

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE E.D.-1 "LA PAPELERA"
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA PUEBLA DEL RÍO.
ISLA MAYOR, SEVILLA. MAYO DE 2002.**

PROMOTOR: NURIA REBULL MORENO
ARQUITECTO: EVA REBULL MORENO

INDICE

MEMORIA:

- 1.- GENERALIDADES.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION.
- 4.- DATOS DE LA SOLUCIÓN RESULTANTE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL E.D-1.
- 5.- RESUMEN DE LOS DATOS ANTERIORES.

PLANOS:

- 1.- SITUACION.
- 2.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN
- 3.- ALINEACIONES, RASANTES Y USOS. ESTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.
- 4.- ALINEACIONES, RASANTES Y USOS Y PROPUESTA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.



1.- GENERALIDADES.

Se redacta la presente modificación del Estudio de Detalle definido por las N.S.M de la Puebla del Río para el sector de Isla Mayor con la denominación E.D.-1, por encargo de Dña. Nuria Rebull Moreno, con domicilio en calle Infanta Elena nº 2 de Isla Mayor con N.I.F.: 28.755.258-Z y bajo las indicaciones del gobierno municipal de Isla Mayor.

Los terrenos que abarca el Estudio de Detalle tienen una superficie de 12.200 m2 y actualmente tiene los siguientes linderos:

- Al Norte con los terrenos de la Comunidad de regantes (canal) y con suelo urbano de uso residencial.
- Al sur con la calle Papelera.
- Al este con Avenida Rafael Beca y suelo urbano de uso residencial.
- Al oeste con suelo urbanizable (p.p.-7) de varios propietarios.

Las propiedades actuales del terreno objeto del presente documento en relación con las descritas en el estudio de detalle precedente son:

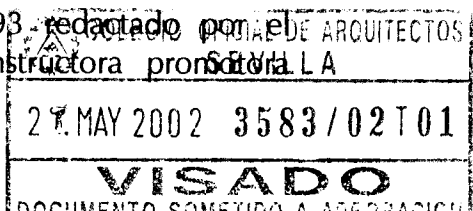
- La manzana nº1 con una superficie bruta de 1.725,750 m2, actualmente subdividida en parcelas de uso residencial que dan a la calle San Isidro que son el objeto de este documento, y un edificio comercial-residencial con fachada a Avda. Rafael Beca y C/Papelera.

2.- ANTECEDENTES.

Este documento que se redacta hace referencia al Estudio de Detalle redactado en fecha 30 de Octubre de 1.986 y aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Río en fecha 11/02/1987.

Dicho Estudio de Detalle tiene su fundamento en las especificaciones de las Normas Subsidiarias de la Puebla del Río para Isla Mayor, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla en fecha 1 de Marzo de 1.984 y por la Corporación Municipal el 18 de Febrero de 1.985, y más concretamente en su artículo 155 referente a la redacción de dicho Estudio de detalle que cumple con las determinaciones gráficas que figuran en el plano de usos del suelo y equipamiento de Isla Mayor y las condiciones de especificación señaladas tanto en el plano de alturas máximas como en las especificaciones para la zona de Isla Mayor por el capítulo I de las disposiciones Adicionales al equipamiento.

Al mismo tiempo este documento contempla también la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla del Río y la Modificación Puntual del Estudio de Detalle que se presentó en Abril de 1.993, redactado por el Arquitecto Tomás Solano Franco por encargo de la constructora promotora LA



PUERTO S.A. y que tuvo por objeto adaptar el Estudio de Detalle inicial E.D-1 a las nuevas especificaciones recogidas en la Modificación puntual de las N.S.M. de la Puebla del Río que fueron las siguientes:

- Adaptar la altura máxima (número de plantas) de la zona de fachada a la Avda. Rafael Beca a las especificaciones del plano de Alturas (plano nº 54) de las N.S.M. vigentes en la fecha para dicha calle que es de 3 plantas.
- Adaptarse a las especificaciones de la Modificación Puntual de las N.S.M. de La Puebla del Río (Sector de Isla Mayor) citada en el punto anterior, de manera que se recoge la posibilidad de edificar el 100 % de la planta baja para uso comercial o almacén (uso distinto a vivienda) y el 75 % en las plantas restantes para uso residencial.
- Posibilidad de construir cuerpos volados en la edificación siempre que no supere una longitud equivalente a 1/3 de la longitud de fachada.
- Y las modificaciones especificadas referidas a las condiciones de estética para las fachadas.

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION.

Tras la modificación puntual anteriormente mencionada, del Estudio de Detalle E.D-1 efectuada en Abril de 1.993 cuyo promotor fue la constructora-promotora PUERTO S.A, en la que se aplica el parámetro de "ocupación en planta baja al 100% de la superficie del solar siempre que su uso no sea residencial", concretamente a la zona residencial-comercial de la manzana nº1 que linda a las calles Rafael Beca, Papelera y San Isidro; se obtiene como resultado la alteración de la alineación de la edificación en la calle San Isidro en la que se preveía en el Estudio de Detalle Inicial un retranqueo de la fachada de 2 metros respecto a la alineación exterior de la parcela. Por este motivo, con el objeto de mantener una homogeneidad en las alineaciones de fachadas de la manzana nº1 y puesto que aún no se ha edificado ninguna de las parcelas individuales de esta manzana en Calle San Isidro, ***se propone en este documento la modificación completa de la alineación de toda la edificación de la manzana nº1 con fachada a calle san Isidro, a la alineación exterior de la parcela eliminando el retranqueo de 2 metros inicialmente estipulado.***



4.- DATOS DE LA SOLUCIÓN RESULTANTE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL É.D.-1.

1) ALINEACIONES:

Según las grafiadas en plano de "Alineaciones, Rasantes y Usos propuesta objeto de la modificación" (plano B4) de la presente Modificación del Estudio de Detalle coincide con las alineaciones establecidas en el Estudio de Detalle inicial excepto en la alineación de la edificación de la manzana1 en su fachada a calle san isidro.

2) VOLÚMENES:

Vendrá definido por los parámetros de ocupación máxima de parcelas y la altura correspondiente de cada una.

- OCUPACIÓN MÁXIMA.

La ocupación máxima de las parcelas vendrá dada por el resultado de multiplicar la superficie del solar por el coeficiente 0,75, es decir, se podrá ocupar hasta el 75% de cada parcela.

Se podrá ocupar la planta baja en su totalidad (100% de la superficie de solar) en el caso de que en aquella se plantee un uso diferente a vivienda, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones generales de higiene.

- ALTURAS MÁXIMAS.

Las alturas reguladoras máximas coinciden con lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales de la Puebla del Río para la zona de Isla Mayor (plano nº 54 del refundido de las N.S.M.) y que se resume en lo siguiente:

- Las parcelas con fachada a la Avda. Rafael Beca tendrán una altura máxima de Bajo+Dos (tres plantas con una altura numérica máxima de 11 mts. Medida en el punto medio de fachada, siendo la altura máxima de la planta baja de 4,50 mts. ambas medidas desde la cota de acerado hasta el forjado correspondiente.
- Las parcelas con fachada al resto de las calles tendrán una altura máxima de Bajo+Una (tres plantas) con una altura numérica máxima de 8 mts. medida en el punto medio de fachada, siendo la altura máxima de la planta baja de 4,50 mts, ambas medidas desde la cota de acerado hasta el forjado correspondiente.



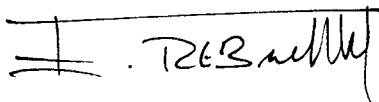
5.- RESUMEN DE LOS DATOS ANTERIORES.

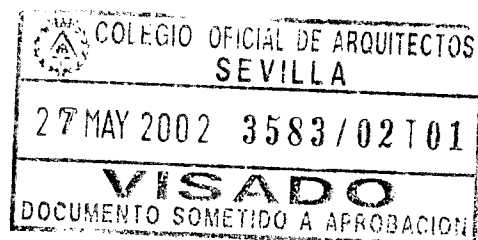
- Superficies de parcelas netas:
 - Residencial 9.001,50 m2
 - Comercial/Residencial 975,75 m2
 - TOTAL 9.977,25 m2
- Superficie de viario 2.222,75 m2
- Superficie total bruta 12.200,00 m2

- Superficies construidas máximas:
 - Zona residencial 15.752,62 m2
 - Zona Comercial/Residencial 2.437,50 m2
 - TOTAL 18.190,12 m2
- Volúmenes máximos:
 - Zona residencial 126.020,96 m3
 - Zona Comercial/Residencial 28.031,25 m3
 - TOTAL 154.052,21 m3

En Isla Mayor a 20 de mayo de 2002.

El Arquitecto: Eva Rebull Moreno





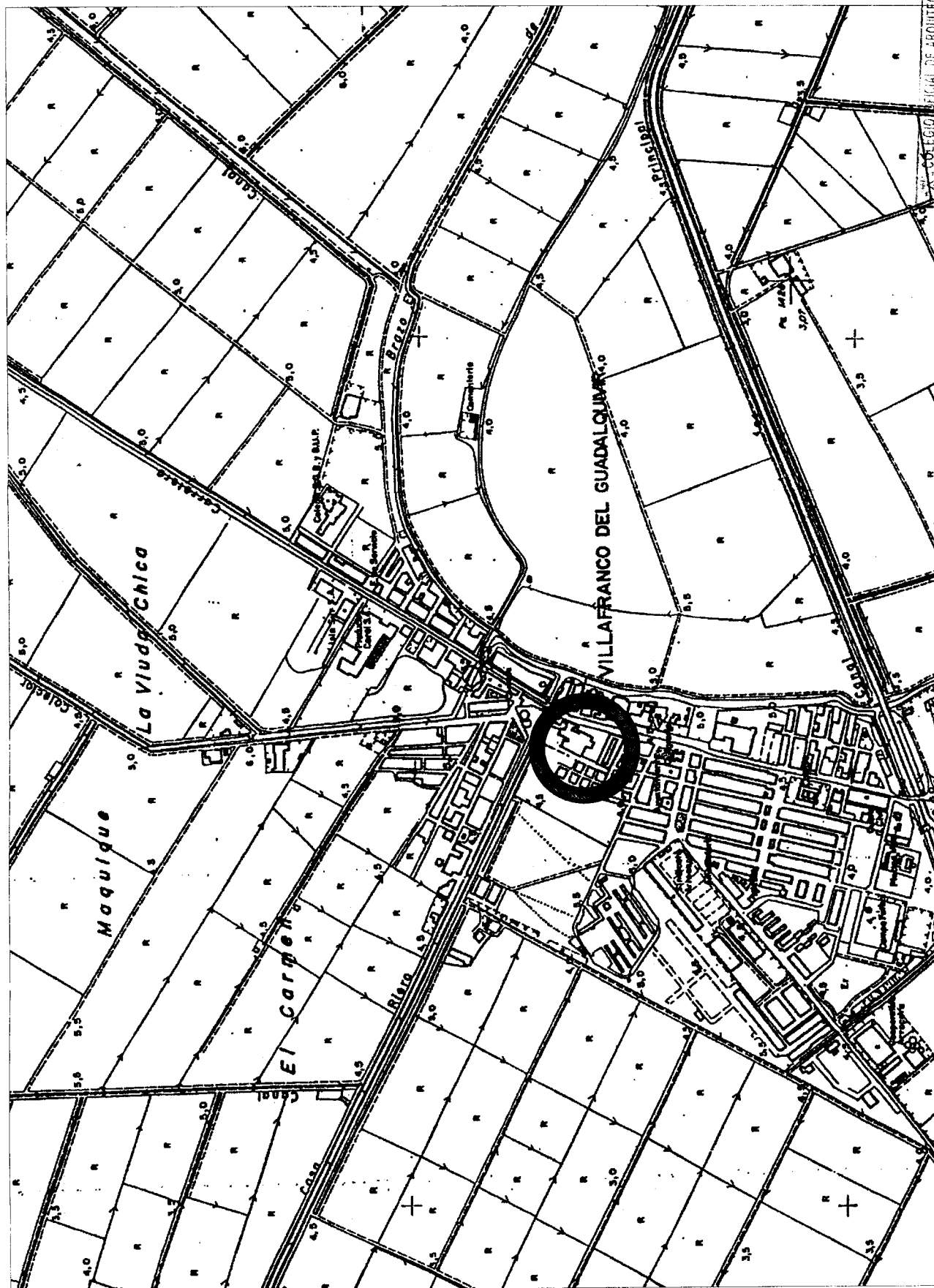
[Handwritten signature]

COLECCIÓN DE ARQUITECTOS
SEVILLA

27 MAY 2002 3583/02101

VISADO

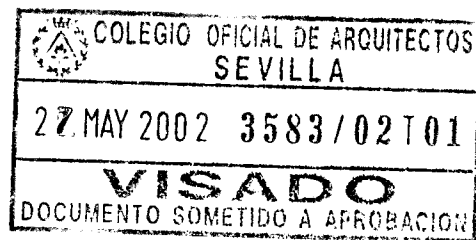
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN



PLANO DE SITUACION DE ISLA MAYOR..

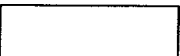

$$E = 1/2000$$

PLANO D



TOTAL	9.001,500	RESIDENCIAL
TOTAL	975,750	COMERCIAL
TOTAL	2.222,750	VIARIO

TOTAL	12.200	URBANIZACIÓN
-------	--------	--------------

	RESIDENCIAL (2 plantas)
	COMERCIAL Y VIV. (B+2 plantas)
	VIARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE E.D-1. "LA PAPELERA" EN ISLA MAYOR.

ESCALA

ALINEACIONES, RASANTES Y USOS

PROPUESTA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1/500

PLANO

B4

PARQUE

4,00

3,95

M4

1.261M2

4,05

3,95

M3

1.906,5 M2

4,10

CASAS

4,00

M2

1.740M2

4,10

CASAS

C/ Papelera

C/Pepe la Pastora

C/ San Isidro.

4,05

NUEVA ALINEACIÓN

M1

1.725,750M2

ALINEACIÓ

Zona Comercial + Residencial

4,10

PARQUE

4,10

AYOR.

ESCALA

1/500

PROMOTOR: NURIA REBULL MORENO
ARQUITECTO: EVA REBULL MORENO

ISLA MAYOR, SEVILLA. MAYO DE 2002.

ZONA INDUSTRIAL

PARQUE

