



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO. MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-7B Y DE LA UA-7A



ISIDRO QUINTANILLA

ARQUITECTO



I. MEMORIA EXPLICATIVA

1.- ANTECEDENTES:

El municipio de Alcolea del Río cuenta como Planeamiento General Vigente con las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente con fecha 21 de diciembre de 1992.

Las precitadas Normas Subsidiarias califican los suelos objeto de la presente modificación como urbanos, incluyéndolos dentro de las que denomina Áreas de Desarrollo, con la denominación UA-7A y UA-7B.

Con fecha de 30 de Julio de 1992 el Exmo. Ayuntamiento de Alcolea del Río aprueba definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE denominado "UA-7A y UA-7B" cuyo objeto es la ordenación de los terrenos situados entre la carretera C-431 y el Plan Parcial PP-R1, según se describe en la Memoria Informativa del mismo.

El Estudio de Detalle ordena conjuntamente dos unidades de ejecución definidas en las Normas Subsidiarias (UA-7A y UA-7B), zonificando los suelos objeto de la presente modificación dentro de las calificaciones de edificación unifamiliar adosada, espacios libres y viario. Asimismo el Estudio de Detalle realiza un reajuste de las superficies de la "Unidad de Actuación" UA-7B respecto a las existentes en las Normas Subsidiarias, reduciendo el computo de superficie total, de un modo no significativo.

Posteriormente, se redacta una Modificación Puntual de las NNSS, con aprobación definitiva el 18 de Mayo de 1994, con el objeto de incluir las Unidades de Actuación UA-7A y UA-7B, que en las Normas Subsidiarias pertenecían a la zona denominada de Edificación Unifamiliar Adosada, en la zona de Ensanche, con la que tiene continuidad. Ésta modificación, posterior a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, anula las determinaciones del mismo en cuanto a los parámetros de edificabilidad y ocupación, así como no establece el nº máximo de viviendas, que será el resultante de la aplicación de la ordenanza de ensanche.

El 13 de agosto de 2007 el pleno del Ayuntamiento aprueba el Proyecto de Reparcelación de la UA-7B1.

En la actualidad parte de la zona residencial de la UA-7B1, en concreto 611 m²s, se encuentra ocupada por autoconstrucciones de propiedad privada, compatibles con planeamiento, pero sobre suelo propiedad de la Empresa Pública del Suelo.

La presente Modificación Puntual se redacta a solicitud de la EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA (EPSA), con C.I.F. nº Q-9155006-A y domicilio en Avda. Bueno Monreal 58 en Sevilla, C.P. 41012, representada por Dña. Lidia Adan Lifante, con D.N.I. nº 28.689.367-H, en calidad de Gerente Provincial de Sevilla, propietaria de los suelos objeto de la modificación.

El presente documento de planeamiento está redactado por el arquitecto D. Isidro Quintanilla García, colegiado nº 3.734 del C.O.A.S., con domicilio profesional en calle Genaro Parladé nº13, Pta. 1ª, 1º A en Sevilla.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. JUSTIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la regularización del ámbito de las unidades de actuación UA-7A y UA-7B, para ajustarlo a la realidad física en cuanto a su límite y superficie, excluyendo de la UA-7B1 la parte que se encuentra ocupada por autoconstrucciones de propiedad privada e incluyéndola en la UA-7A.

Justificación.-

Según el punto 2.2 "Gestión del suelo" del Estudio de Detalle, *para facilitar la gestión individualizada de las unidades de actuación UA-7A y UA-7B, es necesaria la rectificación del límite común entre ambas unidades de actuación, ajustándolo a las dimensiones y linderos de la parcelación propuesta.*

Esta modificación se realizará mediante la rectificación de linderos entre las parcelas 1 y 4, de manera que se compensen mutuamente las superficies de suelo permutado sin que intervengan el resto de propietarios.

A su vez, y con el mismo objetivo de facilitar la gestión de la UA-7B, esta se divide en dos unidades de actuación, la UA-7B1 y la UA-7B2.

El ámbito del proyecto de Reparcelación de la UA-7B1, no coincide con el reflejado en el Estudio de detalle, ni en los linderos ni en la superficie. En dicho proyecto, tras realizarse el correspondiente levantamiento topográfico, se toma como límite común con la UA-7A, las medianeras de las edificaciones existentes.

Éstas edificaciones se encuentran ocupando suelo de la UA-7B1, por lo que la rectificación de linderos entre las parcelas 1 y 4 que indica el Estudio de Detalle, no se puede realizar compensando mutuamente las superficies de suelo permutado, si no que se realiza restándole a la parcela 4 la superficie ocupada por las mencionadas edificaciones y añadiéndosela a la parcela 1, de ésta manera, la UA-7B1 tendrá una superficie menor y la UA-7A una superficie mayor.

3.- SUPERFICIES INICIALES Y MODIFICADAS

Se modifican las superficies de la UA-7B1 y de la UA-7A, así como el lindero común entre ellas.

SUPERFICIES INICIALES (Estudio de Detalle A.D. 30/07/92):

Según el Estudio de Detalle, las superficies de cada unidad de actuación son:

UA-7A			18.552,75 m²s
UA-7B	UA-7B1	9.747 m²s	24.494 m²s
	UA-7B2	14.747 m²s	
TOTAL			43.046,75 m²s

Estas unidades de actuación se encuentran formadas por las siguientes parcelas:

UA-7A	Parcela 1	17.441,25 m ² s
	Parcela 2	1.111,50 m ² s
TOTAL		18.552,75 m ² s

UA-7B 1ª Fase	Parcela 4	9.747 m ² s
TOTAL		9.747 m ² s

UA-7B 2ª Fase	Parcela 3	508 m ² s
	Parcela 4	13.100 m ² s
	Parcela 5	575 m ² s
	Parcela 6	564 m ² s
TOTAL		14.747 m ² s

Superficies de los distintos usos en cada una de las Unidades de Actuación:

UA-7A	Sup. Servicios	1.101 m ² s
	Sup. Edificable	8.066 m ² s
	Espacio Libre	2.674,05 m ² s
	Viario	6.711,70 m ² s
TOTAL		18.552,75 m ² s

UA-7B 1ª Fase	Sup. Edificable	4.435 m ² s
	Espacio Libre	1.956,50 m ² s
	Viario	3.355,50 m ² s
TOTAL		9.747 m ² s

UA-7B 2ª Fase	Sup. Edificable	6.690 m ² s
	Espacio Libre	3.464,75 m ² s
	Viario	4.592,25 m ² s
TOTAL		14.747 m ² s

SUPERFICIES MODIFICADAS:

Se modifican las superficies de las unidades de actuación UA-7A y UA-7B1, resultando las siguientes:

UA-7A	19.162,41 m ² s
-------	----------------------------

UA-7B	UA-7B1	9.137,34 m ² s	23.884,34 m ² s
	UA-7B2	14.747 m ² s	
TOTAL			43.046,75 m ² s

Las superficies de los distintos usos en cada una de las Unidades de Actuación serían las siguientes:

UA-7A	Sup. Servicios	1.101 m ² s
	Sup. Edificable	8.677,19 m ² s
	Espacio Libre	2.660,05 m ² s
	Viario	6.724,17 m ² s
TOTAL		19.162,41 m ² s

UA-7B 1ª Fase	Sup. Edificable	3.823,81 m ² s
	Espacio Libre	1.970,50 m ² s
	Viario	3.343,03 m ² s
TOTAL		9.137,34 m ² s

UA-7B 2ª Fase	Sup. Edificable	6.690 m ² s
	Espacio Libre	3.464,75 m ² s
	Viario	4.592,25 m ² s
TOTAL		14.747 m ² s

4.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-7B-1.

El límite del ámbito de la UA-7B-1 en la zona residencial colindante con la UA-7A se modifica ajustándolo al límite existente entre la zona residencial libre de edificaciones y la zona residencial ocupada por autoconstrucciones de propiedad privada, dejando fuera de la Unidad de Actuación los suelos ocupados.

La superficie del ámbito de la UA-7B-1 queda reducida a 9.137,34 m²s, de los que 3.823,81 m²s se destinan a zona residencial, 1.970,50 m²s a espacios libres y el resto, 3.343,03 m²s, a viario.

En el plano adjunto se describen límites y superficies de la Unidades de Actuación modificadas y de sus zonas.

Sevilla, diciembre de 2.008.

El arquitecto.

D. Isidro Quintanilla García, colegiado nº 3.734 del C.O.A.S.



II. NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

No se modifica el contenido del documento anterior.





III. PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

No se modifica el contenido del documento anterior.





IV. PLANOS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

09/001952 - T001



VISADO

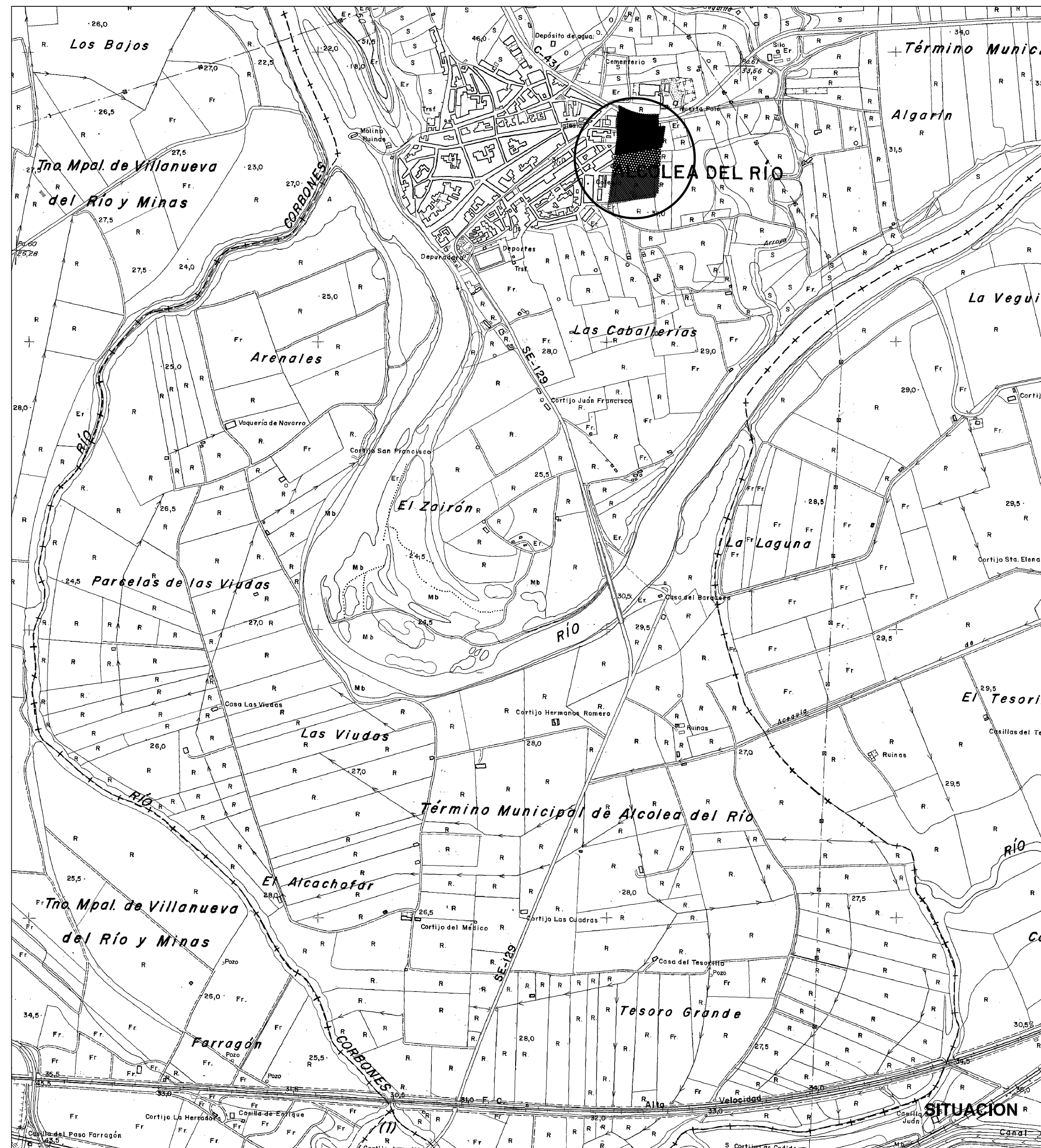
27 MARZO 2009

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0008/0011

Documento visado electrónicamente





SUPERFICIE UA-7A 18.552,75 m2

SUPERFICIE UA-7B1 9.747 m2
SUPERFICIE UA-7B2 14.747 m2
TOTAL SUPERFICIE UA-7B 24.494 m2



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Avda. República Argentina nº25
7ª Planta Módulo A. 41.011
Telf. 955 03 06 00 Fax 955 03 06 11

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO.
MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-7B Y DE LA UA-7A.

MUNICIPIO PROVINCIA:

ALCOLEA DEL RÍO
(SEVILLA)

PLANO N.

1/3

PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA UA-7A Y DE LA UA-7B
ÁMBITO ACTUAL SEGÚN NNSS

ESCALA:

1:1.500

NORTE:



FECHA:

10-12-08

ARCH.: 01.- situación.dwg

REF.: AP_09-001

AUTOR DEL PROYECTO:

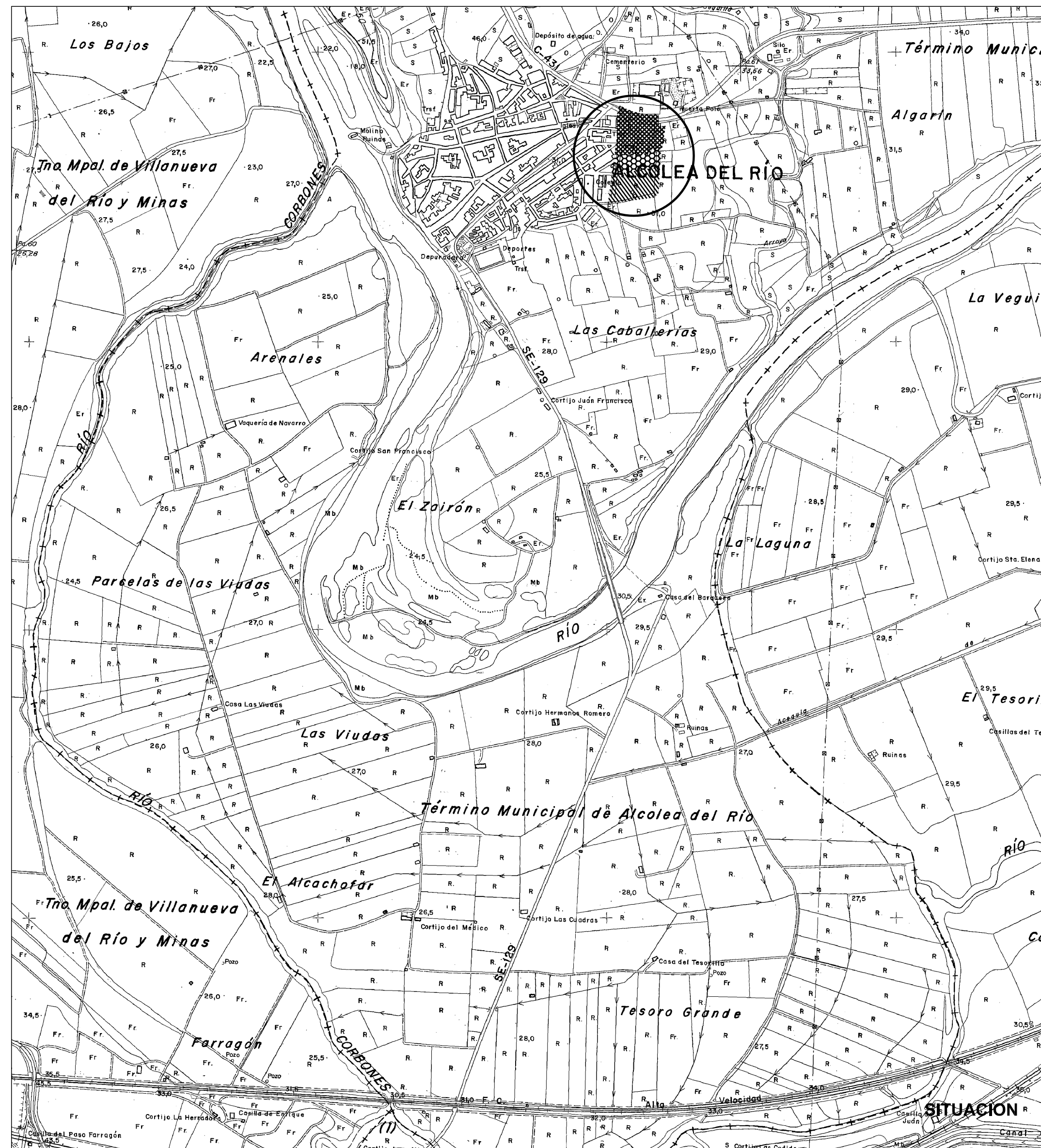
ISIDRO QUINTANILLA - COLEGIADO COAS N° 3734

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
09/001952 - T001

VISADO
27 MARZO 2009



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



SUPERFICIE UA-7A 19.162,41 m2

SUPERFICIE UA-7B1 9.137,34 m2
SUPERFICIE UA-7B2 14.747,00 m2
TOTAL SUPERFICIE UA-7B 23.884,34 m2



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Avda. República Argentina nº25
7ª Planta Módulo A. 41.011
Telf. 955 03 06 00 Fax 955 03 06 11

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO.
MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-7B Y DE LA UA-7A.

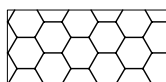
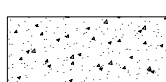
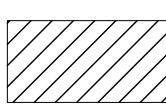
MUNICIPIO PROVINCIA:
ALCOLEA DEL RIO (SEVILLA)
PLANO N.
2/3

PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA UA-7A Y DE LA UA-7B
ÁMBITO MODIFICADO

ESCALA:
1:1.500
NORTE:
FECHA:
18-02-08
ARCH.:
02- situación.dwg
REF.:
AP_09-001

AUTOR DEL PROYECTO:
ISIDRO QUINTANILLA - COLEGIADO COAS N° 3734

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
09/001952 - T001
VISADO
27 MARZO 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

- VIARIO
- SUPERFICIE SERVICIOS
- ESPACIO LIBRE
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL
ORDENANZA ENSANCHE

RESUMEN DE SUPERFICIES UA-7A	
SUP. SERVICIOS	1.101,00 m2
VIARIO	8.677,19 m2
SUP. EDIF. RESIDENCIAL	2.660,05 m2
ESPACIOS LIBRES	6.724,17 m2
TOTAL	19.162,41 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES UA-7B1	
VIARIO	3.343,03 m2
SUP. EDIF. RESIDENCIAL	3.823,81 m2
ESPACIOS LIBRES	1.970,50 m2
TOTAL	9.137,34 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES UA-7B2	
VIARIO	4.592,25 m2
SUP. EDIF. RESIDENCIAL	6.690,00 m2
ESPACIOS LIBRES	3.464,75 m2
TOTAL	14.747,00 m2



Junta de Andalucía

Empresa Pública de Suelo de Andalucía

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Avda. República Argentina nº25

7ª Planta Módulo A. 41.011

Tel. 955 03 06 00 Fax 955 03 06 11

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO.
MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UA-7B Y DE LA UA-7A.

MUNICIPIO PROVINCIA:

ALCOLEA DEL RÍO (SEVILLA)

PLANO N.º

3/3

PLANO:

SUPERFICIES Y USOS. ÁMBITO UA-7A Y UA-7B MODIFICADO

ESCALA:

1:400

NORTE:



FECHA:

10-12-08

ARCH.:

trazas_resultados.dwg

AUTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO QUINTANILLA - COLEGIADO COAS N.º 3734

AP_09-001

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

09/0019-001001

VISADO

27 MARZO 2009

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PAG 0011/0011