.1. Sistema de viario urbano
- 4.1.2. Zona residencial y Terciaria
- 4.1.3. Sistema de espacios libres

#### 4.2. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 4.3. CUADRO DE SUPERFICIES

- 4.3.1. Superficie de suelo bruto de cada propiedad
- 4.3.2. Zonificación
- 4.3.3. Edificabilidad bruta máxima

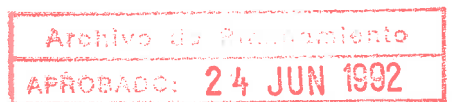


MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA PUEBLA DEL RIO (VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR).

MEMORIA



1.- ANTECEDENTES



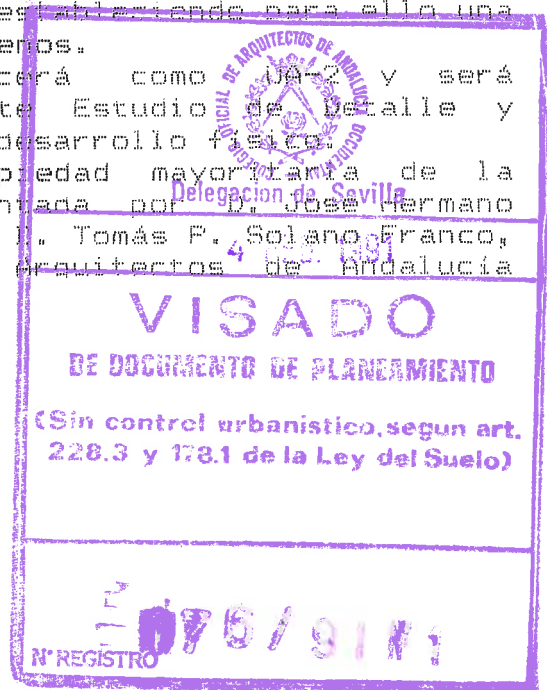
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de este documento es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de la Puebla del Rio (Sector de Villafranco del Guadalquivir) aprobadas definitivamente en fecha 1 de Marzo de 1.984, en lo referente a la Calificación de unos terrenos donde se ubica la fábrica de papeles (Papelera), antiguamente explotada por la empresa PAGUSA, y hoy cerrada a su anterior uso industrial.

Se propone un cambio de Calificación y Usos, pasando de su uso actual de suelo urbano para uso industrial a suelo urbano para uso residencial, terciario y de equipamiento; estableciendo para ello una Unidad de Actuación que abarque dichos terrenos.

Esta Unidad de Actuación se conocerá como UA-2 y será desarrollada mediante su correspondiente Estudio de Detalle y posterior Proyecto de Urbanización para su desarrollo físico.

Formula la Modificación la actual propiedad mayoritaria de la finca "Segunda Generación S.A.", representada por D. José Hernando Mateu como Presidente. Actúa como redactor D. Tomás F. Solano Franco, Arquitecto colegiado nº 2.450 del C.O. de Arquitectos de Andalucía Occidental.



## 1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION

Las circunstancias que motiva la presente actuación habían sido ya previstas como objetivos preferente en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, en la parte de las mismas referentes a Villafranco del Guadalquivir. Concretamente en el Apartado 3.1. de dichos objetivos se decía:

"prever la creación de Unidades de Actuación para un uso cada vez de mayor demanda....". El Apartado 3.2. se especificaba: "adoptar las determinaciones necesarias para ocupar de un modo ordenado..... los numerosos vacíos urbanos y discontinuadades que presenta la trama urbana". Por último el Apartado 3.3. decía: "proponer y disponer lo necesario para la implantación de severas medidas de control técnico que permitan subsanar en la medida de lo posible las molestias y perjuicios sanitarios que producen los molinos y secaderos de arroz, dado que su erradicación y traslado sería muy costosa económica y socialmente".

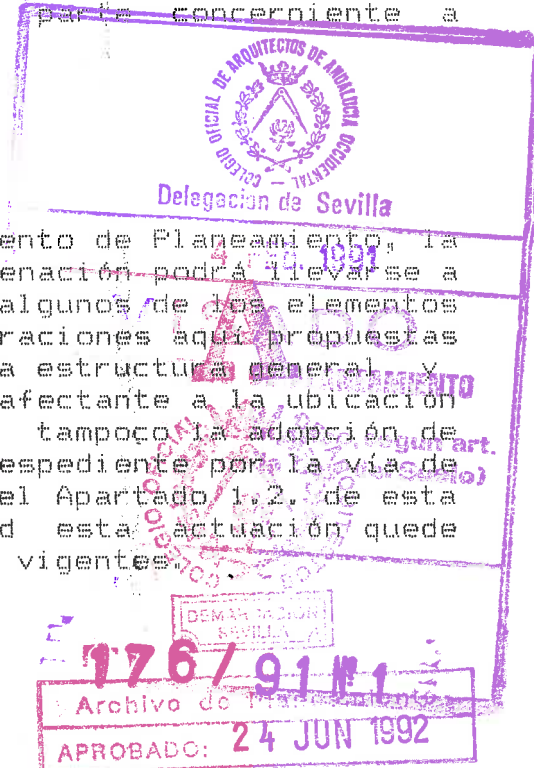
Es por ello que esta modificación tiene su origen en la necesidad planteada por el Ayuntamiento de erradicar del núcleo urbano consolidado o en proceso de consolidación, todas las zonas de uso industrial cuya ubicación supone no solo un grave peligro para la población residente, sino además un progresivo deterioro del paisaje urbano como consecuencia del tipo de actividad y de su obsolescencia respecto a su entorno.

En la mayoría de los casos, la calificación que el Plan otorgó a los citados terrenos, obedeció a la evidencia de la actividad industrial que en los mismos se ejercía, y a la incapacidad administrativa y de gestión que desde el Plan se preveía para a base de medidas de fuerza amparadas en la Ley, tales usos fuesen trasladados hacia el suelo urbanizable previsto al efecto.

Es por ello que aprovechando por un lado la desaparición de la actividad industrial y por otro el interés manifestado por los titulares del suelo de emprender la ordenación de los terrenos en consonancia con las directrices fijadas por el Municipio, que este tramite esta Modificación puntual con caracter de urgencia, sin perjuicio de que posteriormente se recoga la misma en una Revisión general de las Normas Subsidiarias en la parte concerniente a Villafranco del Guadalquivir.

## 1.3. JUSTIFICACION LEGAL

De acuerdo con el Art. 154.2 del Reglamento de Planeamiento, la alteración del contenido de los Planes de Ordenación podrá llevarse a cabo mediante la Revisión o Modificación de algunos de los elementos que los constituyen. No suponiendo las alteraciones aquí propuestas la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, entendida esta como afectante a la ubicación o trazado de Sistemas Generales, ni suponiendo tampoco la adopción de un nuevo modelo territorial, se tramita este expediente por la vía de la Modificación por los motivos expuestos en el Apartado 1.2. de esta Memoria, sin perjuicio de que con posterioridad esta actuación quede plasmada en una Revisión General de las Normas vigentes.



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL

### 2.1. CARACTERISTICAS FISICAS.

Este apartado contiene la descripción de los terrenos en lo referente a sus características morfológicas y dimensionales.

#### 2.1.1. Marco físico

Terrenos situados en el centro del casco de la población de Villafranco del Guadalquivir (El Puntal), con fachada principal a la Avda. Rafael Beca, eje principal de la trama urbana.

Los linderos son los siguientes:

- \* Al Norte con Canal del Brazo de los Jerónimos;
- \* Al Sur con Urbanización "La Papelera" (E.D.-1)
- \* Al Este con Avda. Rafael Beca.
- \* Al Oeste con Urbanización "La Papelera" (E.D.-1)

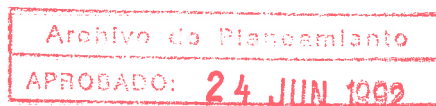
Tiene forma de polígono irregular, asemejándose a un trapecio.

#### 2.1.2. Superficie

La superficie del terreno sobre el que se redacta la Modificación Puntual de las N.S. es de 19.004,50 m<sup>2</sup>

#### 2.1.3. Topografía

El terreno es completamente llano.



## 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

En este apartado se describe el estado actual del terreno en los referente a los conceptos expuestos en el título.

### 2.2.1. Usos

El uso principal de la instalación existente sobre el terreno era eminentemente industrial, referido a fabricación de papel, usando como materia prima la paja del arroz sobrante de la recolección de este en la localidad.

Actualmente, y desde hace varios años, esta industria entró en desuso y está parada su producción sin posibilidad de reversión.

### 2.2.2. Edificaciones

Las edificaciones que existen en el terreno, son las naves que contienen la maquinaria y los almacenes que albergaban la actividad descrita en el anterior apartado. El estado de esta edificación es de ruina total.

### 2.2.3. Infraestructura existente

\* Saneamiento: Por la Avda. Rafael Beca transcurre un colector principal de 080.

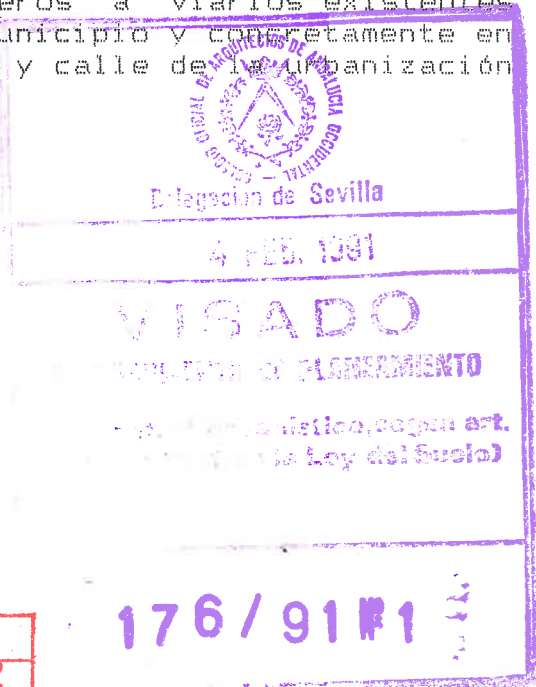
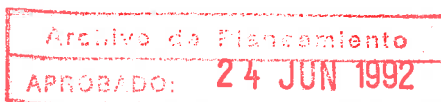
Las redes interiores están inservibles y obsoletas.

\* Energía eléctrica: Existe en el terreno un centro de transformación que suministraba energía en Baja Tensión a la fábrica.

La línea de Alta Tensión no cruza el terreno y solo lo toca lateralmente en su lindero Norte.

\* Abastecimiento de agua: Por la Avda. Rafael Beca transcurre una red principal de abastecimiento bajo el acerado correspondiente a la margen del terreno objeto de este documento.

\* Viarios: El terreno tiene linderos a viarios existentes incluidos dentro del sistema general del municipio y concretamente en sus linderos Este y Sur (Avda. Rafael Beca y calle de la urbanización "La Papelera", respectivamente).



### 2.3. PROPIETARIOS.

El ámbito territorial del documento comprende las fincas de los siguientes propietarios:

\* "NUEVA GENERACION S.A." 18.084,50 m<sup>2</sup>  
\* D. Manuel Berrocal Jimenez 920,00 m<sup>2</sup>

### 2.4. DESCRIPCION DE LA INFORMACION GENERAL DE CARACTER GRAFICO.

La información de carácter gráfico que se incluye en este documento abarcan los planos numerados del 1 al 3.

- Plano nº 1. Situación general en termino municipal. E. 1:2.000

- Plano nº 2. Acotado

A escala 1:500 se grafía la línea perimetral de delimitación, triangulándose para la definición geométrica de la misma.

- Plano nº 3. Catastral

A escala 1:500 se delimita la diferentes fincas que componen el terreno objeto de actuación, grafiándose en cuadro anexo las superficies por propietarios.

### 2.5. INFORMACION URBANISTICA.

Este apartado contiene las prescripciones de las Normas Subsidiarias en lo que concierne al terreno, así como una somera descripción del plano de dichas normas que hace referencia a la clasificación de los terrenos.

El terreno está clasificado actualmente como Suelo Urbano (Plano nº 52 de las N.S.M.), de uso Industrial. Las ordenanzas aplicables son las correspondientes al Capítulo III "Disposiciones particulares. Casco de Villafranco del Guadalquivir y Alfonso XIII", así como las disposiciones contenidas en el Capítulo I "Disposiciones comunes".



### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS CRITERIOS DE ACTUACION

#### 3.1. OBJETIVOS, DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Al modificar las N.S.M. y calificar como Uso Residencial y Terciario el anterior Uso Industrial, se persiguen los objetivos siguientes:

\* Extraer una de las "manchas" industriales mas importantes que existen en la trama urbana de Villafranco del Guadalquivir, herencia de un planeamiento basado en la política de hechos consumados.

\* Corregir una situación anómala desde el punto de vista económico-social, ya que la fábrica que justificaba la calificación original, ya no existe y además no tiene razón de volver a existir en el mismo lugar, es decir, en el centro del casco urbano del municipio.

\* Desde el punto de vista de un urbanismo general (entendiéndose de todo el nucleo urbano), es necesario una actuación unitaria y potente a nivel residencial ó terciario, que funcione como nexo o bisagra de las dos partes claramente definidas en que se divide el pueblo, debido fundamentalmente a existir en ese punto una pieza distorsionadora como es la "mancha" industrial objeto del presente documento.

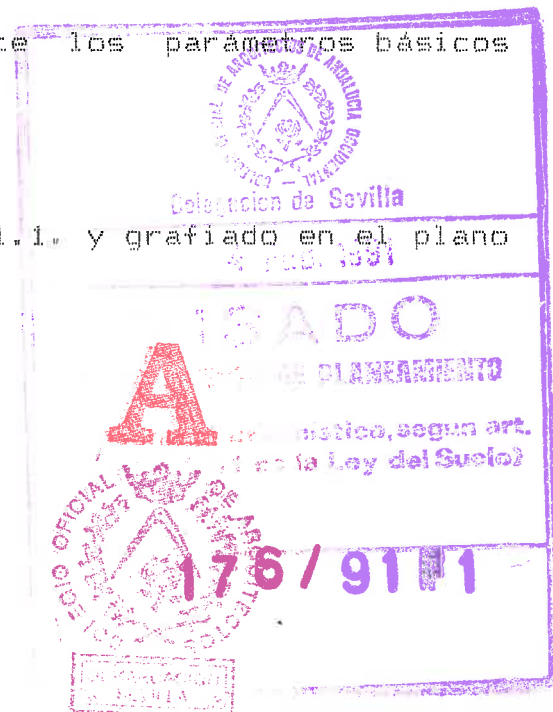
\* Clasificar como suelo urbano, se justifica simplemente porque el terreno ya es urbano, es decir, no se cambia su clasificación.

#### 3.2. PARAMETROS URBANISTICOS.

En este apartado se describe someramente los parámetros básicos que definen el sector.

##### 3.2.1. Ambito de aplicación

Será el expuesto en el apartado 2.1.1. y grafiado en el plano nº 2 (Acotado).



### 3.2.2. Usos

Los Usos permitidos son los de residencial, Terciario y Equipamiento.

\* El uso residencial se podrá complementar con los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria
- " de mantenimiento del automovil
- Hospedaje
- Comercio en la categoria de locales comerciales
- Aparcamientos
- Deportivo solo en edificios con otros usos
- S.I.P.S. (Servicio de Interes Público y Social).

### 3.2.3. Condiciones de planeamiento (Instrumentos de ordenación)

\* Para el desarrollo de la Modificación propuesta, será preceptivo la presentación y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle donde se definan las Alineaciones y Rasantes, así como la ordenación de volúmenes.

\* La ejecución del citado Estudio de Detalle se regulará en los terminos establecidos por el Título III de la Ley del Suelo, así como las especificaciones recogidas en los artículos 33 al 41 de las Normas Sub. Municipales.

\* Para el desarrollo del citado Estudio de Detalle será preceptivo la realización de los correspondientes proyectos de urbanización y parcelación que cumplirán con las determinaciones fijadas en el Capítulo IV (artículos del 42 al 95) de las Normas Sub. Municipales.

### 3.2.4. Cesiones y dotaciones

\* Se establecerá un sistema reparcelatorio de los terrenos incluidos en la modificación que posibilitará la obtención de suelo equivalente al 30% del valor que tengan los suelos edificables.

\* Esta cesión obligatoria se destinará a equipamiento urbano (S.I.P.S., parque, jardín, etc...) según las especificaciones del art. 83.3. de la Ley del Suelo.

\* Esta cesión de suelo, podrá ser substituida en su caso, si así lo considera conveniente la administración urbanística local, por el pago en metálico correspondiente al valor del suelo equivalente al 30% de los suelos edificables.

#### 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION

##### 4.1. ZONIFICACION

La Unidad de Actuación (UA-2), objeto del presente documento, contiene las siguientes zonas:

- Sistema viario urbano
- Zona residencial y terciaria
- Sistema de espacios libres

Esta zonificación esta grafiada en el plano nº 6 de este documento.

##### 4.1.1. Sistema de viario urbano

El sistema consta de una vía que partiendo perpendiculares a la calle de la urbanización colindante en el lindero Sur, atraviesa el terreno hasta el lindero Norte (Eje Norte-Sur).

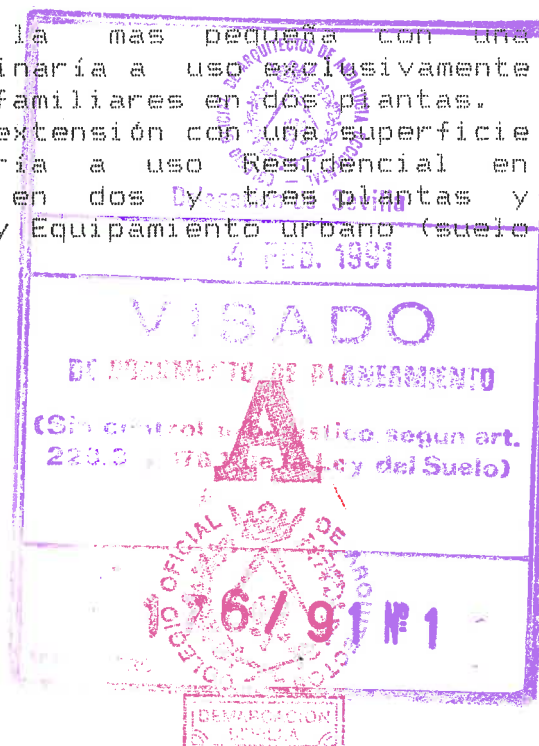
Las dimensiones y tipos de la red viaria son las especificadas en las Normas Subsidiarias Municipales.

##### 4.1.2. Zona residencial y Terciaria

Se divide en dos subzonas claramente separadas por el viario principal. Una primera que quedaría al Oeste de la Unidad de Actuación y otra al Este.

La primera subzona (Oeste) es la mas pequeña con una superficie aproximada de 5.488 m<sup>2</sup>, se destinaría a uso exclusivamente Residencial con tipología de viviendas unifamiliares en dos plantas.

La segunda subzona (Este), de mas extensión con una superficie aproximada de 11.801,50 m<sup>2</sup>, se destinaría a uso Residencial en tipología de edificios plurifamiliares en dos y tres plantas y unifamiliares en dos plantas, Terciario y Equipamiento urbano (suelo destinado para S.I.P.S.).



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 24 JUN 1992

#### 4.1.3. Sistema de espacios libres

Estaría situado en la segunda subzona, conformando una plaza pública que ordene el conjunto edificatorio propuesto.

Este espacio público tendrá acceso directo desde las calles circundantes y sobre todo desde la Avda. Rafael Beca.

#### 4.2. ORDENANZAS REGULADORAS.

Son de aplicación con carácter general, las contenidas en los Capítulos I y III de las Normas Subsidiarias Municipales. Reproducimos los aspectos mas importantes:

##### \* Condiciones de ocupación y altura de las edificaciones.

En lo referente a ocupación y alturas son las fijadas en el art. 152, así como los art. 137, 138, 122, 123, 124 y 125 de las N.S.M.

La edificabilidad vendrá dada por los parámetros de ocupación y altura descritas en el apartado anterior. La máxima edificabilidad en el ambito de la Unidad de Actuación es de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para residencial, por lo que las superficies destinadas a otros usos permitidos disminuirán el número máximo de viviendas en la proporción de 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a otros usos. Se exceptúan los equipamientos, cuya edificabilidad no computarán.

##### \* Condiciones particulares de estetica.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir totalmente justificados en la memoria y planos de los proyectos que hubiera de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 24 JUN 1992

#### 4.3. CUADRO DE SUPERFICIES

##### 4.3.1. Superficie de suelo bruto de cada propiedad

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| "SEGUNDA GENERACION S.A."  | 18.084,50 m2 |
| D. Manuel Berrocal Jimenez | 920,00 m2    |
| TOTAL                      | 19.004,50 m2 |

##### 4.3.2. Zonificación

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Sistema viario urbano      | 1.715,50 m2  |
| Zona residencial/terciario | 17.289,50 m2 |
| TOTAL                      | 19.004,50 m2 |

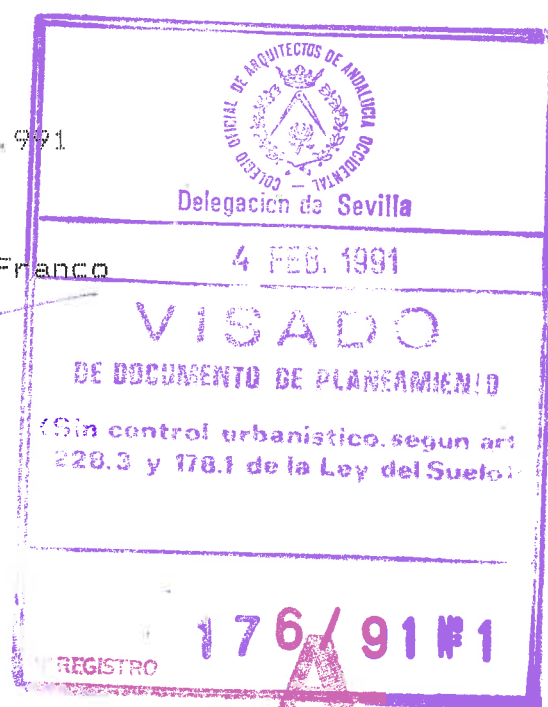
##### 4.3.3. Edificabilidad bruta máxima

1,5 m2/m2

Sevilla a 10 de Enero de 1.991

Fdo. Tomás P. Solano Franco

Arquitecto



REGISTRO

176/91#1



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 24 JUN 1992

## INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION GENERAL
- 2.- ACOTADO
- 3.- CATASTRAL
- 4.- CALIFICACION Y USOS ACTUALES
- 5.- CALIFICACION Y USOS PROPUESTOS
- 6.- ZONIFICACION Y VIARIOS

