

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION
PARA VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR
(SEVILLA)

ARQUITECTOS: TOMAS CURBELO RANERO

JOSE ALVAREZ CHECA

FERNANDO HERRERA MARMOL.

183081

C/6475

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS
TERRENOS SITOS EN VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.

1. ANTECEDENTES.

Por D. José Cabrera Calero, en nombre y representación - de Inmobiliaria Ligur S.A. se encarga al equipo reductor la realización de un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y edificación de una primera fase de 250 viviendas sociales en terrenos propios de la Inmobiliaria en Villafranco del Guadalquivir.

Según certificación que se adjunta al presente proyecto - los terrenos son calificados por el Ayuntamiento como suelo - urbano, por aplicación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de la Provincia de Sevilla aprobadas - por la Comisión Central de Urbanismo y sancionada por O.M. del 15 de Marzo 1.968 (BOE 17 de Abril de 1.968)

2. DESCRIPCION DE LOS TERRENOS OBJETO DE PLANEAMIENTO Y SU ENTORNO.

El terreno objeto de planeamiento se encuentra situado en el termino municipal de Puebla del Rio, colindante con la entidad local menor de Villafranco del Guadalquivir.

Su superficie total es de 40.000 m², siendo de forma trapezoidal.

Se encuentra delimitado por su linde SE con los almacenes de la Federación Sindical de Arroceros de España, con una dimensión de linde de 90 m; por el lindero NE con terrenos propiedad de Papeleras Guadalquivir S.A. (PAGUSA) con una dimensión - de 197 m, por su lindero NO con un canal de riego que une el - canal de Casas Riera con el canal de la Minima con una longitud de 170 m; por su linde SO con otro canal propiedad de D. Rafael Beca con una linde de 236 mts.

El terreno es totalmente llano, comprensible al tratarse de un terreno de marismas. La diferencia de cota máxima - observada asciende a $\pm$ 40 cms. en todos y cada uno de los puntos del terreno.

El entorno no presenta importancia relevante. Por una - linde (la SE) aparece una valla que delimita los terrenos de la Federación Sindical así como almacenes destinados al almacenaje de productos agrícolas de dicha Federación. La parte correspondiente al entorno lindante con el canal presenta un - almorcón destinado a vía de servicio de dicho canal encontrándose al otro lado del mismo terrenos destinados al cultivo - del arroz. El entorno SSE colinda con la propiedad del Sr. - Beca apareciendo al extremo de dicha propiedad edificaciones entre medianeras de una sola planta que dan fachada a la calle Virgen del Pilar.

Por último en el entorno correspondiente a la zona propiedad de PAGUSA no aparece ningún elemento digno de mención ya que únicamente estos terrenos son continuación de los que se planean.

Los terrenos son de origen cuaternario, como todos los de la zona de marismas del Guadalquivir, siendo la composición de los mismos arenas, limos y arcillas.

3. JUSTIFICACION URBANISTICA

El Plan Parcial que se desarrolla en primer lugar pretende dotar de planeamiento, como fase previa a la de continuación, a los terrenos donde con posterioridad se pretenden edificar unas 250 viviendas sociales y servicios complementarios conformadas de acuerdo a lo dispuesto en el R.D. ley - del 12/1976 de 30 de Julio y siguientes.

Así pues este Plan Parcial pretende dotar de normas urbanísticas claras a estos terrenos, indicando cuantía y ubicación de las dotaciones, zonas verdes, etc.

Para ello este Plan Parcial se hará en los siguientes -

preceptos legales.

1.- El artículo 13 del R.D 1346/1976 indican

"Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General y en su caso las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de uno y otros!"

Existiendo Normas Subsidiarias del Planeamiento para la provincia de Sevilla, en inicio la realización del Plan Parcial no iría en contra del artículo anteriormente citado, toda vez que las citadas Normas posibilitan la ejecución del Plan Parcial,

2.- Los terrenos objeto del presente plan, por certificación aportada por el Ayuntamiento de Puebla están calificados como de suelo urbano, denominación correspondiente a la anterior y vigente Ley del Suelo, en donde según el artículo 12 del texto refundido de la misma Ley posibilita la realización de un Plan Especial de Reforma Interior, acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 23 del citado texto legal.

El no optar el equipo redactor por este tipo de planeamiento es claro:

Los terrenos aunque cualificados de urbanos se encuentran necesitados de unos niveles mínimos y básicos de planeamiento, niveles de definición de usos, dotaciones, reservas, etc.

En este sentido a pesar de que el precitado artículo 23 informe como determinaciones mínimas las contenidas en el artículo 13, parece más claro, en la situación actual de los terrenos la elaboración del citado Plan Parcial.

Queremos bajo este aspecto dejar constancia expresa de que un cambio de denominación o de título, sin modificación de los documentos aquí contenidos, no podrían significar nunca una vía franca a la aprobación definitiva del idéntico trabajo.

Así mismo se fundamenta la realización del Plan Parcial en base a las determinaciones contenidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Puebla del Río, actualmente en período de formalización, en donde estos terrenos poseen en inicio la calificación de suelo urbanizable programado y por tanto en el futuro deberían desarrollarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 por medio de Planes Parciales de Ordenación

3.- El presente Plan posee todas las determinaciones contenidas en el punto 2 del artículo 13 del citado decreto aprobado del texto Refundido de la Ley del Suelo y que resumidas son:

a) Superficie destinada a reservas para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión

18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial. Esta superficie no podrá ser inferior al 10% del total de la superficie ordenada.

b) Superficies destinadas a Centros culturales y docentes - públicos o privados.

10 m² por vivienda o por cada 200 m² de edificación residencial.

c) Emplazamientos para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público o social.

Así mismo se tiene en cuenta la imposición contenida en el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Suelo en el sentido de no superar las 75 viviendas/Ha.

4.- Así mismo en el presente proyecto de Plan se ha tenido en cuenta las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del planeamiento aprobadas por la Comisión Central de Urbanismo según Orden Ministerial de 15 de Marzo del 1.968 (BOE 17 de Abril)

En este sentido seguimos las normas que sobre planificación se contienen en el artículo 30 de las citadas Normas.

El tipo de edificación adoptada esta contenido en el artículo 18 punto 3, que es el de edificación abierta, con bloques de dos crujías.

La disposición de los bloques, se presenta lineal, originando una serie de calles peatonales entre los bloques.

Al no existir reglamentación al nivel de Normas Subsidiarias que ordenen el desarrollo de la edificación abierta, recogida en el punto 3 del artículo 18 y teniendo en cuenta que el artículo 19 indica que sus Normas Generales serán las contenidas en el artículo 10, se han tomado las normas de este artículo que no sean contradictorias con el tipo de edificación abierta proyectada.

En cuanto a la altura se hace tomando la de cuatro plantas, inferior a la indicada en la edificación cerrada con patio de manzana prevista en esta zona de extensión que es de cinco.

Se ha tomado la separación entre los bloques lineales con una dimensión superior a una vez la altura de la edificación, recogiendo lo indicado en el punto 3 de artículo 18.

El ancho del bloque se ha previsto de 20 m., extremo este no contradictorio con ningún tipo de ordenanza existente en estas Normas Subsidiarias.

Se complementa así mismo la superficie destinada a reserva para los espacios libres de uso público, tal y como anteriormente se ha indicado, ya que se ha de cumplir lo dispuesto en el artículo 13 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

Todos estos extremos quedan reflejados numericamente en el correspondiente apartado de características generales del Plan así como en las Ordenanzas y documentación gráfica correspondiente.

5.- El sistema que se ha elegido para ejecutar el Plan que nos ocupa es el de compensación, regulado por los artículos 126 al 130 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Al no existir más que un titular de los terrenos la creación de una junta de Compensación no tiene sentido, según ya se indica en el artículo 126 del citado texto.

4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El Plan Parcial ha sido redactado teniendo en cuenta las condicionantes existentes en Villafranco del Guadalquivir.

Esta población ha ido desarrollandose sin dotarse de una clara estructura urbana. Su desarrollo ha seguido un criterio lineal, fundamentalmente a lo largo de la via unica pavimentada: la carretera. Han surgido diversas ramificaciones perpendiculares en donde se ha desarrollado una edificación unifamiliar.

El Planeamiento ademas de dejar fijas unas reservas de terrenos para usos públicos pretende dotar al pueblo de una zona ordenada urbanisticamente y que sea continuación del propio pueblo.

Para ello en las zonas mas cercanas de la edificación ya existente se han colocado las plazas abiertas, en donde se ubican los locales comerciales exigidos por la legislación de viviendas sociales. En dichas plazas se introducen una serie de variaciones del pavimento a fin de que pueda ser mas atractiva.

De estas plazas y rodeadas por la edificación aparecen las calles de exclusivo uso peatonal, en donde su dimensión 13 mts. permite el que los espacios ajardinados existentes sean facilmente controlables por los vecinos, ademas de cumplir las condicionantes que en cuanto a separación de bloques prevee las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento.

La Zona verde concentrada se ha dispuesto adosada a la valla actual de la Confederación de Arroceros. La razón de tal decisión se ha basado en primer lugar por intentar "contener" el condicionante que representa una valla de casi 400 mts. de

longitud. El uso de una cortina verde en esta zona puede convertir, al eliminar las perspectivas, en una zona amable, direccional.

La zona escolar, en superficie inferior a la mínima exigida por el M.E.C. para la ubicación de Centros de E.G.B. puede ser utilizada como zona destinada a guardería, biblioteca pública o Casa de Cultura, ya que en este aspecto la Ley del Suelo solo indica que las reservas se destinaran a centros docentes públicos o privados.

Al no ser estas viviendas destinadas a absorber a familias por causa de inmigración sino mas bien por causa de dotar de viviendas a familias infradotadas en este aspecto, se ha considerado que no se produce un aumento en cuanto al número de puestos escolares, pudiendo la reserva realizada destinarse a edificación de tipo cultural tal y como anteriormente se ha indicado.

El sistema viario se ha proyectado en forma de anillo bordeando la edificación. Este criterio se ha tomado por varias razones:

1. Por dotar a toda la edificación prevista de relación con la vía de comunicación.
2. Por obtener una mayor longitud que permita la ubicación de los 250 aparcamientos exigidos por las Normas Técnicas de Diseño de las viviendas sociales.
3. Por no interferir con el tráfico rodado el tráfico peatonal.

La vía proyectada es de una sola dirección reduciendo de esta forma la superficie destinada a tal fin, considerando que este tipo de vía resuelve, en esta zona de tráfico de origen y destino, problemas de conexiones, salidas y entradas a aparcamiento, etc., etc.

5. ZONIFICACION

Se han contemplado en el presente Plan Parcial las siguientes zonas:

1. Zona Residencial

2. Zona verde concentrada
3. Zona verde entre bloques
4. Zona escolar-cultural
5. Espacios peatonales
6. Viales.

1. ZONA RESIDENCIAL

Se situa en la zona delimitada por los viales.

En esta zona residencial se ubican los edificios destinados a viviendas y a locales comerciales.

La superficie ocupada por cada uno -en planta- de ellos asciende a 6.999 m² de edificación destinada a vivienda y - 332 m² destinados a locales comerciales.

Esta zona posee 4 plantas para los edificios destinados a viviendas y 2 plantas en zona comercial autónoma.+

2. ZONA VERDE CONCENTRADA.

Ubicada al Sur de la Urbanización y colindante con la - edificación de la Federación Arroquera.

Posee una superficie de 4.990 m² lo que supone un 12,48% del total de la superficie destinada a zona verde y casi 20 m² de zona verde por vivienda.

En esta zona no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación, salvo las destinadas a esparcimiento (bares, vestuarios, Kioskos, etc.) con un máximo de una planta.

Se le han asignado un coeficiente de 0,15 m³/m² lo que -- nos daría un total de 748 m³ que con una altura máxima de 3 - desde solería a cubierta acabada nos daría un total de 249 m² que supone un 5% de ocupación de parcela neta.

3. ZONA VERDE ENTRE BLOQUES.

Esta zona esta exclusivamente destinada a jardines, juegos infantiles, espacios libres, etc.

No se permite ningún tipo de construcción, salvo estructuras para juegos infantiles, vallados para setos, etc., etc.

Su fin unico es el de originar una serie de espacios que sean facilmente controlables por los vecinos de los bloques con tiguos, de forma que su mantenimiento no pueda ser oneroso.

La superficie asciende a 5.170 m²

4. ZONA ESCOLAR-CULTURAL

El uso de esta zona esta ligado a la docencia y cultura.

Se reserva una superficie de 2.900 m² lo que supone 11,6 m² por vivienda.

Su ocupación máxima sera de un 15%. La edificación que se proyecte debiera desarrollarse en una sola planta, con altura - maxima de soleria a cubierta terminada de 3,50 m.

El volumen maximo en esta zona sera de 0,5 m³/m² sobre par cela neta.

Su ubicación respondera a criterio de diseño, debiendo una vez iniciado el expediente de edificación resolver la urbanización del resto del solar que quede libre.

5. ESPACIOS PEATONALES.

Ubicados en la plaza y entre bloque su uso sera el peatonal salvo en los casos de fuerza mayor.

Se permiten todas aquellas construcciones de tipo ambulante o fijo que esten destinadas a Kioscos, puestos de periódicos, ca binas telefonicas, buzones, etc., etec.

6. VIALES.

Destinados al trabajo rodado

No se han previsto edificios religiosos por estar el pueblo dotado de dos iglesias, una de ellas de reciente construcción, cerrada.

Para los servicios complementarios, tales como ambulatorio, estafeta de correos, oficinas municipales, etc. se ha reservado un modulo completo dando a la plaza y con acceso a nivel de calle

6. RESUMEN SUPERFICIE.

La superficie total del plan asciende a 40.000 m²

Se han destinado:

a) Edificación Residencial (ocupación)

Viviendas	6.999 m ²
L. Comerciales	332 "
b) Zona verde concentrada	4.990 "
c) Zona verde entre bloques	5.170 "
d) Zona escolar-cultural	2.900 "
e) Espacios peatonales	10.637 "
f) Viales	8.972 "

Por la legislación vigente se exige y ejecuta.

a) Edificación	Exigida	Realizadas
max. 75 v/Ha	300	250
b) Zona verde publica		
18 m ² /viv.	4.500 m ²	4.990 m ²
c) Zona escolar		
10 m ² /viv.	2.500 m ²	2.900 m ²

7. RESUMEN VOLUMEN EDIFICABLE.

a) Residencial

Viviendas

Volumen plantas con galeria (2 plantas)

2 (6.999 -1,5 x 780) x 2,80 32.642,4 m³

Volumen plantas sin galeria (2 plantas)

2 x 6.999 x 2,80 39.194,4 m³

TOTAL 71.836,8 m³

Comercio

332 x 3 x 2 1.992,- m³

Zona verde concentrada

c) Zona escolar cultural

2.900 x 0,6 1.740,- m3

TOTAL VOLUMEN A EDIFICAR 75.717,3 m3

El coeficiente volumetrico total de la zona asciende a
1,893 m3/m2

75.717,3/40.000 1,893 m3/m2

8. RELACIONES CON VIVIENDA Y HABITANTES.

a) En superficie (ocupación) por vivienda

1. Edificación residencial

Vivienda 6.999/250 27.995 m2/viv.

Comercio 332/250 1.328 m2/viv.

2. Verde concentrada

4.990/250 19,96 m2/viv.

3. Verde entre bloques

5.170/250 20,68 m2/viv.

4. Verde total

10.160/250 40,64 m2/viv.

5. Zona escolar-peatonal

2.900/250 11,6 m2/viv.

6. Zona peatonal

10.637/250 42,54 m2/viv.

7. Viales y aparcamientos

8.972/250 35,88 m2/viv.

b) En superficie (ocupación) por habitante

1. Edificación residencial

Vivienda 6.999/1.424 4,91 m2/ha.

L. Comerciales 332/1.424 0,23 m2/ha.

2. Verde concentrada .

4.990/1.424 3,50 m2/ha.

3. Verde entre bloques

5.170/1.424 3,63 m2/ha.

4. Verde total

10.160/1.424 7,13 m2/ha.

5. Zona escolar-cultural

6. Zona peatonal

10.637/1.424 7,46 m²/hab.

7. Viales y aparcamientos

8.972/1.424 6,30 m²/hab.

9. DOTACION GENERAL DE SERVICIOS

a. Agua

El calculo de la red de saneamiento se ha realizado en base a lo dispuesto en las NTE. IFA. y NTE-IFR. El trazado se ha dispuesto en forma de ramificaciones, ubicando llaves de coste entre los diferentes ramales con el fin de poder, en caso de averia, bloquear un ramal para proceder a su reparación.

La red se ha unificado en cuanto a abastecimiento a las viviendas con la red de riego y limpieza de calles.

Se ha previsto un consumo de 200 litros/habitante/día.

b. Saneamiento.

Ejecutada de acuerdo con la NTE. ISA. Su desarrollo se realiza en el correspondiente plano del proyecto de Urbanización.

Su calculo y diseño se ha ejecutado según la norma anteriormente indicada.

En la cabecera de las redes se han colocado camaras de descarga. Uniones con pozos de registros y resalto en las canalizaciones. Imbornales cada 30 mts. en calzadas y espacios peatonales.

Se han previsto en sistema unitario y se ha calculado en base a la cuenca a evacuar.

c. Electricidad.

Se preveen dos redes, una de alumbrado público y otra domestico.

Se han calculado teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotecnico de Baja Tensión.

Se preveen los siguientes niveles:

- nivel de iluminación media horizontal 10 lux
- coeficiente de uniformidad 15
- Tipo de lampara vapor de mercurio.
- Color Anaranjada.
- Disposición de los baculos Unilateral en
vías:
Bilateral en
espacios peatonales.

El visado de este trabajo de
planeamiento no supone
la conformidad del Colegio
con el contenido del mismo.

e. Recogida de basuras.

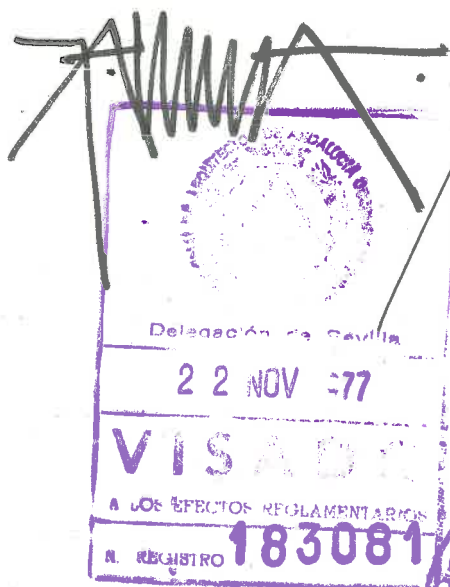
Se prevee su resolución por medio de los servicios
municipales.

f. Telefonía.

Se ha previsto una canalización subterránea para el
tendido de la red telefónica.

Huelva, Septiembre, 1.977

LOS ARQUITECTOS.



LIGUR INMOBILIARIA, S.A.
p. p.

