

COLEGIO

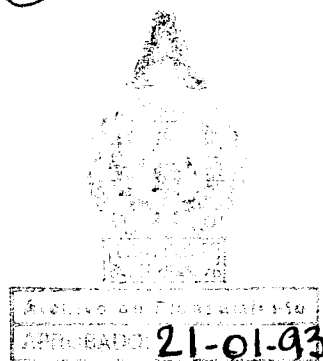
42

3282/91

LEA3
arquitectura
urbanismo
ingenieria

Villafrauco
Guadalquivir

[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE (U.A.-2).

AVDA. RAFAEL BECA (ZONA INDUSTRIAL)

VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR

PROPIETARIO: SEGUNDA GENERACION S.A.

ARQUITECTO: ECO. GLEZ. DE CANALES

❧

ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACION U.A.-2
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR

1.- GENERALIDADES

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de SEGUNDA GENERACION S.A., con domicilio en Avda. Rafael Beca nº 9 de Villafranco del Guadalquivir, actuando como representante D. José Hermano Mateu.

2.- SITUACION Y DESCRIPCION DE LA FINCA. PROPIEDADES.

Los terrenos que abarcan el Estudio de Detalle están situados en la Avda. Rafael Beca con los siguientes linderos:

- Al Norte con los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes (Canal 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)

La superficie bruta delimitada por los linderos definidos es de 18.348,69 m² (mejor medida que la realizada para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, que era de 19.004,50 m²).

Dentro de la citada delimitación existen dos propiedades con las siguientes características:

1ª Propiedad de SEGUNDA GENERACION S.A. con una superficie bruta de 17.416,54 m², con los siguientes límites:

- Al Norte con Canal y con la otra parcela (2ª)
- Al Este con Avda. Rafael Beca y con la otra parcela (2ª)
- Al Sur con E.D.-1
- Al Oeste con E.D.-1

2ª Propiedad de D. MANUEL BERROCAL JIMENEZ con una superficie de 932,15 m², con los siguientes linderos:

- Al Norte con Canal
- Al Este con Avda. Rafael Beca
- Al Sur con la otra parcela (1ª)
- Al Oeste con la otra parcela (1ª)

La topografía del terreno es completamente plana ó con desniveles despreciables (ver plano nº 3).

3287/91 Nº 1

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

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

3.1. 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 éste en la localidad.

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

3.2. 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 punto anterior. El estado de estas edificaciones es de ruina total.

3.3. Infraestructura existente

- Saneamiento: Por la Avda. Rafael Beca transcurre un colector principal de Ø80.

Las redes interiores están inservibles y obsoletas.

- Energía eléctrica: Existe en el terreno un Centro de Transformación de 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 acérado 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.

4.- INFORMACION URBANISTICA.

Para el desarrollo de este suelo, se prevé en las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Rio y según su art. 155 del Texto Refundido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 1 de Marzo de 1.984 y por la Corporación Municipal el 18 de Febrero de 1.985; la redacción de un Estudio de Detalle que seguirá las prescripciones expresadas y grafiadas en el documento previo de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referidas al cambio de uso de la parcela y tramitado convenientemente ante los organismos competentes para su aprobación e inclusión en el planeamiento general del municipio.

Las condiciones de edificación aplicable serán las señaladas en las Normas Subsidiarias para la Zona de Crecimiento de La Puebla del Rio para el uso residencial y por el Capítulo I de las disposiciones adicionales al equipamiento, así como las características especiales aplicables al núcleo de Villafranco del Guadalquivir contenidas en el Capítulo III de las citadas N.S.M.

En resumen podríamos establecer las siguientes condiciones de edificación:

- Ocupación máxima parcela: 75% (art. 138)
- Alturas máximas: 3 plantas (Bajo + 2) en Avda. Rafael Beca
2 plantas (Bajo + 1) en el resto
- Alturas numéricas: Planta baja 4,50 mts sobre rasante para local
Altura máxima total para 2 plantas 8,00 mts
Altura máxima total para 3 plantas 11,00 mts
- Retranqueo de castillete: a 3 mts de línea de fachada
- Densidad establecida por las N.S.M.: 45 viv/Ha
- Usos globales permitidos: Residencial
Comercial
Terciario
Equipamiento

3270/81 M1

5.- MEMORIA DESCRIPTIVA

5.1. Zonificación

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

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

Esta zonificación está grafiada en el plano nº 4 de este documento.

5.1.1. Sistema viario

El sistema consta de una vía que partiendo perpendicularmente 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 red viaria son las especificadas en las Normas Subsidiarias Municipales (calzada de 7 mts y Acerados de 1,5 mts respectivamente).

5.1.2. Zona residencial y Terciaria

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

La primera subzona (Oeste) es la más pequeña con una superficie de 4.232,35 m²; se destinaría a uso exclusivo residencial con tipología de viviendas unifamiliares en dos plantas.

La segunda subzona (Este) es de más extensión con una superficie de 8.599,95 m²; se destinaría a uso residencial en tipología de edificios plurifamiliares en dos y tres plantas y unifamiliares en 2 plantas, Terciario y Equipamiento urbano (suelo destinado a S.I.P.S.).

5.1.3. Sistema de espacios libres

Se prevé dos grandes tipos de espacios libres.

El espacio libre perimetral, rodeando las manzanas edificables (865,64 m²) y el espacio libre central constituido por la plaza situada en la 2ª subzona (2.935,75 m²), que ordena todo el conjunto edificatorio de ésta, constituyéndose en pieza básica de la ordenación.

3282/9111

5.2. Ordenanzas reguladoras

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

* Condiciones de ocupación y altura de las edificaciones.

En lo referente a ocupación y altura son las fijadas en el art. 152, así como los art. 137, 138, 122, 123, 124 y 125 de las N.S.M. y resumidos en el punto 4º de esta memoria.

* Las delimitaciones de volúmenes vienen expresadas gráficamente en el plano nº 5 del presente documento.

La edificabilidad vendrá dada por los parámetros de ocupación y altura descritas en el apartado anterior. La máxima edificabilidad en el ámbito de la Unidad de Actuación es de 1,5 m²/m² 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 m² destinado a otros usos. Se exceptúan los equipamientos, cuya edificabilidad no computarán.

* Condiciones particulares de estética.

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

* Las alineaciones vienen expresadas en el plano nº 3 del presente documento.

5.3. Cuadro de Superficies

5.3.1. Superficie de suelo bruto de cada propiedad

"SEGUNDA GENERACION S.A."	17.416,54 m ²
D. Manuel Berrocal Jiménez	932,15 m ²
TOTAL.....	18.348,69 m ²

5.3.2. Zonificación

Sistema viario.....	1.715,00 m ²
Zona residencia/terciario....	12.409,30 m ²
Equipamientos (S.I.P.S.).....	423,00 m ²
Espacios libres.....	3.801,39 m ²
TOTAL.....	18.348,69 m ²

3282/91

5.3.3. Volúmenes

Superficie en 1 planta: 930,30 m² x 1 = 930,30 m²
Superficie en 2 plantas: 6.391,15 m² x 2 = 12.782,30 m²
Superficie en 3 plantas: 3.223,50 m² x 3 = 9.670,50 m²

TOTAL..... 10.544,95 M² 23.383,10 M²

Volumen en 1 planta: 930,20 m² x 4,5 mt. = 4.186,35 m³
Volumen en 2 plantas: 6.391,15 m² x 8,0 mt. = 51.129,20 m³
Volumen en 3 plantas: 3.223,50 m² x 11 mts. = 35.458,50 m³

VOLUMEN TOTAL MAXIMO..... 90.774,05 m³

6.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

6.1. Justificación legal

La presente propuesta se fundamenta en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales tramitado previamente al presente documento que tenía como objeto el cambio de uso de dicha parcela.

Asimismo el presente documento no cambia las prescripciones generales de las Normas Subsidiarias citadas y cumple con los requisitos que para este tipo de documentos urbanísticos se especifica en la Ley del Suelo en sus Reglamentos, sobre todo en el Reglamento de Planeamiento, actualmente en vigor.

6.2. Justificación formal

Con la solución propuesta se persigue varios objetivos formales a nivel general:

- La conexión de la parcela con el entorno circundante de una forma coherente y racional. De esta forma, el viario que se plantea conecta la urbanización "La Papelera" de reciente ejecución con el Canal del Brazo de los Jerónimos que se convertirá en un futuro en una de las grandes avenidas de acceso a la población desde la futura Autovía Huelva-Cádiz que circunvalará a la localidad por su parte Sur y Oeste.

- También la propia organización de la tipología edificatoria está fundamentada en el mismo criterio de homogeneidad con el entorno, de esta forma la zona de viviendas unifamiliares en el Oeste de la parcela, conectaría formalmente con las proyectadas en el E.D.-1, enlazándose con estas y formando una unidad edilicia.

3282/91P1

- La edificación se va densificando en la medida que se acerca a la Avda. Rafael Beca, eje vertebral del pueblo desde el punto de vista urbanístico, llegando a una altura de 3 plantas en su contacto con dicha vía principal.

- Conformar un gran centro cívico-social y comercial presidido por una reserva de equipamiento S.I.P.S., destinado en un principio a solar para la ubicación en él del nuevo edificio de Ayuntamiento para la futura corporación independiente del Puntal (Villafranco del Guadalquivir). Este centro se conforma mediante una gran plaza que organiza todo el conjunto edificatorio en su entorno, penetrándose a ella mediante huecos abiertos en la "muralla" edificatoria que la circunda.

6.3. Justificación numérico-urbanística

- Ocupación estimada:

Superficie total de parcela.....	18.348,69 m2
Ocupación total computable.....	10.544,95 m2
Porcentaje de ocupación.....	57,47%
Porcentaje de ocupación máxima.....	75% > 57,47%

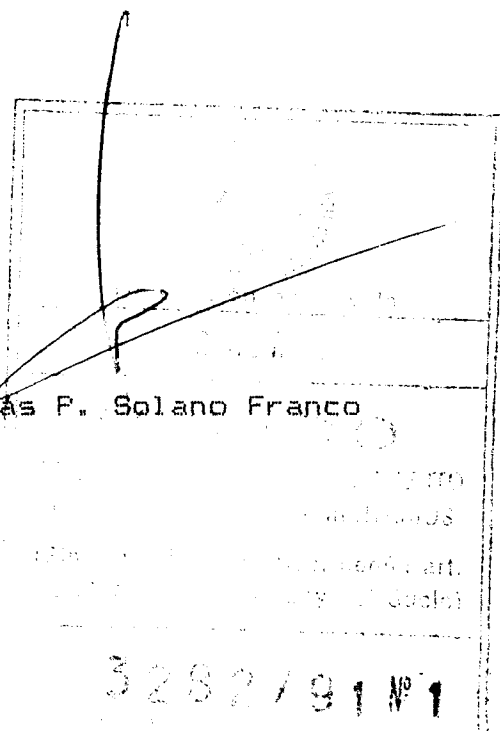
Sevilla a 26 de Julio de 1.991

Fdo. Los Arquitectos



D. Fco. González de Canales

D. Tomás P. Solano Franco



3282/91 Nº 1