

00000

ISLA MAYOR

COTIA REALIZADA EL 22-04-2.009

VER ADAP. PARCIAL NSM A LOUA. P.A. 25.05.09

NORMAS. SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DE

PUEBLA DEL RIO.



Archivo de Pionamiento

APROBADO: 1-3-84

TEXTO REFUNDIDO.

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 MAR 2001 y forma parte del Texto Refundido aprobado por la Corporación municipal el 18-2-1985
EL SECRETARIO,





JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Delegación Provincial
SEVILLA

De conformidad con lo dispuesto por la Comisión Provincial de Urbanismo, en la sesión de 14 de Julio de 1.984, una vez revisado por los Servicios Provinciales el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Puebla del Rio, y encontrándolo conforme a las determinaciones establecidas en dicha Comisión.

En nombre y por delegación de la Comisión Provincial de Urbanismo,

DECRETO :

Aceptar el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puebla del Rio, como la única documentación vigente que recoge las determinaciones de las mismas.

Desé traslado de este Decreto al Ayuntamiento de Puebla del Rio y a los Servicios Provinciales para su ejecución.

Sevilla, 24 de Octubre de 1.988

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA;



Edo. Lopez Muñoz

Edo.: Amador Lopez Muñoz.

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 Resultandos 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 MAR. 1984 y forma parte del Texto Refundido aprobado por la Corporación municipal el 18-6-1983.
Fdo: Pablo Blázquez Rubio.
EL SECRETARIO,





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, ó



- 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 Excma. 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 Excma./
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.



00005

De acuerdo con el Convenio fue constituida la Comisión de Seguimiento, tanto en Puebla del Rio 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 Rio 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 sueldos 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 Rio y de sus nú-



00005

De acuerdo con el Convenio fue constituida la Comisión de Seguimiento, tanto en Puebla del Rio 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 Rio 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 sueldos 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 Rio 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 Aznalcázar.

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 Villafraque 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 pospo— nía 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 enton— ces 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 Subsidia— rias 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^a. Corporación Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Conse— jero de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de An— dalucía.

Fallado el Recurso en favor de la Resolución de la Comisión Pro— vincial de Urbanismo, con fecha 15.12.83 se ha procedido a dar/ cumplimiento a la citada Resolución cuyo resultado es el presen— te 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 Río 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 co- mo 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 Aznalcázar.

Desde el punto de vista de la relación con zonas limítrofes, hay que destacar el carácter de fondo de saco que presenta el terri- torio, pues al Este el obstáculo natural del Río 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 Río / que es el único punto de acceso desde el Área 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.

b) 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.- Áreas de edificación.

La población que se asienta sobre el término de Puebla del - Río 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 mas heterogonea siguiendo la estructura de la propiedad en la parte llana, en ambas 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 C o m e r c i o, -- manteniendo suficiente caracter de conjunto ambiental/ para aconsejar su preservación. En éste 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, esta 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 mas 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 mas 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 márgenes 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 heterogénea 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 documentación 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 esta forma de ocupación del territorio basada en la permisividad 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 sitúa en la - parte norte del término con una estructura de cultivos muy diversificada y que tiene su cabecera en Puebla del Río.

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

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



teras 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- ria 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 ademas 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 futbol, 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 Río 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 Río y Puebla del Río.

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 Río 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 Río 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 Rio, 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 Rio se da una composición social equivalente a la de otros pueblos del Aljarafe, en Villafranco existe un porcentaje mayoritario de población procedente del Pais 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 Rio, 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.

(43) MOD. NSH, CTOTU 24.01.95

- Plan Parcial "La Estacada" de promoción privada y en ejecución, debe así mismo ser revisado, con independiencia 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/



00019

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 celebrado 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 Villafranco 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.



00021

- 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 Río, principalmente el trazado del Camino de Aznalcazar 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", "Sarrió" 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	165 m2.
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	550 "
TOTAL	10.890 m2 - 52,86 m2/viv.

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

(43) MOD. NSH. CPOTU 24.01.98

Superficie: 10,69 Has.

Nº de viviendas: *ext. 10 299*

Equipamiento:

Escolar	13.285 m2.
Preescolar	2.000 "
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 m2	(1,94 m2/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 m2/viv)

Equipamiento. Sistemas Generales:

Espacios libres	: 11.400 m2.
Deportivo	: 20.172 "
Social-Administrativo	: 1.865 "
TOTAL	33.437 m2.

EQUIPAMIENTO. Sistemas locales y Sistemas Generales:

Espacios libres	: 15.600 - 7,22 m2/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 m2.

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) VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR.

SUELO URBANO

A. Cuadro de Superficies.

A.1. Uso Residencial

- Casco tradicional	20,19 Has.
- 1. Polígono maquiui	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.



00026

- 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 metro- politana. En general se trata de áreas que a pesar de los am- bitos 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 mas tendencias de crecimiento dispares en las que - ciertas mejoras infraestructurales pueden traducirse en movi mientos de población imprevisibles. En ese sentido el término aparece muy fragil 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 Pala— cios una vez superado el obstaculo del rio.

Así mismo la localización de actividades recreativas y de es— paciamiento a nivel metropolitano en la zona forestal median— te un Plan Especial intermunicipal podría actuar decisivamen— te en la línea de deterioro de la zona ya iniciada por las — parcelaciones urbanísticas citadas.

Por último, la alteración del marco de relaciones socio políti— cas con Coria del Rio o posibles alteraciones del sector pro— ductivo del arroz, serian factores que pondrían en cuestión - la actual estructura urbana.

3. Con independencia de lo anterior, la situación actual de Vi— llafranco 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 envergadu— ra.

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.

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.

Más 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 epígrafe 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 Río a Villafranco siguiendo el denominado "Camino de Enmedio", que permitiría reducir la distancia de 25 a 18 kms.
2. Puebla del Río.
- 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 an tigua 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 pormenorizados, 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 vía 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 dota-ción de los sistemas locales dado que los sistemas gene-rales están 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 Rio 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 asumir 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 mas acciones para las - que la administración de Puebla del Río 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 plantease 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 Río 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 Río, -



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 en tre 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, entendiendo 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.



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 parametros, 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, entendiendo que parte - del mismo, un 20%, debería destinarse a fines residenciales - de promoción municipal dada la proximidad del Parque Munici-pal como sistema general de equipamiento.

4. Plan Parcial "Pozo Concejo" de promoción pública y que actualmente tiene toda la infraestructura realizada pero no se ha iniciado el proceso edificatorio. De acuerdo con las previsiones 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.

VER

43

MOD. NSH.
CPOTU 24.01.96

5. Plan Parcial "La Estacada" de promoción privada y en ejecución debe ser revisado proponiéndose a la agrupación de las parcelas destinadas a equipo, así como la tipología residencial sin detrimento para el aprovechamiento, así como declarándose la zona paralela a la c/. Sol como suelo apto para ser urbanizado por no cumplir en la actualidad las determinaciones 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 carretera comarcal Puebla del Rio-Villafranco, siendo el 60% de propiedad municipal y cuyas zonas de reserva y equipo se sitúan 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 hectáreas 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 Ligur, S.A.
- Las parcelaciones urbanísticas, que son "R. Beca", "Cooperati— va San Rafael", "Maquiqui" y "Sarrió".

Asimismo, 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 expectativas 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 Río, 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 mas 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.



90 MOD. NSM. CPOTU 9.05.05

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
90 - 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 m ² .
Deportivo:	8.640 "
Otros:	<u>1.344 "</u>

TOTAL ...17.360 m².

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

(26) MOD. NSH. CPU. 3.06.87

a) Incrementos de viviendas: 262

b) " " equipamiento: (Sistemas locales).

Espacios libres:	3.348 m ² .
Preescolar:	2.536 "
E.G.B.:	7.157 " 7.478 m²
Deportivo:	4.400 "
Otros equipos:	<u>1.740 " 3.888 m²</u>

TOTAL... ~~19.181~~ m². **21.181 m²**

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

a) Incremento de viviendas:

E.D.6.	38.568 m ² .	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".

VER (43) MOD. NSH. C.POTU. 24.01.96

- 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.

(43) MOD. NSM. COTU 24.01.96

- a) Incremento total nº viviendas: ~~385~~ 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 " 1.906
U.A.6.	30.959 "
U.A.7.	<u>9.520 "</u>

TOTAL... ~~98.024 m²~~
96.300 m²

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 m ² .
- Equipamiento.	23.551 m ² .

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.

1.671 viv.

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:

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

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.

RESUMEN GENERAL

SUELO URBANO	SUPERFICIE (Has.)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	SUPERFICIE EQUIPO M2.	CAPACIDAD RE- SIDENCIAL VIV.	SUPERFICIE TOTAL EQUIPO (M2)
Puebla del Río	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

Sigue

SUELO APTO PARA URBANIZAR 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.	

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
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



00051

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 m²/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 Río 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 arquitec- tónicos, según el área de que se trate, tanto en Puebla del - Río 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 Río 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 Río, 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 Rio ha sido rediseñada teniendo en cuenta las expectativas de área norte del casco de Puebla del Rio, proponiéndose una nueva conexión con la carretera de Coria del Rio 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 Rio 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 este 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 Río 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.



Finalmente indicar que, en contra de lo que demanda la resolu
ción de la CPU es absolutamente imposible abordar la dotación
de infraestructuras y para la zona de parcelaciones urbanístiti
cas, 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' or 'N' shape.

Parcelaciones en el Término.

Nº	PARCELACION.	PARAGE.	PROMOTOR.	USO Y OBSERVACIONES.	SUPERFICIE (Ha).	Nº (1) VIV. EXT.	Nº (2) PARC. EXT.	GRADO DE CONSOLIDACION "ESTIMADO".
1	VILLACUERNOS.	LAS POMPAS.	D. Antonio Pascual de la Vega.	AGRICOLA - GANADERA.	7,89	23	3	88%
2	OLIVAR RIVERO.	PUNANILLA.		HUERTOS-FAMILIARES.	3,60	5	9	36%
3	LA PILARICA.	LA PILARICA.	D. Manuel	IDEM.	20,31	26	10	72%
4	VISTASOL.	CARTUJILLA.	D. Mateo Montesol.	HUERTOS-FAMILIARES.	24,54	6		9%
5	CAÑADA (EL LOPEZ)		D. Antonio López.		13,13	29	12	81%
6	PORTUGUES (A).				5,56	12	2	86%
	Y (B).				7,35	10	12	45%
	OTRAS (C).				3,68	3	1	75%
	(D).				0,96	2	0	100%
	LOS ARRAYANES.	CAÑADA DEL ARRAYAN.	LOS ARRAYANES, S.A. Gonzalo Gonzalo E.	URBANIZACION HUERTOS-FAMILIARES.				
					7,26	17		45%
8	LOS CHINOS...	CAÑADA DEL ARRAYAN.	Manuel Dominguez. Manuel " García.					
			Antonio Ramos.	IDEM AN.	3,38	2	1	22%
9	EL LIMONAR.	PUNANILLA.			4,57	6		40%
10	ESTACADA DANIEL.	CERRO DE LA MELOJA.			3,51	6		52%
11	" AIRAM.	AIRAM.	COMPUTADO JUNTO.	CON CAÑADA DEL LOPEZ.				
12	CERRO DE LA MELOJA.	ENTRE PUEBLA Y CORIA.			5,035	0		0%
13	CERRO DE LA LOBERA.	CAMINO PINAR GRANDE.			1,62	2	4	40%
14	CERRO DE ONUVA.	LOS ZAHURDONES.	D. Pormirio.		9,99	10		15%
E					3,89	6		45%
16	LAS COLINAS.				5,80	4		15%
	EL GALOPE P.P.				10,24	9	53	15%
	TOTALES.				142,315	178	107	



Estimaciones basadas en fotografía aéreas (E:1:2.500), Fecha: Septiembre - Octubre 1.980.

(1) Nº viviendas que se aprecian sobre foto.

(2) Nº Parcelas libres que se puedan apreciar delimitadas en foto.

Nota: Las delimitaciones de parcelación que se han barajado son las aparentes en la fotografía.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PUEBLA DEL RÍO.

ORDENACION.

ORDENACION TERRITORIO.

ESCALA:

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 RÍO.

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



00060

- 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 VILLAFRANCO 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: 2.000

ORDENACION MEDIO URBANO POBLADO ALFONSO XIII.

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