

Fedla= 16.12.91
Puebla del Rio
4412/91 nº2

ARCHIVO URBANÍSTICO

COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: PA. 22.06.92

ISUA MAYOR.

REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE N.
2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNI-
CIPALES DE PUEBLA DEL RIO.
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.
SEVILLA

EXPEDIENTE.

P-107

FECHA.

FEB-92

PROPIETARIO.

CRACKET, S.L.

FERNANDO PIÑAR PARIAS, arquitecto.

AVENIDA CARRERO BLANCO, 20. 41011 SEVILLA TEL. (954) 45 8436

REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE N. 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO. VILAFRANCO DEL
GUADALQUIVIR (SEVILLA).

PROPIETARIO: CRACKET, S.L.

ARQUITECTO: FERNANDO PIÑAR PARIAS

0.- ANTECEDENTES.-

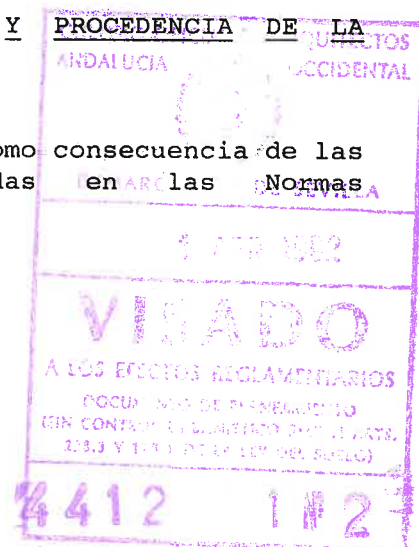
Se redacta el presente Refundido del Estudio de Detalle n.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Rio, en Villafranco del Guadalquivir (Sevilla), al objeto de resolver los reparos a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, puestos de manifiesto en el oficio del Alcalde Pedáneo de fecha 22 de Enero de 1.992, corrigiendo y ampliando las determinaciones recogidas en el documento original para su adecuación a la normativa de rango superior.

1.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.-

El objeto de este Estudio de Detalle es el de desarrollar las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puebla del Rio, aprobadas definitivamente el día 1 de Marzo de 1.984, mediante la ordenación detallada y completa del área de suelo urbano delimitada por la calle Séneca, la calle Cervantes y la calle de Nueva Formación que le separe del colegio público de E.G.B., reajustando las alineaciones, fijando las rasantes correspondientes a los viarios, ordenando volúmenes, y estableciendo las condiciones complementarias a las ordenanzas particulares en cuanto a ocupación, retranqueos y normas de composición y estética.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

El Estudio de Detalle se redacta como consecuencia de las previsiones de desarrollo establecidas en las Normas Subsidiarias.



Al mismo tiempo, se pretende mediante este documento de planeamiento, que éste área de suelo urbano reúna las condiciones de solar, mediante la apropiada urbanización, cumpliendo los requisitos establecidos por el art. 78 de la Ley del Suelo, es decir, el establecimiento de las redes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de viales.

La solución que se propone es la establecida en las Normas Subsidiarias, mediante la apertura de dos nuevas vías paralelas a la C/Cervantes, aptas para el tráfico rodado.

3.- SITUACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.-

Los terrenos se hallan enclavados en la zona noreste del casco de Villafranco del Guadalquivir, muy próximos a la carretera que une esta población con la Puebla del Rio, presentando frentes a las siguientes vías públicas.

- C/Seneca
- C/Cervantes
- C/Nueva Formación

La superficie total delimitada por el Estudio de Detalle es de 13.800 m².

Topográficamente nos encontramos con unos terrenos absolutamente planos y ligeramente deprimidos en relación a las vías que los circundan.

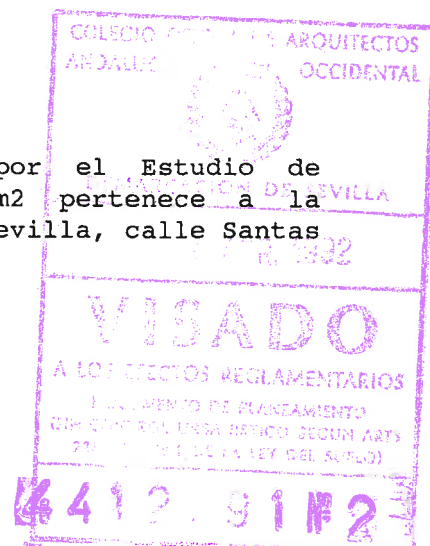
4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

En la actualidad es un terreno baldío cuyo último uso ha sido de plantación de arroz, no existiendo sobre él ningún tipo de edificación.

Existen infraestructuras de todo tipo en las calles periféricas, las cuales proporcionarán acometidas a la nueva urbanización a ejecutar. Estas infraestructuras quedan reflejadas en la documentación gráfica.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

La totalidad del suelo delimitado por el Estudio de Detalle y cuya superficie es de 13.800 m² pertenece a la Sociedad CRACKET, S.L., con domicilio en Sevilla, calle Santas Patronas, 54, 2 B.



6.- ESTRUCTURA URBANISTICA SEGUN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.-

Según las Normas Subsidiarias este suelo está clasificado como suelo urbano, con calificación de residencial, constituyendo él solo el Estudio de Detalle n.2, sobre el que el artículo 151 fija la obligatoriedad de redactar y aprobar este documento de planeamiento para establecer alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y esquemas de infraestructuras.

7.- ESTRUCTURA URBANISTICA SEGUN EL ESTUDIO DE DETALLE.-

En este documento se ha recogido lo indicado por las Normas Subsidiarias, en cuanto a que se han fijado las alineaciones y rasantes de las dos calles de nueva apertura, y de la edificación con respecto a todas las calles existentes. De esta forma, se configuran tres manzanas edificables de uso residencial, cuyas superficies se recogen en la documentación gráfica.

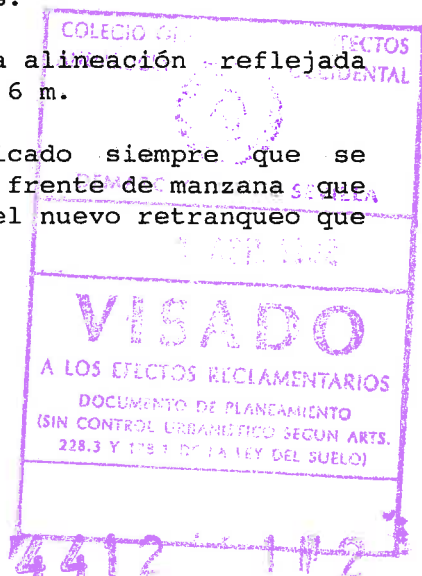
8.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Teniendo en cuenta que la actuación urbanística que se trata en este documento se desarrolla sobre una zona no consolidada, y con posibilidades por tanto de aportar una nueva estética urbana, se propone la creación de retranqueos respecto a la alineación de vial, habida cuenta que con ello puede contribuirse a la incorporación al espacio público de áreas libres privadas que pueden aportar actividad y, por tanto, dinámica urbana.

Los retranqueos en las calles de nueva formación serán homogéneos en cada frente de manzana, de manera que el juego de volúmenes propio del diseño de cada edificación no desvirtue la dimensión fundamental del plano de fachada, que será paralelo a la alineación de vial. No se establecerán retranqueos a la alineación del vial en la calle Cervantes.

Las edificaciones se ajustarán a la alineación reflejada en el plano n. 5.1, con un retranqueo de 6 m.

Este retranqueo podrá ser modificado siempre que se edifique con un proyecto conjunto de un frente de manzana que será instrumento suficiente para fijar el nuevo retranqueo que nunca será menor de 3 m.



9.- CONDICIONES DE GESTION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

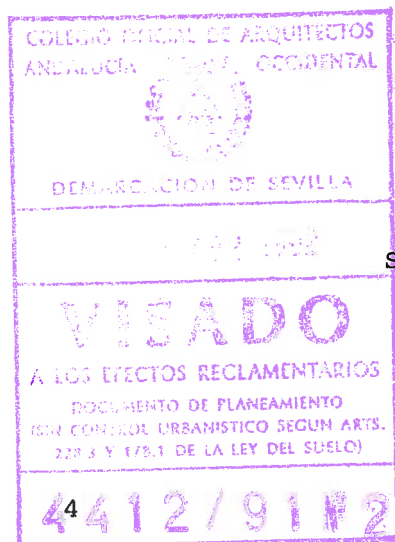
El sistema de ejecución del Estudio de Detalle será el de compensación. Dado que la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del Estudio de Detalle pertenecen a un solo propietario, no es necesario la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 de la Ley del Suelo y artículo 157 del R.G.U.

El propietario de los terrenos presentará en el plazo de 3 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, el proyecto de Compensación, donde se indicará la localización de los terrenos de cesión obligatoria. Igualmente, en el plazo de 6 meses desde la misma fecha de aprobación definitiva, se presentará para su aprobación inicial el correspondiente Proyecto de Urbanización, que será único para todo el ámbito del Estudio de Detalle.

El proyecto de Urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en varias fases, siempre que queden garantizadas las conexiones necesarias a las redes de infraestructuras municipales. Estas fases de ejecución serán autónomas entre sí, de manera que una vez ejecutadas las obras contempladas en la misma se procederá a su recepción, con independencia del estado de ejecución de las restantes.

No se podrán conceder licencias de obras de edificación hasta que estén realizadas, o se de cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, de todas las obras de urbanización contempladas en la fase definida en el Proyecto de Urbanización y por la que se de acceso a las viviendas.

Las recepciones de las obras de urbanización se realizarán en el plazo máximo de 1 mes desde la total terminación de las contempladas en cada fase.



Sevilla, Febrero de 1.992
EL ARQUITECTO.-