

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO.

CORRECCIONES EN EL TRAMITE DE APROBACION DEFINITIVA.

El documento de planeamiento adjunto es el resultado de efectuar las correcciones requeridas en la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 7 de Abril de 1.983, conforme a los Resultados y Considerandos de dicha Resolución, así como de la refundición de proceso de planeamiento seguido.

En este sentido, se ha redactado una Memoria de Ordenación que resume todo lo actuado en cuanto a los criterios y justificaciones que sustentan las determinaciones finales. La Normativa Urbanística se ha revisado en cuanto a estructuración y grado de detalle siguiendo la experiencia de documentos de planeamiento anteriores y tratando de dar una más adecuada respuesta a las singularidades del término municipal de Puebla del Rio.

En cualquier caso, las determinaciones Aprobadas Provisionalmente no han sufrido modificaciones sustanciales en su contenido, al igual que la documentación gráfica que ha sido completada o corregida en cumplimiento de la Resolución de la C.P.U.

Por último, se incluyen los índices definitivos de la documentación gráfica y escrita, tal como ha quedado en la relación final y que abarcando la totalidad de las Normas, sustituye a todos los documentos anteriores.

Sevilla, 30 de Enero de 1.984.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente plano o documento corresponde al instrumento de planeamiento de este municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día 1-3-1984 y forma parte del texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento Municipal el 18-2-1984.





NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RIO:

ANTECEDENTES.-

Se redactan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento — del Término Municipal de La Puebla del Río, por el Servicio de — Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, en virtud del Convenio suscrito entre esta Entidad y el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Río, por el cual la Excm. Diputación — presta la asistencia técnica necesaria para la redacción de los/ Documentos de Planeamiento más adecuados para ordenar el régimen urbanístico del Municipio.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título I, Capítulo IV de la vigente Ley 19/1.975 de 2 de Mayo de Reforma de la — Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los preceptos establecidos en detalle que deben cumplir estos — instrumentos se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio y son — los siguientes:

- Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento:

"Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal — tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo urbano y no urbanizable, delimitando — primero y estableciendo en su caso, normas de protección — para el segundo, 6



b) Clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable,/
delimitando el ámbito territorial de cada uno de los dis-
tintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de sue-
lo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que -
integran el suelo urbanizable, y, en su caso, de las normas
de protección del suelo no urbanizable".

Las presentes Normas Subsidiarias pertenecen al tipo definido en/
el apartado b) del Art. 91, y se ha hecho así en función de las/
características y necesidades del crecimiento y previsiones de -
desarrollo de La Puebla del Río, siendo de aplicación para su re
dacción los artículos 91, 93, 94 y 97 del citado Reglamento.

En el Término Municipal de La Puebla del Río son de aplicación,/
además de la Ley de Régimen del Suelo y sus Reglamentos, aquellas
determinaciones no derogadas de las Normas Complementarias de Or-
denación y Subsidiarias de Planeamiento con vigencia en la pro-
vincia de Sevilla, de 15 de Marzo de 1.968. En cuanto al medio -
urbano de Puebla del Río, la Comisión Provincial de Urbanismo de
22 de Diciembre de 1.969, aprobó un proyecto de delimitación del
suelo urbano.

Con posterioridad y tras la subrogación en la Excm. Diputación/
Provincial se redactó en 1.974 por ésta el Plan General de Orde-
nación Urbana que no llegó a alcanzar vigencia. En el Programa -
Orientativo del convenio suscrito entre el M.O.P.U. y la Excm./
Diputación figuraba la revisión y adaptación del citado Plan Ge-
neral. No obstante, la Corporación Municipal tras un detenido es
tudio del documento optó, desestimar el Plan General, y suscri-
bir convenio con la Diputación Provincial para la redacción de -
Normas Subsidiarias con plenitud de competencias, por lo que fue
incluido en el Programa Definitivo de Actuación.



De acuerdo con el Convenio fue constituida la Comisión de Seguimiento, tanto en Puebla del Río como en la entidad local menor/ de Villafranco del Guadalquivir, y que ha venido funcionando en/ el establecimiento de objetivos y directrices.

La situación urbanística del Término Municipal se concreta en la ausencia de planeamiento específico tanto para el territorio como para las áreas urbanas.

La existencia de un territorio municipal de la extensión, variedad y riqueza como el de Puebla del Río hacen absolutamente imprescindible una primera regulación del mismo.

Por otra parte, el crecimiento urbano en los tres núcleos de población existente al margen de toda normativa hacía viable el control del mismo, así como la implantación de una política urbana coherente. Por último la ocupación indiscriminada de áreas forestales del término por parcelaciones ilegales necesitaba de actuaciones administrativas que en parte se veían obstaculizadas al no existir un documento normativo en que apoyarse.

Comprobadas estas circunstancias durante la elaboración del Programa Definitivo de Actuación, así como el vacío normativo que suponía actuar al amparo de las semiderogadas Normas Subsidiarias Provinciales en temas como la protección del territorio, la gestión de los nuevos suelos y el control de la actuación en los vacíos urbanos, se dictaminó la conveniencia y oportunidad de redactar Normas Subsidiarias Municipales con el grado de desarrollo previsto en el apartado b) del Art. 91 del Reglamento de Planeamiento.

En función de las características territoriales, demográficas y productivas del Término Municipal de Puebla del Río y de sus nú-



cleos de población, así como de su posición respecto a la cabecera metropolitana de Sevilla, no se estima necesaria la redacción de un Plan General ajustado al ámbito del Término.

Desde el punto de vista técnico se encuentra más oportuno regular y ordenar el territorio municipal mediante la articulación de planeamientos diversos tanto por su alcance como por su finalidad.

Así, el ecosistema de la zona Sur del Término ya está incluido en el Plan Especial del Parque Nacional Doñana. La zona Oeste -- que comprende la zona forestal del bajo Aljarafe debería integrarse en un Plan Especial de Protección junto con Aznalcazar.

En lo que a vigencia de las presentes Normas Subsidiarias se refieren, estarán en vigor en tanto no se sustituyan por un documento de rango jurídico o territorial superior, debiendo la Excm. Corporación Municipal realizar el seguimiento de la ejecución y la gestión de las determinaciones contenidas en ellas con periodicidad anual. En cualquier caso, transcurridos cuatro años, la revisión se considera imprescindible.

TRAMITACION.-

Iniciados los trabajos de redacción en Septiembre de 1.980, éstos fueron expuestos al público en trámite de sugerencias según establece el Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento durante el mes de Diciembre de 1.980, B.O.P. 10.12.80.

Posteriormente y de acuerdo con las directrices elaboradas tanto en la Comisión de Seguimiento de Puebla del Río como en la de Villafranco del Guadalquivir se entregó el documento para su Aprobación Inicial el 30 de Junio de 1.981 acordándose la misma en -



Pleno el día 6 de Julio y apareciendo publicado el período de información pública en el B.O.E. del día siguiente. Posteriormente y una vez terminada la información pública se produjo un nuevo acuerdo municipal de 31 de Agosto de 1.981 por el que se posponía el acuerdo de aprobación provisional, así como se anulaban las actuaciones seguidas a partir de la aprobación inicial, a fin de adecuar algunas determinaciones a las alegaciones formuladas de forma no explícita por algunos sectores de la población.

A partir de dicha fecha se incorporó a la Comisión de Seguimiento el Arquitecto Municipal, que ha venido colaborando desde entonces en la reelaboración de las directrices municipales.

Con fecha 15.5.82 se abrió nuevo período de información pública tras la segunda Aprobación Inicial del Documento y que permitió establecer en el Pleno de 21.9.82 las modificaciones oportunas dando lugar a la Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias en Sesión de 15.2.83.

Remitidas a la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta suspendió la Aprobación Definitiva por resolución de 7.4.83, interponiendo la Excm. Corporación Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía.

Fallado el Recurso en favor de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 15.12.83 se ha procedido a dar cumplimiento a la citada Resolución cuyo resultado es el presente documento.



MEMORIA DE LA INFORMACION.-

La información urbanística realizada se resume en los siguientes aspectos además de los informes específicos sobre medio físico, / demografía, estructura productiva y hacienda local.

- a) Territorio.
- b) Estructura urbana.
- c) Infraestructura.
- d) Planeamiento.
- e) Gestión.
- f) Estándares actuales.
- g) Diagnóstico y conclusiones.

a) Territorio.-

El término municipal de Puebla del Río presenta como característica específica además de su gran extensión de casi 45.000 Has., estar formado por áreas muy heterogeneas pudiéndose distinguir tres bien diferenciadas.

- 1.- Zona forestal correspondiente a las estribaciones del Aljarafe y de cultivos en regadio hasta la carretera comarcal entre Colinas y el Rinconcillo.
- 2.- Zona de monocultivo de arroz integrada por las antiguas - denominaciones de Isla Mayor e Isla Menor y que se situa/ al Sur de la anterior entre el Rio Guadalquivir y algunos de sus antiguos cauces.
- 3.- Marisma natural perteneciente al sistema ecológico del -- Parque Nacional Doñana, y en la que estan ausentes las -- vias de comunicación y los núcleos de población.



Esta organización territorial tiene su reflejo en la estructura/ de la propiedad de la tierra, en la rentabilidad de la misma e - incluso produce dificultades a la ordenación del mismo tales como la distribución y tratamiento de reservas hídricas entre el - cultivo arrocero y el Parque Nacional, ó en la zona forestal que forma un todo con la correspondiente al término de Aznalcazar.

Desde el punto de vista de la relación con zonas limítrofes, hay que destacar el caracter de fondo de saco que presenta el territorio, pues al Este el obstaculo natural del Rio Guadalquivir im pide toda comunicación con los términos de Dos Hermanas, Los Pa lacios y Lebrija. Al Sur, la marisma cultivada y el Parque Nacio nal imposibilitan toda continuidad y al Oeste la zona forestal - del Aljarafe, así mismo despobladas, mantienen un aislamiento - que solo se vé roto desde el Norte, a través de Coria del Rio / que es el único punto de acceso desde el Area Metropolitana de - Sevilla.

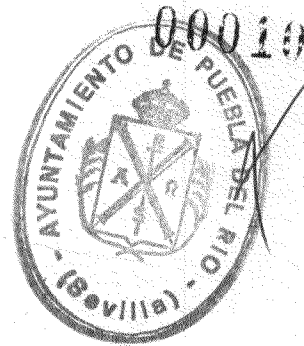
Una configuración como la expuesta sirve de base a una organiza ción espacial de la población y sus asentamientos como la que a/ continuación se describe.

Xb) Estructura urbana.-

El conjunto de los factores urbanos formados por la edificación, las áreas productivas, las comunicaciones, los equipamientos y - las características sociológicas de la población responden a las siguientes características:

1.- Areasde edificación.

La población que se asienta sobre el término de Puebla del - Rio es ligeramente inferior a los 15.000 hab. y se reparte -



de acuerdo con los siguientes núcleos.

1.1.-Casco histórico de Puebla del Río situado sobre un cabezo a orillas del Guadalquivir en el borde Norte del término municipal y separado del casco urbano de Coria del Río por el valle y la desembocadura del Arroyo Repudio.

Con un caserío superior a los 2.100 viviendas y la tipología dominante de los pueblos agrarios del Aljarafe, presenta una morfología adaptada a la topografía del cerro que constituye el casco histórico y una zona de crecimiento más heterogénea siguiendo la estructura de la propiedad en la parte llana, en ambos márgenes de la carretera a Villafranco del Guadalquivir.

La casi totalidad del casco histórico conserva la tipología tradicional salvo contadas intervenciones de vivienda colectiva en la calle Comercio, manteniendo suficiente carácter de conjunto ambiental para aconsejar su preservación. En este sentido es muy destacable el valor paisajístico de la cornisa sobre río, en el que la edificación contribuye a formar junto con el talud casi vertical, uno de los parajes más pintorescos del trayecto fluvial entre Sevilla y Bonanza.

La zona de crecimiento, por el contrario, está formada por una superposición de intervenciones públicas y privadas, de vivienda unifamiliar y colectiva carente de interés urbanístico y arquitectónico en la que se intercalan actuaciones para la creación de suelo que interrumpen la continuidad del tejido urbano. (Ver docu-



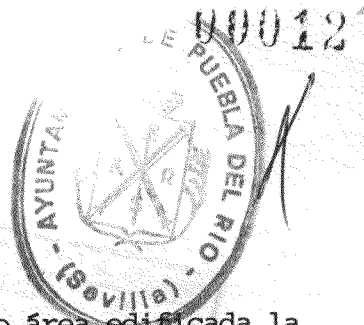
mentación gráfica).

- 1.2.- El núcleo urbano de Villafranco del Guadalquivir, conocido por El Puntal con algo más de 1.200 viviendas, constituye una de las áreas edificadas más singulares de la provincia de Sevilla aunque no por ello, más interesantes urbanísticamente. Creado al amparo de la explotación de la marisma en los primeros años del siglo presenta actualmente una morfología supeditada a los canales de riego y derivada de intervenciones unitarias en correspondencia con los períodos de expansión en el cultivo del arroz. Así, el repertorio tipológico comprende desde viviendas unifamiliares autoconstruidas a bloques de cuatro plantas en edificación abierta pasando por las propuestas del I.N.V. de los años sesenta.

Pero quizás la peculiaridad más significativa sean las implantaciones industriales, principalmente molinos y secaderos de arroz, que mezclados aleatoriamente con las zonas residenciales, configuran un conjunto ambiental muy deteriorado en su aspecto visual y de salubridad.

Por último, destacar que dispone de un sector bancario hipertrofiado en razón a ser la cabecera de una área productiva muy importante.

- 1.3.- El Poblado de Alfonso XIII, originado en parecidas condiciones a El Puntal y muy próximo a éste, apenas se ha desarrollado disponiendo en la actualidad de algo menos de 200 viviendas si bien aquí son todas unifamiliares adosadas y presentando una estructura amorfa y subequipada.



1.4.- Por último, es necesario incluir como área edificada la que forman el conglomero de parcelaciones urbanísticas situadas en las margenes de la Vereda Real de Carne entre la Marisma y Salamanca.. Construida a lo largo de finales de los sesenta y durante la década de los setenta, supone una heterogenea y dispersa mancha de intervenciones en suelo rústico y forestal que por el nivel/ de renta, grado de control y dotación de infraestructura representa una de las mas importantes lacras que en esta materia tiene la provincia de Sevilla. La documenta- gráfica y escrita de las Normas aporta un primer inventario de éstas actuaciones marginales que alcanzan las 150 Ha. y disponen de unas 180 viviendas, así como unos mecanismos normativos con el fin de racionalizar ésta - forma de ocupación del territorio basada en la permissi- vidad de la administración en épocas anteriores.

2.- Areas productivas.-

Se pueden distinguir dos zonas. La formada por el cultivo de/ arroz que ocupa unas 18.000 Has.con centro en Villafranco y - que incluye desde fecha reciente la producción de cangrejos y otra menor de superficie no determinada que se situa en la -- parte norte del término con una estructura de cultivos muy di- versificada y que tiene su cabecera en Puebla del Río.

Como dato singular consignar la industria de transformación - del arroz situada principalmente en Villafranco del Guadalqui- vir, incluida una industria de producción de papel.

Actualmente la zona forestal no esta afectada por actividades productivas si bien en el límite con la marisma se situan can



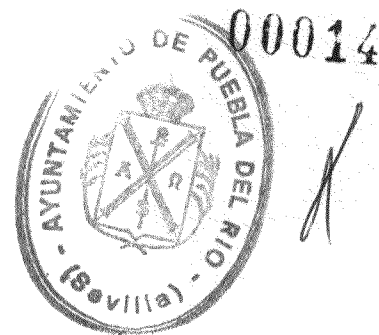
terras de extracción de áridos para construcción.

3.- Red viaria principal.-

Como ya se ha aludido anteriormente, el término municipal se / caracteriza por ser un fondo de saco en la red viaria provin- cial tan solo alterado por una via secundaria como es el cami- no forestal que comunica con Aznalcazar. No obstante en los - últimos años se ha mejorado la red de caminos sobre los "muros" que articulan internamente la zona productiva de arroz, permi- tiendo un tráfico mas fluido entre las distintas partes del/ término.

El único acceso a la comarca desde la capital provincial hace que el casco histórico de Puebla del Rio sufra un importante trá- fico de travesía que actualmente esta paliado en parte, por la culminación de la autovía Sevilla-Puebla en cuyo trazado fi- nal han incidido las previsiones de las Normas aún estando en redacción. No obstante, la zona de crecimiento de Puebla del/ Rio sigue estando afectada por el tráfico pesado por lo que en el presente documento se ha estudiado una propuesta de varian- te. En sentido análogo, la existencia de un camino agrícola - tradicional entre el casco de Puebla del Rio y El Rinconcillo, apenas interrumpido en unos dos kms., permitiría reducir, en/ mas de 8 kms. la distancia con El Puntal.

Finalmente indicar que una vía histórica de caracter ganadero y agrícola como la Vereda de Real de Carne aparece actualmen- te muy mermada en su capacidad y características técnicas de- bido en parte, a la permisividad urbanística apuntada, al ser invadido por linderos particulares y no disponer de la neces- ariá conservación.



4.- Equipamientos.-

A nivel territorial no existe ningún área de equipo colectivo aunque parte de la zona forestal a lo largo del Camino de Aznalcazar se utiliza por la población como espacio recreativo/ de fin de semana. No obstante carece de instalaciones para tal fin. En cuanto a los equipamientos urbanos, se destaca la concentración de los mismos en el núcleo urbano de Puebla del Rio y el déficit importante de Villafranco y Alfonso XIII.

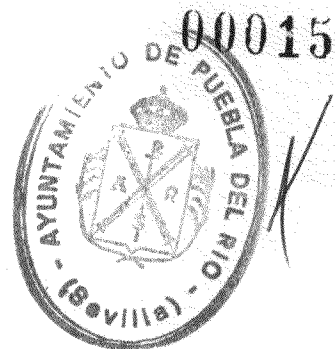
Con independencia de los cuadros numéricos recogidos mas adelante, la situación de los diversos equipamientos sociales presenta las siguientes características:

- a) El equipo escolar está suficientemente dotado a nivel de E.G.B. tanto en Puebla del Rio como en Villafranco, disponiendo de BUP, COU y FP en el inmediato núcleo de Coria del Rio.

En el caso de Puebla del Rio existe además una guardería de reciente construcción que cubre el nivel de maternal, de 0 a dos años, y como ocurre en general, donde existe déficit importante es en el nivel de preescolar para niños de 4 a 6 años.

- b) El equipo de ocio, principalmente parque público y jardines organizados, tan solo existe en Puebla del Rio siendo uno de los objetivos a cubrir en el caso de Villafranco. En cuanto a instalaciones deportivas, en ambos núcleos sólo existe campo de fútbol, por lo que no hay diversificación para este aspecto del equipamiento.

Hasta aquí los equipamientos que mas reserva de suelo necesitan.



El equipamiento social y sanitario dispone de dotaciones elementales para el caso de Puebla del Rio y está prácticamente/ ausente en Villafranco. Las áreas edificadas de Alfonso XIII/ y de las parcelaciones urbanísticas carecen de dotaciones.

En conclusión, de la información se desprende la necesidad de abordar una importante política de reequipamiento y suelo municipal en Villafranco y Alfonso XIII y una labor de coordinación para ciertos sistemas generales entre Coria del Rio y Puebla del Rio.

En concreto se destaca la organización de instalaciones públicas recreativas vinculadas al carácter ribereño de ambas poblaciones y en materia cultural la construcción de un centro/ importante así como vinculado a la historia común, que centralizase una mínima actividad museística y dispusiese de un local apto para espectáculos y actos públicos con capacidad para 1.000/1.500 personas.

En cualquier caso, la buena accesibilidad a la capital regional, inferior a 15 minutos, lograda mediante la autovía Sevilla a Puebla del Rio mediatizada bastante la política de equipamientos generales, tanto culturales como sanitarios, entrando a formar parte del área metropolitana.

5.- Estructura Social.-

La composición social de la población inscrita en el término/ de Puebla del Rio presenta las siguientes peculiaridades:

a) Estabilización demográfica como se puede observar en el in



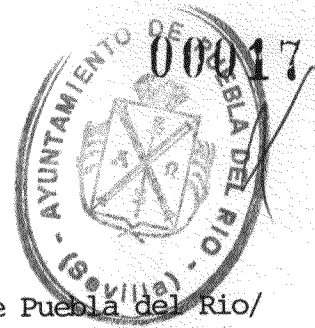
forme correspondiente, aceptando una mayor capacidad de crecimiento al núcleo de Villafranco por tener una actividad económica propia y ser una población mas joven.

- b) Dependencia mas acusada en el caso de Puebla del Río, del empleo en Sevilla, que va convirtiendo paulatinamente a ésta población en una zona dormitorio del área metropolitana, pues carece de industria propia salvo las pequeñas instalaciones de almacenaje y servicios primarios, al tiempo que la pirámide de población denota un mayor predominio en los sectores altos.
- c) Mientras en el núcleo de Puebla del Río se da una composición social equivalente a la de otros pueblos del Aljarafe, en Villafranco existe un porcentaje mayoritario de población procedente del País Valenciano si bien estan establecidos desde hace varias décadas, y constituyen el sector de pequeños y medianos propietarios de las explotaciones arroceras.

Lo mas significativo es su voluntad de mantener el asentamiento en Villafranco del Guadalquivir y unos niveles de renta medios/altos.

c) Infraestructura.-

Actualmente el abastecimiento de agua del núcleo de Puebla del Río, es adecuado y suficiente, pues está unido mediante la Mancomunidad Ribereña, al suministro de la empresa metropolitana EMASESA, mientras que Villafranco y Alfonso XIII se abastecen mediante pozos propios y depósitos. En ambos casos/ las instalaciones son antiguas e insuficientes.



En lo que a saneamiento se refiere, la red de Puebla del Rio/ está en buenas condiciones tanto por trazado y característi— cas de la red como por su conservación y mantenimiento; no — obstante presenta graves problemas en los vertidos hacia el — Rio Guadalquivir que además de no estar depurados se producen, en razón a la topografía, de un modo incontrolado e insalubre.

En Villafranco del Guadalquivir el saneamiento presenta una — situación más difícil dado que es una red fragmentaria y de — mala calidad con el agravante de los canales de riego que for— man parte del tejido urbano. Iguales consideraciones pueden — hacerse en el caso de Alfonso XIII.

Por último la pavimentación y el alumbrado público son buenos en Puebla del Rio mientras que en Villafranco y Alfonso XIII/ aún existen calles terrizas y semiurbanizadas, con un impor— tante déficit en cuanto a alumbrado.

En las parcelaciones urbanísticas el nivel de urbanización — puede considerarse nulo por lo que se estima muy difícil a — corto plazo alcanzar una dotación de infraestructura acepta— ble, si se tiene en cuenta además la disposición territorial/ y el bajo grado de consolidación.

En resumen, desde el punto de vista de las infraestructuras — en las áreas edificadas, puede considerarse a Puebla del Rio/ por encima de la media provincial tanto por su amplitud y ca— lidad como por la conservación de las redes, mientras que — los núcleos de Villafranco del Guadalquivir y Alfonso XIII, — presentan importantes déficit que rozan los mínimos sanitarios especialmente en cuanto vertidos.



Las parcelaciones urbanísticas al carecer de acción urbanizadora deben ser objeto de un tratamiento independiente, probablemente mediante un auténtico Plan Especial de Dotación de Infraestructura con la amplitud y características que el Excmo. Ayuntamiento, de acuerdo con los parcelistas, determine y que empezaría por una labor de inventariado administrativo y gráfico de las actuaciones.

d) Planeamiento.-

El planeamiento parcial realizado en los últimos años en el término municipal está constituido por los siguientes planes:

- Plan Parcial "Cerro del Vizcaino" actualmente en ejecución pero que ha sufrido importantes modificaciones en sus determinaciones como consecuencia de la Ley de Reforma, así como por las obras de la Autovía Sevilla-Puebla del Río siendo imprescindible su revisión.
- Plan Parcial "La Estacada" de promoción privada y en ejecución debe así mismo ser revisado, con independencia de la adaptación que se efectuó en 1.976, para agrupar las parcelas destinadas a equipo, sin detrimento del aprovechamiento. Actualmente puede considerarse fuera del Art. 78 de la Ley de Reforma/ un 20% de su ámbito, tal como se recoge en la documentación gráfica, y como consecuencia se clasifica como apto para ser urbanizado según la normativa y determinaciones del propio plan mediante los Estudios de Detalle que corresponden.
- Plan Parcial "Pozo Concejo" de promoción pública y que actualmente tiene toda la infraestructura realizada pero sin que se haya realizado edificación alguna. De acuerdo con las previsiones del Plan referentes a localización de usos, - la zona/



escolar se situa en un terreno con mas del 20% de pendiente y tipología - bloques aislados de cuatro plantas - procede / la revisión del mismo para su adecuación a la vigente Ley de Reforma.

- Plan Parcial "Ligur, S.A.", en Villafranco del Guadalquivir, que si bien se ajusta a la nueva ley del suelo y esta completamente edificado presenta algunas deficiencias en materia - de conexiones a las redes de infraestructura y viaria.

El resto de las actuaciones unitarias tanto privadas como - del INV se han realizado en ambos núcleos sin planeamiento - por lo que las Normas deberán calificar y clasificar los sue- los correspondientes.

La capacidad, disponibilidad residencial y nivel de equipa- miento de cada uno de los planes y actuaciones unitarias se/ recoge en el apartado de estándares.

e) Gestión.-

Iniciados los contactos el 15 de Abril de 1.980, se ha cele- brado unas veinticinco reuniones de trabajo o comisiones del seguimiento para la elaboración del Documento.

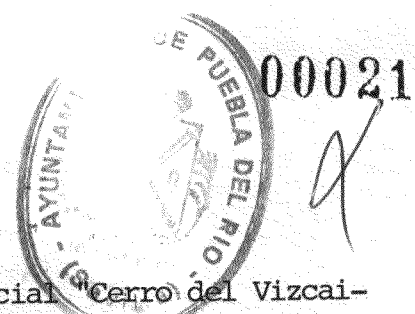
La metodología del trabajo se ha centrado en la concertación como base de análisis de los problemas urbanísticos, permiti- tiendo a lo largo de las diversas reuniones de la Comisión - de Seguimiento con los propietarios y Organismos afectados, / el establecimiento de unas directrices de política urbana de mercado carácter posibilista en el marco de la Ley del Suelo, frente a la linealidad teórica de la relación crecimiento de mográfico y estructura productiva con el suelo clasificado.



Las principales actuaciones llevadas a cabo en desarrollo de la metodología expuesta son las siguientes:

Puebla del Río.-

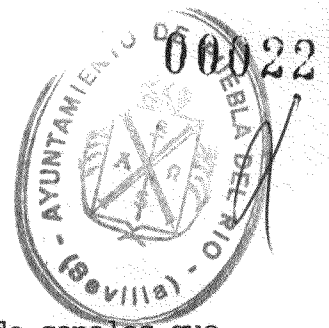
- a) Trabajos de coordinación con la Jefatura Regional de Carreteras para modificar el entronque de la autovía Sevilla-Puebla/ en el sentido de organizar un anillo de distribución con la red viaria del casco y la conexión con Coria del Río incluso/ el diseño del mismo. Actualmente se ha ejecutado.
- b) Gestiones acerca del mismo organismo para lograr el traslado/ sin detrimento de su estructura y configuración de La Cruz de Término, así como las obras complementarias, habiéndose ejecutado.
- c) Trabajos de modificación y adaptación como propuesta al INUR/ del Plan Parcial "Pozo Concejo" habiéndose ajustado la tipología, el aprovechamiento y la localización del equipamiento, - apareciendo la misma como documento de la Norma.
- d) Propuesta alternativa a la ordenación del proyecto de construcción de 276 viviendas promovidas por INV a fin de lograr una/ mejor distribución de la zona de equipamiento y la relación - con los bloques anteriormente construidos en las inmediaciones por el citado organismo.
- e) Diversas reuniones de trabajo en la alcaldía pedánea de Villa franco del Guadalquivir para el establecimiento de las directrices a aplicar en su casco urbano así como las negociaciones referentes a las arrocías y parcelaciones en ejecución.



- f) Contactos con el promotor del Plan Parcial "Cerro del Vizcaino" para su adaptación a la Ley de Reforma así como las modificaciones derivadas de la construcción de la Autovía Sevilla-Puebla del Rio, principalmente el trazado del Camino de Aznalcázar y su nueva conexión con la margen derecha de la citada Autovía.
- g) Estudio y definición del uso, aprovechamiento y diseño del suelo urbano constituido por la "Urbanización San Román" que se incluye las presentes Normas.
- h) Igualmente se ha ordenado el sector denominado "Molino de Peralta".

Villafranco del Guadalquivir.-

- a) Regularización y ordenación del polígono propiedad del INV — ajustando los usos y aprovechamientos del suelo urbano.
- b) Delimitación de las parcelaciones urbanísticas de "Cooperativa "San Rafael", "Maquiqui", "Sarrión" y "R. Beca" reconociendo su situación de suelos consolidados y estableciéndose en la normativa el régimen de actuación en los mismos a fin de que se cumplan las condiciones de "solares" en los terrenos aún libres de edificación.
- c) Previsiones y determinaciones para los terrenos propiedad de R. Beca diversificando su uso y aprovechamiento al Servicio de la estructura urbana.
- d) Rectificaciones en la red viaria a fin de lograr una mayor homogeneidad en la misma para lo cual se hace necesaria la cons



trucción de nuevos puentes sobre el sistema de canales que —
atraviesan el casco urbano.

Parcelaciones urbanísticas.-

Tanto graficamente como en el cuadro de estandares, se han identificado y cuantificado el conjunto de actuaciones en el Suelo — agrícola o forestal determinándose en el Normativa el régimen — por el cual podrán cambiar su clasificación de no urbanizable.

f) Estandares actuales.-

I) NUCLEO URBANO DE PUEBLA DEL RIO.

UNIDAD DE ACTUACION U.A. 1. Casco Tradicional

Superficie: 30,27 Has.
Nº de viviendas: 1.196
Equipamiento:
Escolar 484 m2.
Socio-cultural..... 4.070 m2.
Comercial 4.062 m2.
TOTAL 8.616 m2. 7,2 m2/viv.

UNIDAD DE ACTUACION U.A. 2. Zona de Crecimiento

Superficie: 22,70 Has.
Nº de viviendas: 491
Equipamiento:
Espacios Libres 1.820 m2.
Escolar 770 "
Socio-Cultural..... 1.424 "
Comercial 936 "
TOTAL 4.950 m2 - 10,08 m2/viv.



UNIDAD DE ACTUACION U.A. 3. Polígono I.N.V.

Superficie: 6,96 Has.

Nº de viviendas: 104

Equipamiento:

Espacios libres	2.380 m2.
Social	55 m2.
Comercial	<u>165 m2.</u>
TOTAL	2.600 m2 - 25 m2/viv.

UNIDAD DE ACTUACION U.A. 4. Sector San Román

Superficie: 8,02 Has.

Nº de viviendas: 206

Equipamiento:

Escolar	10.290 m2.
Social	50 "
Comercial	<u>550 "</u>
TOTAL	10.890 m2 - 52,86 m2/viv.

UNIDAD DE ACTUACION u.A. 5. Plan Parcial " La Estacada ".

Superficie: 10,69 Has.

Nº de viviendas: 10

Equipamiento:

Escolar	13.285 m2.
Preescolar ..	<u>2.000 "</u>
TOTAL	15.285 m2 -

UNIDAD DE ACTUACION U.A. 6. Plan Parcial "Pozo Concejo".

Superficie: 11,62 Has.

Nº de viviendas: 20



UNIDAD DE ACTUACION U.A. 7. Modificado Plan Parcial "La Cruz del Vizcaino".

Superficie: 2,91 Has.
Nº de viviendas: 134

RESUMEN GENERAL SITUACION ACTUAL.

Superficie unidades de actuación en suelo urbano; 93,17 Has.

Nº de viviendas existentes: 2.161

Equipamiento. Sistemas locales:

Sistemas de espacios libres:	4.200 m ²	(1,94 m ² /viv)
Escolar E.G.B.	: 24.829 "	(11,48 ")
Preescolar	: 2.000 "	(0,92 ")
Socio-Cultural-Administrativo	: 5.599 "	(2,59 ")
Comercial.	: 5.713 "	(2,64 ")
TOTAL	42.341 "	(19,59 m ² /viv)

Equipamiento. Sistemas Generales:

Espacios libres	: 11.400 m ² .
Deportivo	: 20.172 "
Social-Administrativo	: 1.865 "
TOTAL	33.437 m ² .

EQUIPAMIENTO. Sistemas locales y Sistemas Generales:

Espacios libres	: 15.600 - 7,22 m ² /viv.
Escolar. E.G.B.	: 24.829 - 11,48 "
Preescolar	: 2.000 - 0,92 "
Deportivo	: 20.172 - 9,33 "
Social-Administrativo	: 7.464 - 3,45 "
Comercial	: 5.713 - 2,64 "
TOTAL	75.778 m ² .



Comparando con los estándares teóricos y establecidos, con carácter de mínimos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para/ el planeamiento parcial, se deduce el cuadro general de déficits teóricos para los núcleos edificados del término municipal de — Puebla del Rio. En la Memoria Justificativa y a tenor de las determinaciones reales de las Normas Subsidiarias se aborda el tratamiento dado a los citados déficits teóricos.

II) VILLA FRANCO DEL GUADALQUIVIR.

SUELO URBANO

A. Cuadro de Superficies.

A.1. Uso Residencial

- Casco tradicional	20,19 Has.
- 1. Polígono maquiqui	2,71 "
- 2. Polígono Cooperativa S. Rafael	5,93 "
- 3. Polígono Ligur	4,77 "
- 4. Polígono R. Beca	4,13 "
- 5. Polígono I.N.V.	18,28 "
→ - 6. Polígono Sarrió.	3,66 "
- Estudio de Detalles 1	1,22 "
- Estudio de Detalles 2	1,38 "

Total uso residencial. 62,27 Has.

A.2. Uso Industrial 14,43 Has.

Total suelo urbano 76,70 Has.

B. Viviendas

- Número de viviendas existentes. 1.220 viv.



[Handwritten signature]

- Densidad actual: 1.220/76,7 15,9 viv/Ha.

C. Equipamiento.

- Equipo existente: 55.359 m2 (consolidado 33% solamente)
- Standar existente: 18.196/1.226 — 14,91 m2/viv.

III) POBLADO ALFONSO XIII.

- Superficie: 13,08 Has.
- Nº de viviendas: 187
- Super. equip. 7.219 m2.

g) Diagnóstico y conclusiones.-

A la vista de lo expuesto se establece el siguiente diagnóstico/ como conclusión de la información urbanística realizada.

1. Desde el punto de vista de medio físico, el término municipal de Puebla del Río tiene una extensión y diversidad que requieren tratamientos muy diferenciados incluyendo la intervención de organismos supramunicipales.

Específicamente se consideran primordiales la ordenación de - la zona productiva de arroz, de transcendencia nacional; la - ordenación de los terrenos pertenecientes al preparque y al - Parque Nacional Doñana, de ámbito internacional y por último/ las zonas forestales del bajo Aljarafe con repercusión metropolitana. En general se trata de áreas que a pesar de los ambitos de influencia reseñadas carecen de criterios regulado— res y de compatibilización de usos, presentando importantes - síntomas de degradación ambiental, así como riesgos de situa— ciones irreversibles en algunos de los ecosistemas y especial— mente en su red hidrológica.



2. La estructura urbana del término padece una poco recomendable situación de aislamiento en función de los factores, así como una conflictiva bipolarización en contradicción con la realidad administrativa.

La distorsionada producción de rentas en el ámbito del término genera más tendencias de crecimiento dispares en las que ciertas mejoras infraestructurales pueden traducirse en movimientos de población imprevisibles. En ese sentido el término aparece muy frágil en cuanto a factores como la potenciación/ de un eje E/O tanto al nivel de la futura carretera Cadiz/Huelva como en dirección a Aznalcazar y a Dos Hermanas/Los Palacios una vez superado el obstáculo del río.

Así mismo la localización de actividades recreativas y de esparcimiento a nivel metropolitano en la zona forestal mediante un Plan Especial intermunicipal podría actuar decisivamente en la línea de deterioro de la zona ya iniciada por las parcelaciones urbanísticas citadas.

Por último, la alteración del marco de relaciones socio políticas con Coria del Río o posibles alteraciones del sector productivo del arroz, serían factores que pondrían en cuestión la actual estructura urbana.

3. Con independencia de lo anterior, la situación actual de Villafraque del Guadalquivir, Alfonso XIII y las parcelaciones/urbanísticas plantean importantes déficits infraestructurales que por su amplitud requerirán al menos en el primer núcleo, inversiones públicas a corto y medio plazo de gran envergadura.

En relación a la mejora de la calidad ambiental el casco de -



Villafranco del Guadalquivir deberá seguir soportando la dualidad residencia/industria dado que la información obtenida - y las directrices políticas planteadas consideran inalterable la situación existente, de ahí que sólo medidas correctoras de alta tecnología sean la única hipótesis barajada para paliar dicha promiscuidad.

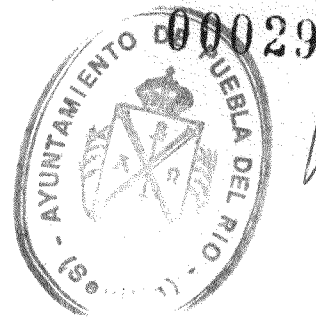
- X 4. El planeamiento realizado en los núcleos de población es insuficiente si bien con una revisión rápida y eficaz del mismo/ puede permitir la consolidación de actuaciones en unos umbrales de dotación y equipo suficientes.

Mas difícil aparece la situación en las actuaciones marginadas de Villafranco que por la peculiar estructura de la propiedad y el sector social deprimido que la ocupa hará necesaria la inversión pública tanto en suelo como en infraestructura.

En cualquier caso, en los principales núcleos de término - existe la suficiente oferta de suelo público y privado como/ para la construcción de viviendas y equipos en condiciones - muy favorables.

Finalmente y teniendo en cuenta de manera especial las consideraciones apuntadas en el apartado 2 de éste epigrafe relativo a la fragilidad de la estructura urbana actual, parece/ oportuno establecer como conclusiones las siguientes:

- a) Situación actual demográfica y productiva estabilizada.
- b) Estructura urbana y de medio físico susceptible de ser rápidamente alterada en función de acciones interiores previsi-



a corto plazo.

- c) Bipolarización espacial y de rentas no resuelta aún administrativa y jurídicamente de modo satisfactorio.
- d) Notables diferencias tipológicas y morfológicas y de infraestructura y de equipamiento entre los núcleos principales.
- e) Creciente influencia del área metropolitana de Sevilla, así como por la proximidad -apenas un kilómetro- de Coria del Río sobre el núcleo histórico de Puebla del Río.

A partir de la información y conclusiones aportadas, la Excm. - Corporación Municipal ha adoptado en diferentes momentos una serie de objetivos a cubrir por las Normas Subsidiarias que se resumen en el epígrafe siguiente.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.-

Además de las finalidades generales reconocidas por ley a toda norma subsidiaria en tanto documento de planeamiento, se establecen los siguientes objetivos particulares para Puebla del Río:

1.- Territorio.-

- 1.1. Delimitar de las áreas forestales y ecosistemas existentes en el término municipal, no incluidos en el Parque/Nacional Doñana, a fin de evitar su desaparición.
- 1.2. Establecer medidas de protección para el sistema hidrológico, fundamentalmente en lo referente al control de vertidos públicos y privados, y fijar un plazo no superior a cuatro años para centralizar y depurar los correspondientes a las áreas urbanas.



1.3. Identificar las vías pecuarias, veredas y caminos públicos así como disponer medidas de protección para las mismas, dado su valor histórico cultural, con independencia de su valor funcional.

1.4. Localizar los equipamientos arqueológicos así como de protección para los mismos.

1.5. Establecer un régimen urbanístico para el conjunto del término municipal que impida la formación de núcleos de población en segunda residencia y en especial las parcelaciones urbanísticas llamadas rústicas.

1.6. Disponer plazos y condiciones precisas para que las parcelaciones urbanísticas detectadas puedan adquirir un régimen urbanístico adecuado, procediéndose a la demolición y restitución del territorio en caso contrario.

1.7. Proponer un nuevo trazado para la carretera comarcal de Puebla del Rio a Villafranco siguiendo el denominado "Camino de Enmedio", que permitiría reducir la distancia de 25 a 18 kms.

2. Puebla del Rio.

2.1. Independización de la clasificación de suelo del trazado de la variante exterior al Casco Urbano en contra de la propuesta del Plan General del 74, por considerar que las necesidades de suelo no lo justifican y funcionalmente mejora el carácter de vía no urbana de la citada variante.



- 2.2. Rectificar el acceso Norte al casco urbano de la autovía Sevilla-Puebla del Río, en el sentido de conectar la antigua carretera Puebla del Río-Coria del Río antes de la Cruz de Término con el fin de peatonizar y potenciar el tramo final de C/. Manuela Alvarez, incluso formalizando una rotonda en el tronque con la zona edificada, y todo ello manteniendo la posición singular de la Cruz de Término como condición indispensable.
- 2.3. Ordenar los terrenos del citado acceso Norte mediante la adaptación del Plan Parcial "Cerro del Vizcaíno", el Plan Especial de los terrenos Municipales y determinaciones para el Estudio de Detalle "San Román", todo ello en relación con las importantes modificaciones de la red viaria en dicho sector.
- 2.4. Mantener como suelos protegidos, los comprendidos entre el Río Guadalquivir y el talud natural sobre el que se encuentra el casco urbano, así como el declive existente entre Pozo Concejo y la Albina.
- 2.5. Adopción de medidas tendentes a la erradicación de los grandes almacenes y talleres ahora ubicados en el casco histórico junto con la creación de un área en la zona Sur de tolerancia para dichas instalaciones.
- 2.6. Asignación de usos pomenorizados, principalmente equipamientos al sector de patrimonio municipal donde actua el INV construyendo viviendas de protección oficial.
- 2.7. Mantenimiento del trazado en las alineaciones del casco tradicional, así como la tipología de edificación como defensa de un patrimonio cultural que si no presenta va



lores singulares, si lo tiene como conjunto homogéneo. En este sentido la altura de edificación y las características arquitectónicas para el casco serán análogas a las existentes de acuerdo con las determinaciones que se recogen en la Normativa.

2.8. Finalmente se aceptó única propuesta de suelo apto para urbanizar una pequeña pieza comprendida entre el Polideportivo y Pozo Concejo de unas 2 Has., y con la finalidad de dar continuidad al tejido urbano, configurando una fachada frente a la U.V.A. así como dedicar la confluencia a La Albina a Parque Público que haga referencia a una situación histórica y geográfica en vías de desaparición.

3. Villafranco del Guadalquivir.

3.1. Prever la creación de unidades de actuación para un uso cada vez de mayor demanda, como son los almacenes derivados de las actividades agrícolas de las Marismas, así como sus anejos de talleres y repuestos, configurando el uso definido por tolerancia industrial.

3.2. Adoptar las determinaciones necesarias para ocupar de un modo ordenado y según las previsiones de suelo para equipamiento vigentes los numerosos vacíos urbanos y discontinuidades que presenta la trama, especificante mediante un esquema de prioridades.

3.3. Proponer y disponer lo necesario para la implantación de severas medidas de control técnico que permitan subsanar en la medida de lo posible, las molestias y per-



juicios sanitarios que producen los molinos y secaderos de arroz, dado que su erradicación y traslado sería muy costosa económica y socialmente.

- 3.4. Crear una zona urbana bien definida para permitir la — consolidación del conjunto edificado de Alfonso XIII, — proponiendo una via exterior que englobe los suelos aptos para el suelo residencial que demanda el crecimiento vegetativo, así como el equipo social necesario, localizando los usos industriales en la margen opuesta de la carretera Puebla del Rio-Villafranco del Guadalquivir.

4. Equipamiento y política de suelo.

- 4.1. Para el suelo de Puebla del Rio se establece como objetivo de planeamiento en materia de equipamiento la dotación de los sistemas locales dado que los sistemas generales estan suficiente dotados tanto en realizaciones — como en disponibilidad de suelo municipal.

En lo referente a política de suelo el objetivo se centra en la liberación administrativa de los terrenos públicos comprendidos en Pozo Concejo así como consolidar la oferta de suelo privado, lo que trae como consecuencia la no inclusión de suelo apto para urbanizar excepto la salvedad, ya citada, de los terrenos situados frente a la U.V.A.

- 4.2. Para el núcleo de Villafranco del Guadalquivir, se establece como objetivo prioritario la creación de suelo para equipamiento tanto en sistemas generales como loca—



cales. Este objetivo se complementa con una política de suelo caracterizada por la colmatación de algunas interrupciones en el tejido urbano, así como por abrir un mercado de suelo que mantiene una cota de demanda bastante importante.

5. Infraestructuras.

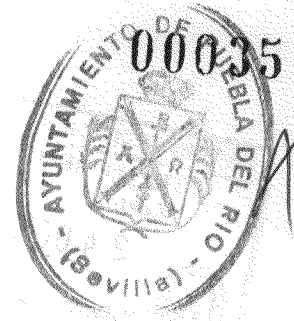
5.1. Como se ha indicado en la información, el núcleo de Puebla del Río deberá ser objeto de atención en su área de crecimiento reciente, única que presenta deficiencias en cuanto a saneamiento, red viaria y alumbrado público.

5.2. La situación en Villafranco del Guadalquivir y Alfonso/XIII plantean la necesidad de realizar un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras al margen de las Normas.

MEMORIA DE ORDENACION.-

La solución adoptada y aprobada provisionalmente por la Excm. - Corporación Municipal satisface los objetivos planteados. No obstante y en función de las correcciones impuestas por la resolución de la C.P.U. a continuación se desarrollan las determinaciones finalmente adoptadas y su justificación, de acuerdo con los siguientes apartados:

- a) Protección del territorio.
- b) Criterios de clasificación de suelo.
- c) Estándares proyectados.
- d) Aprovechamiento y condiciones de edificación.
- e) Proyecto de red viaria.



f) Esquemas de infraestructuras.

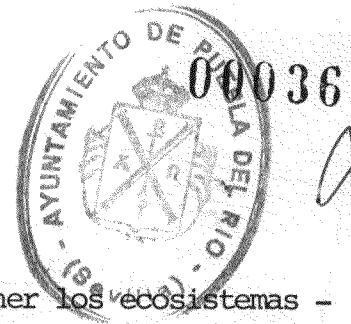
Como justificación general del Documento hay que destacar que los criterios adoptados han pretendido ser sumamente realistas al asmir las condiciones de hecho existentes y la posibilidad de transformación de las mismas tanto desde el punto de vista legal como/ financiero. Así mismo se ha partido de la idea de planificar y ordenar aquellas situaciones que se consideran irreversibles, anticipándose a las posibles infracciones o a más acciones para las - que la administración de Puebla del Rio no dispone de los medios/ suficientes para llevarlas a cabo.

También, destacar como peculiaridad de las Normas Subsidiarias — que se han redactado, el tener que responder a la situación dual y muy diferente que plantea los dos núcleos urbanos que forman/ el término municipal. En general y según las características de — cada uno se han planteado determinaciones particulares justificables en virtud de las diferencias.

Por último, y como justificación genérica, no se han abordado por las Normas Subsidiarias soluciones a los problemas de aislamiento derivados de la frontera natural del Guadalquivir o los vinculados a una hipotética mancomunidad con Coria del Rio por entender que/ en el momento presente no se dan las condiciones de planificación comarcal ni sociológicas que las hagan verosímiles.

a) Protección del territorio.-

De acuerdo con los objetivos de planeamiento, la solución justifica su cumplimiento mediante la delimitación gráfica de las áreas a proteger y de forma normativa completa la acción cautelar a llevar a cabo por la administración de Puebla del Rio, -



pues tratándose como es el caso de mantener los ecosistemas existentes, la acción urbanizadora deberá estar ausente en cualquiera de sus formas y ésto es un específico problema de control. No obstante y siguiendo el punto tercero de la Resolución de C.P.U. se ha ampliado la normativa en el sentido del Art. 82.1. 2a. de la Ley del Suelo.

La norma aborda el control de vertidos a los cauces públicos, pero no puede en modo alguno incidir en la polémica actual entre arroceros y el Parque Nacional por el aprovechamiento de los recursos hídricos del Bajo Guadalquivir, dado su carácter estrictamente político y su ámbito supramunicipal.

En cuanto a la resolución de la C.P.U. y su posterior ratificación en el fallo del Excmo. Consejero de Política Territorial acerca de los suelos aptos para urbanizar en la zona forestal de la Vereda Real de Carne, destacar la posible incoherencia que supone mantener en vigor el P.P. La Atalaya dado que posee valores paisajísticos y medio ambientales muy superiores al suprimido de Villa Rocio. No obstante se establece en la normativa un orden de prioridades según el cual dicho terreno no debe ser objeto de actuación en tanto no alcance un grado elevado de colmatación y adecuación infraestructural la oferta existente en las parcelaciones urbanísticas. Esto último se justifica en virtud del elevado deterioro ecológico ya producido y de las específicas características del P.P. La Atalaya, entendiéndose que la Norma reconoce su condición de apto para ser urbanizado pero deberá ser la Excmo. Corporación/ quién a la vista del desarrollo del área establezca el momento de su ejecución.



00037

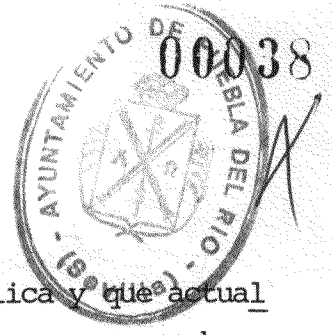
X

b) Criterios de clasificación de suelo.-

Los indicadores que desde un punto de vista técnico determinarán la cantidad y calidad del suelo ordenado, serán la situación de la estructura productiva y la proyección de la población. No obstante, si se tiene en cuenta las conclusiones de la información urbanística sobre ambos parámetros, comprobamos que sería excesivamente lineal establecer una correlación directa. Serán por tanto, determinaciones de otra índole las que, junto a las citadas variables permitan establecer la propuesta de clasificación de suelo.

Puebla del Río.-

1. Casco histórico consolidado que engloba algunos importantes vacíos urbanos ocupados por antiguos almacenes y para los que se preve en la normativa el desarrollo de estudios de detalle y se fijan el aprovechamiento y nivel de cesiones del Artículo 83.3. de la Ley del Suelo.
2. Plan Parcial "Cerro del Vizcaino" actualmente en ejecución pero que ha sufrido importantes modificaciones en sus determinaciones como consecuencia de la Ley de Reforma, así como las obras de la Autovía Sevilla-Puebla del Río siendo necesaria su adaptación y modificación.
3. Plan Especial correspondiente al suelo municipal que ha quedado agrupado tras las citadas obras y que para Uso Público deberá redactar el Excmo. Ayuntamiento, entendiéndose que parte del mismo, un 20%, debería destinarse a fines residenciales de promoción municipal dada la proximidad del Parque Municipal como sistema general de equipamiento.



4. Plan Parcial "Pozo Concejo" de promoción pública y que actual-
mente tiene toda la infraestructura realizada pero no se ha -
iniciado el proceso edificatorio. De acuerdo con las previsio-
nes generales procede la modificación del mismo, dado que las
dotaciones y aprovechamientos no se ajustan a la vigente Ley/
de Régimen del Suelo, así como la tipología de edificación en
bloques aislados de cuatro plantas de altura.

5. Plan Parcial "La Estacada" de promoción privada y en ejecu-
ción debe ser revisado proponiéndose a la agrupación de las -
parcelas destinadas a equipo, así como la tipología residen-
cial sin detrimento para el aprovechamiento, así como decla-
rándose la zona paralela a la c/. Sol como suelo apto para --
ser urbanizado por no cumplir en la actualidad las determina-
ciones del Art. 78 de la Ley del Suelo.

6. Finalmente, y para los terrenos cedidos al I.N.V. se propone/
la asignación de usos para equipamiento en suelo municipal --
completando así la construcción de las viviendas realizadas -
por éste organismo.

7. Plan Parcial Industrial ubicado en terrenos al borde de la ca-
rretera comarcal Puebla del Rio-Villafranco, siendo el 60% de
propiedad municipal y cuyas zonas de reserva y equipo se si-
tuan en la zona inmediata a las viviendas del I.N.V.

8. Plan Parcial para uso residencial en el sector inmediato al -
polígono Pozo Concejo que con una superficie de casi dos hec-
táreas permitirá cerrar la alineación en continuidad con el -
mismo. No obstante en el programa de prioridades se considera
en último lugar.



En lo referente al casco histórico se han delimitado aquellas — manzanas o sectores que están ocupados por almacenes o instala— ciones bien en desuso o bien porque deberán trasladarse por efec— tos del presente Documento, a fin de que sean desarrolladas las/ previsiones sobre los mismos de forma unitaria a través de Estu— dios de Detalle.

Villafranco del Guadalquivir.—

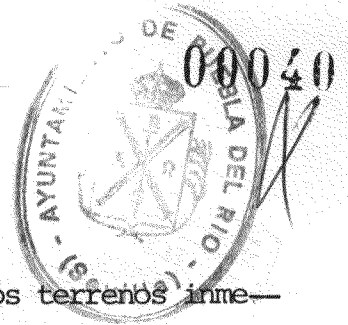
La delimitación de suelo urbano de Villafranco del Guadalquivir, se justifica en base al criterio de recoger los suelos actualmen— te consolidados y las vías intersticiales que en el proceso de — urbanización han ido surgiendo.

Se han considerado tres sectores diferenciados:

- Las manzanas correspondientes a la primera configuración del — núcleo.
- Las actuaciones apoyadas en una actuación unitaria como el Po— lígono del INV y el Plan Parcial promovido por Ligor, S.A.
- Las parcelaciones urbanísticas, que son "R. Beca", "Cooperati— va San Rafael", "Maquiqui" y "Sarrió".

Asímismo, se han incluido como Suelo de carácter industrial to— das aquellas instalaciones que a pesar de estar realizadas al — margen de cualquier planeamiento cuentan con los servicios y la/ consolidación suficiente.

Por último se han incluidos dos vacíos urbanos que pueden ser — desarrollados mediante Estudios de Detalle a partir de las deter



minaciones de las presentes Normas y que son los terrenos inmediatos a Pagusa y los conocidos por Vda. de Canuto junto al E.G.B. "Florentina Bau".

En cuanto al Suelo Apto para ser Urbanizado se han delimitado — ocho polígonos para ser desarrollados mediante otros tantos planes parciales.

Seis de ellos pretenden cubrir las espectativas de usos industriales, delimitándose tres de ellos para tolerancia industrial (almacenes y talleres) y otros tres para uso industrial propiamente dicho.

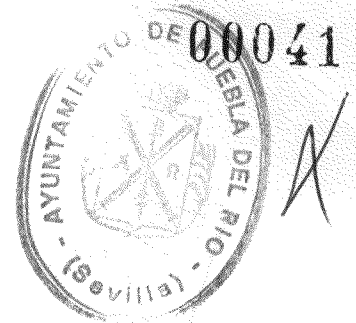
Completan este tipo de suelo los planes parciales en terrenos de R. Beca proponiéndose para uno de ellos la permuta con el polígono del INV a fin de racionalizar el trazado de ambos. El plano nº 36, "Equipamiento y Usos del Suelo" de Villafranco da cuenta gráficamente de todas las circunstancias expuestas.

Alfonso XIII.-

Finalmente y en lo que se refiere a Alfonso XIII se ha propuesto una asignación y delimitación de los usos de suelo, principalmente equipamiento, así como la red viaria y las alineaciones principales no contemplándose suelo apto para ser urbanizado por entender que las disponibilidades en el suelo urbano cubren suficientemente el crecimiento posible a medio plazo.

c) Estandares proyectados.-

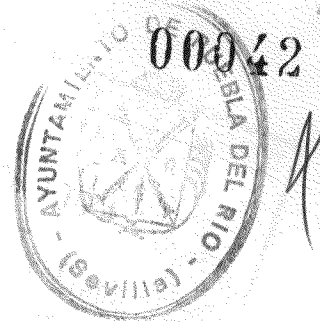
Los estandares proyectados correspondientes a las diferentes variables y parametros del término municipal, son los que a -



continuación se relacionan.

Como justificación de las determinaciones relativas al equipamiento previsto hay que decir que para el núcleo urbano de Puebla del Rio, su establecimiento en la Comisión de Seguimiento ha estado en función de las disponibilidades de cada una de las Unidades de Actuación, especialmente los planes parciales en ejecución tanto públicos como privados y en cuanto al suelo urbano en general, en función de la concreta política urbana del Excmo. Ayuntamiento, entiendo que éste es el más cualificado interprete de las aspiraciones de la población y sus características socioeconómicas.

En Villafranco del Guadalquivir y teniendo en cuenta que los déficits son muy causados se siguieron inicialmente los criterios de su Comisión de Seguimiento adoptando como baremo de referencia los establecidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.



Previsiones equipamiento y capacidad residencial.

I. Casco de Puebla del Río.

SUELO URBANO.

1. Unidad actuación U.A.1. Casco tradicional

a) Incremento de viviendas previsto:

	<u>Superficie.</u>	<u>Aprovechamiento.</u>	<u>Viviendas.</u>
E.D.1.	2.878 m ² .	45 viv/ha.	13
E.D.2.	1.316 "	" "	6
E.D.3.	4.700 "	" "	21
E.D.4.	6.200 "	" "	28
		TOTAL	68

b) Incremento equipamiento: (Sistemas Locales).

Plan Especial Municipal:	8.474 m ² .
Otros:	400 "
	TOTAL.. 8.874 m ² .

2. Unidad actuación U.A.2. Zona de crecimiento.

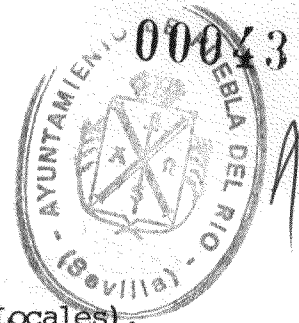
a) Incremento de viviendas previsto:

E.D.5.: Superficie: 1,21 Ha. (0,96 Ha + 0,25 Ha).

Las 0,25 Ha. corresponden al Sistema General de Infraestructura del Depósito..

Nº viviendas: 0,96 ha x 45 viv/Ha = 43 viv.

Incremento viviendas en solares libres previsto: 48.



b) Incremento de equipamiento: (Sistemas Locales).

En E.D. nº 5: 1.680 m². (Espacios libres).

En resto Unidad de Actuación:

Espacios libres:	7.376 m2.
Deportivo:	8.640 "
Otros:	<u>1.344 "</u>

TOTAL ...17.360 m2.

3. Unidad de Actuación U.A.3. Polígono INV.

a) Incrementos de viviendas: 262

b) " " equipamiento: (Sistemas locales).

Espacios libres:	3.348 m2.
Preescolar:	2.536 "
E.G.B.:	7.157 "
Deportivo:	4.400 "
Otros equipos:	<u>1.740 "</u>

TOTAL... 19.181 m2.

4. Unidad de Actuación U.A.4. Sector San Román.

a) Incremento de viviendas:

E.D.6. 38.568 m2. 32 viv/Ha. 123 viv.

b) Incremento de equipamiento: (Sistemas Locales).



E.D.6: Espacios libres:	5.800 m ² .
Preescolar:	2.000 "
Social:	700 "
TOTAL	8.500 m ² .

5. Unidad de Actuación U.A.5. Plan Parcial "La Estacada".

- a) Incremento de viviendas: 852.
- b) Incremento de equipo: 3.900 m². (Sistemas Locales).

6. Unidad de Actuación U.A.6. Plan Parcial "Pozo Concejo".

- a) Incremento de viviendas: 284.
- b) Incremento de equipamiento: (Sistemas Locales).

Espacios Libres:	17.535 m ² .
Preescolar:	2.103 "
E.G.B.:	5.360 "
Deportivo:	2.700 "
Comercial:	1.136 "
Social:	2.123 "
TOTAL	30.959 m ² .

7. Unidad de Actuación U.A.7. Plan Parcial "Cruz del Vizcaino".

- a) Incremento de viviendas: 168.
- b) Incremento de equipamiento: (Sistemas Locales).

Espacios libres:	8.880 m ² .
Comercial:	640 "
TOTAL	9.520 m ² .



Casco de Puebla del Río.

Previsión Sistemas Generales de equipamiento en suelo urbano.

Ampliación S. G. Deportivo	3.300 m ² .
Plan Especial Municipal	<u>29.520 "</u>
TOTAL	32.800 m ² .

Resumen Suelo Urbano casco de Puebla del Río.

- a) Incremento total nº viviendas: 1.843.
- b) Incremento total equipamiento: (Sistemas Locales).

U.A.1.	8.874 m ² .
U.A.2.	17.360 "
U.A.3.	19.181 "
U.A.4.	8.500 "
U.A.5.	3.900 "
U.A.6.	30.959 "
U.A.7.	<u>9.520 "</u>
TOTAL...	98.024 m ² .

Núcleo Puebla del Río.

Suelo apto para urbanizar.

1) Plan Parcial uso residencial.

- Superficie 1,40 Has.
- Capacidad residencial. 63 viv.
- Superficie equipo. 1.890 m².
- Standar cesión media. 30 m²/viv.



2) Plan Parcial tolerancia industrial.

- Superficie. 168.200 m².
- Equipamiento. 23.551 m².

69970
98.300
168.220 + Equip?
Papirica → 18.252
186.512 ?

II Núcleo Urbano Villafranco del Guadalquivir.SUELO URBANO.a) Número de viviendas previstas:

Casco tradicional		15
Polígono 1		22
" 2		43
" 4		56
" 5		129
" 6		69
E.D. 1		55
" 2		62

TOTAL 451

Capacidad residencial máxima.

Densidad para capacidad residencial máxima

$$1.671 \text{ viv} / 76,7 \text{ Ha} = 21,78 \text{ viv/Ha.}$$

b) Equipamiento.

Previsión de equipamiento total 55.340 m² (incluso sistemas generales).

Equipo total (Techo máximo Norma) 110.699 m².

Standar resultante para capacidad residencial máxima:

$$\frac{110.699 \text{ m}^2}{1.671 \text{ viv.}} = 66,25 \text{ m}^2/\text{viv.}$$

1.671 viv. /

130

1801

69

1932

10800?

Válida

SUELO APTO PARA URBANIZARUso Residencial

	<u>P.P.7</u>	<u>P.P.8</u>	<u>TOTAL</u>
- Superficie (Ha)	8'32	3'43	11'75
- Nº viviendas	374	154	528
- Densidad viv/Ha.	45	45	45
- Standar medio (m2/viv)	93	30*	75

* Según A.R.P.

	<u>P.P.1</u>	<u>P.P.2</u>	<u>P.P.3</u>	<u>TOTAL</u>
- Superficie (Ha.)	2'17	1'51	8'40	12'08
- Cesión equipo (m2)	3.049	2.117	11765	16931

Tolerancia Industrial

	<u>P.P.4</u>	<u>P.P.5</u>	<u>P.P.6</u>	<u>TOTAL</u>
- Superficie (Ha)	2'29	5'51	2'31	9'61
- Cesión equipo (m2)	3.206	7.014	3.230	13.450

III. Suelo apto para urbanizar en el Término MunicipalSegunda Residencia.1. Plan Parcial "Hacienda Atalaya"

Superficie:	14,85 Ha.
Nº parcelas:	178 (12 viv/Ha).
Parcela media:	500 m2.
Superficie equipamiento:	5.340 m2.*

* Según A.R.P.

Valido

RESUMEN GENERAL

SUELO URBANO	SUPERFICIE (Has.)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	SUPERFICIE EQUIPO M2.	CAPACIDAD RESIDENCIAL VIV.	SUPERFICIE TOTAL EQUIPO (M2)
Puebla del Rio	93'17	2.161	75.778	4.004	206.602
Villafranco del Guadalq.	76,70	1.220	55.359*	1.671	110.699
Alfonso XIII	13'08	187	7.219	261	24.368
TOTAL	182'95	3.568	138.356	5.936	341.669

Valido

Sigue

00049

SUELO APTO PARA UREANIZAR USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE (HAS) .	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	SUPERFICIE EQUIPO M2	CAPACIDAD RESIDENCIAL VIV.	SUPERFICIE TOTAL EQUIPO M2 -
Puebla del Rio	1,4	-	-	63	1.890
Villafranco del Guadalq.	11,75	-	-	528	39.638
2a Residencia en Término	14,85	-	-	178	5.340
T O T A L	28,00	-	-	1.929	46.868
TOTAL USO RESIDENCIAL	210,95	3.568	138.356	7.865	388.537

38,80 m2/viv

49,40 m2/viv.

Válida

SUELO APTO PARA URBANIZ. USO INDUSTRIAL.	SUPERFICIE (HAS).	Nº VIVIENDAS EXISTENTES.	SUPERFICIE EQUIPO M ² .	CAPACIDAD RESIDENCIAL (VIV).	SUPERFICIE TOTAL EQUIPO (M ²).
Vilalfranco del Guadalq.	12,08	-	-	-	16.931
TOTAL 137.731					
SUELO APTO PARA URBANIZAR TOLERANCIA INDUSTRIAL.					
Puebla del Rio.	16,82	-	-	-	23.551
Villafranco del Guadalq.	9,61	-	-	-	13.450
TOTAL SUELO A.U.I Y T.I.	38,51	-	-	-	53.932

109.550





d) Aprovechamiento y condiciones de edificación.

El Excmo. Ayuntamiento a través de las Comisiones de Seguimiento ha establecido como criterio generalizado para todos los suelos urbanos del término que aún no esten edificados en aprovechamiento único y máximo de 45 viv/Ha., que si bien es ligeramente superior a la edificabilidad de los cascos tradicionales en los pueblos agrarios, 38 viv/Ha., permite ajustarse mejor a la edificabilidad existente en los polígonos de Villafranco del Guadalquivir.

El tratamiento del déficit en Sistemas locales de equipamiento en suelos urbanos en aplicación del Art. 83.3. de la Ley de Suelo, supuso por parte de la Comisión de seguimiento un criterio equivalente al anterior, es decir establecer una tasa de contribución al mismo no directamente ligada al déficit, pues dada la deferente situación en los dos núcleos hubiera llevado a un agravio comparativo entre ambos, sino a una cifra media ponderada de $30 \text{ m}^2/\text{vivienda}$.

En cualquier caso, del análisis de los estándares resultantes que se exponen en el apartado siguiente se observa que la solución adoptada está bastante ajustada a una política de suelo realista y que durante el período de vigencia de las Normas permite a la Excmo. Corporación desarrollar una labor de reequipamiento y ampliación del parque de viviendas.

Las condiciones de edificación, sin embargo han podido ser diferenciadas y matizadas, pues el conjunto de disposiciones particulares de la Normativa responde mejor a las particularidades de cada caso.

Con carácter general se ha eliminado la tipología de vivienda



colectiva ya que las tres alturas permitidas en algún sector/
de Puebla del Rio responden a viviendas unifamiliares con un/
local comercial en planta baja. En cualquier caso la normati-
va final adoptada frente al documento inicial desciende a un/
mayor grado de detalle en la definición de los tipos arquitect-
ónicos, según el área de que se trate, tanto en Puebla del -
Rio como en Villafranco.

e) Proyecto de red viaria.-

La solución adoptada en esta materia de la ordenación del te-
rritorio se ha planteado a dos niveles: uno general que abor-
da los problemas de infraestructuras de comunicaciones en -
el término municipal y un segundo nivel para las áreas edifi-
cadas.

1.- Término municipal.-

En este ambito se han planteado varias propuestas:

- 1.1. Variante a la carretera comarcal de Puebla del Rio a Vi-
llafranco en el sentido ya apuntado de adoptar el traza-
do del Camino de Enmedio que con escaso coste expropiato-
rio y de subase permitiría acortar en mas de ocho kms./
la distancia actual. La inversión sería de ambito supra-
municipal pero mejoraría notablemente la accesibilidad -
de Villafranco sin detrimento, mas bien al contrario, pa-
ra los ecosistemas protegidos.
- 1.2. Variante exterior al casco de Puebla del Rio, que como -
ya se ha expuesto permitiría eliminar el tráfico de tra-
vesía en la zona de crecimiento. Esta justificación de -



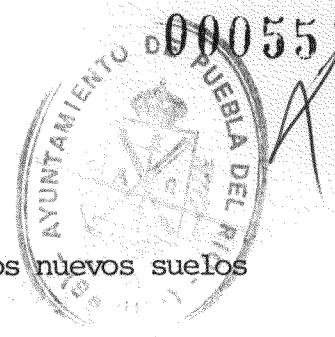
por sí importante viene avalada también por el anteproyecto que en las propias Normas se hace, mediante el cual se demuestra la viabilidad de la propuesta así como se fija el trazado que urbanísticamente interesa, eliminando de antemano toda expectativa derivada de su construcción que en un plazo medio de tiempo parece inevitable, por lo que se consideró imprescindible que las Normas lo abordasen con antelación.

- 1.3. La forma de entroncar las obras de la autovía Sevilla—Puebla del Río ha sido rediseñada teniendo en cuenta las expectativas de área norte del casco de Puebla del Río, proponiéndose una nueva conexión con la carretera de Coria del Río que permitiese organizar mejor el sistema general de equipo en las inmediaciones de la Cruz de Término. Estos trabajos se abordaron coordinadamente con la Jefatura Provincial de Carreteras por lo que actualmente es una realización prácticamente ultimada.

2.- Areas edificadas.-

En el casco urbano de Puebla del Río se proponen las siguientes actuaciones:

- 2.1. Diseño del trazado correspondiente al E.D. nº 6, San Román, en coordinación con la nueva rotonda citada, la urbanización del P.P. Cerro del Vizcaino y las construcciones existentes.
- 2.2. Rectificación y configuración del trazado viario en el polígono del INV sobre terrenos municipales que por ser el resultado de diversas actuaciones puntuales necesitaba un diseño unitario que también delimitase y comunica-



se las alineaciones correspondientes a los nuevos suelos destinados a equipamiento.

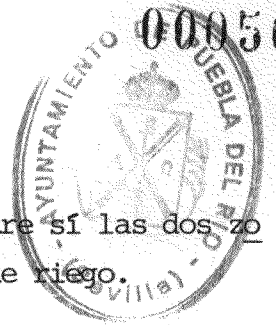
- 2.3. Por último se han fijado las alineaciones de todos los estudios de detalle previstos para los vacíos en suelo urbano de tal manera que su enlace con la red viaria estuviera garantizado por una visión de conjunto que solo la Norma puede aportar.

En el casco urbano de Villafranco del Guadalquivir se ha propuesto:

- 2.4. Determinación de las alineaciones para todos los polígonos dado que el régimen de construcción seguido impedía en la actualidad su reconocimiento.
- 2.5. Fijación de alineaciones a los Planes Parciales 5, 7 y 8 que permitan disponer en su día de un tejido urbano propiamente dicho, integrando todas las actuaciones en una red viaria continua y coherente. En éste sentido el establecimiento definitivo de las calles del polígono - Cooperativa San Rafael ha determinado el trazado del P.P. nº 7 con la implantación de dos puentes de pequeña envergadura sobre el canal de riego.
- 2.6. Ordenación de la red viaria en el extremo sur del casco urbano que incluye la construcción de un nuevo puente sobre el canal principal diseñando un nudo de distribución al tráfico de la carretera comarcal SE.666.

Para el poblado de Alfonso XIII se ha diseñado un viario de ronda que permita dotar de una estructura al

aglomerado de edificación, conectado entre sí las dos zonas actualmente separadas por el canal de riego.



Finalmente indicar que para las parcelaciones urbanísticas apoyadas en caminos forestales y vías pecuarias no se ha fijado trazado alguno pues, en tanto no se culmine el proceso legal establecido en éstas Normas para su posible clasificación no se cuenta con datos fiables que permitan establecer el citado trazado.

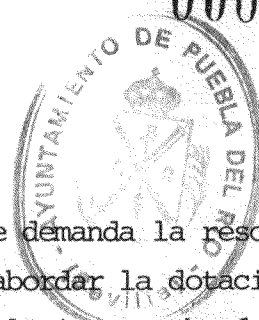
f) Esquema de infraestructuras.-

Este aspecto de la ordenación ha sido cumplimentado sobradamente para el casco urbano de Puebla del Rio en el que se contemplan las ampliaciones de las redes de abastecimiento y vertido, ya que son de escasa entidad y la infraestructura actual permite abordar sin problemas la dotación de las escasas áreas de nueva formación proyectadas.

Sin embargo en lo que hace referencia a las redes de infraestructura de Villafranco del Guadalquivir y Alfonso XIII se considera imprescindible la redacción de sendos Planes Especiales de Dotación de Infraestructura pues el estado y dimensionamiento de las actuales hace necesario abordar un estudio unitario de las mismas.

En este sentido hay que justificar la redacción de los citados planes no tanto por las opciones de desarrollo previsto, sino por el propio estado actual, debiendo tener en cuenta que las áreas proyectadas están suficientemente justificadas/ para la ordenación urbana de ambos núcleos aunque, eso sí, con una repercusión de infraestructura superior a la media habitual.

00057



Finalmente indicar que, en contra de lo que demanda la resolución de la CPU es absolutamente imposible abordar la dotación de infraestructuras y para la zona de parcelaciones urbanísticas, pues como ya se ha indicado en cuanto a red viaria, en tanto no se determine previamente el mabito definitivo de las que alcancen compromisos definitivos de urbanización para la posterior clasificación no puede abordarse el tratamiento de esta cuestión que obviamente deberá hacerse desde un P.E.D.I.

PUEBLA DEL RIO.

Parcelaciones en el Término.

00058

No	PARCELACION.	PA	No (2) PARC. EXT.	GRADO DE CONSOLIDA- CION "ESTIMADO".
1	VILLACUERNOS.	LAS POMPA	3	88%
2	OLIVAR RIVERO.	PUÑANILLA	9	36%
3	LA PILARICA.	LA PILARI	10	72%
4	VISTASOL.	CARTUJILL		9%
5	CAÑADA (EL LOPEZ)		12	81%
6	PORTUGUES (A).		2	86%
	y (B).		12	45%
	OTRAS (C).		1	75%
	(D).		0	100%
	LOS ARRAYANES.	CAÑADA DE		45%
8	LOS CHINOS..	CAÑADA DE		
			1	22%
9	EL LIMONAR.	PUÑANILLA		40%
10	ESTACADA DANIEL.	CERRO DE		52%
11	" AIRAM.	AIRAM.		
12	CERRO DE LA MELOJA.	EN PUEBLA Y (0%
13	CERRO DE LA LOBERA.	CA PINAR GRA	4	40%
14	CERRO DE ONUVA.	LOS ZAHUR		15%
E				45%
16	LAS COLINAS.			15%
	EL GALOPE P.P.		53	15%
	TOTALES.		107	

Estimaciones basadas en fotografías.

(1) No viviendas que se a

(2) No Parcelas libres qu

Nota: Las delimitaciones de p

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PUEBLA DEL RIO.

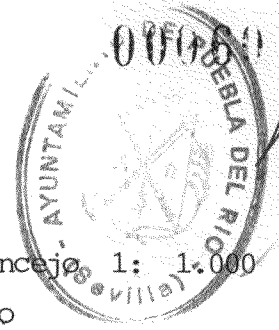
ORDENACION.

ORDENACION TERRITORIO.

	<u>ESCALA.</u>
31.- Protección del Término Zona Norte	1: 25.000 ✓
32.- " " " " Sur	1: 25.000 ✓
33.- Clasificación de Suelo Zona Norte.	1: 10.000 ✓
34.- Parcelación Villacuernos	1: 2.500 ✓
35.- " Cerro de la Meloja y Escalada Daniel	1: 2.500 ✓
36.- " El Galope (P.P.)	1: 2.500 ✓
37.- " Los Arrayanes y los Chinos	1: 2.500 ✓
38.- " La Colina	1: 2.500 ✓
39.- " Olivar Rivero	1: 2.500 ✓
40.- " Vistasol - La Pilarica - Cañada Lopez	1: 2.500 ✓
41.- " Portugués y otros, Lobera, Limonar - Onuva	1: 2.500 ✓
42.- Variante Exterior Puebla	1: 5.000 ✓

ORDENACION MEDIO URBANO CASCO PUEBLA DEL RIO.

43.- Casco Puebla del Río - Clasificación del Suelo	1: 2.000 ✓
44.- " " " " - Equipamiento y Usos del Suelo	1: 2.000 ✓
45.- " " " " - Altura de Edificación y Red Viaria	1: 2.000 ✓
46.- " " " " - Protección del Casco	1: 2.000 ✓
47.- " " " " - Esquema de Proyecto Red de Saneamiento	1: 2.000 ✓
48.- " " " " - Esquema de Proyecto Red de Agua	1: 2.000 ✓
49.- " " " " - Polígono Inv. Carretera de La Isla	1: 500 ✓



- 50.- Casco Puebla del Río - Modificado P.P. Pozo Concejo 1: 1.000
- 51.- " " " " - Estudio del Suelo Urbano
Sector San Román 1: 500

ORDENACION MEDIO URBANO CASCO VILAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.

- 52.- Casco Villafranco del Guadalquivir - Clasificación
del Suelo 1: 2.000
- 53.- " " " " - Equipamiento y
Usos del Suelo 1: 2.000
- 54.- " " " " - Altura de Edi-
ficación y Red
Viaria 1: 2.000
- 55.- " " " " - Polígono I.N.V. 1: 1.000

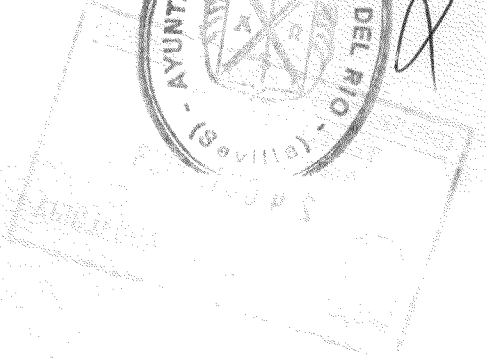
ORDENACION MEDIO URBANO POBLADO ALFONSO XIII.

- 56.- Alfonso XIII - Clasificación del Suelo. 1: 1.000

00001

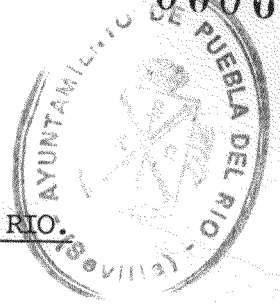


[Handwritten signature]



NORMAS URBANISTICAS.

00062



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PUEBLA DEL RÍO.

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I: INTRODUCCION.	Art.	1	al	4
CAPITULO II: NORMAS DE PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACION.				
Sección 1a: Disposiciones Generales.	"	5	"	7
Sección 2a: Tramitación de Planes.	"	8	"	10
Sección 3a: Licencias.	"	11	"	26
Sección 4a: Inspección.	"	27	"	32
CAPITULO III: NORMAS DE GESTION.	"	33	"	41
CAPITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION.	Art.			42
Sección 1a: Abastecimiento de aguas.	"	43	"	47
Sección 2a: Evacuación de aguas.	"	48	"	54
Sección 3a: Depuración y vertido/ de aguas residuales.	"	55	"	61
Sección 4a: Suministro de energía eléctrica.	"	62	"	67
Sección 5a: Alumbrado público.	"	68	"	75
Sección 6a: Pavimentación y red - viaria.	"	76	"	83
Sección 7a: Desechos y residuos - sólidos.	"	84	"	86
Sección 8a: Jardinería y arbolado	"	87	"	89
Sección 9a: Otros servicios.	"	90	"	91

NORMATIVA URBANISTICA



Sección 10a: Coordinación de servicios.

Art. 92 al 95

TITULO II: NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES.

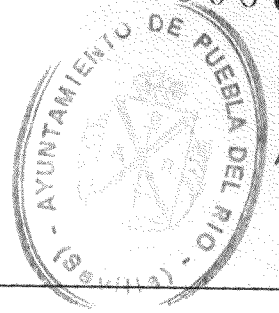
Sección 1a: Régimen urbanístico.	" 96 "	104
Sección 2a: Reparcelaciones en suelo urbano.	" 105 "	109
Sección 3a: Normas para el desarrollo del suelo urbano.	" 110 "	115

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES. CASCO DE PUEBLA DEL RIO.

Sección 1a: Delimitación de áreas.	Art. 116	
Sección 2a: Casco Tradicional de Puebla del Rio.	" 117 "	134
Sección 3a: Zona de Crecimiento.	" 135 "	139
Sección 4a: Polígono INV.	" 140 "	141
Sección 5a: Sector San Román.	" 142 "	143
Sección 6a: Unidad de Actuación Pozo Concejo.	" 144 "	146
Sección 7a: Unidad de Actuación Cerro del Vizcaino.	" 147 "	149

CAPITULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES. CASCO DE VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR Y ALFONSO XIII.

Sección 1a: Delimitación de áreas.	" 150 "	155
Sección 2a: Casco de Alfonso XIII.	" 156 "	157



NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO APTO
PARA SER URBANIZADO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES.

Sección 1a: Régimen urbanístico.	Art. 158 al 163
Sección 2a: Normas para el desarrollo del suelo urbanizable.	" 164
Sección 3a: Normas para el desarrollo del Suelo apto para ser urbanizado.	" 165 " 169

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

Sección 1a: Delimitación y prioridades.	" 170 " 177
Sección 2a: Condiciones de edificación.	" 178 " 180

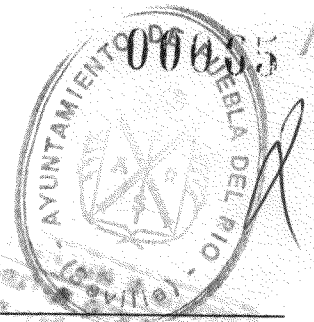
TITULO CUARTO: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO/
NO URBANIZABLE.

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES.

Sección 1a: Régimen urbanístico.	" 181 " 188
Sección 2a: Actuaciones en suelo no urbanizable.	" 189 " 199

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

Sección 1a: Suelo no urbanizable — protegido.	" 200 " 201
Sección 2a: Parcelaciones urbanísticas.	" 202 " 204



NORMATIVA URBANISTICA

DISPOSICIONES ADICIONALES

CAPITULO I: EQUIPAMIENTO.

Art. 205 al 217

CAPITULO II: CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO
AMBIENTE.

" 218 " 227

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

NORMAS URBANISTICAS.

TITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I: INTRODUCCION.

Artículo 1:

El conjunto de directrices y preceptos que forman las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Puebla del Rio tienen por objeto establecer las condiciones que regulan las actividades públicas y privadas relativas al uso del suelo y a la edificación, en desarrollo de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976.

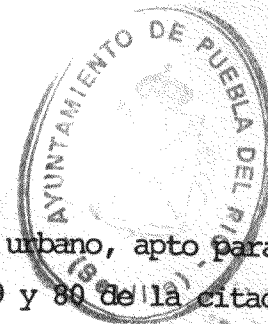
Artículo 2:

El ámbito de aplicación de éstas Normas Subsidiarias está constituido por la totalidad del Término Municipal de Puebla del Rio a excepción del Plan Parcial "La Estacada" que se regirá por las Ordenanzas del mismo.

Artículo 3:

Los preceptos y determinaciones establecidos en la presente Normativa vienen definidos por lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Régimen del Suelo y su contenido se ajusta a las especificaciones del Art. 91 del Reglamento de Planeamiento en su apartado/





b). En consecuencia se clasifica el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable según los Arts. 78, 79 y 80 de la citada Ley.

Artículo 4:

De acuerdo con el Art. 45 de la Ley de Régimen del Suelo la vigencia de las Normas es indefinida. No obstante, la Excm. Corporación Municipal realizará el seguimiento de la ejecución y gestión/ de sus determinaciones con periodicidad anual informando de su resultado a la Comisión Provincial de Urbanismo, todo ello sin perjuicio de las competencias municipales reconocidas por la Ley.

El procedimiento para la modificación o revisión será el fijado en el Título I, Capítulo II, Sección 5^a de la Ley de Régimen del Suelo.

CAPITULO II: NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

SECCION 1^a: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5:

Los presentes documentos de planeamiento serán de libre consulta por los administrados limitado exclusivamente por el régimen horario que establezca el Ayuntamiento de Puebla del Río.

Artículo 6:

Para las copias de planos o documentos del Plan, el interesado deberá solicitarlo por escrito debiendo serle facilitados en el plazo máximo de diez días.

Artículo 7:

Todo administrado tiene derecho a que el Excmo. Ayuntamiento infor



me por escrito el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a/ una finca o sector. Se solicitará mediante instancia dirigida a la Alcaldía y será emitido por la Comisión Municipal Permanente visto el informe de la Oficina Técnica.

SECCION 2ª: TRAMITACION DE PLANES.

Artículo 8:

La redacción de planes y proyectos vendrá regulada por la Sección/ 1ª, Capítulo II del Título I de la Ley de Régimen del Suelo, pudiéndose tramitar con efectos administrativos internos y con carácter preparatorio o consultivo cuantos avances y anteproyectos se estimen necesarios.

Artículo 9:

La elaboración de planes y proyectos corresponderá a las facultades técnicas con título oficial reconocidas por la Ley debiendo presentarse al Ayuntamiento tres ejemplares visados por el Colegio Oficial que corresponda.

Artículo 10:

Para la delimitación de polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas, lo acordará de oficio o a instancia de parte por los interesados, la Corporación o la Entidad Urbanística actuante, según lo establecido por el Art. 118 de la Ley del Suelo.

El procedimiento y tramitación será el del Art. 41 de la citada Ley con las modificaciones introducidas por el Decreto 16/1981 de Presidencia de Gobierno.



SECCION 3ª: LICENCIAS.

Artículo 11: /

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los aspectos enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 12: /

Compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, correspondiendo orgánicamente a la Comisión Municipal Permanente, la cual resolverá previo el informe preceptivo de la oficina técnica municipal.

El procedimiento para otorgar licencia se atenderá a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las C.L. y a las condiciones impuestas por la legislación urbanística y el Planeamiento Municipal.

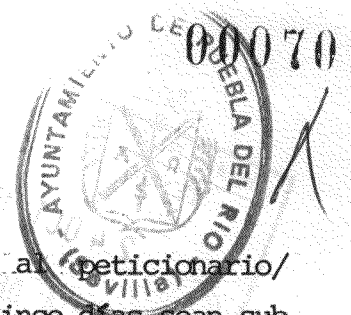
Artículo 13: /

La solicitud de licencia deberá incluir además de los datos del solicitante, una descripción precisa e inequívoca del objeto de la licencia, así como los datos completos del personal facultativo que asume la redacción y dirección de las obras.

A la solicitud se acompañarán tres ejemplares del Proyecto Técnico debidamente visados.

Artículo 14: /

Si de la documentación presentada, resultaran deficiencias de carácter



ter técnico de pequeña entidad, se notificarán al peticionario/ y al técnico redactor para que en el plazo de quince días sean sub sanados.

Artículo 15:

Podrá comparecer en el expediente de licencia cualquier persona - que considere oportuno alegar acerca de la misma, debiendo resol-- ver la Comisión Municipal Permanente y notificar su resulta-- do al interesado.

Artículo 16:

Las resoluciones sobre solicitudes de licencia acordando su denega-- ción, expresarán de forma clara la causa y el precepto infringido/ en que se apoya, todo lo cual habrá de ser notificado al interesado en el plazo de diez días.

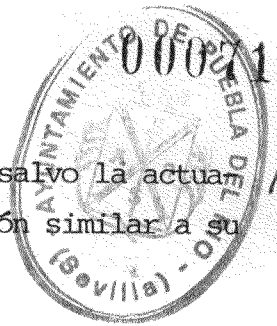
Artículo 17:

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de - seis meses contados a partir de la fecha de concesión, o cuando co-- menzadas fuesen interrumpidas durante un período superior del ex-- presado, quedarán sin efecto.

Artículo 18:

En las obras correspondientes a los Proyectos de Urbanización, el/ interesado se verá obligado a notificar oficialmente, con una se-- mana de antelación el comienzo de las obras debiendo tener efectua-- dos previamente sobre el terreno los replanteos necesarios, pero - sin haber iniciado los movimientos de tierra, talas de arbolado, - demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la acción municipal de control.

Las modificaciones de los Proyectos de Urbanización salvo la actualización de precios, deberán ser objeto de tramitación similar a su formación.



Artículo 19:

Para la obtención de la licencia de parcelación será preceptivo además de la aprobación del Plan que desarrolle, la presentación del Proyecto de Parcelación simultáneamente o con posterioridad a la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 20:

No podrán otorgarse licencias de edificación condicionadas a la realización simultánea de las obras de urbanización sin la aprobación/definitiva del proyecto de urbanización, la construcción de la garantía complementaria que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, y la obtención de licencia de parcelación. En las unidades de actuación de Villafranco del Guadalquivir, denominadas: Cooperativa San Rafael, Sarrió y Barriada Maquiquí, serán de aplicación los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 21:

Cuando un edificio se destine a un uso distinto del residencial privado, el permiso de obra no podrá otorgarse hasta tanto el solicitante obtenga la correspondiente licencia de apertura de la actividad tal como previene el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, salvo en los locales en los que sea de aplicación el Reglamento de Espectáculos Públicos y locales de pública/concurrencia, que se regirán por esta legislación específica.

Artículo 22:

Con la finalidad de lograr una mejor aplicación de lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, el Ayuntamiento podrá establecer cuantas regulaciones complementarias estime preciso.

Artículo 23:

Con posterioridad a la concesión de licencia el técnico responsable de la misma deberá comunicar por escrito la iniciación de las obras. Así mismo, el propietario en el plazo no superior a un mes/ de fecha del certificado final de obra, deberá remitirlo al Ayuntamiento comunicando el final de las obras para su posterior inspección.

Artículo 24:

La declaración de ruina de un inmueble se acordará por la Comisión Municipal Permanente y procederá cuando se dé en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

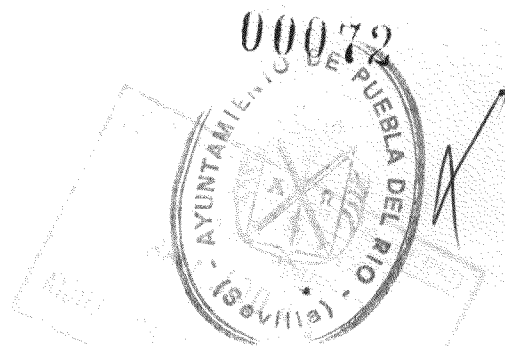
Artículo 25:

El expediente de ruina se tramitará de oficio o a instancia de parte según se proceda de la administración o de los particulares.

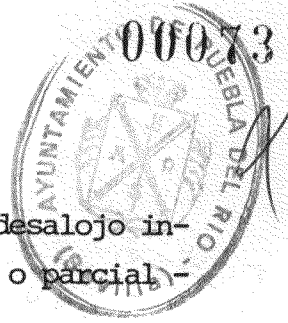
En el primer caso será preceptivo un informe de la oficina técnica municipal en el que se exprese la conveniencia de iniciar el expediente.

Artículo 26:

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo informado/



así los técnicos municipales, el Alcalde decretará el desalojo inmediato por razones de seguridad y la demolición total o parcial del mismo.



SECCION 4ª: INSPECCION.

Artículo 27:

Todas las obras de nueva planta y reforma serán objeto de revisión e inspección por los técnicos municipales para lo que el titular de la licencia vendrá obligado a comunicar a la Oficina Técnica Municipal:

- a) La terminación de cimientos.
- b) La terminación del último forjado.

extendiendo informes de conformidad con el proyecto o denunciando/ los trabajos si no se ajustasen a la licencia concedida.

Artículo 28:

Efectuada la comunicación, los técnicos municipales deberán realizar la inspección en un plazo máximo de tres días hábiles pudiendo instar a la Alcaldía para decretar la paralización parcial o total de las obras por un plazo no superior a cinco días en los que debe producirse resolución de la Comisión Municipal Permanente.

Artículo 29:

A los efectos de la inspección de obras, el Director de Obra será responsable de que a disposición de los técnicos municipales se encuentren en sitio bien visible y en buen estado para su consulta con facilidad, los ejemplares de los planos y memoria del proyecto sellados por el Ayuntamiento.



Artículo 30:

Las obras de urbanización estarán igualmente sujetas a inspección/ para lo que deberá figurar a disposición de los técnicos municipales la documentación oportuna aprobada oficialmente debiendo establecerse, al menos, las siguientes comunicaciones y visitas:

- a) En el replanteo, antes de comenzar las obras.
- b) La terminación de cada etapa de las fijadas en el proyecto.
- c) A la terminación de la obra.

Artículo 31:

Por los técnicos municipales serán exigibles todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las distintas unidades de obra con la verificación del funcionamiento de las instalaciones en la forma que se establezca en los pliegos de condiciones y en todo caso las Normas de Urbanización del presente documento.

Artículo 32:

La ejecución de las obras complementarias que fueran precisas como consecuencia de las verificaciones indicadas en el artículo anterior, si éstas no fuesen satisfactorias, pudiendo suspenderse las obras, o incluso si no se atendiesen las ordenes que se dicten, serán ejecutadas directamente por el Ayuntamiento a costa del promotor, sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los facultativos directores de obra.

CAPITULO III: NORMAS DE GESTION.

Artículo 33:

La ejecución de las presentes Normas y de los Planes, Estudios y Proyectos que las deberán desarrollar, se regulará en los términos



establecidos por el Título III de la Ley de Régimen del Suelo.

Artículo 34:

El Ayuntamiento podrá asumir la ejecución a petición de los particulares o cuando transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva de las Normas, éstos no actúen una vez requeridos para ello, si por parte de la Escma. Corporación se estima que dificultan el desarrollo general de la gestión municipal de las Normas.

El costo de la redacción correrá a cargo de los afectados distribuido proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 35:

El incumplimiento por parte de los particulares de los compromisos contraídos para la ejecución de los Planes, Estudios y Proyectos de Urbanización, dará lugar a la utilización de los medios previstos por la legislación para llevar a cabo la ejecución forzosa de los actos administrativos.

Artículo 36:

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante alguno de los sistemas definidos en el Capítulo II del Título III de la Ley del Suelo, estableciéndose de común acuerdo con el Ayuntamiento para las actuaciones en suelo privado.

Artículo 37:

Cuando la unidad de actuación sea propiedad de un solo titular que a su vez sea el promotor de las obras de urbanización se sustituirá la formación de la Junta de Compensación por un Acta de Compromiso, que incluya el nombramiento de un representante legal de la Administración con capacidad de control en la ejecución del Plan.



Artículo 38:

Con el fin de garantizar los compromisos de urbanización en aquellos suelos que deban desarrollarse mediante Plan Parcial, deberá depositarse un 6% del presupuesto de las obras de urbanización en virtud de lo dispuesto por el Art. 43.3.c) del Reglamento de Planeamiento.

Esta garantía podrá efectuarse en metálico, por aval bancario o mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada a excepción de los destinados a la localización del 10 de aprovechamiento medio.

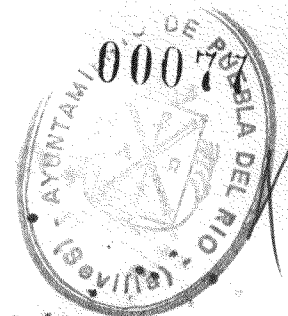
La constitución de la garantía se hará ante el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente o en caso de tratarse de terrenos clasificados como suelo urbano, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 39:

Las sanciones que se impongan como consecuencia de las obras de urbanización o, las indemnizaciones que correspondan a las obras complementarias se efectuarán a costa de dicha garantía, viniendo el promotor obligado a reponer la misma hasta completar su importe inicial.

Artículo 40:

La disolución de la Junta de Compensación o la finalización de las obligaciones del promotor solo se llevará a cabo cuando haya suscrita con el Ayuntamiento el Acta de Recepción Definitiva de las obras e instalaciones y figuren inscritos los terrenos y dotaciones de cesión obligatoria.



Artículo 41:

Los Convenios o Actas de Compromisos suscritos entre Ayuntamiento/ y promotor deberán hacerse ante Notario o al menos ser elevables a documento público a petición de cualquiera de las partes figurando el Secretario de la Corporación como fedatario de los acuerdos administrativos.

CAPITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 42:

Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización, en materia de servicios e infraestructuras necesarios para la ejecución de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

SECCION 1ª: ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Artículo 43:

El abastecimiento de agua se ajustará a las siguientes dotaciones/ mínimas:

a) Zonas residenciales:

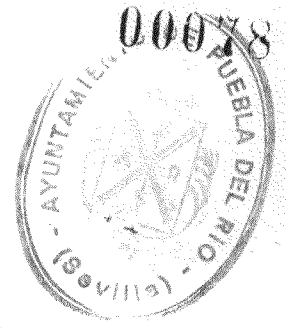
- Vivienda mayor de 100 m² = 200 lit/hab/día.
- " menor " 100 " = 150 " " "
- Riego e incendios = 100 " " "

b) Zonas industriales:

Se proveerá un consumo mínimo de 1 l/seg/Ha. como valor indicativo, ya que dependerá de las necesidades específicas de la industria de que se trate.

c) Zonas de parques y jardines:

- Se proveerán instalaciones suficientes para un consumo diario mínimo de 12 m³ por Ha. y día.



Artículo 44:

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de Agua (o empresa concesionaria, / en su caso) y serán sometidas a las pruebas de presión y trabajo - establecidas por la normativa vigente.

Artículo 45:

Complementando esta normativa, y a efectos de cálculo y ejecución/ será de aplicación la NTE/IFA-1.976.

Artículo 46:

La claidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura de Sanidad.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea/ procedente de una red municipal o de pozo particular, acompañado - de la misma el análisis químico y bacteriológico, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial.

Artículo 47:

La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la - red será de 1 atmósfera, debiendo justificarse en cada caso el timbraje de las tuberías a instalar.

SECCION 2^a: EVACUACION DE AGUAS.

Artículo 48:

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal - de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable.



Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 110 lit/seg/Ha. correspondiente a una precipitación máxima, de 1 hora, de aproximadamente, 45 mm. de lluvia con un periodo de retorno de 10 años, y un tiempo de concentración igual al de duración del aguacero (60 minutos). Condiciones que se consideran medias y que podrán ajustarse en cada caso convenientemente justificadas.

Artículo 49:

A los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicará los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos son:

- Casco actual 0'8
- Zonas urbanizadas 0'6
- Zonas con edificación unifamiliar aislada. 0'4
- Zona industrial. 0'3
- Zona de parques y jardines 0'1

Artículo 50:

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0'30 m. y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/seg. siendo la mínima de 0'5 m/seg.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Se situarán pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 40 m.

Artículo 51:

En las cabeceras de las redes que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será/

0'5 m³ para los diámetros de 0'30 m. y de 1 m³, como mínimo para las rasantes.

Artículo 52: ✓

Para los criterios de diseño y ejecución y complementando esta normativa será de aplicación la NTE-ISA. Así mismo podrán utilizarse/ los criterios de cálculo de la misma para superficies superiores a 10 Has. Para superficies inferiores se adoptarán los criterios establecidos en el Art. 50.

Artículo 53: ✓

Todas las vías generales de tráfico rodado serán dotadas en el momento de su construcción o reforma de los colectores correspondientes si aún no existieran, o resultasen inadecuados en función de lo establecido en el artículo 50.

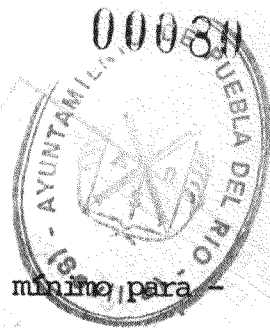
Artículo 54: ✓

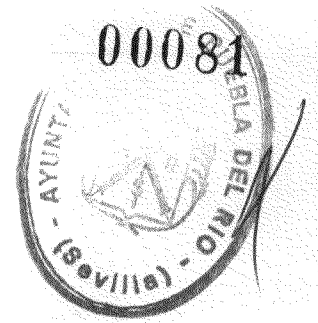
Los elementos de la red tales como pozos de registro, imbornales, / etc., deberán unificarse y normalizarse para una mejor explotación del sistema, para lo cual el Ayuntamiento aprobará y pondrá a disposición de los particulares la normativa correspondiente.

SECCION 3ª: DEPURACION Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Artículo 55: ✓

Si el vertido no se efectuase al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá proveerse al correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna - concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el Proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas/ residuales que impongan el mismo.





Artículo 56:

En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce normalmente seco, ni aún previa depuración.

Artículo 57:

Como norma general no se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar.

Tan solo, y como excepción debidamente justificada, se admitirá su uso en los casos en que, por la pendiente o naturaleza del terreno o por el carácter extensivo de las edificaciones (parcelas mayores de 2.500 m^2 de edificabilidad no superior a $0'2 \text{ m}^3/\text{m}^2$), lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal.

En caso de que se autorizase la solución de fosa séptica, (unifamiliar o mancomunada) para la depuración de aguas residuales, deberá efectuarse la captación de aguas para uso doméstico en zonas en las que no exista posibilidad alguna de ser contaminadas por los afluentes de las fosas sépticas o de los pozos absorbentes correspondientes, efectuando su distribución a las viviendas mediante red de conducción y los posibles depósitos de almacenamiento de aguas potable, estarán siempre a cotas superiores de la fosa séptica y a la red de saneamiento.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de Abril de 1.969 del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 58:

Los establecimientos industriales que evacuen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean superiores a los mínimos que señala el Reglamento de Actividades Mo-



lestas, estarán expresamente obligados a depurar sus aguas antes - de verterlas a colectores públicos o cauces naturales.

Será igualmente obligatorio el uso de cámara separadora de grasas/ antes de verter a la red municipal, para aquellos establecimientos cuyas aguas residuales contengan estas materias.

Artículo 59:

En todo caso las aguas una vez depuradas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Demanda biológica de oxígeno menor de 40 partes por millón.
- Materia de suspensión menor de 100 mg./l.

Artículo 60:

La elección del sistema de depuración, así como su diseño, cálculo y ejecución, se atenderá a los criterios de la norma NIE-ISD-1.974, en su ámbito de aplicación, fuera del mismo se justificará adecuadamente la solución propuesta a tenor de lo dispuesto en el Art. - 55.

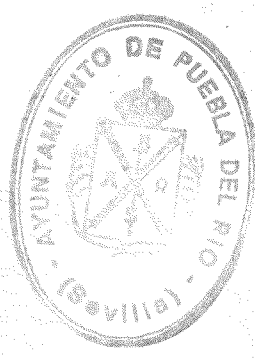
Artículo 61:

La planta depuradora debe proyectarse por módulos de manera que permita su construcción por etapas que vayan entrando en servicio/ conforme aumentan las necesidades sucesivas del área urbana.

SECCION 4^a: SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 62:

En la red de energía eléctrica y alumbrado público, deberá justificarse la procedencia de la energía eléctrica, compañía acometida,/



[Handwritten signature]

tensión y capacidad disponible.

Artículo 63:

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados por las fachadas de la edificación.

Especialmente podrá autorizarse el tendido aéreo pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que se debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sea a cargo de éste las obras.

Artículo 64:

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones:

a) Viviendas:

- Electrificación mínima 3.000 W/viv.
- " media 5.000 W/viv.

La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a locales comerciales.

Para viviendas se adoptarán los siguientes coeficientes de simultaneidad:

<u>Número de abonados</u>	<u>Coficiente.</u>
2 a 4	1
5 a 15	0'8
16 a 25	0'6
Mayor 25	0'5



b) Edificios comerciales y locales:

Nivel de electrificación: 100 W/m^2 y planta con un mínimo por abonado de 3.000 W.

c) Edificios destinados a uso industrial:

Nivel de electrificación: 125 W/m^2 y por planta.

Artículo 65:

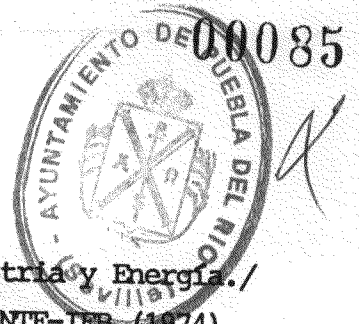
Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centro de transformación expuestas, señalando recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar, mediante certificado suscrito por la compañía suministradora, que dispone de la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

Artículo 66:

Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para instalación tendrá carácter público, evitándose al máximo las servidumbres sobre las propiedades particulares. Dentro de los polígonos se resevará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicio de polígono y se preveerá la instalación de redes subterráneas o en su caso aéreas a lo largo de las vías públicas.

Artículo 67:

Será de obligatoria aplicación el Reglamento para Alta Tensión, y/ el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como las ins--



trucciones complementarias del Ministerio de Industria y Energía. /
Complementariamente será también de aplicación la NTE-IEE (1974).

SECCION 5ª: ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 68:

El cálculo del alumbrado se ajustará a los siguientes niveles de -
iluminación:

a) Vías principales y plazas en general:

- Iluminación horizontal media: 10 lux
- Coeficiente de uniformidad: 0'2

b) Vías secundarias:

- Iluminación horizontal media: 7 lux
- Coeficiente de uniformidad: 0'2

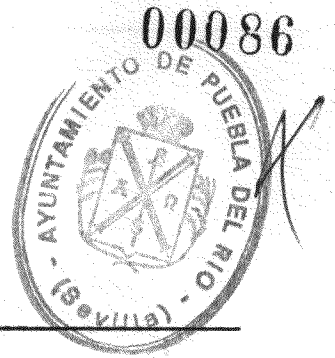
Artículo 69:

La altura del punto de luz se regulará según la siguiente tabla:

Potencia luminosa instalada (Im)	Altura punto de luz (ms)
3.000 a 9.000	6'5 a 7'5
9.000 " 19.000	7'5 " 9'0
19.000	9'0

Artículo 70:

La disposición de los puntos de luz vendrá dada por los siguientes
valores:



Relación	<u>Altura punto de luz</u> Anchura de la calzada	Disposición
	1	Unilateral
	2/3	Bilateral al tresbolillo
	1/2	" pareadas.

Artículo 71:

La separación máxima aceptable entre puntos de luz será:

<u>Tipo de vía</u>	<u>Relación separación/altura.</u>
Principal	4
Secundaria	5

Artículo 72:

Para aceras de ancho superior a 1'25 m. la luminaria se colocará - sobre báculo situado a distancia no inferior a 0'50 m. de la alineación exterior de bordillo. Para anchos de acera comprendidos entre 1'00 m. y 1'25 m. el báculo se situará a distancia no inferior a 0'25 m. de la alineación exterior del bordillo, o bien sobre brazo de pared. Para anchos de acera inferiores a 1 m. la luminaria - se colocará sobre brazo de pared.

En zonas ajardinadas se podrán situar las luminarias sobre postes/ al borde de las sendas peatonales.

Artículo 73:

En las curvas los puntos de luz deberán estar situados en la parte exterior de las mismas, debiendo ser reducida la separación entre/ ellos.



En cuestas se situará un punto de luz en los cambios de rasante.

Artículo 74:

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones - electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades/ previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 75:

Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicados por la Dirección General de Urbanismo - en 1.965, así mismo se podrá aplicar la NTE-IEE-1.978 en su ámbito de aplicación.

SECCION 6^a: PAVIMENTACION Y RED VIARIA.

Artículo 76:

Las características técnicas de la subbase, base y capa de rodadura de las vías se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico e - importancia de las mismas, así como el período de proyecto.

Artículo 77:

A efectos de previsiones y cálculo se establecen tres tipos de tráfico: pesado, medio y ligero, así como los tipos de vías: principales y secundarias, correspondiendo el tráfico pesado y medio a los principales y el ligero a las secundarias.

Artículo 78:

Las condiciones estructurales mínimas que habrá de reunir el tipo/
de firme serán:

- Vías principales:

- Firme flexible con base granular o bituminosa obtenido con mezcla bituminosa en caliente a base de betún asfáltico (betún fluidificado o emulsión) tipo 40/50 en capa de rodadura e intermedia y - 60/70 en capa de base: tipo de filler y relación ponderal - filler/betún la adecuada para el tráfico y zona térmica estival/cálida.

Las dimensiones de la sección se clacularán adecuadamente al tipo de explanada y de tráfico.

- Vías secundarias:

- . Firme flexible con base granular bituminosa o de gravacemento, obtenido con mezcla bituminosa en frio o en caliente con el mismo tipo de betún anterior.
- . Firme flexible con base granular y doble tratamiento superficial.
- . Firme rígido de hormigón.

- Estacionamientos.

- . Firme rígido de homigón.
- . Firme flexible de aglomerado asfáltico.
- . Adoquinado.

Se preveerán en las zonas de paradas de autobuses urbanos las so
brecargas de frenada que se producen y el consiguiente refuerzo/



de la calzada.

Artículo 79:

La sección de las vías principales tendrá un ancho mínimo de calzada de 8 m. con un acerado mínimo de 1 m. o cuneta de 1'5 m. a cada lado. En las vías secundarias el ancho mínimo de calzada será de 6 m., conservando el acerado o la cuneta las mismas dimensiones que en las vías principales.

Artículo 80:

Las pendientes máximas admisibles serán de un 10% para vías principales y de un 12% para vías secundarias y acceso a viviendas. La pendiente mínima transversal tanto de la calzada como la del acera do será como mínimo de un 1'5%.

Artículo 81:

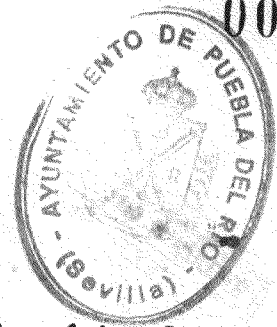
En los casos en que unavía solo disponga de un punto de acceso a otro vial se proyectarán fondos de saco que permitan girar al tipo de vehículo que normalmente pueda utilizarlo, un ángulo de 360°.

Artículo 82:

Los enlaces con carreteras generales se proyectarán de acuerdo con las Normas del Ministerior de Obras Públicas, siendo preceptiva la autorización del órgano al que esté a su cago la carretera.

Artículo 83:

En las sendas peatonales el pavimento a emplear será enlosado na-



00089

K



00090

tural o artificial y antideslizante. Se evitará el romper la continuidad de las mismas con escalones. Cuando estos fuesen necesarios no se permitirán menos de dos, ni una altura de escalón inferior a 7 cms. La longitud de la huella no será menor de 35 cms. y la tábica no será superior a 18 cms.

Las escalinatas de acceso a espacios libres y edificios públicos se ajustarán a las condiciones dimensionales antes establecidas, previendo además rampas de acceso cuya pendiente no subrepassará el 6%.

SECCION 7ª: DESECHOS Y RESIDUOS SOLIDOS.

Artículo 84:

Tratamiento de residuos. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0'5 kg/día/Hab., lo que equivale al volumen de 1 litro.

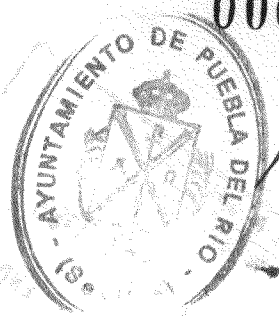
Artículo 85:

La recogida se efectuará por medio de autocamiones.

El punto de vertido deberá situarse a una distancia mínima de 1.000 m. del núcleo de población más próximo, siendo muy conveniente las instalaciones de incineración correspondientes.

Artículo 86:

La licencia para la formación de vertederos se atenderá a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local, pudiendo ser temporal o eventual.



SECCION 8ª: JARDINERIA Y ARBOLADO.

Artículo 87:

Será obligatorio la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en las vías de tránsito rodado que la propia Norma determina, como en el acondicionamiento de las zonas verdes de las áreas libres de dominio y de uso público.

Artículo 88:

Los criterios a seguir en las plantaciones de árboles y arbustos serán los siguientes:

Las distancia máximas entre plantaciones será en el caso de árboles de 15 m. y arbustos 3 m. La distancia mínima al bordillo de la acera será de 1 m. La distancia a los edificios será tal que impida todo tipo de perturbaciones a los mismos.

Los árboles que alcancen gran corpulencia deberán quedar alejados/ de los edificios, más de 5 m. y de las calzadas más de 2 m.

Artículo 89:

En el caso en que discurran canalizaciones por las zonas ajardinadas, que puedan verse afectadas por raíces se preveerán los refuerzo y medidas adecuadas, para proteger la red.

SECCION 9ª: OTROS SERVICIOS.

Artículo 90:

En los proyectos de urbanización deberá preverse la red subterrá-



nea que permita la instalación de teléfonos de acuerdo con la normativa establecida por la Compañía Telefónica Nacional de España.

Artículo 91:

La instalación de cualquier otro tipo de servicio, aunque se realice por la Compañía suministradora, habrá que preverla reservando/ espacio para las canalizaciones.

SECCION 10^a: COORDINACION DE SERVICIOS.

Artículo 92:

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir bajo aceras,/ espacios públicos o por la red viaria, según el caso.

Artículo 93:

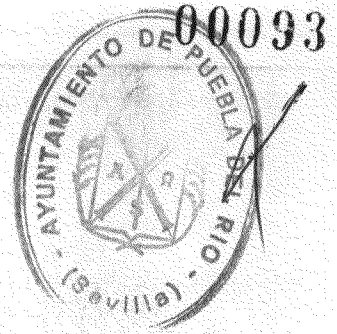
Se autorizará cuando sea posible la zanja común para aquellos servicios compatibles respetando las distancias reglamentarias. Se separarán de esta zanja las redes de saneamiento y drenaje.

Artículo 94:

En los proyectos de urbanización se incluirá un anexo que recoja - el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas de los mismos justificando la no interferencia constructiva entre ellos.

Artículo 95:

El Excmo. Ayuntamiento establecerá una fianza del 6% sobre el importe de las obras en previsión de los desperfectos que se puedan/ producir en las redes municipales existentes.



TITULO II: NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

SECCION 1a: REGIMEN URBANISTICO

Artículo 96:

Constituirán el Suelo Urbano los así considerados por las presentes Normas y que se recogen en el plano de Clasificación de Suelo por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos/ en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes según los criterios particulares aplicados al tejido urbano de las áreas edificadas de Puebla del Río.

Artículo 97:

Los terrenos que cumplan el artículo precedente no podrán ser edificados hasta alcanzar la calificación de solar según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo.

Artículo 98:

Los propietarios de suelo urbano clasificado en las presentes Normas, deberán ajustarse en el ejercicio de sus facultades de dominio a los artículos 83.3 de la Ley de Régimen del Suelo y 46.2 — del Reglamento de Planeamiento, por los que se regula el régimen/ de cesiones y destino de los mismos, todo ello de acuerdo con las Unidades de Actuación que establecen las Normas.



Artículo 99:

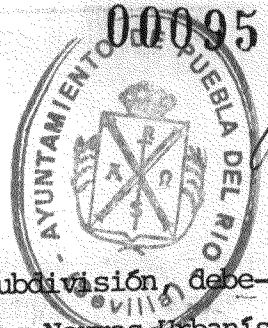
- a) Con el fin de obtener una distribución equitativa de las cargas derivadas de la aplicación del régimen urbanístico del suelo urbano, los propietarios cederán además de los terrenos destinados a viales, 30 m² por cada vivienda de nueva planta/ ó 100 m² de uso no residencial y que serán destinados a la gestión de parques, jardines públicos y centros de Educación/ General Básica.
- b) La ejecución del precepto anterior se llevará a cabo mediante las reparcelaciones que procedan de acuerdo con la Sección 2a, del presente Capítulo, si la cesión del suelo directa no es posible en función de la cuantía, proporciones o localización de los terrenos a ceder.

Artículo 100:

La cesión establecida en el artículo 99 será de aplicación en to dos aquellos casos en que tras la demolición de un inmueble o so bre solares existentes, la nueva construcción suponga un incremento del número de viviendas, o del uso no residencial, respecto a la situación anterior.

Artículo 101:

Cuando en un solar se pretenda su subdivisión en parcelas, deberá presentarse previamente a la solicitud de licencia de edificación, el correspondiente Proyecto de Parcelación, en el que se establezca el número de viviendas resultantes, sin perjuicio de que el Proyecto de Edificación sea parcial, y todo ello para la correcta aplicación del artículo 99.



En todo caso, las parcelas resultantes de esta subdivisión deberán cumplir con las condiciones definidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 102:

Se establece un aprovechamiento máximo para el Suelo Urbano de 45 viv/Ha. a excepción de los sectores que en la fecha de aprobación provisional habían suscrito compromiso particular con la Excma. - Corporación Municipal.

Artículo 103:

Cuando los terrenos a ceder estén sin urbanizar se hará constar en la escritura de las mismas las obligaciones por parte del cedente en relación con las obras de urbanización que para los terrenos fije el Plan.

Artículo 104:

Las obras de urbanización necesarias para que el suelo urbano adquiera la condición de solar se efectuarán, por lo menos, con las características establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas y serán sufragadas por los propietarios del suelo urbano según establece el art. 83.3.2a de la Ley de Régimen del Suelo.

SECCION 2a: REPARCELACIONES EN EL SUELO URBANO.

Artículo 105:

Será de aplicación la reparcelación en todos aquellos casos en —



los que sea necesaria la distribución equitativa de las cargas y/beneficios derivados del trazado de las alineaciones en suelo urbano de las presentes Normas y de la localización del equipamiento establecido.

Artículo 106:

- a) La delimitación de la Unidad Reparcelable se efectuará siguiendo los criterios establecidos en el art. 117.2. de la Ley del Régimen del Suelo y en la Sección 2a del Capítulo II del Título III del Reglamento de Gestión. En cualquier caso podrá ser/discontinua.
- b) Con carácter general se han establecido siete Unidades de Actuación denominadas, Casco Tradicional de Puebla del Rio, Zona de Crecimiento, Polígono INV, Sector San Román, P.P. La Estacada, P.P. Pozo Concejo y P.P. La Cruz del Vizcaino.
- c) Se considera como Unidad de Actuación única el Casco Tradicional y los seis polígonos delimitados en el casco de Villafranco del Guadalquivir.

No obstante y con objeto de agilizar la gestión, estas unidades -podrán subdividirse de acuerdo con los criterios del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión.

Artículo 107:

El procedimiento a seguir para la tramitación de los expedientes/de reparcelación será el que se desarrolla en el Capítulo IV del/Título III del citado Reglamento. Siendo el Capítulo V el que se/aplique a las reparcelaciones de carácter voluntario.



Artículo 108:

Reparcelación económica.

- a) Cuando a juicio de la Excm. Corporación la parcela resultante para la cesión no reuna las características necesarias para posibilitar su destino a la gestión del equipamiento y/o se prevea un incremento residencial igual o inferior a 10 viviendas o 1.000 m² de usos no residencial, se procederá a la indemnización sustitutoria según lo dispuesto en los artículos 125.2 de la Ley de Régimen del Suelo y 74 del Reglamento de Gestión.
- b) Las cuantías monetarias que se produzcan se ingresarán en una cuenta de Valores Independientes denominada "Gestión de equipamiento en el Suelo Urbano".

Artículo 109:

Para el establecimiento de equivalencia entre el valor de los precios a ceder en función de su diferente localización dentro del tejido urbano se utilizará el Índice Municipal de Valoración del Suelo y en ausencia de éste los criterios de clasificación contenidos en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto Municipal sobre Solares.

SECCION 3a: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 110:

Con independencia de las determinaciones establecidas en la Normativa de Edificación de las presentes Normas el desarrollo de las/

00098

diferentes Unidades de Actuación se realizará mediante Plan Especial o Estudio de Detalle en función de la complejidad y grado de desarrollo del Sector lo cual será indicado por la Excmo. Corporación, previo informe técnico municipal, a instancia de parte.

Artículo 111:

El objetivo de las citadas figuras de planeamiento será: con carácter general delimitar, precisar y concretar a E 1:500 como mínimo las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación a E 1:2.000 ó E 1:1.000 en los tres aspectos siguientes:

- a) Sistema viario y redes de infraestructuras.
- b) Parcelario y ordenación de volúmenes.
- c) Diseño y destino preciso del equipamiento.

Artículo 112:

El contenido, alcance y tramitación de los Planes Especiales y Estudios de Detalle será el establecido en el Título I del Reglamento de Planeamiento, Capítulos IV y VI respectivamente.

Artículo 113:

Se consideran afectados por este planeamiento todos aquellos suelos incluidos en alguna unidad de actuación cuya ordenación esté/ incluida en las presentes Normas y suponga la creación de al menos un vial tanto de tráfico rodado como peatonal.

Artículo 114:

Transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de las Normas/ Subsidiarias, el Excmo. Ayuntamiento podrá asumir la redacción de



aquellos Planes y Estudios que se acuerden necesarios para el desarrollo de los objetivos y determinaciones del presente Planeamiento y que no se hayan realizado por los particulares.

Artículo 115:

Previo a esta actuación municipal se notificará a los afectados, otorgando un plazo de un mes para que suscriban compromiso de redacción. Transcurrido el plazo sin acuerdo expreso, el Ayuntamiento/procederá a la redacción y tramitación del documento arbitrando las correspondientes contribuciones especiales para el pago de los gastos producidos mediante un sistema proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.

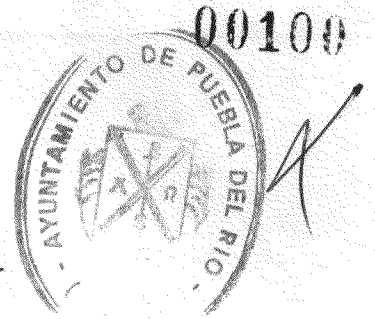
CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES. CASCO DE PUEBLA DEL RIO.

SECCION 1ª: DELIMITACION DE AREAS.

Artículo 116:

El suelo urbano del Casco urbano de Puebla del Río se divide en siete unidades de actuación que se regirán por las determinaciones establecidas en el presente capítulo, además de las contenidas en el Capítulo anterior.

- a) Casco Tradicional.
- b) Zona de crecimiento.
- c) Polígono INV.
- d) Sector San Román.
- e) P.P. Pozo Concejo.
- f) P.P. La Cruz del Vizcaino.
- g) P.P. La Estacada.



SECCION 2a: CASCO TRADICIONAL DE PUEBLA DEL RIO.

Artículo 117:

Se considera Casco Tradicional el conjunto de edificación más antiguo de la población siendo su delimitación a los efectos de la aplicación de las presentes Normas, la que figura en el plano de Usos del Suelo y Equipamiento.

Artículo 118:

Para el desarrollo de ésta unidad se prevén cuatro Estudios de Detalle, enumerados del 1 al 4 y un Plan Especial de Reequipamiento, cuyas determinaciones gráficas figuran en el plano citado en el artículo precedente.

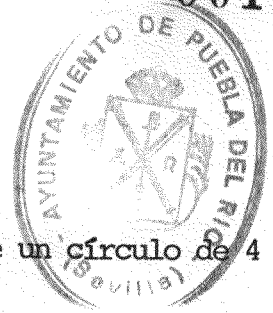
Artículo 119:

Las alineaciones y rasantes serán las existentes no previéndose ninguna alteración de las mismas debiendo ajustarse la edificación en todo momento a ellas sin producir entrantes ni salientes en todo el plano de fachada salvo balcones o cierros de carácter tradicional, sin que aparezca el canto del forjado y con un vuelo máximo que no supere el 70% del ancho de acera y en ningún caso 70 cms.

Artículo 120:

Se considerarán inedificables, en las nuevas parcelaciones, los solares que no cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de fachada 5 m.
- b) Superficie mínima de parcela 80 m².



- c) En toda la superficie debe poder inscribirse un círculo de 4 m. de diámetro.

Artículo 121:

La tipología edificatoria para uso residencial será la vivienda - unifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada a medianeras, salvo las excepciones recogidas en el plano de altura de edificación.

Artículo 122:

En el núcleo de Puebla del Río la altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de fachada, será de 7 m. entre la rasante de acera y el borde más saliente del antepecho de azotea, y la correspondiente a tres plantas será de 10 m., medidos de igual forma.

Artículo 123:

Sobre la altura establecida, sólo podrá construirse el castillete/ para escaleras e instalaciones no superando su superficie el 20% del total de la última planta, debiendo retranquearse al menos tres metros de todas las alineaciones de fachada.

Artículo 124:

Están expresamente prohibidos los castilletes de escaleras y demás cuerpos edificados en la primera crujía debiendo adaptarse la construcción al plano de fachada definido por la alineación que se establezca oficialmente. Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para inscribir un círculo de tres metros de diámetro.



Artículo 125:

Para todos los usos distintos al residencial será de aplicación la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Reglamento de Espectáculos de acuerdo con el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión, a excepción de los terrenos clasificados como Tolerancia Industrial en suelo urbano y recogidos en el plano "Usos del Suelo y equipamiento", que serán objeto de una ordenanza reguladora por parte del Excmo. Ayuntamiento, con independencia de la regulación que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 126:

★ El uso de tolerancia industrial, vendrá regulado por las siguientes limitaciones:

- a) La parcela mínima será de 250 m^2 con una fachada no inferior a 10 m.
- b) La altura de edificación no superará para ninguna de las construcciones los 7,50 m. de altura, salvo las torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos.
- c) El aprovechamiento será de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta o $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie bruta de los terrenos para aquellas actuaciones que precisen de un Estudio de Detalle.
- d) No podrán instalarse industrias insalubres ni peligrosas a tenor de los criterios establecidos en el Reglamento del mismo nombre.
- e) De la superficie neta de la parcela deberá destinarse al menos un 10% para aparcamientos interiores.



- f) Las cesiones globalmente consideradas alcanzarán el 14% de la superficie bruta asimilándose los usos a los establecidos para el suelo urbanizable.
- g) Queda prohibido el uso residencial, salvo las viviendas destinadas al personal de vigilancia de las instalaciones.

Artículo 127:

La aplicación del artículo anterior se realizará siguiendo el principio de que es autorizable todo uso que beneficia a la residencia y rechazable el que la perturba.

Para los usos existentes que sean rechazables se elaborará un Expediente Municipal de Instalaciones o Actividades Fuera de Ordenación, en las que no se podrán realizar ampliaciones o mejoras fijándose incluso medidas correctoras y plazos para su traslado definitivo.

Artículo 128:

Las condiciones de composición y materiales estarán sujetas al principio de adecuación al entorno en el sentido de calidad arquitectónica del edificio y no en el de mimesis. La valoración de estos extremos se realizará mediante informe razonado y documentado, gráficamente si es preciso, del Arquitecto Municipal.

Artículo 129:

Están expresamente prohibidos en el casco de Puebla del Rio:

- a) Los revestimientos en fachada de tipo vitrificado, aunque sean de tipo mate.



- b) Los zócalos de solería-terrazo.
- c) La cerrajería de aluminio en su color, en balcones y cierros.
- d) Las cubiertas o voladizos de fibrocemento tanto opaco como translúcido.
- e) Los colores oscuros y/o vivos en la pintura de fachada.

Artículo 130:

Se considera como "Conjunto de valor ambiental" todo el espacio público incluido en el Casco Tradicional, tal como figura en el plano "Protección del Casco", por lo que la demolición estará limitada en todo su ámbito. Hasta tanto se apruebe el Catálogo del mismo según establece el Artículo 18 y concordantes de la Ley de Régimen del Suelo, se precisará acuerdo plenario para la autorización de estas demoliciones.

Artículo 131:

Para la obtención de licencia en dicho ámbito será preceptivo el informe previo del Arquitecto Municipal en el que de forma expresa y razonada, se recojan las limitaciones que procedan para la preservación del Patrimonio Arquitectónico y Ambiental del Conjunto. Dicho informe deberá ser conocido y sancionado por la Comisión Municipal Permanente,

Artículo 132:

En el ámbito de todo el Casco Tradicional y dado el interés arqueológico del mismo será preceptivo para la obtención de licencia de obras, el dictamen de la Dirección del Museo Arqueológico/ de Sevilla cuando a juicio de la Corporación debidamente asesorada, exista presunción fundada sobre la existencia de un posible yacimiento.



Artículo 133:

No se permite la edificación de viviendas interiores. Para no ser/ consideradas como tales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Para viviendas que no posean más de cuatro piezas habitables (dormitorios o estar-comedor), deberá disponerse una de estas piezas dando directamente a vía pública o a espacio libre interior.
- Para viviendas de programa mayor, deberá disponer de dos de estas piezas habitables dando directamente a vía pública o a espacio libre interior.

Tendrá consideración de espacio libre interior, todo aquél destinado a uso comunal, no cubierto en planta baja, con acceso directo a vía pública y en el que se pueda inscribir un círculo de 8 m. de diámetro.

La ordenación que incluya vivienda dando a espacios libres interiores, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en donde se especificará las características de la ordenación establecida y la interconexión entre estos espacios libres y el viario público, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 134:

La edificabilidad máxima para el uso residencial será, en dos plantas de 1'5 m²/m² y en tres plantas 2 m²/m², contabilizados sobre la superficie del solar, no superando en ambos casos la ocupación/ en planta el 80% de dicha superficie.

SECCION 3ª: ZONA DE CRECIMIENTO.

Artículo 135:

Se considera Zona de Crecimiento de Puebla del Río los sectores de Suelo urbano generados a partir de 1.950, siendo su delimitación a los efectos de la aplicación de las presentes Normas, la que figura en el plano Usos del Suelo y Equipamientos.



Artículo 136:

Para el desarrollo de ésta Unidad se preve el Estudio de Detalle/ nº 5 cuya delimitación y determinaciones gráficas figuran en el pla no citado en el artículo precedente.

Las alineaciones y calificación del suelo serán las establecidas/ por las presentes Normas, debiendo ajustarse su tramitación y de— terminaciones a las disposiciones generales para el suelo urbano/ recogidas en el Capítulo I del presente Título.

Artículo 137:

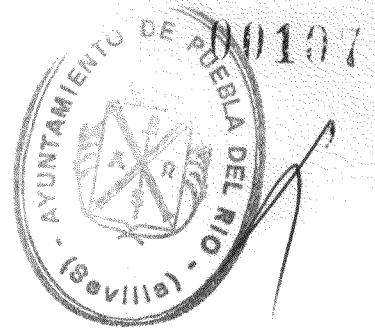
Las alineaciones y rasantes para el resto de la unidad serán las/ existentes no previéndose ninguna alteración de las mismas y de— biendo ajustarse la edificación al plano de fachada sin producir/ entrantes ni salientes salvo balcones con un vuelo máximo del 40% del ancho de la acera y siempre inferior a 1 metro.

Artículo 138:

Se consideran inedificables los solares que dispongan de menos de 5 metros de fachada o no pueda inscribirse un círculo de 4 metros en toda su planta. La ocupación no superará en ningún caso el 75% de la superficie debiendo retranquearse del lindero posterior al/ menos 3 metros.

Artículo 139:

Las condiciones de tipología, uso y altura de edificación, serán/ las establecidas en los artículos 121 a 127 del presente Capítulo.



SECCION 4a: POLIGONO INV.

Artículo 140:

Se considera Polígono INV el conjunto edificado por éste Organismo sobre los terrenos municipales en la margen derecha de la carretera Puebla del Río - Villafranco siendo su delimitación a los efectos de aplicación de las presentes Normas, la que figura en el plano de Uso del Suelo y Equipamiento y en el plano nº 32.

Artículo 141:

Para el desarrollo de ésta Unidad se determinan los usos del suelo correspondientes a equipamiento así como las alineaciones definitivas del polígono, siendo las condiciones de edificación las que especifica el Capítulo I de las Disposiciones Adicionales.

En todo caso y previo a la concesión de licencias el Excmo. Ayuntamiento redactará y tramitará un Estudio de Detalle de todo el Polígono a los efectos de determinar con precisión todas las alineaciones, rasantes y volúmenes del mismo.

SECCION 5a: SECTOR SAN ROMAN.

Artículo 142:

Se considera Sector San Román el ámbito del Estudio de Detalle nº 6 correspondiente a los terrenos situados entre Cuesta Colorada y Cerro del Vizcaino y cuya delimitación, alineaciones y usos a los efectos de aplicación de las presentes Normas figuran en el plano de Usos del Suelo y Equipamiento y en el plano nº 44.



Artículo 143:

Para el desarrollo de ésta Unidad se preve la redacción del Estudio de Detalle citado siendo las condiciones de edificación las establecidas para el suelo urbano correspondiente a la Unidad "Casco Tradicional".

SECCION 6a: UNIDAD DE ACTUACION POZO CONCEJO.

Artículo 144:

Esta Unidad se corresponde con el ámbito del Plan Parcial del mismo nombre sobre terrenos propiedad del IPPV. cuyas obras de urbanización estan realizadas careciendo de edificación de nueva planta, figurando su delimitación y trazado en el plano Usos del Suelo y equipamiento.

Artículo 145:

Para el desarrollo de esta Unidad se preve la redacción de la revisión del citado Plan Parcial con arreglo a las determinaciones/gráficas recogidas en el plano nº 34 y a las condiciones de edificación de la Unidad "Casco Tradicional", debiendo incluir la citada revisión el parcelario definitivo así como las unidades mínimas de edificación.

Artículo 146:

Los proyectos de edificación deberán incluir la previa redacción/de un Estudio de Detalle que refleje con precisión las alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes del conjunto a edificar.

SECCION 7ª: UNIDAD DE ACTUACION CERRO DEL VIZCAINO

Artículo 147:

Esta unidad se corresponde con el ámbito del Plan Parcial del mismo nombre que en la actualidad se encuentra ejecutado en un 50%.

Artículo 148:

Para el desarrollo de esta Unidad se prevé la redacción de la Revisión del citado plan con arreglo a las determinaciones gráficas recogidas en el plano de Usos del Suelo y Equipamiento y a las condiciones de edificabilidad del propio plan, debiendo incluir la citada Revisión el parcelario definitivo y la asignación pormenorizada de los usos previstos en el plan.

Artículo 149:

Los proyectos de edificación deberán incluir la previa redacción de un Estudio de Detalle que refleje con precisión las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del conjunto a edificar.

SECCION 8ª: UNIDAD DE ACTUACION P.P. LA ESTACADA

Artículo 149 - bis:

- A) Esta unidad está compuesta por el ámbito del Plan Parcial La Estacada aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, y ejecutada en cuanto a sus obras de urbanización en un 70%, aproximadamente.
- B) Serán de aplicación, para su desarrollo las ordenanzas del citado Plan Parcial, en tanto en cuanto no resulten modificadas o suprimidas, en su articulado, según las siguientes determinaciones.

ORDENANZAS GENERALES.

TITULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACION.

Art. 1º.- No se modifica.

Art. 2º.- A estos efectos la superficie a ordenar vendrá dividida - por su uso en las siguientes zonas:

- A) Zona de edificación de viviendas unifamiliares.
- B) Zona de reserva escolar.
- C) Zona de reserva de equipamiento.
- D) Zona verde y de protección.

TITULO PRIMERO.- ORDENANZAS ADMINISTRATIVAS.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACION Y DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

Art. 3º.- 4º.- 5º.- y 6º. No se modifican.

TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE COMPOSICION Y VOLUMEN.- ZONA DE VI- VIENDAS UNIFAMILIARES.

Art. 10º.- La superficie máxima que se podrá construir en las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares es de 100 m².

Art. 11º.- La altura máxima sobre la rasante en el punto más bajo - de la edificación será de dos plantas con un máximo de - 6 m. A partir de esta cota, sólo se permitirá la cons- - trucción de antepecho y castillete de salida de escalera a la azotea.

Art. 12^º.- 13^º.- Se suprimen.

Art. 14^º.- No se modifica.

Art. 15^º.- Se suprime.

Art. 16^º y 17^º.- Se mantienen.

Art. 18^º y 19^º.- Se suprimen.

TITULO QUINTO. CONDICIONES DE USO.

Art. 20^º y 21^º.- Se suprimen.

Art. 22^º y 23^º.- Se mantienen.

TITULO SEXTO.- ORDENANZAS PARA LA ZONA DE USO COMERCIAL.

Art. 24^º y 26^º.- Se mantienen.

TITULO SEPTIMO. OTRAS DISPOSICIONES.

Art. 27^º, 28^º y 29^º.- Se mantienen.

TITULO OCTAVO. DISPOSICION FINAL.

Art. 30^º.- Se mantiene.

CAPITULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES. CASCO DE VILLAFRANCO DEL
GUADALQUIVIR Y ALFONSO XIII.

SECCION 1^a: DELIMITACION DE AREAS.

Artículo 150:

El suelo urbano de Villafranco del Guadalquivir se considera como/
una sólo Unidad de Actuación a efectos reparcelatorios y de compen

sación de equipamientos en la aplicación del art. 83.3. de la Ley/ del Suelo. No obstante y a efectos de gestión administrativa y pl neamiento, se delimitan seis polígonos

1. Maquiqui.
2. Cooperativa de San Rafael.
3. Ligur.
4. R. Beca.
5. I.N.V.
6. Sarrió.

Artículo 151:

Para la edificación en los polígonos 1, 2, 4 y 6 será obligatorio/ la previa aprobación de los correspondientes Estudios de Detalle - que establezcan alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes - a los usos asignados en estas Normas, así como los Proyectos de - Parcelación que con carácter definitivo fijen la estructura de pro piedad.

Artículo 152:

(Polígonos 1, 2, 4 y 6)

* Las condiciones de edificación en los polígonos citados en el artí culo precedente, serán las establecidas para la Zona de Crecimien- to del Suelo Urbano de Puebla del Río, con las siguientes salveda- des: La altura de la línea superior del forjado de planta baja po- drá alcanzar los 4'50 m. sobre rasante, la altura máxima medida en el punto medio de fachada podrá ser de 8 m., sin posibilidad de - desdoblarse con entreplantas.

Artículo 153:

El polígono nº 3 se desarrollará según las previsiones de su pro- pio Plan de Estenxión de tal manera que estar edificada toda su ca pacidad residencial, afecta únicamente a los uso públicos del mis- mo.

Artículo 154: ✓

El polígono nº 5 promovido por el I.N.V. deberá ajustarse a las de terminaciones de uso del suelo y alineaciones establecidas en el plano nº 38, de tal manera que las edificadas se regirán por las ordenanzas de la Zona de Crecimiento de Puebla del Río para el uso residencial y por el Capítulo I de las Disposiciones Adicionales - el equipamiento.

Artículo 155: ✓

Ordenanzas → Zona crecimiento de Puebla uso residencial
→ Cap I - Equipamiento.

Para el desarrollo del restante suelo urbano clasificado se prevén dos Estudios de Detalle cuyas determinaciones gráficas figuran en el plano de usos del Suelo y Equipamiento de Villafranco del Guadalupe, siendo de aplicación las condiciones de edificación citadas en el artículo precedente además de las generales del Suelo Urbano.

SECCION 2ª: CASCO URBANO DE ALFONSO XIII.

Artículo 156: ✓

El casco urbano de Alfonso XIII se establece como una única Unidad de Actuación siendo de aplicación además de las Normas Generales - para el Suelo Urbano las correspondientes a la zona de crecimiento del casco urbano de Puebla del Río.

Artículo 157: ✓

El área comprendida entre la margen izquierda de las calles Sur y Occidente y la nueva red viaria deberá ser objeto de un Estudio de Detalle o en su defecto y a criterio de la Excm. Corporación Plan Especial, que determine alineaciones y rasantes, así como el parcelario definitivo.

00112



Artículo 157:

El área comprendida entre la margen izquierda de las calles Sur y Occidente y la nueva red viaria deberá ser objeto de un Estudio/ de Detalle o en su defecto y a criterio de la Excm. Corporación/ Plan Especial, que determine alineaciones y rasantes, así como el parcelario definitivo.



TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

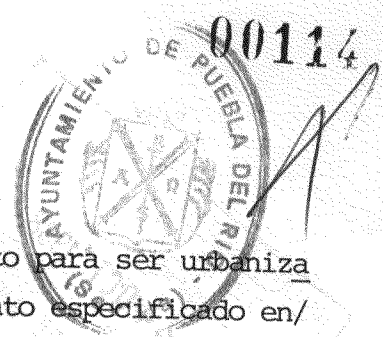
SECCION 1^a: REGIMEN URBANISTICO

Artículo 158:

Constituyen el suelo apto para ser urbanizado, aquellos terrenos/ así considerados por las presentes Normas en el plano de Clasificación de Suelo, por constituir unidades con suficiente entidad - como para contener sistemas locales de equipo, estar situados en/ áreas que completan la estructura urbana y contar con las condiciones de infraestructura previa suficientes para su desarrollo.

Artículo 159:

Los propietarios de suelo clasificado como apto para ser urbanizado que se delimitan en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente los terrenos que se destinen con carácter permanente a - viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos. Así mismo cederán el 10% del aprovechamiento medio de su sector en parcelas de similares características de aprovechamiento, situación y ordenación volumétrica al resto de las parcelas. Los terrenos cedidos por aplicación del párrafo anterior - entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal de suelo y se - destinarán preferentemente a los fines previstos en el art. 165 y 166 de la Ley de Régimen del Suelo.



Artículo 160:

Los propietarios de suelo clasificado como apto para ser urbanizado, cederán el suelo destinado para equipamiento especificado en el artículo anterior, en las cuantías consideradas como mínimas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Régimen del Suelo, siempre y cuando la superficie destinada a una dotación específica no resulte inferior a los mínimos necesarios para su funcionamiento, especificados en los art. 4, 5 y 7 del citado Anexo, de tal manera que la suma de las superficies destinadas a equipamiento sea igual o superior a cincuenta metros cuadrados por vivienda. Para el uso no residencial las cesiones alcanzarán el 14% de la superficie total del Plan.

Artículo 161:

El trazado viario, tipología y localización de equipo recogido en el plano de Ordenación de las presentes Normas para algunos de los suelos aptos para ser urbanizados, se considera como Avance de Planeamiento de los futuros Planes Parciales que habrán de realizarse.

Artículo 162:

La edificabilidad de aplicación a éste tipo de suelo es de 0,45 m²/m² sobre la superficie bruta del Plan para usos residenciales/ y para los de tolerancia Industrial el aprovechamiento será de 0,40 m²/m² referido a la misma superficie.

Artículo 163:

Los propietarios de suelo ejecutarán a su costa la totalidad de las obras de urbanización debiendo colaborar en el parte proporcional correspondiente a su aprovechamiento urbanístico, en las necesarias obras de mejora y ampliación de las redes de infraestructura directamente producidas por la ejecución del Plan Parcial aunque estas se situen fuera del ámbito del mismo.

modificado 0'65 m²/m²

00115

SECCION 2ª: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.



Artículo 164:

El suelo clasificado por las presentes Normas como Urbanizable con P.P. aprobado se desarrollará según las determinaciones de las mismas no pudiéndose conceder licencia de edificación en tanto no se apruebe y ejecute el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la manzana o polígono afectado.



SECCION 3^a: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA SER URBA-
NIZADO.

Artículo 165:

Los suelos clasificados por las presentes Normas como aptos para/
ser urbanizados necesitarán para su desarrollo de la redacción y
aprobación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbaniza
ción y Proyecto de Parcelación, que concreten y delimiten las de-
terminaciones incluidas en estas Normas.

Artículo 166:

Con anterioridad a la aprobación inicial de los Planes Parciales/
se establecerán Actas de Compromisos en las que se acuerde el gra
do y características de la colaboración en el desarrollo de las -
infraestructuras fijadas por el art. 149 de las presentes Normas.

Artículo 167:

Los Planes Parciales podrán ser redactados por los particulares o
por el Ayuntamiento, siendo su costo distribuido entre los promo
tores mediante un expediente de contribuciones especiales propor
cional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.

Artículo 168:

Transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de las Normas/
Subsidiarias, el Excmo. Ayuntamiento podrá asumir, la redacción -
de aquellos Planes y Estudios que se acuerden necesarios para el/
desarrollo de los objetivos y determinaciones del presente Planea
miento y que no se hayan realizado por los particulares.



Artículo 169:

Aprobado definitivamente un Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá presentarse en un plazo máximo de cuatro meses. Así mismo las fases de las obras de urbanización no serán superiores/ a 18 meses, no pudiendo comenzar la ejecución de una nueva fase - sin que se haya recibido por el Ayuntamiento las obras de urbanización de la anterior.

Se establece como plazo máximo total para la realización de las - infraestructuras de un Plan Parcial, 3 años.

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

SECCION 1a: DELIMITACION Y PRIORIDADES.

Artículo 170:

El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará a través de los siguientes planes:

- a) P.P. nº 1, Uso residencial, en Puebla del Río.
- b) P.P. nos 7 y 8, Uso residencial, en Villafranco del Guadalquivir.
- c) P.P. nos 1, 2 y 3, Uso residencial en " " "
- d) P.P. nos 4, 5 y 6, Uso tolerancia industrial en " "
- e) P.P. "La Atalaya".

La delimitación y trazado general de cada uno de ellos figura en/ la documentación gráfica y su superficie, aprovechamiento y cesiones en la Memoria de Ordenación.



Artículo 171:

Se considera uso industrial, a diferencia del denominado tolerancia industrial, aquel que se caracteriza por una actuación unitaria y única en el ámbito del plan con fines de transformación de las materias primas.

Su reglamentación precisa vendrá en función de cada caso debiendo abrir el Excmo. Ayuntamiento el correspondiente expediente para la pública participación y la valoración, el impacto medio ambiental y socioeconómico de la actuación.

Artículo 172:

La ejecución del Plan Parcial nº 1, uso residencial en el casco de Puebla del Río no se llevará a cabo en tanto los Planes Pozo Concejo y La Estacada no hayan consolidado con edificación, al menos, el 50% de las respectivas capacidades pudiendo la Excmo. Corporación reconsiderar dicho porcentaje, al alza, si así lo estima oportuno.

Artículo 173:

El plan parcial de tolerancia industrial comprendido entre el Polígono del INV y la parcelación urbanística Villacuernos, en Puebla del Río, se desarrollarán de acuerdo con los polígonos que refleja la documentación gráfica, siendo prioritario el designado como "Las Pompas" de titularidad privada, con la condición de que el Plan de etapas de las obras de urbanización prevean la dotación de infraestructura para la entrada en servicio como unidad autónoma del citado polígono.

Artículo 174:

Se condiciona la ejecución del Plan Parcial nº 7, uso residencial, en el casco de Villafranco del Guadalquivir a la cesión con características de solar de los terrenos de dominio público comprendidos entre dicho plan y las instalaciones de Pagusa.

Artículo 175:

Será prioritaria la ejecución de los planes parciales de tolerancia industrial nº 1 y nº 4, debiendo presentarse al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de tres meses tras la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. En caso de incumplimiento éste los redactará de oficio con cargo a sus propietarios.

Artículo 176:

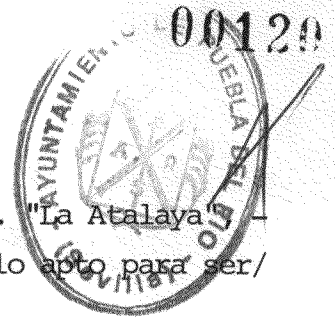
En tanto no se desarrollen los Planes Parciales nº 2 y nº 6, al menos el 50% de la capacidad no podrá abordarse la actuación en el plan parcial nº 3 salvo expresas y justificadas razones de interés social.

Igual condición se establece para el plan parcial nº 5 en relación a los números 1 y 4.

Artículo 177:

La ejecución del Plan Parcial "La Atalaya" para uso residencial de segunda vivienda no se podrá iniciar en tanto no se concrete por el Excmo. Ayuntamiento la oferta definitiva de suelo para este uso procedente de las Parcelaciones Urbanísticas existentes, tras la aplicación de los artículos 203 y 204 de éstas Normas. En ese momento se fijará el porcentaje de ocupación de los suelos —





clasificados que justifique la ejecución del P.P. "La Atalaya" que hasta ese momento deberá permanecer como suelo apto para ser urbanizado.

SECCION 2a: CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 178:

Los planes parciales de uso residencial se desarrollan según las condiciones generales del suelo urbano, así como las particulares de la Zona de Crecimiento de Puebla del Río.

Artículo 179:

Los planes parciales de tolerancia industrial se desarrollarán según las determinaciones que para éste uso establece el artículo - 126.

Artículo 180:

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con las previsiones del Título I, Capítulo IV de las presentes Normas, siendo los criterios de diseño, características geométricas, localización de reservas de suelo y retranqueos de los cerramientos para la red viaria, los establecidos para cada caso por la Excm. Corporación además de los que se incluyen como Anexo II a estas Normas.



TITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

SECCION 1^a: REGIMEN URBANISTICO

Artículo 181:

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran aptos o convenientes para ser urbanizados durante la vigencia de éstas - Normas. En el plano de clasificación de suelo vienen recogidos expresamente o por exclusión al no estar incluidos como urbanos o - aptos para ser urbanizados.

Artículo 182:

Los suelos así clasificados no podrán ser destinados a usos que - modifiquen su estado actual no pudiéndose realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden - relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en/ su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así/ como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servidumbre de las obras públicas.

Artículo 183:

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley de Régimen del Suelo, edificaciones e instalaciones que sean expresamente declaradas por los organismos competentes de utilidad pública o interés social que no pudiendo emplazarse en el medio urbano hayan de hacerlo en el medio rural. Así mismo podrán realizarse edificios aislados destinados a vivienda fa-

miliar siempre y cuando no puedan dar origen a un núcleo de población.

Artículo 184:

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que este planeamiento establece, estando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Artículo 185:

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en éstas Normas.

Artículo 186:

Se fija como parcela rústica mínima para la construcción de una vivienda permanente, una superficie de 25.000 m² estando limitada la distancia entre edificaciones a un mínimo de 250 m. medidos en línea recta, a excepción de las Parcelaciones Urbanísticas recogidas en las presentes Normas Subsidiarias que se regirán delimitadas por el régimen particular establecido en esta Normativa.

Artículo 187:

Se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto generación de déficits de equipo e infraestructura cuando se produzca una parcelación o subdivisión de terrenos en cuantía inferior a la establecida en el artículo anterior.





Artículo 188:

Dentro de este tipo de suelo se establece la categoría de suelo no urbanizable protegido para aquellos terrenos que se concretan/ en el Capítulo siguiente, por su valor paisajístico, agrícola o fragilidad ecológica y necesitan no solo la ausencia de urbanización, sino una especial atención por parte del Excmo. Ayuntamiento fundamentalmente dirigida al mantenimiento del uso actual debiendo someterse a licencia su alteración tal como movimientos de tierra, tala de árboles, colocación de vallas publicitarias, tendidos eléctricos, instalaciones agropecuarias de gran envergadura e infraestructuras generales del territorio debiendo obtener la calificación expresa de interés público o social que establece el art. 85.1. seguida de la Ley de Régimen del Suelo. Se exceptúan los terrenos destinados al Plan Especial de Uso Ganadero.

SECCION 2ª: ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 189:

Las licencias de edificación y/o parcelación serán objeto de consideración específica en cada tramitación una vez cumplidas las disposiciones que sean de aplicación en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, sin que en ningún caso se contemplen indemnizaciones por éste concepto, ya que la vigente Ley del Suelo/ no asigna edificabilidad alguna a éste tipo de suelo.

Artículo 190:

Los tipos de edificación habrán de ser adecuadas a su condición - aislada con un tratamiento volumétrico y de materiales que de patente facilite su integración en el paisaje y en modo alguno sean propios de situaciones urbanas.

Artículo 191:

Podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo en aquellas zonas que lo admitan, los establecimientos industriales/ que no puedan ser permitidos en el medio urbano bien por ser de carácter extractivo o por utilizar materias primas de carácter agropecuario o forestal en una primera fase de elaboración.

Artículo 192:

A nivel de todo el término municipal se establece la limitación de no poder edificarse en una banda de 50 ms. de ancho a cada lado del eje de los caminos y vías pecuarias de dominio público para cualquier tipo de edificación.

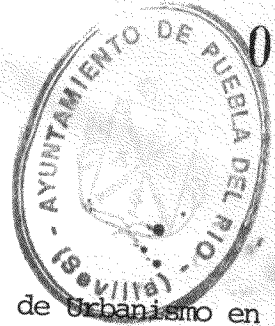
Así mismo y para los cauces públicos la limitación será de 100 m.

Artículo 193:

Se prohíbe expresamente efectuar nuevos vertidos de aguas residuales en los cauces públicos sin previa depuración, viniendo obligada la iniciativa privada que actualmente lo efectue a adoptar las medidas oportunas en un plazo no superior a dos años a partir de la entrada en vigor de estas Normas. Transcurrido el plazo sin haber efectuado lo anterior, la Administración procederá a la cancelación de la licencia de actividad si se trata de usos no residenciales y a efectuarlos de oficio a costa de los propietarios si son debidos a usos de vivienda.

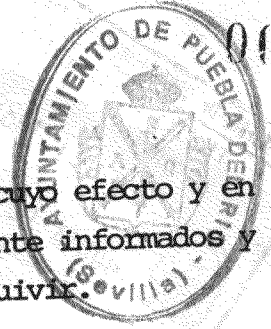
Artículo 194:

Los vertidos procedentes de cualquier uso del suelo que se hagan/ a cauce público deberán ajustarse a las condiciones y requisitos/ que establece el Reglamento de Policía de Aguas, así como a las -



00124

Normas de Urbanización del presente documento, a cuyo efecto y en garantía de su cumplimiento, deberán ser previamente informados y autorizados por la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.



Artículo 195:

La servidumbre de paso de las líneas de energía eléctrica no impide la cerca, plantación e incluso edificación de la finca dejando a salvo la servidumbre en los términos y condiciones reguladas por el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-11-68 y el Decreto del Ministerio de Industria de 20-10-68.

Artículo 196:

Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con la autovía, carreteras existentes o propuestas y caminos habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de 19-12-74 y al Real Decreto 1.073/77 de 8-2-77, cuyos contenidos a efectos de distancias se recogen en el gráfico anexo.


Artículo 197:

La distancia entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera no será inferior a 200 m. para carreteras comarcales, 150 m. para las locales y 100 para los caminos vecinales.

Artículo 198:

Queda prohibida expresamente la inclusión de carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido todas las parcelas con linderos a las carreteras deberán disponer de vía de acceso secundaria independiente.

00126



En cualquier caso la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de las zonas de influencia de las mismas precisará la autorización de la Dirección Provincial de Carreteras cuando sean de titularidad estatal y de la Excm. Diputación cuando dependan de este Organismo.

Artículo 199:

Las obras de cerramiento de fincas colindantes a las vías pecuarias, caminos vecinales y cauces públicos solo se autorizarán mediante demostración registral de los límites exactos de la finca, así como deberán ser señalados oficialmente, mediante acta levantada al efecto, antes de su ejecución.

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

SECCION 1^a: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 200:

Se considera suelo no urbanizable protegido por razones paisajístico, agrícolas o ecológicas:

- a) La Cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano de Puebla del Rio, así como la vega al pie de la misma.
- b) Las áreas señaladas en los planos de Protección del Término - como Suelo No Urbanizable Protegido o Mantenimiento de Uso. - Para todos ellos será de aplicación el Art. 85.1 2^a de la Ley del Suelo y Art. 98 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

Artículo 201:

Se considera Suelo No Urbanizable Protegido la franja de 60 m. de



anchura que constituye la Vereda Real de Carne de la Marisma de Salamanca, por lo que todas las ocupaciones indebidas que se han producido en el tramo comprendido en el Término de Puebla del Río, se declaran fuera de ordenación, debiendo instituirse en el plazo de un año y tras la correspondiente inspección municipal a las alineaciones históricas.

SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS.

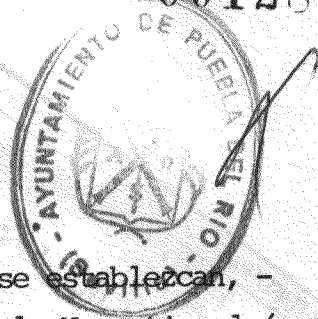
Artículo 202:

Las parcelaciones urbanísticas efectuadas sobre suelo agrícola - que se recogen y delimitan en el plano "Clasificación del Suelo" y en la Memoria de Información del presente Documento, ejecutadas al margen de la legalidad urbanística serán consideradas como suelo no urbanizable debiendo incoarse el correspondiente expediente sancionador, en el caso de que no se adhieran al proceso de legalización que en el artículo siguiente se establece, según el Reglamento de Disciplina Urbanística y conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo a fin de determinar las sanciones y los responsables.

Artículo 203:

No obstante lo establecido en el artículo anterior, podrá actuarse para lograr la legalización de la urbanización mediante un proceso que constará de los siguientes trámites:

- a) Constitución de Comunidad de Propietarios o persona jurídica/ que corresponda.
- b) Delimitación precisa del suelo afectado, así como de la documentación necesaria, tanto escrita como gráfica, para establecer los datos relativos a parcelación, estructura de propiedad e infraestructuras existentes.



- c) Acuerdos Plenarios del Ayuntamiento en los que se establezcan, - para cada caso y atendiendo sus peculiaridades, la Normativa de/ Actuación.

Artículo 204: ✓

Una vez cumplido el proceso indicado deberán ser revisadas las presentes Normas a los efectos de su inclusión en las determinaciones/ de las mismas.



DISPOSICIONES ADICIONALES

CAPITULO I: EQUIPAMIENTO

Artículo 205:

El equipamiento básico será comprendido por las zonas delimitadas en plano de clasificación, tanto para el suelo urbano como el apto de urbanizar, con la siguiente calificación:

- a) Escolar
- b) Deportivo
- c) Social/cultural
- d) Comercial
- e) Dominio público

Artículo 206:

Los usos escolares delimitados comprende los terrenos destinados a centros docentes públicos constituidos por preescolar, E.G.B. y B.U.P. y Formación Profesional de acuerdo con las Normas del Ministerio de Educación y Ciencia en lo que a dotaciones se refiere.

Artículo 207:

El grado de ocupación, retranqueos respecto a linderos y las condiciones de composición y materiales se dejan a elección del proyectista salvo en la Unidad de Actuación Casco Tradicional que se regulará por sus propias disposiciones particulares.

Artículo 208:

La altura máxima serán dos plantas con un límite de 7,50 m.



Artículo 209:

Los usos deportivos delimitados comprenden los terrenos destinados a este tipo de actividades con carácter público, predominantemente de carácter no profesional, con carácter de ocio y recreo.

Artículo 210:

Cuando se trate de instalaciones cubiertas estarán limitadas por la normativa ministerial existente al efecto si bien deberán preverse en el interior de la parcela las reservas de aparcamiento.

Artículo 211:

Se autorizarán con carácter complementario a estas instalaciones/ usos tales como vestuarios, duchas, bares y salas de reunión.

El uso social-cultural delimitado comprende los terrenos destinados a actividades de carácter público, basicamente las relacionadas con la difusión de la cultura, las salas de reunión y relación.

Artículo 212:

Quedan prohibidas en estas zonas las edificaciones que no sean necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista y en especial de carácter residencial no vinculadas estrictamente al uso pomenorizado a que se destinen los terrenos.

Artículo 213:

Las condiciones de edificación serán:

- a) Ocupación de parcela el 75%
- b) Altura máxima dos plantas
- c) El aprovechamiento no superará en ningún caso 1 m²



Artículo 214:

En el interior deberán preverse aparcamientos para las personas/ que trabajen de modo estable y no menos de una plaza por cada 75 m²/construidos.

Artículo 215:

El uso denominado y delimitado como dominio público comprende los terrenos destinados a espacios libres para parques, jardines y zonas de juego de niños, plazas e itinerarios peatonales con una clara finalidad de recreo y expansión para la población.

Artículo 216:

Solo se autorizan las construcciones de iniciativa pública y uso/ público, tales como parques infantiles, instalaciones provisionales para espectáculos y el mobiliario urbano propio de las zonas/ de recreo.

Artículo 217:

Por parte del Ayuntamiento se podrán efectuar concesiones de carácter temporal para explotaciones privadas tales como kioscos de bebidas, periodicos o flores, siempre que se realicen a base de construcciones ligeras no superiores a tres metros de altura y una superficie ocupada no superior a 10 m².

CAPITULO II: CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE



Artículo 218:

Se establece la obligatoriedad de determinar los umbrales de nocividad que se especifican en estas Normas para la contaminación del agua y del aire, con los medios técnicos adecuados para lo cual se recurrirá a los organismos o entidades capacitados para ello, tanto por parte de la Administración como por los particulares.

Artículo 219:

La instalación de actividades que por su emplazamiento o vertido/ de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento/ público o privado, no podrá autorizarse hasta tanto no se dé cumplimiento a las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas.

Artículo 220:

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los arts. 16 y 17 del mismo, sin perjuicio de lo establecido en la Sección 3^a de las Normas de Urbanización del presente documento.

Artículo 221:

Las explotaciones mineras, canteras, las industrias del papel, azucareras, curtidos, textiles y en general todas las calificadas

00133
MUNICIPIO DE PUEBLA DEL RIO

como nocivas deberán estar dotadas de instalaciones de depuración química o físico química para eliminar de sus aguas residuales los elementos contaminantes perjudiciales para el equilibrio ecológico, siendo de especial atención la neutralización o eliminación de los alpechines en las aguas residuales de las almazaras según lo dispuesto por la Orden del Ministerio de Agricultura de/ 4-7-58.

Artículo 222:

La protección de la riqueza piscícola en el ámbito que afecta a Puebla del Río se contará especialmente en el control de los vertidos industriales mediante la aplicación del Decreto de 13-8-66 que modificó el Reglamento para la Pesca Fluvial.

Artículo 223:

Las industrias de transformación calificadas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con el art. 3^a de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán emplazarse como mínimo a una distancia de 2.000 m. de la línea que delimita el suelo urbano y apto para urbanizar de estas Normas.

Artículo 224:

Las industrias calificadas como molestas deberán dotarse inexcusamente de los elementos correctores necesarios especialmente las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruido constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencia o a la suspensión de la licencia de apertura si es existente.

Artículo 225:

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan instalarse en zonas residenciales deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

Artículo 226:

En los comercios, edificios y locales públicos en general no podrán instalarse motores fijos, grupos electrogenos e instalaciones en aireación, refrigeración o calefacción por aire caliente, / cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

Artículo 227:

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.



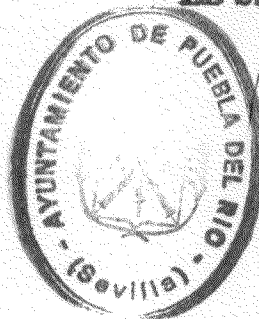
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

La Normativa a aplicar hasta la aprobación definitiva del presente/ documento es la contenida a las Normas de Aplicación Directa del Ca pítulo IV del Reglamento de Planeamiento y en las Normas Complemen tarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Sevilla, - en sus aspectos vigentes.

Enero de 1.984.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente plano o documento corresponde al instrumento de planeamiento de este municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día 1-3-1984 y forma parte del Texto Refundido aprobado por la Corporación municipal el 18-2-1984

EL SECRETARIO,





ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA

00137



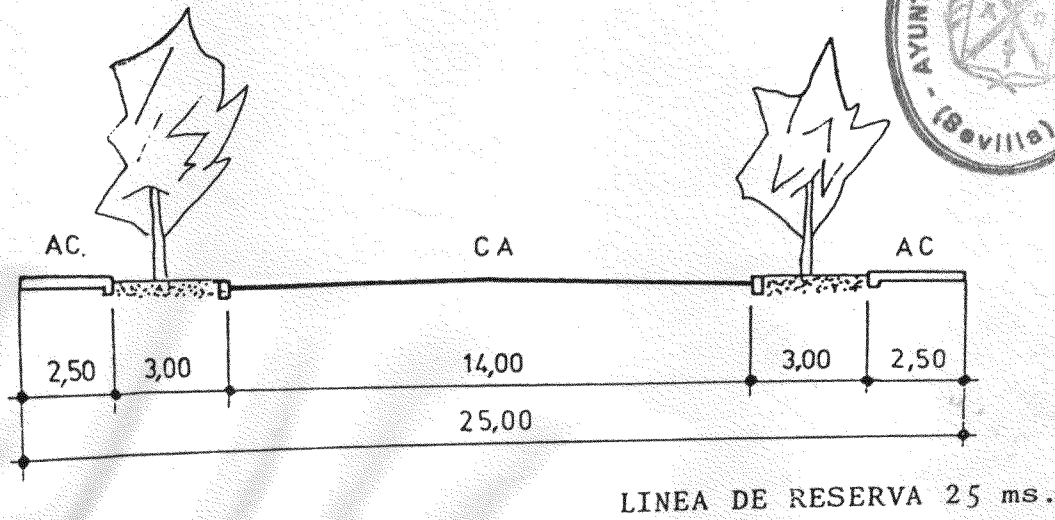
ANEXO I: SECCIONES RED VIARIA

RED VIARIA - SECCIONES TIPO

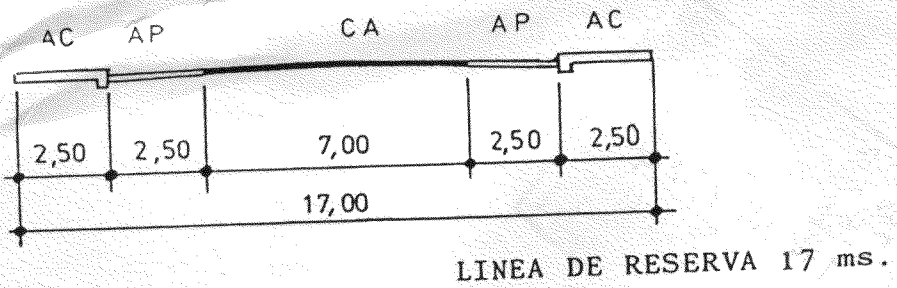
00138



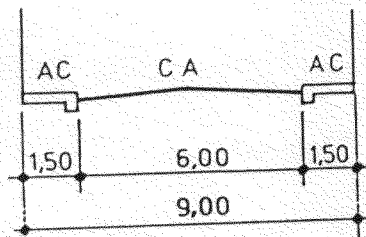
VIAS PRINCIPALES DE TRAFICO LOCAL



VIAS SECUNDARIAS DE TRAFICO LOCAL



VIAS TERCIARIAS DE TRAFICO LOCAL



NOTA: Se podran disponer en este tipo de vias bandas de estacionamiento de vehiculos en una o en ambas margenes y en bateria o en cordón.