

1007004 (10-2002) 96
ESQUEMA COLEGIO

COLEGIO

**EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION
U.E.1. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CORIA DEL RIO. SEVILLA.**

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: 0.600.13.12.02

Promotor:	Promociones Inmobiliarias EDISAN, S.A.
Arquitecto:	Rafael Lario Parra
Fecha:	Junio de 2002
Situación:	U.E.1 de las NN. SS. de Coria del Río (Sevilla)

EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CORIA DEL RIO. SEVILLA.

1.- FINES Y OBJETIVOS.

El presente expediente de delimitación se refiere a la Unidad de Ejecución denominada según el Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río como U.E.1 y tiene por objeto:

a) LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA U.E.1

Se plantea una nueva delimitación más precisa de la U.E.1, en virtud de la realización de un levantamiento topográfico del ámbito donde se sitúa la Unidad de Ejecución.

b) LA DIVISION DE LA U.E.1 EN DOS UNIDADES DE EJECUCION.

Basándose en la estructura de la propiedad existente y a la configuración física de la ordenación se plantea, de cara a agilizar la gestión de la puesta en carga del sector, la delimitación de dos unidades de Ejecución. Que denominamos como:

U.E.1.a

U.E.1.b

2.- CONTENIDO Y JUSTIFICACION.

La propuesta de Ordenación que se plantea para la Unidad de Ejecución U.E.1 de las Normas Subsidiarias Municipales presenta las siguientes características:

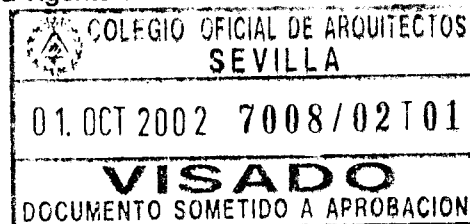
- a) Continuidad con la trama urbana colindante.
- b) Generar un espacio urbano donde se concentren los Equipamientos, localizados junto a las laderas que cierran limitan la unidad de ejecución primera en su lado este, pretendiendo con ello generar un foco de actividad que actúe como hito referencial del sector.
- c) Obtención de un sistema de espacios parcelados adecuado a la implantación tipológica de la vivienda multifamiliar en la zona de actuación con características y escala similares a las de la población.
- d) Con respecto a la superficie a ordenar existe una diferencia entre la reflejada en las Normas Subsidiarias y la real como se indica a continuación.

Superficie según las NN.SS.	14.803 m ²
Superficie real	14.993 m ²

Esta diferencia de superficies no repercute en el número de viviendas a incluir dentro de la U.E.1 ni en la edificabilidad total del sector, que seguiría siendo 250 viviendas y una edificabilidad máxima de 26306,40 m².

La Ordenación propuesta de la unidad de ejecución cuenta con una reserva global para sistemas de equipamientos de 2168 m².

En lo que se refiere a las Ordenanzas Reguladoras de la edificación se estaría en lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Coria del Río.



3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución es de aplicación el artículo 145 del TR LS/92 y Ley 1/97 de la CCAA de Andalucía que, textualmente establece:

"No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15% de este último, salvo que, en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima".

Como cada sector de planeamiento constituye, a todos los efectos un Area de Reparto, de forma que el Aprovechamiento Lucrativo global del Sector coincide con el Aprovechamiento tipo.

De esta forma tenemos que el aprovechamiento lucrativo total es de 26.306,40 m². Dado que la superficie del mismo es de 14.993,00 m², obtenemos un aprovechamiento de $26.308,40/14.993,00 = 1,75457880 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En aplicación del artículo 145 de la Ley 1/97 el aprovechamiento lucrativo de cada unidad puede desviarse en un $\pm 15\%$ del aprovechamiento tipo (en este caso de la edificabilidad máxima asignada al sector).

$15\% \text{ de } 1,75457880 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0,26318682 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Con lo que:

Aprovechamiento lucrativo máximo de UE = $2,01776562 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Aprovechamiento lucrativo mínimo de UE = $1,49139198 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Vamos, a continuación a analizar las Unidades de Ejecución delimitadas:



UNIDAD DE EJECUCION U.E.1.a

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION = 8.733,00 m² suelo.

MANZANAS EDIFICABLES.

MANZANA	SUPERFICIE	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
Manzana 1	1.745,29 m ²	—	5.030,00 m ²
Manzana 2	4.726,90 m ²	—	10.292,74 m ²
TOTAL	6.472,19 m²	146	15.322,74 m²

La unidad fijará su ordenación en virtud de los siguientes estándares urbanísticos:

Superficie de Equipamientos: 1262.80 m²

Superficie de SS.GG. Adscritos: 0,00 m²

Superficie de Viario: 998,00 m²

Alturas Máximas: 3

Edificabilidad máxima: 15322,74 m²

El Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución que se obtiene es: 15.322,74 m² edificables / 8.733,00 m² suelo = **1,754578 m²/m²**.

Como podemos observar se encuentra dentro del intervalo definido por los valores de aprovechamiento máximo y mínimo antes expuestos.



UNIDAD DE EJECUCION U.E.1.b

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION = 6260,00 m² suelo.

Se establece que el desarrollo del planeamiento de esta unidad de ejecución se realice por medio de un Plan Especial de Reforma Interior. En vista que en dicha unidad se condiciona el derecho al aprovechamiento urbanístico al cese de la actividad de la Arrocería Herba, no se establece una ordenación, sino que se posibilita el desarrollo posterior.

La unidad fijará su ordenación en virtud de los siguientes estándares urbanísticos:

Superficie de Equipamientos: 905,20 m²

Superficie de SS.GG. Adscritos: 0,00 m²

Alturas Máximas: 3

Edificabilidad máxima: 10.983,66 m²

El Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución que se obtiene es:

10.983,66 m² edificables / 6.260,00 m² suelo = **1.754578 m²/m²**.

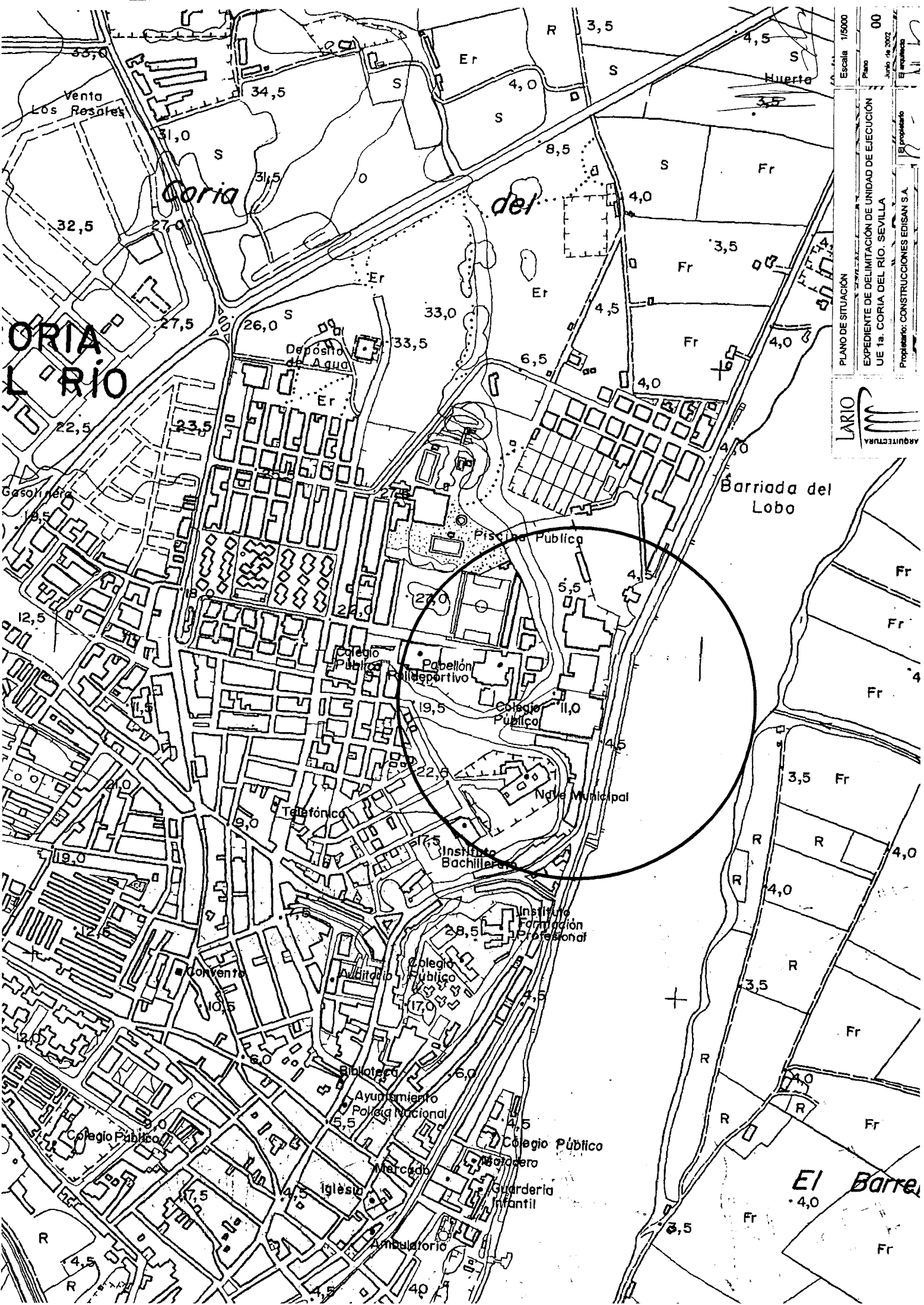
Como podemos observar se encuentra dentro del intervalo definido por los valores de aprovechamiento máximo y mínimo antes expuestos.

Sevilla a 26 de Junio de 2002

Fdo:

Rafael E. Lario Parra

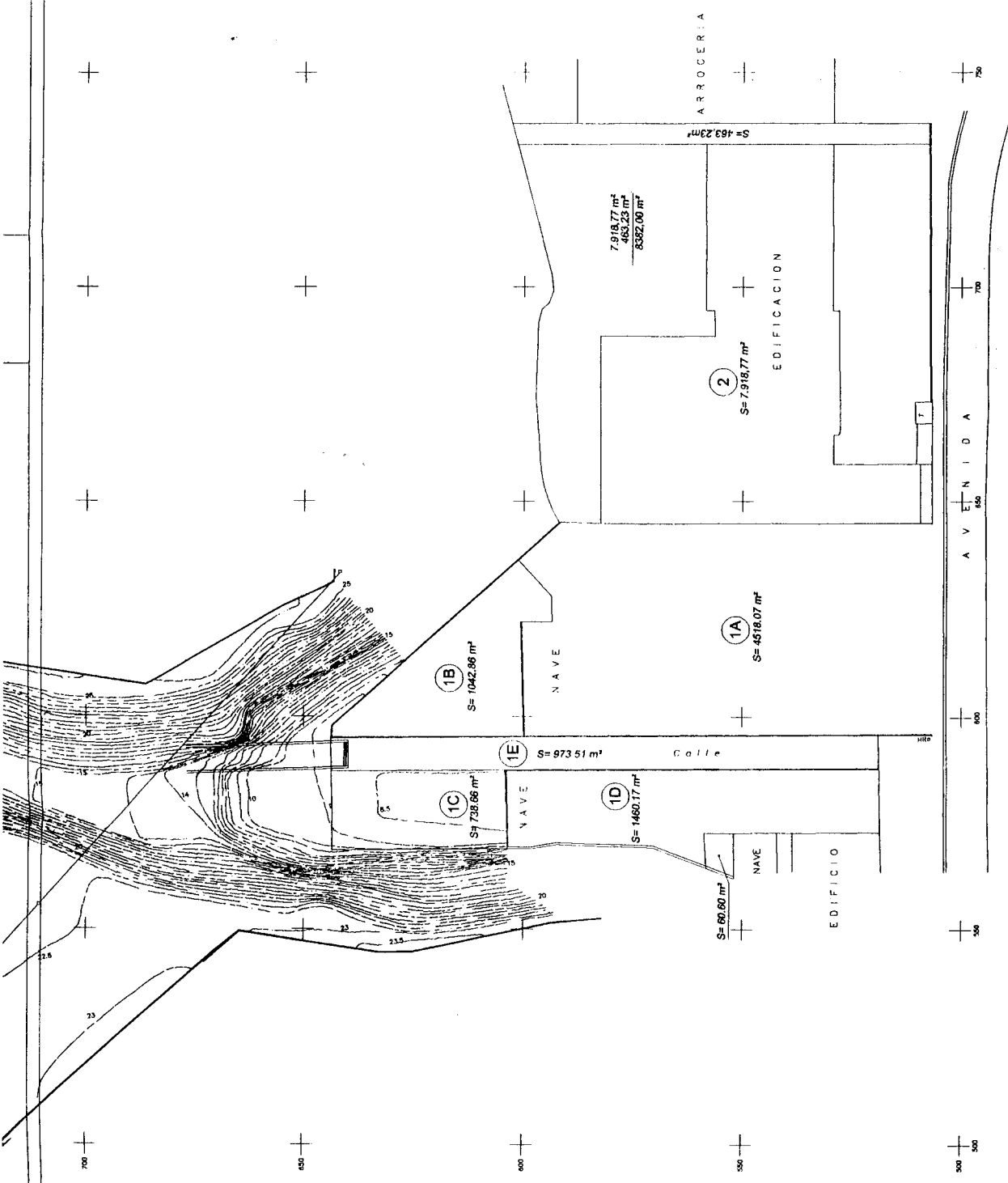




PLANO DE SITUACIÓN
EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE 1a. CORIA DEL RIO. SEVILLA
Proyectado: CONSTRUCCIONES EDISAN S.A.
Escala: 1/5000
Junio de 2002
El arquitecto



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
01.OCT.2002 7008/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA (CÓDIGO) 1			PARCELA (CÓDIGO) 2		
CÓDIGO	PARCELA	ÁREA (m²)	CÓDIGO	PARCELA	ÁREA (m²)
1A	1A	4518,07	2	2	6.280,00
1B	1B	1042,86			
1C	1C	738,66			
1D	1D	1460,17			
1E	1E	973,51			
TOTAL		8.733,27	TOTAL		6.280,00

PLANO: TOPOGRÁFICO ACTUAL. MEDICIÓN SUPERFICIES U.E. 1

EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 1. CORIA DEL RIO. SEVILLA.

Propietario: EDISAN, S.A.

Arquitecto: Rafael LARIO PARRA

ESCALA: 1:1000

NÚMERO 00-a

FECHA: Septiembre de 2002

El arquitecto

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO U.E.1

Localización	Coría-Arocería	Desarrollo	U.E. Estudio de Detalle	Iniciativa	Privada
Sup. Total del Ámbito	14993,00 m²	Sup. SS.GG. Adscritos	0,00 m²	Sup. Neta (sin SS.GG.)	14993,00 m²
Sup. Equipamientos	2168,00 m²	Alturas Máximas	3	Nº Máx. de Viviendas	250
Ordenanza	2B-1	Edificabilidad Máxima (100%)	26306,40 m²	Edificabilidad Patrimonializable (90%)	23675,76 m²
Edificabilidad Global	1,7546 m²/m²				

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	Sup. Parcelas	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad en Parcela Neta
Viv. Multifamiliar	10018,70 m²	2,5	25046,70 m²
Otros Usos	1095,40 m²	1,15	1259,70 m²
Total	11114,20 m²		26306,40 m²

PROGRAMACIÓN

APROBACIÓN	Primer Año
INSCRIPCIÓN	Segundo Año
LICENCIAS	Tercer Año
RECEPCION PROV.	Tercer Año

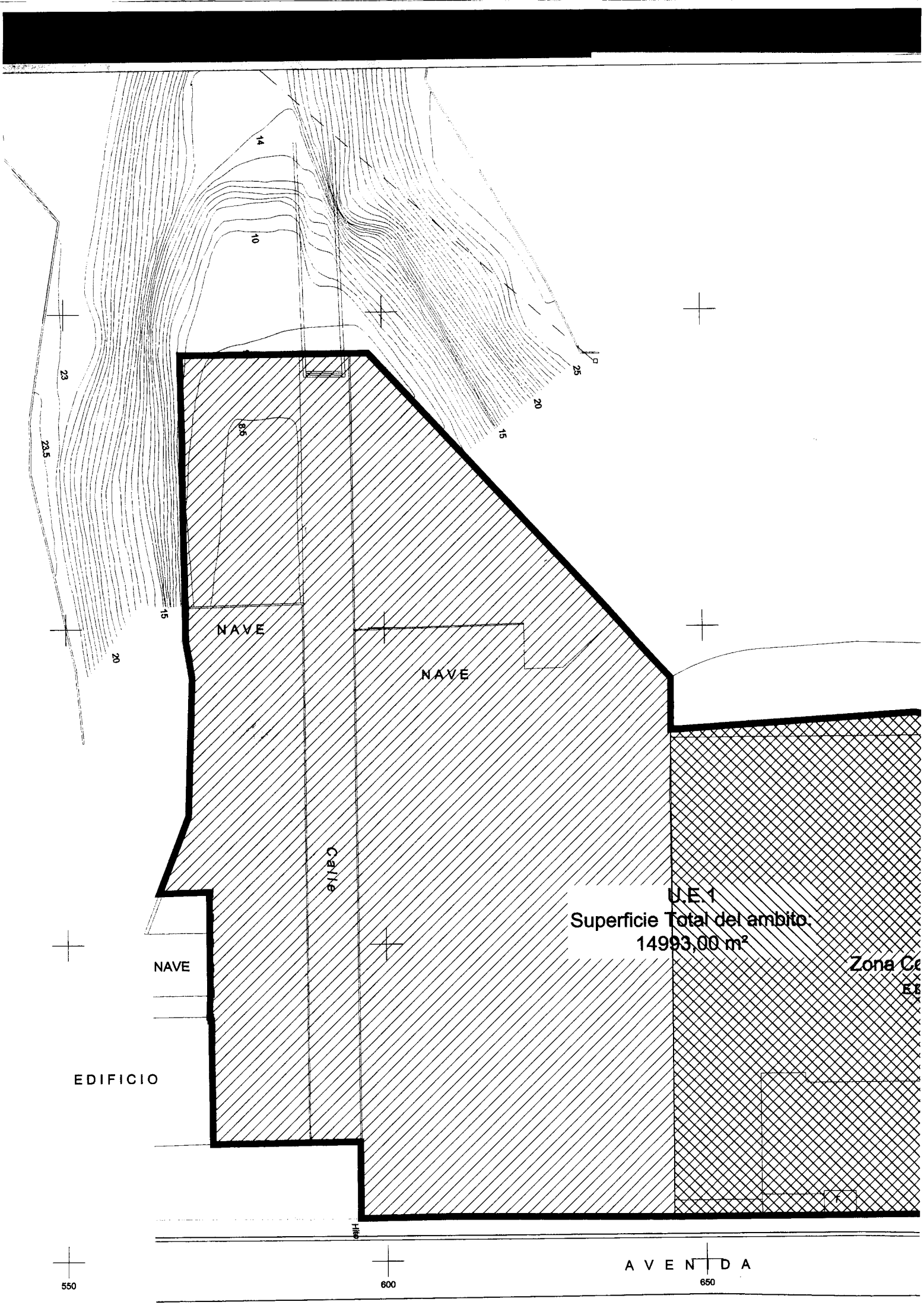
- A) El 90% de la superficie edificable se destinará a vivienda en bloque y el 10% a terciario y dotacional.
- B) Otros usos: comercial en bajos en grado 1, hostelero y hospedaje en grado 4, restauración en grados 1, 2 y 3, industrial y almacenamiento en su uso c), d), e) y f), dotacional equipamiento en clases E, C, S, D y R. Equipamientos-dotaciones según ordenanza de zona de espacios libres y especial.
- C) En tanto no cese la actividad industrial de la arrocería Herba situada en la parcela colindante no se permitirá edificaciones de uso residencial más que en el solar libre de edificación del ámbito de la U.E. a la fecha de la aprobación provisional de estas Normas Subsidiarias. Para poder otorgar licencias de ocupación en esta zona habrá de constatarse de manera efectiva el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.) y los Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) exigibles en virtud del Reglamento de la Calidad del Aire (decreto 74/96, de 20 de febrero). Habrá de acreditarse, asimismo, el cumplimiento de las exigencias de aislamiento acústico establecidas en la Norma Básica de la Edificación. Condiciones Acústicas de los Edificios (NBE-CA-88). Dada la proximidad a zonas escarpadas, el proyecto de urbanización deberá definir detalladamente el drenaje de las aguas de la comas hacia las parcelas urbanas, planteando de forma coherente todos los factores de diseño de espacios libres, secciones de viario, etc..., que garanticen la ausencia de daños causados por aguas de escorrentía.
- D) La ordenación señalada es indicativa, no siendo vinculante.
- E) El sistema de actuación será el de compensación.



ARROCERIA

Zona Condicionada
EDIFICACION

	PLANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN ORIGINAL	ESCALA: 1:500
	EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN	NUMERO
	U.E.1. CORIA DEL RIO. SEVILLA.	01
	Propietario: EDISAN S.A.	FECHA: Junio de 2002
Arquitecto: Rafael LARIO PARRA	El propietario	El arquitecto



NAVE

NAVE

Calle

NAVE

EDIFICIO

U.E.1
Superficie Total del ambito
14993,00 m²

Zona Ce
ES

AVENIDA

Estudio de Detalle	Iniciativa	Privada
0,00 m²	Sup. Neta (sin SS.GG.)	8733,00 m²
3	Nº Máx. de Viviendas	146
5322,74 m²	Edificabilidad Patrimonializable (90%)	13790,46 m²

Localización	Corta-Arrocera
Sup. Total del Ámbito	6260,00 m²
Sup. Equipamientos	905,20 m²
Ordenanza	2B-1
Edificabilidad Global	1,7646 m²/m²

Desarrollo	P. E. de Reforma Interior
Sup. SS.GG. Adscritos	0,00 m²
Alturas Máximas	3
Edificabilidad Máxima (100%)	10983,66 m²

Iniciativa	Privada
Sup. Neta (sin SS.GG.)	6260,00 m²
Nº Máx. de Viviendas	104
Edificabilidad Patrimonializable (90%)	9885,30 m²

PROGRAMACIÓN

ad en Parcela Neta	APROBACIÓN	Primer Año
589,00 m²	INSCRIPCIÓN	Segundo Año
733,74 m²	LICENCIAS	Tercer Año
5322,74 m²	RECEPCION PROV.	Tercer Año

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	Sup. Parcelas	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad en Parcela Neta
Viv. Multifamiliar	4183,08 m²	2,5	10457,70 m²
Otros Usos	467,36 m²	1,15	525,96 m²
Total	4640,44 m²		10983,66 m²

PROGRAMACIÓN

APROBACIÓN	Primer Año
INSCRIPCIÓN	Segundo Año
LICENCIAS	Tercer Año
RECEPCION PROV.	Tercer Año

10% a terciario y dotacional.

grado 4, restauración en grados 1, 2 y 3, industrial y almacenamiento C, S, D y R. Equipamientos-dotaciones según ordenanza de zona

deberá definir detalladamente el drenaje de las aguas de la comisa antes de diseño de espacios libres, secciones de viario, etc..., que

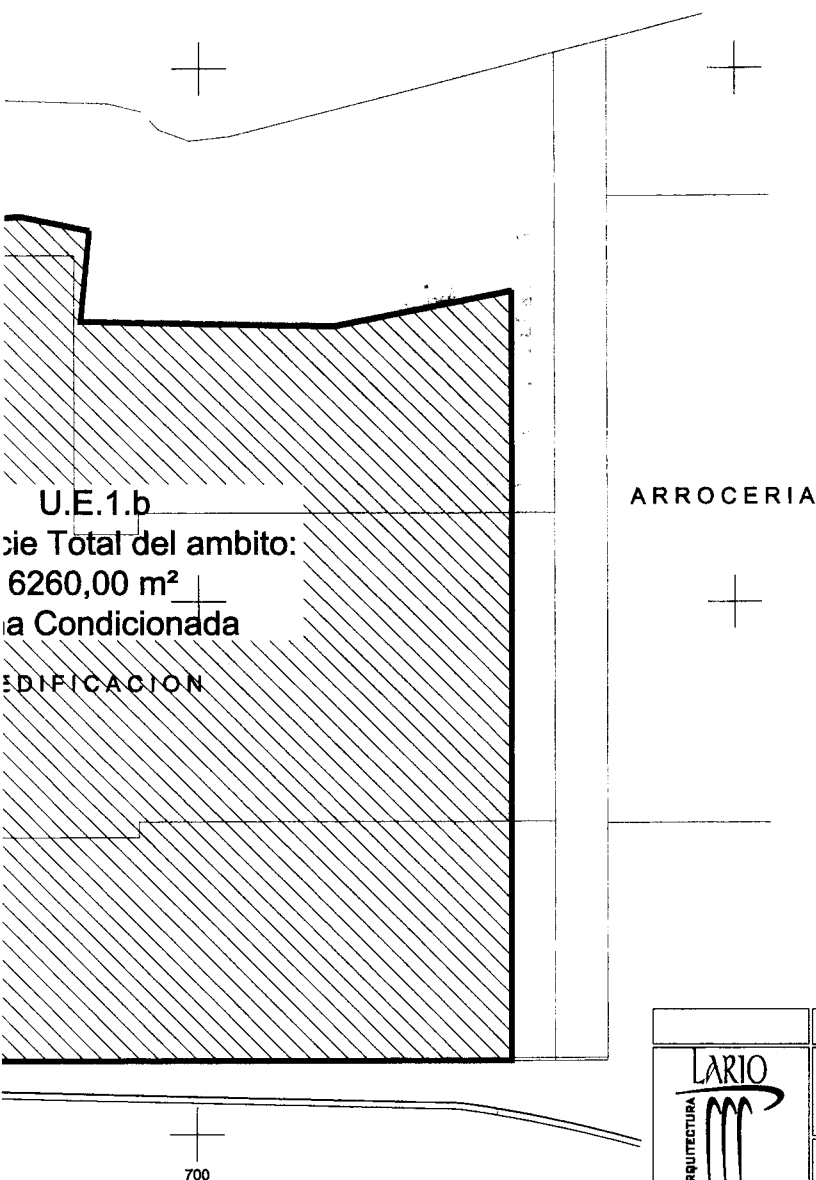
A) El 90% de la superficie edificable se destinará a vivienda en bloque y el 10% a terciario y dotacional.

B) Otros usos: comercial en bajos en grado 1, hostelero y hospedaje en grado 4, restauración en grados 1, 2 y 3, industrial y almacenamiento en su uso c), d), e) y f), categoría 1, dotacional equipamiento en clases E, C, S, D y R. Equipamientos-dotaciones según ordenanza de zona de espacios libres y especial.

C) En tanto no cese la actividad industrial de la arrocería Herba situada en la parcela colindante no se permitirá edificaciones de uso residencial más que en el solar libre de edificación del ámbito de la U.E. a la fecha de la aprobación provisional de estas Normas Subsidiarias. Para poder otorgar licencias de ocupación en esta zona habrá de constatare de manera efectiva el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.) y los Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) exigibles en virtud del Reglamento de la Calidad del Aire (decreto 74/96, de 20 de febrero). Habrá de acreditarse, asimismo, el cumplimiento de las exigencias de aislamiento acústico establecidas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones Acústicas de los Edificios (NBE-CA-88). Dada la proximidad a zonas escarpadas, el proyecto de urbanización deberá definir detalladamente el drenaje de las aguas de la comisa hacia las parcelas urbanas, planteando de forma coherente todos los factores de diseño de espacios libres, secciones de viario, etc..., que garanticen la ausencia de daños causados por aguas de escorrentía.

D) La ordenación señalada es indicativa, no siendo vinculante.

E) El sistema de actuación será el de compensación.



	PLANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN RESULTANTES	ESCALA: 1:500
	EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN	NUMERO
	U.E.1. CORIA DEL RIO. SEVILLA.	02
	FECHA: Junio de 2002	
Propietario: EDISAN S.A.	El propietario	El arquitecto
Arquitecto: Rafael LARIO PARRA		

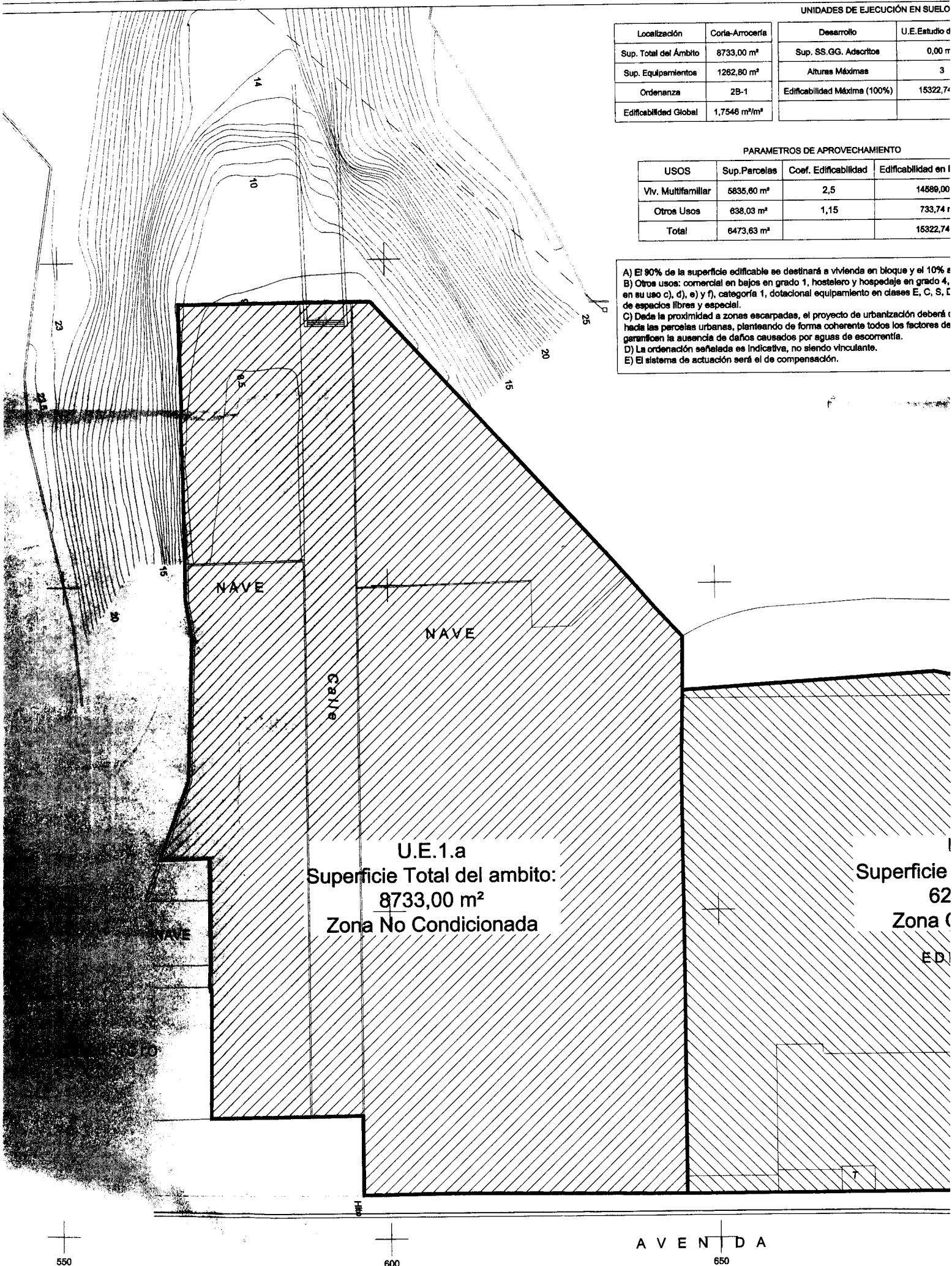
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO

Localización	Coria-Arocería	Desarrollo	U.E. Estudio d
Sup. Total del Ámbito	8733,00 m²	Sup. SS.GG. Adscritos	0,00 m²
Sup. Equipamientos	1262,80 m²	Alturas Máximas	3
Ordenanza	2B-1	Edificabilidad Máxima (100%)	15322,74
Edificabilidad Global	1,7546 m²/m²		

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	Sup.Parcelas	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad en l
Viv. Multifamiliar	5835,60 m²	2,5	14589,00
Otros Usos	638,03 m²	1,15	733,74 m²
Total	6473,63 m²		15322,74

- A) El 90% de la superficie edificable se destinará a vivienda en bloque y el 10% a otros usos.
- B) Otros usos: comercial en bajos en grado 1, hostelería y hospedaje en grado 4, en su uso c), d), e) y f), categoría 1, dotacional equipamiento en clases E, C, S, I de espacios libres y especial.
- C) Dada la proximidad a zonas escarpadas, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta la proximidad a zonas escarpadas, planteando de forma coherente todos los factores de riesgo y garantizar la ausencia de daños causados por aguas de escorrentía.
- D) La ordenación señalada es indicativa, no siendo vinculante.
- E) El sistema de actuación será el de compensación.



DC

