



00099

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.

A 28-6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



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.

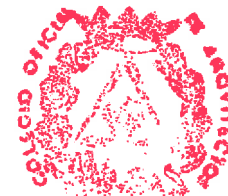
Artículo 119:

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.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



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.

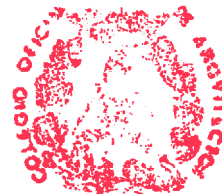
Artículo 123:

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.

A 28-6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



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.

A 28-6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



f) Las cesiones globalmente consideradas alcanzarán el 24% 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.

27-6-85

Artículo 129:

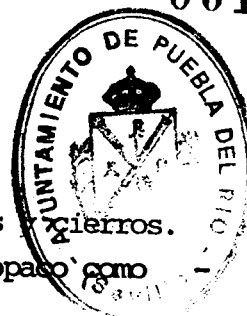
A

Están expresamente prohibidos en el casco de Puebla del Río:

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



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



- b) Los zócalos de solería-terrazo.
- c) La cerrajería de aluminio en su color, en balcones y ventanas.
- 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.

A 28-6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



00105

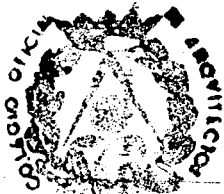
Artículo 133:

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.

A 27-6-85

- 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.

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

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.



*** INFORME MUNICIPAL ART. 138.**

AYUNTAMIENTO
DE
ISLA MAYOR
Sevilla

Informe de la Oficina Técnica.-

Asunto: Interpretación del artículo 138 de las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río aprobadas por la C.P.U. El 1 de marzo de 1.984.

Literal del art. 138:

"Se consideran inedificables los solares que tengan 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".

Modificación Puntual nº 2 de las NN SS de la Puebla del Río aprobadas definitivamente por la C.P.U. El 17 de julio de 1.997 (B.O.P. 21/10/1997):

Descripción de la modificación:

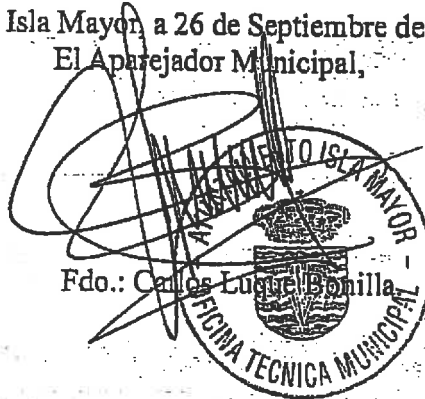
"Las actuales ordenanzas fijan una ocupación máxima para cada parcela del 75 % de la misma, sin hacer distinción de usos. Esto conlleva en un porcentaje elevadísimo de casos a la ocupación ilegal de la planta baja en su totalidad cuando esta se usa como almacén, comercial o similar.

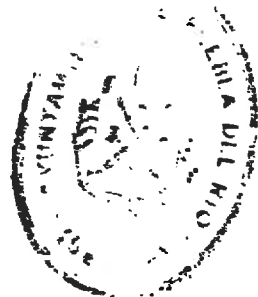
Por lo tanto se modifica el criterio de ocupación máxima definido en las actuales normas para permitir la ocupación del 100 % de la superficie de parcela en planta baja cuando esta se destine a un uso distinto de vivienda. La ocupación máxima en las plantas superiores (primera y segunda) seguirá siendo del 75 % de la superficie neta de la parcela, así como la de planta baja cuando su uso sea de vivienda".

Visto lo anterior, el técnico que suscribe interpreta que el segundo párrafo del artículo 138 de las NN SS queda sustituido por la modificación, y como consecuencia de ello, solo tener en cuenta la distancia de 3 metros del lindero posterior cuando el edificio o parte del mismo se separe del lindero posterior, asegurando así que siempre podrá ocuparse el 75 % del solar.

En Isla Mayor, a 26 de Septiembre de 2.011
El Aparejador Municipal,

Fdo.: Carlos Luque Bonilla





00106

Artículo 136:

Para el desarrollo de ésta Unidad se preve el Estudio de Detalle/
as 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/
estrantes ni salientes salvo balcones con un vuelo máximo del 40%
del ancho de la acera y siempre inferior a 1 metro.

← Artículo 138: * **VEA INFORME MUNICIPAL 26.09.2011**

Se consideran in edificables 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:

53

28.6.85
A

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

Redacción propuesta: **53** MOD. NSM CPTU 26.03.98

Las condiciones de tipología, uso y altura de edificación, serán las
establecidas en los artículos 121 a 127 y 134 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 Rio - 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:

A²⁸⁻⁶⁻⁸

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:

Archivo de Plasmamiento
APROBADO: 1-3-84

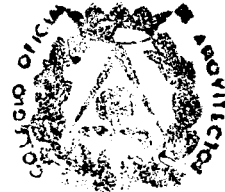
Se considera Sector San Román el ámbito del Estudio de Detalle nº 6 correspondiente a los terrenos situados entre Cuesta Colorada y Cerro del Vizcaino y cuya delimitación, alineaciones y usos a los efectos de aplicación de las presentes Normas figuran en el plano de Usos del Suelo y Equipamiento y en el plano nº 48.



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:

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 1-3-84

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:

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

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.

VER (43)

MOD. NSM.
COTO. 24.01.96



ORDENANZAS GENERALES.

TITULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACION.

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

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 parce las 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 construcción de antepecho y castillete de salida de escalera a la azotea.~~

111

Art. 12º.- 13º.- Se suprimen.

Art. 14º.- No se modifica.

Art. 15º.- Se suprime.

Art. 16º y 17º.- Se mantienen.

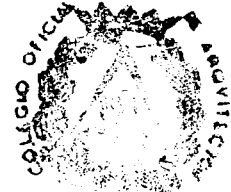
Art. 18º y 19º.- Se suprimen.

A 28.6.85

TITULO QUINTO. CONDICIONES DE USO.

Art. 20º y 21º.- Se suprimen.

Art. 22º y 23º.- Se mantienen.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

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

Art. 24º y 26º.- Se mantienen.

TITULO SEPTIMO. OTRAS DISPOSICIONES.

MAR 7 1984

Art. 27º, 28º y 29º.- Se mantienen.

TITULO OCTAVO. DISPOSICION FINAL.

Art. 30º.- Se mantiene.