

2865/99/1
(11-5-99)

~~11-5-99~~ 73
COLE

COLEGO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION PLAZA MAYOR
EN VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

**JUAN GUERRERO DE MIER
ARQUITECTO**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION PLAZA MAYOR
EN VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)**

1.- INTRODUCCION

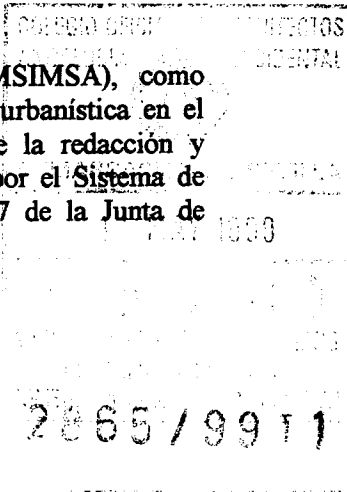
El presente Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Plaza Mayor", en Villafranco del Guadalquivir, de las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río (Sevilla), se redacta por encargo de la Empresa Municipal del Suelo Isla Mayor S.A. (EMSIMSA), con CIF: A-41384900 y domicilio en la calle Ntra. Sra. del Carmen, 12, de Villafranco del Guadalquivir, y tiene por objeto el reajuste de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes edificables en las parcelas 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 redefinir las alineaciones y rasantes y reordenar los volúmenes edificables de las parcelas que quedan sin edificar en las Unidades ED-1 y UA-2, de Villafranco del Guadalquivir, dada la inviabilidad de su ejecución en las condiciones actuales, por lo que se ha delimitado una nueva Unidad de Ejecución denominada "Plaza Mayor", comprendiendo dichos terrenos sin edificar, cuyo desarrollo se establece mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

La Empresa Municipal del Suelo Isla Mayor S.A. (EMSIMSA), como propietaria de terrenos en la Unidad y entidad impulsora de la gestión urbanística en el municipio de Villafranco, 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 no edificados de las Unidades ED-1 y UA-2 de Villafranco del Guadalquivir, definidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río, que constituyen una nueva Unidad de Ejecución de reciente delimitación, denominada "Plaza Mayor".

El ámbito en su conjunto tiene forma irregular, y está limitado al Norte por la calle de servicio del Canal de Casa Riera, al Este por la Avenida de Rafael Beca; al Sur por el resto de las Unidades ED-1 y UA-2 actualmente edificadas, y al Oeste por una calle existente y el resto de la Unidad ED-1.

Su superficie, según reciente medición, es de 14.311,75 m².

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle están constituidos por un total de 8 fincas independientes, cuyas características y situación se reflejan en el plano n^o I.3 del presente documento, y pertenecen a los siguientes propietarios:

1	Finca 8.022	3.742,00 m ² , propiedad de EMSIMSA
5	Finca 9.091	1.408,00 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
6	Finca 9.092	2.112,00 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
7	Finca 9.116	1.886,22 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
8	Finca 9.117	222,00 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
9	Finca 9.118	1.907,00 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
R	Finca 6.914	2.227,53 m ² , propiedad de PUBLINDO S.L.
B	Finca 6.915	807,00 m ² , propiedad de D. Manuel Berrocal Jiménez
TOTAL		14.311,75 m ²

5.- ESTADO ACTUAL

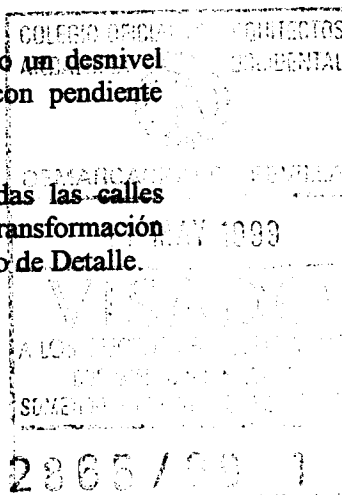
El estado actual de los terrenos del ámbito de actuación es el siguiente:

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 delimitan la Unidad, y existe un Centro de Transformación de electricidad en el interior del ámbito del Estudio de Detalle.



EDIFICACIÓN:

En finca nº 1: Edificio exento de una sola planta y tipología industrial, con estructura de hormigón, cubierta a dos aguas y cerramientos parciales de fábrica de ladrillo, está actualmente en rehabilitación con destino a equipamiento municipal.

En finca nº 8: Edificio distribuido en dos cuerpos contruidos en una y dos plantas, con destino a vivienda y almacén, de muros de carga de fábrica de ladrillo y azotea a la andaluza con forjado de viguetas de hormigón prefabricadas.

En finca nº 9: Dos edificios de una sola planta y tipología industrial, con estructura de muros de carga y forjados de viguetas metálicas y cubierta plana, con uso de almacén y centro de transformación.

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

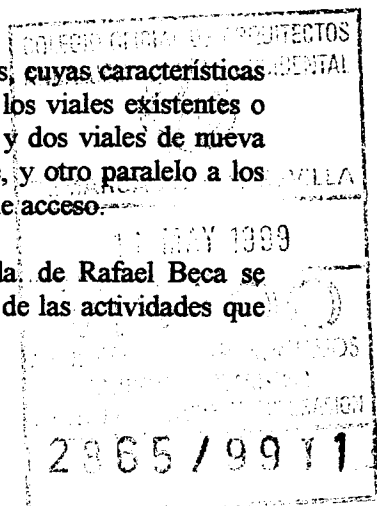
Según lo expuesto en el apartado 2º de este documento, el presente Estudio de Detalle debe ordenar el conjunto de parcelas edificables que compondrán el ámbito de la actuación de acuerdo con las dimensiones y características de las tipologías definidas las NNSS, pues la Unidad de Ejecución "Plaza Mayor" se rige por las condiciones de las Unidades ED-1 y UA-2, según la zonificación de las NNSS, es decir tipología unifamiliar en la zona perteneciente a la antigua ED-1 y la colindante de la UA-2, y colectiva con 3 plantas de altura en la zona de la UA-2 con fachada a la Avda. de Rafael Beca.

El criterio seguido para delimitar las citadas parcelas edificables ha sido el de continuar la ordenación vigente en las manzanas pertenecientes a la ED-1 y zona colindante de la UA-2; asignar un fondo edificable en torno a los 10 m. y 3 plantas de altura para edificar la medianera del edificio existente de la UA-2 con fachada a la Avda. de Rafael Beca, definir dos nuevas manzanas de edificación unifamiliar al otro lado de la calle existente que atraviesa la Unidad de Norte a Sur, y una nueva manzana de 3 plantas de altura cerrando la ordenación en la esquina nordeste de la Unidad, conformando una gran plaza o espacio público delante del futuro edificio de equipamientos..

7.- PROPUESTA DE ORDENACION

El Estudio de Detalle define un total de 7 áreas edificables, cuyas características se reflejan en los planos O.1 y O.2 del documento, conformadas por los viales existentes o definidos por los Estudios de Detalle de las Unidades ED-1 y UA-2, y dos viales de nueva formación, uno que enlaza los dos anteriores en dirección Este-Oeste, y otro paralelo a los anteriores y colindante con el edificio de Equipamientos, al que sirve de acceso.

En la zona comprendida entre dicho Edificio y la Avda. de Rafael Beca se define un gran espacio público a modo de plaza, como complemento de las actividades que en aquél se desarrollen y como zona de esparcimiento general.



Respecto al viario, se define un único tipo de calle de 9 metros de anchura total entre alineaciones, con 6 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. Las rasantes se han establecido de manera que se garantice el acuerdo necesario entre las calles existentes y las previstas en el Estudio de Detalle.

En cuanto a los volúmenes, se hace una ordenación vinculante en el Estudio de Detalle, asignando la edificabilidad correspondiente a cada manzana edificable, pero dejando total libertad para la edificación y parcelación que se proyecte en el futuro, con la única limitación de las determinaciones de las NNSS sobre las condiciones de edificación y parcelación, por aplicación directa de las Normas Urbanísticas.

8.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Las características de la Ordenación propuesta se resumen en los siguientes parámetros:

AREA	SUPERFICIE		ALTURA
	SUELO	TECHO	
M1	1.028,40 m ²	1.680 m ²	2 Plantas
M2	1.028,40 m ²	1.680 m ²	2 Plantas
M3	380,65 m ²	760 m ²	2 Plantas
M4	832,50 m ²	1.440 m ²	2 Plantas
M5	1.184,00 m ²	1.920 m ²	2 Plantas
M6	1.409,85 m ²	3.600 m ²	3 Plantas
M7	692,30 m ²	1.500 m ²	3 Plantas
SIPS	616,00 m ²	1.200 m ²	2 Plantas
EL	3.058,85 m ²		
VIARIO	4.110,80 m ²		
TOTAL	14.311,75 m ²	12.580 m ² +1.200 m ² SIPS	

Villafranco del Guadalquivir (Sevilla), Abril de 1.999



Fdo.: Juan Guerrero de Mier

