

2864/99/1
(11-5-99)

63

COLEGIO

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



JUAN GUERRERO DE MIER
ARQUITECTO

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

1.- INTRODUCCION

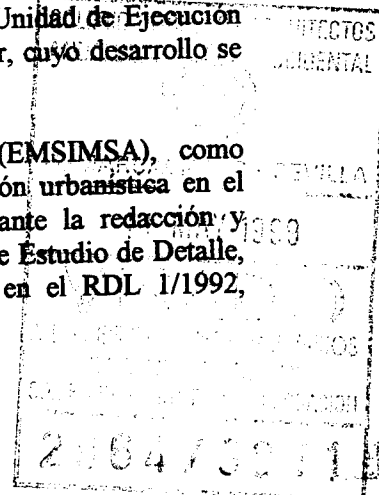
El presente Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución "Plaza Mayor", en Villafranco del Guadalquivir, de las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río (Sevilla), se redacta por encargo de la Empresa Municipal del Suelo Isla Mayor S.A. (EMSIMSA), con CIF: A-41384900 y domicilio en la calle Ntra. Sra. del Carmen, 12, de Villafranco del Guadalquivir, y tiene por objeto delimitar una nueva Unidad de Ejecución en los terrenos sin edificar de las Unidades ED-1 y UA-2 de las citadas NNSS.

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
PROYECTO DE DELIMITACION**

La conveniencia y oportunidad de la redacción de este Proyecto de Delimitación se justifica en la necesidad de definir una nueva ordenación para 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, y la oportunidad de integrar en dicha ordenación parte del antiguo edificio de la Papelera, actualmente en rehabilitación para uso de equipamiento comunitario, por lo que se propone delimitar 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 Proyecto de Delimitación, y del correspondiente Estudio 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.- ESTADO ACTUAL

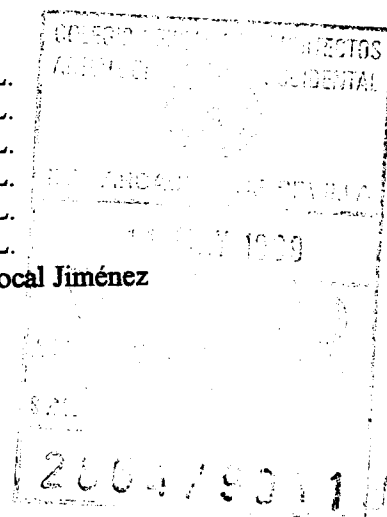
El estado actual de los terrenos no edificados de las Unidades ED-1 y UA-2, que comprenden el ámbito de actuación, cuyas características físicas se reflejan en los planos nº 2, 3 y 4 del presente Proyecto, es el siguiente:

- 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 construidos 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.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Delimitación están constituidos por un total de 8 fincas registrales independientes, cuyas características y situación se reflejan en el plano nº 6 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.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Según lo expuesto en el apartado 2º de este documento, el objetivo de la nueva Unidad de Ejecución es ordenar los terrenos no edificadas de las Unidades ED-1 y UA-2 mediante un Estudio de Detalle que defina un conjunto de parcelas edificables, que compondrán el ámbito de la actuación, de acuerdo con las dimensiones y características de las tipologías definidas las NNSS.

Así pues, la nueva Unidad de Ejecución "Plaza Mayor" deberá regirse por las actuales 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, incorporando el nuevo edificio de equipamientos.

Además de lo expuesto anteriormente, la ordenación a definir por el Estudio de Detalle deberá contemplar los siguientes criterios:

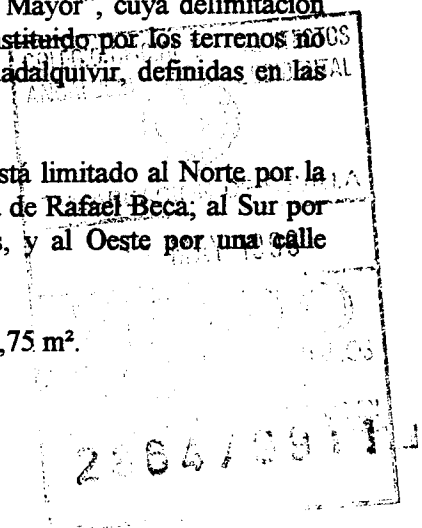
- Continuar la ordenación vigente en las manzanas pertenecientes a la ED-1 y zona colindante de la UA-2; con 2 plantas de altura y tipología unifamiliar.
- Edificar la medianera del edificio existente de la UA-2 con fachada a la Avda. de Rafael Beca, asignándole un fondo edificable en torno a los 10 m. y 3 plantas de altura con tipología colectiva.
- Definir dos nuevas manzanas de edificación unifamiliar al otro lado de la calle existente que atraviesa la Unidad de Norte a Sur, proporcionando acceso rodado al edificio de equipamientos.
- Definir una nueva manzana de 3 plantas de altura y tipología colectiva, cerrando la ordenación en la esquina nordeste de la Unidad, conformando una gran plaza o espacio público delante del futuro edificio de equipamientos..

6.- PROPUESTA DE DELIMITACION

El ámbito de la nueva Unidad de Ejecución "Plaza Mayor", cuya delimitación exacta se refleja en el plano nº 5 del presente Proyecto, está constituido por los terrenos no edificadas de las Unidades ED-1 y UA-2 de Villafranco del Guadalquivir, definidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Río.

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.

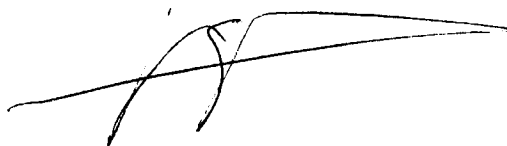


7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Las características de la Ordenación propuesta, en lo referente al equipamiento, aprovechamiento y número de viviendas será la aplicable actualmente a los terrenos no edificados de las Unidades ED-1 y UA-2, que se resumen en los siguientes parámetros:

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION	14.311,75 m ²
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL	6.525,00 m ²
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES	3.000,00 m ²
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS (SIPS)	600,00 m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL	12.580 m ²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	150 Viviendas

Villafranco del Guadalquivir (Sevilla), Abril de 1.999



Fdo.: Juan Guerrero de Mier

