

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE LA PUEBLA DEL RIO.  
MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

## INDICE.

1. FINES Y OBJETIVOS.	Pg. 1
1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.	Pg. 1
1.2. EN EL MARCO TERRITORIAL.	Pg. 1
1.3. EN EL TERMINO MUNICIPAL.	Pg. 2
1.4. EN EL MEDIO URBANO.	Pg. 3
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS ANTERIORES NORMAS SUBSIDIARIAS.	Pg. 3
3. DIAGNOSTICO URBANISTICO. BASES DE LA PROPUESTA.	Pg. 5
3.1. ENCLAVE TERRITORIAL. INFLUENCIA DE NORMATIVAS Y PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.	Pg.5
3.2. EL TERRITORIO Y EL MEDIO RURAL.	Pg. 8
3.2.1. DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.	Pg. 8
3.2.2. ESTRUCTURA DE LA EDIFICACION Y LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO.	Pg. 11
3.3. EL MEDIO URBANO.	Pg. 12
3.3.1. EVOLUCION.	Pg. 12
3.3.2. EL SOLAR URBANO.	Pg. 13
3.3.3. ESTRUCTURA SOPORTE DEL DESARROLLO URBANO.	Pg. 14
3.3.4. MODELO DE LOCALIZACION DE USOS.	Pg. 15
3.4. CUANTIFICACION DE LAS NECESIDADES DE SUELO.	Pg. 17
3.4.1. EL SUELO RESIDENCIAL.	Pg. 17
3.4.2. EL SUELO INDUSTRIAL.	Pg. 20
3.4.3. AREAS LIBRES.	Pg. 20
3.4.4. EQUIPAMIENTOS.	Pg. 23

4. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE ESTAS NORMAS.	Pg. 28
4.1. CLASIFICACION DE SUELO.	Pg. 28
4.2. SUELOS DE DESARROLLO.	Pg. 30
4.2.1. EL SUELO URBANO.	Pg. 30
4.2.2. EL SUELO URBANIZABLE.	Pg. 32
4.2.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.	Pg. 33
4.3. ZONIFICACION DEL TERRITORIO.	Pg. 37
4.4. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.	Pg. 42
4.4.1. EL SUELO RESIDENCIAL.	Pg. 42
4.4.2. EL SUELO INDUSTRIAL.	Pg. 43
4.4.3. EQUIPAMIENTOS.	Pg. 44
4.4.3.1. AREAS LIBRES.	Pg. 44
4.4.3.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE.	Pg. 46
4.4.3.2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	Pg. 47
4.4.3.2. EQUIPAMIENTO SIPS.	Pg. 49
4.4.4. CUANTIFICACION DE PARAMETROS URBANISTISCOS.	Pg. 50
4.5 ESQUEMA DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	Pg. 51
4.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.	Pg. 51
4.5.2. SANEAMIENTO Y DEPURACION.	Pg. 52
4.5.3. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.	Pg. 53

## **1. FINES Y OBJETIVOS.**

### **1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

El presente Documento cuenta con los antecedentes del Avance redactado en 1.995 donde se establecían una serie de objetivos del Planeamiento, siendo revisados en 1999 al retomar la redacción de las Normas Subsidiarias el nuevo equipo redactor.

En el tiempo transcurrido ha tenido lugar la aprobación de la Ley estatal 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones y la Ley de la C.A. de Andalucía 1/97 como Ley del Suelo autonómica, que recoge en gran medida el contenido de la legislación vigente en la fecha de aprobación del Avance (R.D. 1/1992). Además, hay que tener en cuenta la previsible futura aprobación de la Ley del Suelo de Andalucía cuyo borrador ya se encuentra elaborado, así como de Planes Estratégicos (infraestructuras) y otros de ámbito supramunicipal (Aglomeración Urbana de Sevilla y Plan de Ordenación Territorial del Ambito de Doñana).

Por otro lado, y a nivel municipal, se ha procedido a la aprobación de diversas Modificaciones Puntuales (de las cuales algunas se encuentran aprobadas definitivamente) y al desarrollo de suelos previstos en las Normas Subsidiarias anteriores.

Todo ello nos lleva a plantear unos objetivos que, acordes con la situación y problemas actuales del municipio, incorporen una visión del papel del mismo en el marco supramunicipal.

Concretaremos, pues, los objetivos de estas Normas en tres niveles: el marco territorial, el término municipal, y el medio urbano.

### **1.2. EN EL MARCO TERRITORIAL.**

Conectar el municipio de Puebla del Río con los sistemas integrantes del área de Aglomeración Urbana de Sevilla, especialmente con la red de espacios libres metropolitanos, protegiendo y potenciando los recursos naturales del municipio y reutilizando algunos caminos y vías pecuarias para actividades recreativas.

Contribuir a medio-largo plazo a la oferta de suelo metropolitano que puede verse condicionada por la ejecución de nuevos sistemas de infraestructuras (especialmente la variante del núcleo y la futura SE-40), reconociendo como tales aquellos que careciendo de interés medioambiental, agrícola, paisajístico, etc., se encuentran actualmente en un fuerte proceso de antropización.

Salvaguardar las unidades ambientales del término que, en la mayor parte de los casos, se encuentran formando parte de entidades supramunicipales ( pinares de Puebla-Aznalcázar, Parque Natural de Doñana, arrozales de Puebla e Isla Mayor, vega de Coria y Puebla), considerando el potencial de aprovechamiento que cada caso posee.

### **1.3. EN EL TERMINO MUNICIPAL.**

Identificar y proteger las áreas de interés medioambiental al tiempo que se regulan las posibilidades de implantación de actividades recreativas, deportivas o culturales, así como su aprovechamiento agropecuario.

Proteger los terrenos de cultivos tradicionales como base del sector primario del municipio y regular las alternativas de explotación.

Protección de márgenes del río, cauces y arroyos.

Protección de las vías de comunicación y vías pecuarias.

Protección de yacimientos arqueológicos.

Regulación de la edificación en Suelo no Urbanizable y posibilitar la reutilización del caserío rural existente para otros usos, especialmente en los poblados en proceso de desaparición.

Clasificar el suelo en Urbano (consolidado y no consolidado), no Urbanizable de especial protección y Urbanizable (sectorizado y no sectorizado) acorde a los criterios de la vigente ley en materia de Planeamiento.

#### **1.4 EN EL MEDIO URBANO.**

Armonizar el crecimiento del núcleo según el modelo histórico de desarrollos lineales en paralelo a las sucesivas travesías.

Zonificar los usos en el medio urbano, planteando la ubicación de los usos industriales en la zona que actualmente manifiesta esta vocación, y proyectando elementos "barrera" en su contacto con las áreas residenciales.

Cualificar el casco histórico protegiendo las edificaciones y conjuntos de interés artístico o ambiental que configuran el paisaje urbano.

Regeneración y tratamiento de la fachada del núcleo hacia el río (zona de escarpe), incorporándolo como espacio libre al casco antiguo.

Valoración de la travesía como elemento articulador del núcleo (cualidad que se potenciará con la ejecución de la variante), conectando a ella los nuevos crecimientos y considerando la posible ubicación de nuevos equipamientos en sus inmediaciones. Tratamiento, asimismo, de este viario en las zonas de entrada al núcleo.

Conectar e incorporar al régimen Urbano los asentamientos dispersos en las inmediaciones del núcleo, regularizando la actuación actual.

## **2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS ANTERIORES NORMAS SUBSIDIARIAS.**

El municipio posee como planeamiento vigente unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 1-3-1984 y que en el transcurso del tiempo ha sido objeto de diversas modificaciones.

El desarrollo del Planeamiento previsto en las vigentes NN.SS. ha alcanzado un grado de desarrollo suficiente como para considerar la revisión de dicho planeamiento. Hay que considerar que del suelo previsto Apto para Urbanizar, tan sólo se mantiene sin iniciar el suelo residencial en situación aislada respecto al núcleo (P.P. de la Atalaya o Cerro Domitila) y parte del suelo industrial colindante con el polígono ganadero.

Por otro lado, las modificaciones puntuales aprobadas y en trámite han venido a clasificar nuevas zonas para uso residencial principalmente, poniendo de manifiesto la necesidad de generar nuevos suelos ante el agotamiento de las previsiones vigentes.

Actualmente se encuentran en fase de ejecución, con el planeamiento de desarrollo aprobado, los siguientes sectores:

- P.P. Bocanegra, de uso residencial derivado de una modificación puntual.
- P.P. Los Juncales, de uso industrial, previsto en las NN.SS. vigentes.
- P.P. Las Pompas, de uso industrial, previsto en las NN.SS. vigentes.
- E.D. Hacienda Miro, de uso residencial derivado de una modificación puntual.

Al mismo tiempo, se encuentran en trámite de aprobación del planeamiento las siguientes figuras:

- P.P. calle Sol, de uso residencial derivado de una modificación puntual.
- P.E. nuevo recinto ferial, derivado de una modificación puntual.

Todo ello nos lleva a una situación de agotamiento casi total de los suelos previstos en el planeamiento vigente, a lo que cabe añadir la problemática de asentamientos no legalizados en el suelo no urbanizable próximos al núcleo, lo que justifica la necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Finalmente, hay que tener en cuenta el nuevo marco legal en materia de planeamiento, que incorpora unos criterios diferentes, principalmente en lo relativo a la clasificación de suelo, por lo que se plantea la oportunidad de adaptación de las Normas a la nueva legislación.

### 3. DIAGNOSTICO URBANISTICO. BASES DE LA PROPUESTA.

#### 3.1. ENCLAVE TERRITORIAL. INFLUENCIA DE NORMATIVAS Y PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

El núcleo de Puebla del Río se sitúa sobre el límite nordeste de su término municipal colindando con el de Coria del Río, dentro del área de influencia metropolitana de Sevilla. El término se extiende hacia el Oeste hasta el de Aznalcázar y, en mayor extensión, hacia el Sur, apoyándose en el curso del río Guadalquivir y entrando en contacto con el Parque de Doñana.

La zona Norte aparece estructurada por las carreteras SE-659 y SE-667 y con conexión a Sevilla y primera cornisa del Aljarafe mediante la carretera SE-661, mientras que la zona Sur, en función de su naturaleza, posee como único elemento conector la carretera SE-659 hasta Villafranco, completándose el registro del territorio mediante caminos de segundo orden.

La incidencia del entorno sobre el municipio de Puebla del Río viene dada por el grado de relaciones con aquel que, en muchos casos, encuentran reflejo en las determinaciones y previsiones de planeamiento supramunicipal. Ello nos lleva a considerar una serie de elementos cuyo tratamiento trasciende el ámbito municipal y que se resumen en el siguiente cuadro.

ELEMENTO	SISTEMA	DOCUMENTO / PLAN REGULADOR	AFECCIONES / DETERMINACIONES
SE-40	Infraestructuras	Plan Director de Infraestructuras	Fuera del ámbito del término, pero con posible incidencia por su proximidad al núcleo de Puebla.
Circunvalación de Puebla del Río	Infraestructuras	Plan Director de Infraestructuras	Elemento integrante de la conexión de la zona con la futura ctra. Hinojos-Lebrija. Convertirá la actual travesía en elemento meramente urbano.
Ctra. Hinojos-Lebrija (conexión Huelva-Cádiz)	Infraestructuras	Plan Director de Infraestructuras	Trazado por definir, si bien parece que puede discurrir por la zona intermedia del término, próximo a Villafranco. Mejora de la accesibilidad de la zona.



Vega del Guadalquivir. (Constituye una unidad con la vega de Coria del Río).	Sistema de espacios libres metropolitanos. Parques metropolitanos	Plan de Aglomeración Urbana de Sevilla	Previsión de parque urbano vinculado al río.
Vías pecuarias Camino de Medellín y Vereda de Aznalcázar	Sistema de espacios libres metropolitanos. Red verde.	Plan de Aglomeración Urbana de Sevilla	Elementos conectores de Puebla del Río con el sistema de espacios libres del área metropolitana.
Pinares de Puebla. (Constituye una unidad con los pinares de Aznalcázar).	Sistema de espacios libres metropolitanos. Áreas Naturales.	Plan de Aglomeración Urbana de Sevilla	Potenciación de los valores naturales. Ordenación de actividades de ocio (acampada, excursionismo y observación de la naturaleza)
	Montes de Propios.	P.O.T. Ambito de Doñana	Adecuaciones recreativas. Adecuaciones de alojamiento.
	Área Forestal de interés recreativo.	P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla	Regeneración de vegetación originaria. Fomento y desarrollo de las posibilidades educativas y científicas. Regulación de actividades recreativas.
Brazo del Este	Cauces y elementos singulares del Bajo Guadalquivir	P.O.T. Ambito de Doñana	Gestión de recursos hídricos. Regeneración del sistema y la vegetación. Actividades didáctico-ecológicas
	Zonas Húmedas Transformadas	P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla	Recuperación de playas y deslinde. Reinstaurar la circulación de agua. Ordenación de visitantes.
	Paraje Natural	Ley-Inventario de espacios naturales de Andalucía	

Brazo de la Torre	Cauces y elementos singulares del Bajo Guadalquivir	P.O.T. Ambito de Doñana	Gestión de recursos hídricos. Regeneración del sistema y la vegetación. Actividades didáctico-ecológicas
	Zonas Húmedas Transformadas	P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla	Regeneración hídrica y restauración paisajística. Recuperación de playas y deslinde. Ordenación de visitantes.
Islas del Guadalquivir	Cauces y elementos singulares del Bajo Guadalquivir	P.O.T. Ambito de Doñana	Gestión de recursos hídricos. Regeneración del sistema y la vegetación. Actividades didáctico-ecológicas
	Paisaje Sobresaliente	P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla	Restauración y protección de los valores naturales. Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
Parque Natural de Doñana.	Preparque Este	P.O.T. Ambito de Doñana	Aprovechamientos tradicionales (ganadería y pesca). Actividades de conservación e investigación de la naturaleza. Actividades cinegéticas. Cultivos acuícolas.
	Zonas Húmedas Transformadas	P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla	Regeneración hídrica. Control de usos.
	Entorno de Doñana.	Ley-Inventario de espacios naturales de Andalucía	
Arrozales		P.O.T. Ambito de Doñana	Aprovechamientos agrícolas y acuícolas.

Como resumen podemos destacar los siguientes aspectos:

- Una importante influencia del área metropolitana, principalmente en la zona Norte del Término, que se puede intensificar a medio-largo plazo por la mejora de accesibilidad mediante las nuevas infraestructuras viarias.

- Elevado potencial de espacios con posibilidades de uso lúdico-recreativo, principalmente representado por la zona de pinares, que posee una accesibilidad media-alta y que actualmente es objeto de usos recreativos (acampadas principalmente) con escasa regulación.

- Alto interés medioambiental (flora y fauna) de elementos que conforman espacios naturales del entorno de Doñana y del Bajo Guadalquivir, con necesidades de protección y regeneración al tiempo que posibilitan una utilización de carácter más restringido (culturales, científicas, etc.) que pueden verse potenciadas con la mejora de accesibilidad que suponga la futura conexión Hinojos-Lebrija y las posibilidades de reutilización de edificaciones y poblados existentes.

- Interés agrícola de la zona de arrozales.

Por otro lado, hay que hacer mención al planeamiento del municipio de Coria del Río, actualmente aprobado definitivamente, por las posibles interrelaciones que se puedan generar en los límites del término. Como tales se pueden considerar las siguientes:

- El núcleo urbano en las proximidades al término de Puebla, se estructura sobre el viario existente que componen la antigua travesía y la actual, y que conectan con el núcleo urbano de Puebla en un mismo punto. Junto a esto se propone una nueva vía paralela al río que se apoya sobre un camino de borde existente, y que parece tener intención de continuidad en el término de Puebla del Río.

- En la zona de contacto de los dos núcleos, el planeamiento de Coria, plantea un suelo urbanizable de uso residencial que se extiende, incluso, a la zona de vega.

- Los asentamientos existentes en suelo rústico y cuya implantación abarca terrenos de ambos municipios, reciben en el planeamiento de Coria la clasificación de Suelo No Urbanizable.

## **3.2. EL TERRITORIO Y EL MEDIO RURAL.**

### **3.2.1. DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.**

El uso del territorio es fundamentalmente agrícola, ganadero y forestal, con una disposición por áreas homogéneas en el término.

La mayor parte de la superficie del término la compone la zona de marismas (prácticamente todo el territorio al Sur de la ctra. SE-659) donde se desarrollan actividades agrícolas, mayoritariamente el cultivo del arroz, ganaderas y donde se está introduciendo algunas explotaciones acuícolas (piscifactorías). Las características de este suelo y su cota de inundabilidad lo convierten en soporte propicio para estos usos, al tiempo que invalida otras alternativas. Por otra parte, hay que tener en cuenta la importante presencia de este sector en la economía del municipio y su repercusión supramunicipal, por lo que parece conveniente su preservación y mantenimiento de usos.

La zona Norte del término está ocupada principalmente por el conjunto de pinares que forman parte de la unidad ambiental de "Pinares de Puebla y Aznalcázar". El uso general es forestal y ganadero, apareciendo en el sector Este el uso agrícola de secano y alguna zona de olivar. Independientemente de la ocupación del suelo con usos residenciales en diversos puntos, existen una serie de instalaciones y emplazamientos donde se desarrollan actividades recreativas relacionadas con el contacto con la naturaleza, como son la Dehesa de Abajo, el centro concertado Cañada de los Pájaros (de propiedad privada), el Rancho el Rocío (edificación aislada situada en el antiguo acceso a las marismas con utilización alternativa turístico-recreativa) y el área de pinares en torno a la ctra. SE-667 (donde existe una mínima estructura para acampadas de fin de semana e itinerarios de senderismo).

La vocación de esta zona del territorio como soporte de actividades recreativas, se confirma si contemplamos el área supramunicipal delimitada por las ctras. Coria-Almetsilla-Bollullos, Bollullos-Aznalcázar, Puebla-Aznalcázar y el río Guadiamar, que comprende el área de transición Aljarafe-Marismas. En ella se localizan, además de los emplazamientos antes mencionados en el término de Puebla, instalaciones tales como Centros Hípicos, el Campo de Golf de Aznalcázar, el Real Aeroclub de Sevilla y parajes objetos de congregación de personas como la Ermita de Cuatrovitas.

Todo ello nos lleva a considerar la conveniencia de acondicionar y controlar este tipo de usos, de manera que den respuesta a una demanda potencial compatible con la conservación del medio. Al mismo tiempo, la planificación dentro de nuestro ámbito municipal debería mantener una correlación con el resto del entorno. Por ello, consideramos importante identificar los elementos que, a este nivel, estructuran el territorio y que podríamos clasificar en tres grupos: nodos, recorridos y áreas.

Entendiendo como nodos los puntos del territorio donde existe una determinada instalación de uso público que requiere un cierto grado de accesibilidad, encontraríamos en este grupo instalaciones tales como los ya mencionados Cañada de los Pájaros, Campo de Golf de Aznalcázar, Real Aeroclub de Sevilla, Rancho el Rocío y Ermita de Cuatrovitas. A ello cabría añadir otras instalaciones de interés público social pero de uso no recreativo (Centro Cerro Onuba, Escuela de Seguridad Pública).

Como entidades componentes de recorridos enumeramos, en sus distintos niveles, los tramos de carreteras que circunvalan el área (Coria-Almencilla-Bollullos, Bollullos-Aznalcázar y Puebla-Aznalcázar), así como los caminos y vías pecuarias de mayor entidad (vereda de Aznalcázar, camino de Medellín, cañada de la Barca, cañada de los Arrayanes, camino de la Dehesa de Abajo) y, en menor medida pero con utilidad para fines recreativos, se encuadrarían los recorridos habilitados para cicloturismo. Como elemento de elevada potencialidad en la constitución de una red de itinerarios en la zona, hay que tener en cuenta la posibilidad de acondicionamiento del cauce y márgenes del arroyo Majabarraque.

Finalmente, entre las áreas que se manifiestan con capacidad de uso recreativo, podríamos considerar la Dehesa de Abajo y la zona de pinares en los márgenes de la carretera SE-667.

Esto nos lleva a un esquema de un posible sistema de áreas recreativas periurbanas cuya influencia en el término de Puebla se concentra en la zona Oeste, conectando a través de caminos y veredas con la futura red de espacios libres metropolitanos. Así, a la hora de establecer la regulación municipal del área forestal, podríamos distinguir dos subzonas que estarían separadas por la cañada de la Barca:

- Hacia el Este, donde la densidad forestal es menor, apareciendo algunas áreas de

eucaliptal y con una ocupación del suelo por parcelaciones (algunas en proceso de crecimiento) que ha transformado el carácter de esta zona, sobre todo, en las proximidades del núcleo urbano.

- Hacia el Oeste, donde se mantienen en buena medida las cualidades medioambientales, siendo el área de mayor interés para el desarrollo de actividades recreativas y donde los procesos de ocupación residencial se encuentran muy acotados.

### **3.2.2. ESTRUCTURA DE LA EDIFICACION Y LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO.**

La ocupación del territorio por la edificación, al margen del núcleo urbano, se encuentran representadas por parcelaciones de diversa entidad que, en algunos casos, presentan un grado de consolidación elevado. Podemos establecer la siguiente clasificación:

- Edificaciones rurales aisladas (casas de campo y cortijos) enclavados generalmente en las proximidades de la ctra. SE-659, que presentan, en general, buen estado de conservación y se hallan en uso. Su implantación en suelo no urbanizable resulta compatible con esta clasificación del suelo, al tiempo que se puede posibilitar su utilización como uso alternativo o complementario para fines turísticos recreativos, como ocurre actualmente con el caserío denominado Rancho el Rocío.

- Antiguos poblados de colonización, ubicados en zona de marismas excepto el de Colinas. Su consideración como hábitat rural diseminado asociado a la explotación agraria, permite su compatibilidad con el emplazamiento en suelo no urbanizable. Al igual que en el caso anterior, se puede plantear la posibilidad de usos alternativos de carácter turístico, principalmente en aquellos que presentan un proceso de abandono del uso. Como caso especial se contempla el poblado de Colinas el cual, perdida su función original, ha mantenido un cierto grado de consolidación en cuanto a edificación y ocupación que permite su consideración como suelo urbano.

- Asentamientos y parcelaciones en suelo rústico, que componen agrupaciones de

edificación situadas, exclusivamente, en la zona Norte del término, y que se apoyan sobre las carreteras SE-659 y SE-667 y algunos caminos y veredas. En ellos se pueden distinguir distintos grados de consolidación, así como diversas tendencias en cuanto a crecimiento o retroceso. Entendiendo que estos procesos de ocupación en suelo no urbanizable han alcanzado, en muchos casos, un estado de desarrollo irreversible, se pretende normalizar su situación atendiendo a su grado de consolidación y acotando las áreas de actuación. De esta manera, la urbanización de el Galope y el Poblado de Colinas, que presentan unos límites claros y poseen un grado de consolidación por la edificación y usos alto, pueden incluirse en el régimen de Suelo Urbano, a desarrollar mediante Plan Especial. En las urbanizaciones Vistasol, la Pilarica-Cañada de López, el Portugués-Puñaila y los Arrayanes, el grado de consolidación es menor, apareciendo en determinados puntos indefinición de los límites y diversidad de usos, por lo que se considera conveniente delimitar las áreas afectadas como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Planes Parciales. El sector denominado Cerro Domitila se encuentra claramente delimitado por la vereda de Aznalcázar, el camino de Medellín y el camino de enlace entre ambos por el sur, dándose la circunstancia de que, si bien una parte se encuentra clasificada por las Normas anteriores como suelo urbanizable, ha sido en el resto de la zona donde han aparecido parcelaciones y edificación. Se plantea, pues, una actuación como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan Parcial que recoja las iniciativas de transformación del uso de este suelo.

### **3.3. EL MEDIO URBANO.**

#### **3.3.1. EVOLUCION.**

El núcleo urbano de la Puebla del Río, ha sufrido en el tiempo un crecimiento según se representa en el plano correspondiente a la evolución histórica. El núcleo originario se sitúa en el entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada y entre el molino de Hervas y las calles Rincón, Niña, Pinta y Santa María. Posteriormente, el núcleo urbano se desarrolla a lo largo de la calle Larga y en torno a las calles Guadalquivir, Comercio, Ramón y Cajal y Huertas. La estructura de esta zona se compone de calles en paralelo al río donde se apoyan manzanas rectangulares con un fondo entre 40 y 50 mts., siendo el viario principal la calle Larga que funcionaría como travesía en su tiempo.

La primera expansión (anterior a 1.940) se produce al Oeste del casco antiguo y al Norte del mismo apoyándose en la travesía. Se producen posteriormente alguna operación aislada como la de la Bda. de la Paz, con cierta desconexión con el núcleo. Los crecimientos más recientes, con diversa tipología, se producen hacia el Norte, Oeste y Suroeste, al tiempo que se colmatan algunos vacíos urbanos y se traslada la función de travesía a las calles Antonio Montero, Avda. de Pozo Consejo y Avda. de Isla Mayor, como nuevo eje estructurador.

Los procesos de extensión del casco hasta aquí reseñados, han venido a apoyarse en los ejes de las travesías quedando condicionado por los límites naturales que suponen al Norte el límite del término, al Este el escarpe y la vega del Guadalquivir y al Sur los terrenos agrícolas de arrozales. Al mismo tiempo, el enclave del Cementerio, en la zona Norte-Noroeste, supone una barrera psicológica al crecimiento, mientras que una franja de vaguada con relativamente frecuentes escorrentías al Oeste, ha disuadido el crecimiento en este sentido.

Finalmente, hay que indicar los suelos (bien, previstos en las Normas anteriores o bien, fruto de una Modificación Puntual) que actualmente se encuentran en desarrollo y que han supuesto, en algunos casos una trasgresión de los límites antes indicados, iniciando movimientos de expansión hacia el Oeste y el Sur del núcleo y que se manifiestan como futuras tendencias de crecimiento.

### **3.3.2. EL SOLAR URBANO.**

Como delimitadores del solar urbano podemos entender, en base a lo comentado en el punto anterior, la fachada al río (escarpe y vega) por el Este y el límite del término y el Cementerio por el Norte. Los nuevos crecimientos hacia el Oeste han supuesto una alteración de los terrenos en esta zona, al tiempo que ambigüedad de los límites naturales, incorporando al proceso urbanizador terrenos en otro tiempo con riesgo de inundación y trasladando el problema a las zonas contiguas. Se precisa, pues, establecer una delimitación en esta zona que se basaría en una configuración del borde urbano y que posibilite la reconducción de aguas pluviales eliminando el riesgo actual. De cualquier forma, como futuro límite en esta zona se plantea la carretera de circunvalación del núcleo, cuyo trazado definitivo será objeto del proyecto elaborado por la Administración competente, por lo que se plantea mantener el límite del crecimiento urbano



suficientemente alejado del viario propuesto en estas Normas, a fin de posibilitar diversas alternativas, y clasificando todo este suelo hasta los límites del suelo de especial protección como urbanizable no sectorizado, de manera que supondrán una reserva, a largo plazo, de futuras expansiones.

El límite Sur lo componen las tierras de arrozales que poseen, en muchos casos, una cota por debajo de la de inundabilidad. La reciente modificación puntual aprobada con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, ha permitido una ocupación parcial de estos terrenos, creando algún vacío intersticial. Habrá, por lo tanto, que redefinir aquí también el límite sur, completando la trama urbana, al tiempo que se propone a lo largo de este borde la creación de una franja verde como límite definitivo del crecimiento en esta dirección.

### **3.3.3. ESTRUCTURA SOPORTE DEL DESARROLLO URBANO.**

La travesía de la carretera a Isla Mayor a su paso por el núcleo ha venido a configurar la arteria estructurante de la población, sobre la que se apoyan viarios secundarios que conectan con el casco antiguo y los crecimientos más recientes. La distribución espacial de los equipamientos vienen a confirmar el carácter de esta vía, localizándose, en buen número, en sus inmediaciones.

El crecimiento en paralelo a la travesía primitiva y, consecuentemente, a la fachada al río, ha dado lugar a esta estructura sobre un eje lineal cuyos extremos naturales serían el límite del término al norte y el arroyo Cañada Fría al suroeste. Acotando aún más este eje, podemos establecer sus extremos en la confluencia de las carreteras de enlace con Coria y en el futuro cruce con la variante del núcleo a la altura de Villacuernos. Se estima que este viario principal posee una cualidad vertebradora que debe mantener tras los nuevos crecimientos, si bien complementado con otras vías que interconecten las nuevas áreas.

Por otro lado, la incorporación al régimen de suelo urbano de los asentamientos existentes en las proximidades del núcleo, impulsan a contemplar una red viaria de enlace entre ellos y con el núcleo principal.

En resumen, tendríamos como preexistencia una estructura viaria en esquema ramificado compuesta por:

- Viario principal del núcleo: c/ Antonio Montero, Avda. de Pozo Concejo y Avda. de Isla Mayor.
- Viario principal del casco antiguo: c/ Larga.
- Viario secundario:
  - c/ Manuel Fernández Campos.
  - c/ Manuela Alvarez y calle transversal de conexión con travesía.
  - Avda. de la Blanca Paloma.
  - c/ Sol.

(Donde las tres últimas calles sirven de conexión entre el casco antiguo y la travesía).

Sobre éste se propone el siguiente esquema viario:

- Para el crecimiento al Oeste: nuevo viario desde final de c/Manuel Fernández Campos, discurriendo en paralelo a la travesía con enlace intermedio con ésta a la altura del polideportivo municipal, y con conexión a la Avda. de Isla Mayor en la zona de polígonos industriales, sirviendo de elemento separador de éstos con el suelo residencial.

- Para el crecimiento al Sur: nuevo viario partiendo de Avda. de Isla Mayor en continuidad con el anterior (viario de crecimiento al Oeste) y con un recorrido perimetral al suelo urbanizable, en paralelo con la franja verde de separación con los arrozales y conectando con la calle Sol junto al futuro recinto ferial.

- Para los suelos urbanizables exteriores al núcleo urbano (asentamientos): nuevo viario sobre las antiguas vías pecuarias vereda de Aznalcázar y camino de Medellín (proponiendo un trazado alternativo), que enlazan con el núcleo a través de la c/ Manuel Fernández Campos y de la ctra. SE-659. Estas vías conjuntamente a la prevista para el crecimiento Oeste del núcleo conforman un itinerario cerrado de registro de la mayor parte del suelo urbanizable residencial.

### 3.3.4. MODELO DE LOCALIZACION DE USOS.

El núcleo de Puebla del Río se desarrolla fundamentalmente como área residencial (con alguna presencia poco significativa de pequeñas parcelas industriales en la zona) en la práctica totalidad del núcleo urbano, a excepción de la edificación en la Avda. de Isla Mayor (polígono El Prado) donde se concentran los usos industriales. En esta misma avenida a la salida hacia Isla Mayor (entre el suelo residencial y el polígono ganadero Villacuernos), se encuentran unos suelos en desarrollo destinados a uso industrial en consonancia con las previsiones de las anteriores Normas. Colindante con este sector se encuentra el mencionado polígono ganadero de Villacuernos que, tanto por su estado de conservación y coexistencia de usos diversos, como por su situación colindante con el desarrollo urbano, se plantea su reconversión incorporándolo al área de implantación industrial.

La distribución del sector terciario presenta una zona de relativa concentración en las calles Larga y Comercio en los tramos comprendidos entre c/ Clavel y c/ Palmar (donde se ubica también el edificio del Ayuntamiento) con una cierta continuidad a través de ésta última. El resto de la actividad terciaria ofrece una dispersión general por el núcleo, con pequeños agrupamientos localizados por barrios cuando éstos se encuentran alejados del centro.

El sistema general de áreas libres lo componen el parque Municipal y las dos zonas verdes del polígono de Pozo Concejo (una situada en la trasera del polígono y otra entre la travesía y c/ Santa Teresa). Su localización resulta un tanto desequilibrada, ubicándose tan sólo uno (Pozo Concejo) sobre la travesía, mientras que el otro área de este polígono (parque de la Albina) ocupa una posición periférica del núcleo consolidado y el parque Municipal se encuentra en la zona Norte próximo al casco antiguo. La zona Sur carece de grandes áreas libres, si bien existen un buen número de plazas y pequeñas zonas ajardinadas que componen el sistema local. No obstante, la adecuación de reservas de suelo para este fin (terrenos entre el polígono industrial los Juncales y Bda. Las Marismas) y el uso alternativo como espacio libre del futuro recinto ferial pueden paliar este déficit.

En cuanto a la estructura de los equipamientos se observa una distribución de dotaciones de gran superficie en torno a la travesía (principalmente colegios y polideportivo municipal) mientras que otros de menor tamaño de parcela se localizan en el casco antiguo y la zona de extensión inmediata. Los sectores urbanos desarrollados recientemente o en proceso de desarrollo, han

previsto reservas para equipamientos con lo que se cubre el incremento de la demanda por creación de nuevo suelo residencial.

La propuesta mantiene el carácter residencial del núcleo urbano, localizando el uso industrial en la zona Suroeste, sobre la ctra de salida hacia Isla Mayor (Polígonos de los Juncales, Las Pompas, Villacuernos y Ctra. de la Isla), e interponiendo entre ambos usos nuevas áreas libres y de equipamiento. Respecto a la actividad terciaria, se propone la creación de suelo vinculado al eje viario principal, por ello se califica para este uso los terrenos situados entre c/ Manuela Álvarez y la travesía (zona del Centro Cultural), al mismo tiempo que, mediante limitación de los usos permitidos, se pretende la utilización del actual polígono el Prado para actividades terciarias o industriales compatibles con el entorno urbano donde se ubica.

En lo relativo a las áreas libres se proponen las siguientes actuaciones:

- Adecuación del escarpe en la fachada al río del casco antiguo como espacio libre (sistema general) que conectaría el parque Municipal y el futuro recinto ferial.

- Creación de una franja verde delimitadora del núcleo por el Sur, separándolo de los terrenos de arrozal, y que discurriría entre el recinto ferial y la travesía.

- Actuaciones puntuales sobre la travesía en los accesos al núcleo, contemplando la reordenación viaria y creación de zonas ajardinadas, cuya ejecución tendrá fundamento con la realización de la variante al transformarse en un viario exclusivamente urbano.

- Creación de espacios libres de carácter lineal en los nuevos crecimientos residenciales hacia el Oeste, de manera que estructuren las nuevas áreas y las conecten con la travesía.

Finalmente, en la localización de equipamientos no se pretende alterar el modelo actual, incorporándose las nuevas dotaciones al tiempo que se desarrollan las unidades de actuación. Tan sólo, y como medida a medio plazo, se plantea la posibilidad de cambio de uso de la parcela donde actualmente se ubica una gasolinera ya que, dado el entorno residencial actual y previsto, se considera la falta de idoneidad de este enclave y su traslado a otra zona de mayor compatibilidad (polígonos industriales). Por otro lado, la pérdida de función de la travesía como tránsito en el momento en que se realice la circunvalación, conjuntamente con la localización de los polígonos industriales al suroeste del núcleo, pueden concentrar una mayor demanda de este servicio en

aquella zona. La parcela liberada se pretende que constituya una reserva de suelo para equipamiento que pueda cubrir posibles déficits generales.

### 3.4. CUANTIFICACION DE LAS NECESIDADES DE SUELO.

#### 3.4.1. EL SUELO RESIDENCIAL.

En el Avance de estas Normas se fijaban los parámetros demográficos y se establecían previsiones sobre el crecimiento de la población. Los índices y tasa final de crecimiento son los siguientes:

Tasa de natalidad	12,50 ‰
Tasa de mortalidad	5,27 ‰
Saldo migratorio	+ 2,50 ‰
<b>TASA DE CRECIMIENTO</b>	<b>+ 9,73 ‰</b>

En base a ello, se establecían las proyecciones de población para los años 2000 y 2004, y que, sobre la base de la población en 1994 (10.852 hab.) Arrojan las siguientes cifras:

Año 2.000- Población = 11.501 hab.

Año 2.004- Población = 11.955 hab.

Los nuevos datos de población obtenidos en fechas recientes nos llevan a revisar estas previsiones. En el siguiente cuadro se contrasta los cálculos de población en los últimos años, siguiendo la tasa estimada en el avance, con la población y tasa anual real.

AÑO	TASA ESTIMADA	POBLACION ESTIMADA	TASA ANUAL REAL	POBLACION REAL
1995	9,73 ‰	10.958	+ 3,32 ‰	10.888
1996	9,73 ‰	11.064	- 10,99 ‰	10.650
1998	9,73 ‰	11.280	+ 0,31 ‰	10.660
1999	9,73 ‰	11.390	+ 0,23 ‰	10.665

Como vemos, las hipótesis formuladas en el Avance han resultado excesivamente optimistas, lo puede deberse a una baja de la tasa de natalidad respecto a la estimada y al no cumplimiento del saldo migratorio previsto (que se evaluaba favorablemente en base a la influencia del área metropolitana de Sevilla). Independientemente del retroceso de población en el año 1996, las tasas parciales de crecimiento son muy pequeñas para los dos últimos años, lo que nos traslada la imagen de una población prácticamente estabilizada. A la hora de estimar la población futura podemos establecer unos umbrales inferior y superior entre los cuales es previsible que evolucione la población, lo que nos determinaría demandas mínimas y máximas de suelo. Como umbral inferior, y ante la falta de circunstancias que favorezcan un salto cuantitativo en el crecimiento, podemos tomar la tasa media de los dos últimos años y que sería + 0,27 ‰., mientras que un máximo previsible se obtendría de sumar a este porcentaje el estimado por saldo migratorio, con lo que tendríamos + 2,77 ‰. Con ello, las proyecciones para los años 2004 y 2008 quedarían, tomando como base la población de 1999 (10.665 hab.), como sigue:

AÑO	UMBRAL INFERIOR		UMBRAL SUPERIOR	
	TASA DE CRECIMIENTO	POBLACION ESTIMADA	TASA DE CRECIMIENTO	POBLACION ESTIMADA
2004	+ 0,27 ‰	10.679	+ 2,77 ‰	10.814
2008	+ 0,27 ‰	10.691	+ 2,77 ‰	10.934

La necesidad de nuevas viviendas se puede cuantificar en base al tamaño de unidad familiar, que para el año 1994 se situaba en un ratio de 3,6 hab./viv. Teniendo en cuenta la tendencia a la baja de esta relación, podemos estimar para los años en que se calculan las proyecciones de población, un ratio de 2,7 hab./viv. Con lo que, teniendo en cuenta que el número actual de viviendas es aproximadamente de 3.250, la demanda de nuevas viviendas se puede cuantificar de la siguiente manera:

AÑO	Nº TOTAL DE VIVIENDAS NECESARIAS		DEFICIT DE VIVIENDAS RESPECTO AL ACTUAL	
	UMBRAL INFERIOR	UMBRAL SUPERIOR	UMBRAL INFERIOR	UMBRAL SUPERIOR
2004	3.955	4.005	705	755
2008	3.960	4.050	720	805

La propuesta plantea la creación de suelo residencial muy por encima de los valores antes mencionados, ya que se atiende o otro tipo de factores para la clasificación del suelo urbanizable sectorizado (completar tramas urbanas, conformar los bordes, regular asentamientos dispersos). Hay que entender la propuesta, pues, como un planteamiento horizonte de la evolución del núcleo, donde las distintas circunstancias futuras que incidan en la demanda de suelo, determinarán el ritmo de desarrollo, dentro de la prioridades marcadas por estas Normas.

#### **3.4.2. EL SUELO INDUSTRIAL.**

La economía de Puebla del Río ha estado tradicionalmente vinculada a las actividades agrícolas, donde se advierten tendencias de capitalización y modernización de las estructuras productivas tradicionales. La actividad industrial tiene una importancia derivada del sector primario y de su cercanía a la capital. Esta actividad puede verse incrementada por la mejora en las comunicaciones que supondrán las infraestructuras previstas tanto a corto plazo (ctra. de circunvalación) como a medio largo plazo (SE-40 y ctra. de enlace Hinojos-Lebrija).

Por otro lado, las actividades terciarias adquieren progresivamente una mayor importancia en la economía municipal, debido a la influencia de la capital.

Los indicadores económicos, que se reflejaban en el Avance, ponen de manifiesto un cierto desarrollo atendiendo especialmente al número de licencias comerciales y la cuota de mercado.

Sobre esta base de evolución positiva de los sectores y la incidencia de la mencionada mejora de comunicaciones, se plantea la necesidad de contar con un polígono industrial con capacidad para satisfacer tanto la demanda originada por iniciativas de pequeña y mediana empresa local, como para acoger nuevas implantaciones de mayor rango.

Actualmente se encuentran en desarrollo dos sectores destinados al uso industrial (los Juncas y las Pompas), los cuales hay que suponer que cuentan con expectativas de consolidación a corto-medio plazo. Nuestra propuesta plantea clasificar para este uso una superficie similar colindante a los suelos en desarrollo, que permitiría el establecimiento, tanto de una gran industria, como la ampliación de las anteriores en función de la demanda.

### **3.4.3. AREAS LIBRES.**

#### **SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES.**

El Reglamento de Planeamiento establece que los Planes prevean un Sistema General de Areas Libres (Parques Urbanos) con una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>/hab., en función de la población futura estimada. En un apartado anterior, cuantificábamos la población previsible para el año 2008 en 10.934 hab., lo que nos daría una superficie destinada a Parques Urbanos de 54.675 m<sup>2</sup>. El cómputo de las áreas libres existentes, arrojan las siguientes cifras:

Parque de La Albina:	16.820 m <sup>2</sup> .
Parque P. Pozo Concejo:	9.020 m <sup>2</sup> .
Parque Municipal:	11.840 m <sup>2</sup> .
Recinto Ferial:	2.920 m <sup>2</sup> .



De estos espacios, habría que descontar el Recinto Ferial, ya que actualmente se plantea su reubicación en otro punto. Por lo tanto, la superficie total destinada a Parques Urbanos sería de 37.680 m<sup>2</sup>, lo que supone un déficit de 16.995 m<sup>2</sup>. Como único Sistema General de Areas Libres previsto en estas Normas figura la actuación sobre el escarpe situado en el límite Este del núcleo (PE-U2), cuya ejecución como parque lineal se plantea en tres fases con las siguientes superficies:

Zona norte:	10.512 m <sup>2</sup> .
Zona intermedia:	11.969 m <sup>2</sup> .
Zona sur:	6.810 m <sup>2</sup> .

Lo anterior supone una superficie total de 29.291 m<sup>2</sup>, lo que cubre ampliamente el déficit calculado.

#### **AREAS DE JUEGO Y JARDINES.**

Tomando como referencia los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento podemos estimar las carencias de este apartado. Teniendo en cuenta las unidades correspondientes a suelo urbanizable aportarán las reservas necesarias dentro de los estándares del Reglamento, consideraremos tan sólo el suelo urbano a la hora de cuantificar los posibles déficits. Los espacios cuantificables como áreas de juego y jardines actualmente en suelo urbano son los siguientes:

##### **AREAS DE JUEGO.**

La Estacada I:	500 m <sup>2</sup> .
La Estacada II:	2.060 m <sup>2</sup> .
La Estacada III:	1.120 m <sup>2</sup> .
Bda. la Constitución:	2.080 m <sup>2</sup> .
c/ Pastores:	640 m <sup>2</sup> .
Pza. Ntra. Sra. de Granada:	920 m <sup>2</sup> .
c/ Goya:	704 m <sup>2</sup> .

**TOTAL AREAS DE JUEGO: 8.024 m<sup>2</sup>.**

## JARDINES.

Bda. la Paz:	4.000 m2.
Bda. República Argentina:	1.960 m2.
Bda. Montealto:	4.820 m2.
Bda. Martínez de León	2.620 m2.
Entorno cementerio Valdés L.:	5.680 m2.
Entorno cementerio camino:	2.760 m2.
Bda. Gutiérrez Pérez:	6.660 m2.
Los Príncipes:	3.452 m2.
Bda. las Marismas:	1.560 m2.
Instituto Alcaria:	1.360 m2.
c/ Murillo:	1.600 m2.

**TOTAL JARDINES: 36.472 m2.**

El número de viviendas en 1.994 era de 3.249, mientras que la superficie de suelo urbano es de 791.167 m2., lo que supone una densidad media de 41,07 viv./Ha. Se estima que la consolidación de unidades de desarrollo en suelo urbano y colmatación de vacíos existentes, puede elevar la densidad a un máximo de 45 viv./Ha., por lo que, a los efectos de evaluar déficits de equipamientos, podemos tomar la cifra de 3.560 viv. como capacidad probable del suelo urbano. En base a ello, las superficies destinadas a áreas de juegos y jardines en función de los estándares del Reglamento de Planeamiento, sería:

Áreas de juego (6 m2/viv.):	21.360 m2.
Jardines (15 m2/viv.):	53.400 m2.

Dicha estimación supone un déficit de 13.336 m2. para áreas de juego y de 16.928 m2. en jardines. Las unidades de ejecución previstas en suelo urbano aportarán los siguientes espacios libres:

UA-R1. Hacienda Miro:	1.103 m2.
UA-R2. C/ Albania:	2.865 m2.

Descontando estas últimas cantidades, el déficit de áreas de juegos y jardines en suelo urbano supone un total de 26.296 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que de sistemas generales (que se sitúan en su totalidad en suelo urbano) tenemos un superávit de 12.296 m<sup>2</sup>., podemos estimar como déficit global de áreas libres en el suelo urbano 14.000 m<sup>2</sup>.

La propuesta no plantea la creación de nuevas áreas libres en el casco, donde existen dificultades de localización, al entender que la incorporación de ciertos suelos actualmente en desarrollo, pueden aportar espacios libres suficientes para paliar esta carencia sin aumentar la densidad residencial. Esto ocurre con los polígonos industriales los Juncales y las Pompas, cuyas reservas de equipamiento se sitúan colindantes con el área residencial del casco. Sobre esta zona se prevé una intervención de ordenación de espacios y viario (UA-4) con una superficie total de áreas libres de 25.412 m<sup>2</sup>.

#### **3.4.4. EQUIPAMIENTOS.**

Al igual que en el apartado anterior, tomamos como referencia los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento para estimar los desequilibrios de dotaciones en suelo urbano, sin contabilizar las unidades correspondientes a suelo urbanizable o en desarrollo que aportarán las reservas necesarias dentro de su unidad. Tomando la cifra de 3.560 viv. como capacidad probable del suelo urbano los estándares aplicables serían:

Equipamiento Docente:	
Infantil:	2 m <sup>2</sup> /viv.
Primaria:	10 m <sup>2</sup> /viv.
ESO:	4 m <sup>2</sup> /viv.
Equipamiento Deportivo:	8 m <sup>2</sup> /viv.
Servicios de Interés Público y Social:	6 m <sup>2</sup> /viv.
Comercial:	4 m <sup>2</sup> /viv.

El equipamiento comunitario existente y los déficits estimados en suelo urbano se reflejan en el siguiente cuadro.

TIPO	NOMBRE	EQUIPAMIENTO EXISTENTE	EQUIPAMIENTO NECESARIO		DIFERENCIA M2 SUELO
		SUPERFICIE M2 SUELO	ESTANDAR M2 SUELO/VIV.	SUPERFICIE NECESARIA M2 SUELO	
DOCENTE INFANTIL PRIMARIA	C.P. ANTONIO CUEVAS	11.520			
	C.P. ANTONIO CUEVAS II	1.740			
	C.P. ANTONIO MACHADO	7.417			
	C.P. SAN SEBASTIAN	10.294			
TOTAL DOCENTE INFANTIL PRIMARIA		32.860	12	42.720	- 9.860
DOCENTE SECUNDARIA	INSTITUTO ALCARIA	9.760			
TOTAL DOCENTE SECUNDARIA		9.760	4	14.240	- 4.480
TOTAL DOCENTE		42.620	16	56.960	- 14.340
DEPORTIVO	POLIDEPORT. MUNICIPAL	22.760			
TOTAL DEPORTIVO		22.760	8	28.480	- 5.720
SIPS SANITARIO	CONSULTOR. MEDICO PZA. N.S. GRANADA	300			
	CONSULTOR. C/ LARGA	220			
SIPS CULTURAL	BIBLIOTECA PUBLICA	280			
	ESCUELA DE TEATRO	2.135			
	ANT. CASETA MUNICIPAL	500			
SIPS ASISTENCIAL	GUARDERIA INFANTIL	3.132			

	HOGAR DEL PENSIONISTA	420			
	CASA DE LA JUVENTUD	240			
SIPS ADMINISTRAT	AYUNTAM.	1.120			
	INEM	160			
SIPS RELIGIOSO	IGLESIA NTRA. SRA. GRANADA	1.610			
	ERMITA SAN SEBASTIAN	179			
SIPS (SIN DEFINIR)	BDA. MONTEALTO	280			
	BDA. POZO CONCEJO	2.934			
TOTAL SIPS		13.510	6	21.360	- 7.850
COMERCIAL	MERCADO	420			
	BDA. REP. ARGENTINA	303			
TOTAL COMERCIAL		723	4	14.240	- 13.517

Con estos datos, el resumen de déficits actuales de equipamientos en suelo urbano sería el siguiente:

TIPO	EQUIPAMIENTO EXISTENTE	EQUIPAMIENTO NECESARIO		DIFERENCIA M2 SUELO
	SUPERFICIE M2 SUELO	ESTANDAR M2 SUELO/VIV.	SUPERFICIE NECESARIA M2 SUELO	
TOTAL DOCENTE	42.620	16	56.960	- 14.340
TOTAL DEPORTIVO	22.760	8	28.480	- 5.720
TOTAL SIPS	13.510	6	21.360	- 7.850
TOTAL COMERCIAL	723	4	14.240	- 13.517
TOTAL EQUIPAMIENTOS	79.613	34	121.040	-41.427

Sobre esta hipótesis se pueden hacer las siguientes reflexiones:

- Los estándares de SIPS y Comercial están referidos, realmente, a m<sup>2</sup> construido/viv. habiéndose estimado, para su equivalencia a m<sup>2</sup> de suelo, una edificabilidad media de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es inferior a la real.

- Para la cuantificación de la superficie comercial se ha tomado las parcelas dedicadas a terciario exclusivo, por lo que hay que tener en cuenta que la oferta real (que se complementa con el terciario ubicado en edificación compartida con otros usos) será mucho mayor. De cualquier forma, entendiendo la potencial demanda, en un núcleo de este tamaño, de terrenos para la implantación de comercial en agrupación o gran superficie, se prevé destinar para este uso la reserva de 6.140 m<sup>2</sup> de suelo en la unidad PP-R1. Por otro lado el polígono industrial existente (el Prado) permite la implantación de actividades terciarias, completándose con la calificación del solar trasero (3.642 m<sup>2</sup>) para este fin.

- Las unidades de ejecución previstas en suelo urbano (UA-1 y UA-4), contemplan la reserva de suelo para SIPS, cuantificándose en 640 m<sup>2</sup> en la UA-1 y 5.962 m<sup>2</sup> en la UA-4, lo que supone un incremento de 6.602 m<sup>2</sup> de suelo sobre el equipamiento preexistente. Con ello, aplicando una edificabilidad mínima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se podría cubrir el déficit estimado.

- El cálculo de necesidades de equipamiento docente arroja un saldo negativo muy elevado (14.340 m<sup>2</sup>). Para contrastar la oferta y demanda reales podemos remitir su justificación a la cuantificación de plazas escolares en función de la superficie de los diversos centros y la población en edad docente actual. Atendiendo a los datos de la Información Urbanística, la pirámide poblacional presenta un estrechamiento en su base, representando el conjunto de individuos en edad escolar unos porcentajes por sexos que se sitúan entre el 40 y 50 ‰. Considerando una rectificación con el tiempo de esta situación, podríamos estimar como porcentaje medio por sexo el 55 ‰, lo que nos daría un total del 11% de la población. Sobre la base del crecimiento previsible al horizonte del año 2.008 (10.934 hab.) y suponiendo, como situación más desfavorable, que el equipamiento actual de servicio a esta población, tenemos una población escolar posible de 1.203 individuos. Por otro lado, los requisitos mínimos expresados en la Orden de 4-11-91 (programa de necesidades de centros docentes) reflejan los siguientes parámetros:

TIPO DE CENTRO	PARCELA MINIMA	Nº DE AULAS	Nº DE PLAZAS ESCOLARES
INFANTIL	1.350	3	75
	2.700	6	150
	4.050	9	225
PRIMARIA	2.400	6	150
	4.800	12	300
	7.200	18	450
INFANTIL + PRIMARIA	4.050	3 + 6	225
	8.100	6 + 12	450
	12.150	9 + 18	675
E.S.O.	3.840	8	240
	5.760	12	360
	7.680	16	480
SECUNDARIA COMPLETA	5.700	8 + 4	380
	7.500	12 + 4	500
	10.350	16 + 6	690
	12.150	20 + 6	810

Comparando la superficie de los distintos centros con la tabla anterior, se pueden estimar las plazas escolares cubiertas por los centros existentes.

NOMBRE DEL CENTRO	SUPERFICIE DE SUELO M2	TIPO DE CENTRO ASIMILABLE	Nº ESTIMADO DE PLAZAS ESCOLARES
C.P. ANTONIO CUEVAS	11.520	PRIMARIA (18)	450
C.P. ANTONIO CUEVAS II	1.740	INFANTIL (3)	75
C.P. ANTONIO MACHADO	10.360	INFANTIL + PRIMARIA (6+12)	450
C.P. SAN SEBASTIAN	9.240	INFANTIL + PRIMARIA (6+12)	450
INSTITUTO ALCARIA	9.760	SECUNDARIA COMPLETA (12+4)	500
TOTAL	42.620		1.925

Es decir, existe una oferta de 1.925 plazas frente a la previsible demanda de 1.203, por lo que puede considerarse suficientemente cubierta.

En consecuencia con todo lo anterior, se estima que no existe un déficit importante de equipamientos en el suelo urbano, si bien para paliar el existente y corregir posibles desequilibrios que pudieran detectarse en la evolución del núcleo urbano, se plantea la creación de una Unidad de Ejecución (UA-5) sobre la actual manzana ocupada por una gasolinera con una superficie de 6.520 m<sup>2</sup>, como alternativa en el tiempo para dar cobertura a futuras demandas dotacionales.

#### **4. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE ESTAS NORMAS.**

##### **4.1. CLASIFICACION DE SUELO.**

En aplicación de la Ley estatal 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, se clasifica el suelo en Urbano (consolidado y no consolidado), no Urbanizable de especial protección y Urbanizable (sectorizado y no sectorizado). Dentro del suelo urbanizable sectorizado se contemplan aquellas áreas, cuya tramitación de planeamiento se encuentran actualmente iniciadas, como unidades en desarrollo y que alcanzarán, a corto plazo, la clasificación de urbano.

Como criterios para la delimitación del suelo Urbano se han tomado los especificados en la legislación vigente (contar con las infraestructuras básicas y acceso pavimentado o pertenecer a un área consolidada en sus 2/3 partes) ajustando el perímetro en determinados bordes (principalmente el límite oeste) según la urbanización actualmente ejecutada y completándola en algunos puntos que ofrecían discontinuidades (UA-2). La zona verde prevista en el escarpe, se incluye en el suelo Urbano ya que se pretende su interconexión con la trama del casco y su uso como espacio libre al servicio del núcleo.

También, se integran en el suelo urbano, atendiendo a su grado de consolidación por infraestructuras y edificación, el poblado de Colinas y la urbanización el Galope con el carácter de consolidado.

En el suelo urbanizable sectorizado podríamos distinguir 3 tipos:



- Las unidades en desarrollo, que cuentan con planeamiento aprobado definitivamente o en tramitación y que pueden alcanzar en breve la categoría de suelo Urbano. Integran este grupo los planes parciales residenciales de Bocanegra (PP-R1) y C/ Sol (PP-R2) y los industriales de los Juncas (PP-I2) y las Pompas (PP-I1).

- Las nuevas unidades de suelo urbanizable propuestas por estas Normas como crecimiento en continuidad del casco, cuya previsión ha obedecido, sobre todo, al criterio de completar la trama urbana (condicionada por las unidades que se encuentran en desarrollo) y consolidar y completar los terrenos con vocación industrial situados en la ctra. de salida a Isla Mayor. Componen este apartado los sectores de uso residencial de Pozo Concejo II (PP-R3) y Haza de la Vega (PP-R4), así como los industriales de Villacuernos (PP-I3) y Ctra. de la Isla (PP-I4).

- Las urbanizaciones y asentamientos preexistentes en suelo rústico que poseen un grado de consolidación tal que puede entenderse como hecho irreversible en su uso y con tendencia a formar núcleo de población, por lo que se considera necesario regular su situación integrándolos en los procesos de urbanización del suelo. En este grupo se encuentran las urbanizaciones de Cerro Domitila (PP-R6), el Portugués-Puñailla (PP-R7), La Pilarica (PP-R8), Vistasol (PP-R9) y los Arrayanes (PP-R10).

El suelo urbanizable no sectorizado está compuesto por aquellos suelos que, no estando incluidos en los grupos anteriores, carecen de protección especial en estas Normas, entendiéndose como reservas de suelo cuya integración en el proceso urbanizador va a venir determinada, más por influencia de factores de ámbito supramunicipal, que por la demanda natural del crecimiento del núcleo urbano. El suelo no urbanizable lo constituyen aquellos que:

- Están sujetos a algún régimen de especial protección derivada de legislación específica (Parque Natural de Doñana y Brazo del Este).

- Se consideran merecedores de un régimen de especial protección (avalado por documentos y catálogos que así lo justifican) en base a su interés natural (Brazo de la Torre, islas del Guadalquivir), forestal (pinos de Puebla), paisajístico (vega de Puebla) y agrícola (arrozales).

- Son objeto de Planes de ámbito territorial con previsiones que implican su exclusión del proceso urbanizador (futura carretera de circunvalación de Puebla).

Dentro de estos tipos de suelo se integran como unidades compatibles las agrupaciones de edificación que, respondiendo a procesos históricos, se han implantado en el medio rural como centros de explotación de los recursos naturales y agropecuarios, tales como los cortijos y caseríos rurales y los poblados de colonización (Queipo de Llano, Escobar y Coto Regable). Igualmente, se encuadran aquí los complejos que por su interés público y social (Centro asistencial Cerro Onuba) o por la relación de su función con el medio (instalaciones de apoyo a la navegación), se consideran armonizables su actividad con la ubicación en suelo no urbanizable.

## **4.2. SUELOS DE DESARROLLO.**

### **4.2.1. EL SUELO URBANO.**

Las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en suelo urbano se agrupan en tres tipos: de uso global residencial, de equipamiento y de actuación sobre la red viaria.

Las actuaciones residenciales tienen los siguientes objetivos:

- Completar la trama urbana en sus bordes. Unidades UA-2 (calle Albania) y UA-3 (embarcadero).
- Reconversión de suelos donde han desaparecido los usos originales. Unidad UA-1 (Hacienda Miro).

Las actuaciones de equipamientos comprenden los siguientes fines:

- Tratamiento de la fachada del núcleo al río y creación de espacios libres urbanos. Unidad PE-U2 (Escarpe).
- Obtención de parcelas dotacionales. Unidad UA-5 (Gasolinera).

Las actuaciones sobre la red viaria se concretan en los siguientes puntos:

- Reordenación de viario y parcelas de equipamiento en la zona de contacto entre el suelo residencial e industrial. Unidad UA-4 (Bda. Las Marismas).

- Reordenación de viario y tratamiento de márgenes en el acceso al núcleo. Unidad PE-U1 (la Cruz).

Las características principales de estas unidades se reflejan en los siguientes cuadros.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. NUCLEO PRINCIPAL								
DENOMINACION	SUP. UNID.	Nº MAX. VIV.	SUPERFICIES DE SUELO POR USOS					INICIATIVA
			RESID.	INDUST	TERC.	AREAS LIBRES	EQUIPAM.	
UA-R1 HACIENDA MIRO	8.269	37	4.609	0	0	1.104	640	PRIVADA
UA-R2 C/ ALBANIA	15.115	68	7.300	0	0	2.865	0	PRIVADA
UA-R3 EMBARCADERO	2.963	15	1.474	0	0	0	0	MUNICIPAL
UA-4 BDA. LAS MARISMAS	46.995	30	692	0	0	25.412	5.962	MUNICIPAL
UA-5 GASOLINERA	6.520	0	0	0	0	0	6.520	MUNICIPAL
PE-U1 LA CRUZ	40.562	0	0	0	6.140	3.928	0	MUNICIPAL
PE-U2 ESCARPE	29.291	0	0	0	0	29.291	0	MUNICIPAL
<b>TOTAL</b>	<b>149.715</b>	<b>150</b>	<b>14.075</b>	<b>0</b>	<b>6.140</b>	<b>62.600</b>	<b>13.122</b>	

#### 4.2.2. EL SUELO URBANIZABLE.

El suelo Urbanizable en estas Normas se subdivide en sectorizado y no sectorizado. El suelo Urbanizable no Sectorizado se clasifica por exclusión, es decir, asignando tal categoría a aquellos suelos no clasificados como urbano o urbanizable sectorizado y que no sean objeto de especial protección o de cautela por ser inadecuados para el desarrollo urbano. El suelo así clasificado se entiende como reserva para posibilitar desarrollos que superen la oferta de suelo urbanizable o que atiendan a circunstancias especiales determinadas por el efecto del área metropolitana, por lo que se establecen condicionantes para su ejecución que deberá venir justificada por un agotamiento de los otros suelos previstos en, al menos, el 80% o bien por modificaciones en la estructura territorial supramunicipal. El desarrollo de estos terrenos se llevará a cabo mediante un Plan de Ordenación para la Sectorización que justifique la conveniencia de la ocupación y utilización de los mismos.

Por otro lado y dentro del suelo urbanizable sectorizado se recogen los siguientes tipos:

- Sectores que actualmente se encuentran en desarrollo, con planeamiento en trámite o aprobado, y que pueden alcanzar en breve plazo la condición de suelo urbano. Entre ellos se encuentran los que desarrollan suelos residenciales, como el PP-R1 (Bocanegra) y el PP-R2 (C/ Sol), así como otros que crean nuevos suelos industriales, el PP-I1 (las Pompas) y PP-I2 (los Juncales).
- Sectores que conforman el crecimiento residencial por extensión del núcleo urbano. Estos vienen a definir los límites del núcleo, allí donde existen problemas de definición de bordes, tales como el PP-R3 (Pozo Concejo II) y PP-R4 (Haza de la Vega).
- Actuaciones destinadas a reconvertir el polígono ganadero existente para integrarlo en el área de uso industrial en proceso de desarrollo. Unidad PP-I3 (Villacuernos).
- Actuaciones destinadas a consolidar y ampliar la oferta de suelo industrial en la salida a la ctra. de la Isla (PP-I4 Ctra. de la Isla).
- Actuaciones sobre asentamientos preexistentes con grado de consolidación medio-alto, implantadas actualmente en suelo no urbanizable y que presentan una evolución positiva en cuanto a su expansión o consolidación. Unidades PP-R6 (Cerro Domitila), PP-R7 (El Portugués-Puñailla), PP-R8 (la Pilarica), PP-R9 (Vistasol) y PP-R10 (los Arrayanes).

En los siguientes cuadros se indican las características principales de estos sectores.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. NUCLEO PRINCIPAL									
DENOMINACION	SUP. UNID.	Nº MAX. VIV.	SUPERFICIES DE SUELO POR USOS						INICIATIVA
			RESID.	INDUST	AREAS LIBRES	EQ. DOCEN	EQ. DEPOR	EQ. SIPS	
PP-R1 BOCANEGRA	114.124	475	40.960	0	11.450	6.033	2.475	10.302	PRIVADA
PP-R2 C/ SOL	88.228	309	40.713	0	8.865	3.897	0	7.184	PRIVADA
PP-R3 POZO CONCEJO II	149.292	523	61.746	0	14.929	6.276	3.138	3.138	PRIVADA
PP-R4 HAZA DE LA VEGA	52.826	185	21.584	0	10.448	1.850	0	370	PRIVADA
PP-I1 LAS POMPAS	60.846	0	0	46.510	(EN UA-4)	0	0	(EN UA-4)	PRIVADA
PP-I2 LOS JUNCALES	47.496	0	0	30.110	(EN UA-4)	0	0	(EN UA-4)	MUNICIP.
PP-I3 VILLACUERNOS	149.450	0	0	89.670	14.945	0	0	5.978	PRIVADA
PP-I4 CTRA. LA ISLA	61.629	0	0	36.977	9.408	0	0	2.465	MUNICIP.
TOTAL	723.891	1.492	165.003	203.267	70.037	18.056	5.613	29.429	

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. UNIDADES EXTERIORES AL NUCLEO									
DENOMINAC.	SUP. UNID.	Nº MAX. VIV.	SUPERFICIES DE SUELO POR USOS						INICIATIVA
			RESID.	INDUST	AREAS LIBRES	EQ. DOCEN	EQ. DEPOR	EQ. SIPS	
PP-R6 C. DOMITILA	517.950	389	354.007	0,00	51.795	4.668	2.334	1.556	PRIVADA
PP-R7 PORT.- PUÑAILLA	419.500	315	286.720	0,00	41.950	3.788	1.890	1.260	PRIVADA
PP-R8 LA PILARICA	664.875	465	455.218	0,00	66.488	5.544	2.790	1.860	PRIVADA
PP-R9 VISTASOL	295.675	296	200.460	0,00	29.568	3.552	1.776	1.184	PRIVADA
PP-R10 LOS ARRAYANES	117.510	118	80.841	0,00	11.751	1.180	0,00	236	PRIVADA
<b>TOTAL</b>	<b>2.015.510</b>	<b>1.583</b>	<b>1.377.246</b>	<b>0</b>	<b>201.552</b>	<b>18.732</b>	<b>8.790</b>	<b>6.096</b>	

#### 4.2.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

Las actuaciones en suelo no urbanizable se centran en desarrollar proyectos de infraestructuras, equipamiento periurbano y a normalizar actividades preexistentes compatibles con su ubicación en este tipo de suelo.

Las actuaciones de infraestructuras se centran en la ejecución de nuevo viario en el núcleo y en la zona de asentamientos próximos a éste. Así, se delimita la unidad AS-1 para la realización de una vía de circunvalación al núcleo principal, para evitar el tránsito de vehículos de paso por el casco urbano, y cuyo trazado enlazaría con la carretera SE-659 a la altura del polígono Villacuernos, colindante a los polígonos industriales. El acceso a la población en este punto, que funciona como conexión de la zona industrial con la carretera de circunvalación, se plantea materializarlo mediante una vía de tipo bulevar con capacidad de doble carril en cada sentido (unidad AS-2).

En la zona sur del núcleo, delimitando el suelo urbano actual (avda. de Andalucía) y el futuro crecimiento (PP-R5), se propone la creación de una franja verde (unidad AS-3) y que conecta con las zonas verdes colindantes obtenidas del desarrollo del suelo urbanizable y con el bulevar AS-2, componiendo una continuidad de espacios libres ajardinados como elemento delimitador de la zona sur del núcleo respecto a las tierras de cultivos.

En el límite oeste de la unidad PP-R-1 (plan parcial residencial Bocanegra) se establece una actuación de viario e infraestructuras (AS-4) que conecte los crecimientos en esta zona (unidades residenciales PP-R1 y PP-R-3) con el núcleo en la salida de éste a través de la calle Manuel Fernández Campos, así como con la futura circunvalación y con los suelos residenciales periurbanos (PP-R6). Se configura, así, un recorrido alternativo que permita liberar parte del tráfico a través de la actual travesía. Al mismo tiempo se pretende completar y ampliar el sistema de alcantarillado en esta zona, de manera que permita la recogida y reconducción de las aguas pluviales que, por escorrentías y los movimientos de tierras realizados por la urbanización, puedan concentrarse aquí.

En la zona de los asentamientos periféricos Cerro Domitila, El Portugués y la Pilarica y sobre la vía pecuaria Camino de Medellín, se propone la ejecución de un vial (AS-5) que conecte entre sí a estas urbanizaciones y las relacione con el núcleo principal a través de la carretera SE-659 y la vereda de Aznalcázar. El carácter de este viario, que discurrirá entre áreas urbanas y rurales, nos lleva a plantear un tratamiento del mismo que permita combinar el tráfico rodado con recorridos laterales peatonales y de bicicletas, a modo de paseo, dotándolo de arbolado lineal y posibles áreas de descanso en las zonas donde la parcelación se presenta retranqueada. Al igual que en el caso anterior, esta intervención sirve de soporte a la realización de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua y alcantarillado) que den servicio a las distintas unidades previstas. Conjuntamente, como parte integrante de esta actuación, se propone un trazado alternativo a las vías pecuarias que bordeé las urbanizaciones mencionadas apoyándose sobre caminos existentes.

Como unidades para el establecimiento de actividades compatibles con el suelo no urbanizable se contemplan las siguientes:

- La unidad PE-NU1, situada próxima al embarcadero entre el núcleo y el río que delimita una zona que actualmente posee un cierto uso relacionado con actividades náuticas. Se propone la realización de un Plan Especial de apoyo a la navegación que regule estos usos y las instalaciones que precisa.

- La unidad PE-NU2, colindante al núcleo por el sur y situada entre el camino de las Tapias y el río, donde se pretende localizar el futuro recinto ferial, con un tratamiento que permita un uso alternativo como parque periurbano cuando no se desarrolle aquel uso.

Finalmente, hay que contemplar las unidades que se deriven de las obras necesarias para la dotación de infraestructuras de sectores de suelo urbanizable exteriores al núcleo (antiguas urbanizaciones en suelo no urbanizable), cuya delimitación definitiva se fijará mediante el proyecto técnico sectorial. Estas actuaciones comprenden:

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alcantarillado y conexión con la red de saneamiento municipal en el conjunto formado por las unidades de Cerro Domitila, Portugués-Puñaila, Pilarica y Vistasol.

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alcantarillado y depuración de aguas residuales en la urbanización de los Arrayanes.

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alcantarillado y conexión con depuradora de El Galope en el poblado de Colinas.

Por otro lado, hay que mencionar la instalación general de evacuación de aguas residuales del núcleo para conexión a Estación Depuradora. Esta instalación por su trazado previsto que recorre diversos municipios, queda fuera del ámbito de estas Normas.



### 4.3. ZONIFICACION DEL TERRITORIO.

Todo el término municipal queda dividido en zonas en razón de sus usos sobre las que se definen las determinaciones urbanísticas de desarrollo, aprovechamiento y/o protección. Las distintas zonas que componen el territorio son las siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Agrícola de regadío con interés paisajístico.
- Agrícola de regadío de cultivos tradicionales.
- Forestal.
- Marismas.
- Zonas húmedas.
- Paisajes sobresalientes.
- Dominio público sectorial.

En el título V “Normas por zonas” de las Normas Urbanísticas se desarrolla las distintas determinaciones de aplicación en cada zona.

En el medio urbano y dentro del uso residencial se delimitan las siguientes zonas atendiendo a las diferentes características:

Zona de casco histórico. Corresponde a la parte del núcleo más antigua, origen de la población, que ha conservado la morfología primitiva manteniendo relaciones visuales con el río, y donde se encuentran distintos edificios y enclaves de interés histórico y/o artístico.

Zona de casco histórico-embarcadero. Supone la ocupación del casco histórico de la cota más baja de éste, entrando en contacto directo con el río.

Zona de extensión del casco. Comprende los crecimientos progresivos del núcleo original apoyándose en la trama viaria o en caminos preexistentes, así como la posterior colmatación de

vacíos urbanos provocados por este crecimiento. Se engloban en este apartado un amplio número de viviendas unifamiliares y plurifamiliares entre medianeras donde prevalece la edificación de dos plantas, aunque con algunas construcciones singulares de tres o cuatro plantas.

Zona de crecimientos autónomos. Se distinguen dos tipos de unidades residenciales que surgieron como resultado de una intervención unitaria sin relación con la trama urbana del núcleo: la Bda. La Paz (conjunto de viviendas unifamiliares sin alineación al vial creando espacios intersticiales de registro) y las barriadas las Marismas, República Argentina, los Príncipes y de la Constitución (edificaciones de bloques exentos en altura con 3 ó 4 plantas según la tipología de bloque en "H").

Zona de vivienda unifamiliar densidad media. Corresponde a la mayor parte del suelo residencial de la zona de Colinas, incluida en suelo urbano, donde se ha desarrollado una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. Los suelos de desarrollo (urbanizable sectorizado) se asimilan a esta tipología.

Zona de vivienda unifamiliar baja densidad. Son áreas de viviendas unifamiliares aisladas que se encuentran en parte del poblado de Colinas y en toda la urbanización de el Galope, clasificadas como suelo urbano. A las unidades de suelo urbanizable sectorizado exteriores al núcleo se les asigna esta misma tipología (Cerro Domitila, Portugués, Pilarica, Vistasol y Arrayanes) .

Las zonas no residenciales del medio urbano se califican en:

Zona industrial tipo I. Comprende la actual zona industrial en suelo urbano (polígono el Prado) donde se plantea el mantenimiento del uso industrial y/o terciario o de servicios, acotando los usos a aquellos no catalogados como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y en cualquier caso con las medidas correctoras necesarias acordes con su enclave en un entorno residencial.

Zona industrial tipo II. Corresponde a la zona de polígonos industriales en el borde del núcleo y engloba todos los usos industriales excepto aquellos que por su naturaleza y en base a una legislación de rango superior, estén obligadas a situarse a una determinada distancia de los núcleos urbanos.

Zona terciaria. En base al tamaño poblacional y su crecimiento futuro, se plantea la necesidad de posibilitar la nueva implantación de otras formas comerciales (centros terciarios de tipo medio o agrupación de estos establecimientos) complementarias a la tradicional, por lo que se califica como uso exclusivo terciario algunos solares ubicados en suelo urbano para este fin.

Los suelos actualmente en desarrollo conservarán las determinaciones y características urbanísticas contenidas en los documentos de planeamiento parcial (Estudio de Detalle, Plan Parcial), cada uno de estos ámbitos, a partir de la aprobación definitiva de los documentos y recepción de la urbanización, se constituirán como zona a los efectos de regularización frente a la reedificación, ampliación o modificación del caserío o cualquier actuación urbanística en general. Dichas zonas son:

- UA-1. Estudio de Detalle Hacienda Miro.
- PP-R1. Plan Parcial residencial Bocanegra.
- PP-R2. Plan Parcial residencial c/ Sol.
- PP-I1. Plan Parcial industrial las Pompas.
- PP-I2. Plan Parcial industrial los Juncales.

El medio rural queda dividido en las siguientes zonas:

Agrícola de regadío con interés paisajístico. Comprende el área de vega del Guadalquivir, entre el núcleo y el río. Se trata de una zona con cultivos, principalmente de frutales, que componen el primer plano de la visión del núcleo urbano desde el río y la orilla opuesta, por lo que se valora cualitativamente por su componente paisajístico. Se pretende el mantenimiento de usos y arbolado, pudiéndose plantear planes especiales de adecuación y mejora de márgenes, bordes, caminos e infraestructuras, o bien, a nivel supramunicipal, de todo el ámbito conjuntamente con la vega de Coria para su transformación en parque periurbano del área metropolitana.

Agrícola de regadío de cultivos tradicionales. Lo constituyen los terrenos situados al sur de la ctra. SE-659 y la antigua ctra. a Isla Mayor, excluyendo el área delimitada como Parque Natural. Estos suelos se sitúan en muchos casos por debajo de la cota 5,00 mts. por lo que poseen un grado de inundabilidad elevado, que los inhabilita para el uso urbano. Por otro lado, han supuesto

históricamente un lugar apto para el desarrollo de actividades agropecuarias, siendo en la actualidad el uso mayoritario el cultivo del arroz. Se plantea el mantenimiento de los usos y cultivos existentes, permitiendo la posibilidad de implantación de otros usos, igualmente de carácter primario, que no alteren sustancialmente la fisonomía de la zona.

Forestal. Se incluyen aquí los terrenos correspondientes a los pinares de Puebla, catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla y por el P.O.T. del Ambito de Doñana. El área presenta un alto valor natural, tanto por su vegetación y arbolado como por su fauna. Se plantea la conservación de los usos actuales (forestal, aprovechamientos productivos primarios) y la posibilidad de implantación compatible de actividades de carácter recreativo, didáctico y culturales. En este sentido, se podrán adecuar espacios y recorridos para el establecimiento de rutas de senderismo y cicloturismo y para el control de acampadas esporádicas, así como la reutilización de edificaciones existentes para la ubicación de nuevos usos relacionados con las actividades antes mencionadas. El Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial en la zona delimitada como Forestal II, para regular los actos edificatorios relacionados con dichas actividades que, preferentemente, se concentrarán en el enclave del Poblado de Colinas.

Marismas. Corresponde al área situada al sur del término municipal, delimitada por el P.O.T. del Ambito de Doñana y por la Ley-Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, con gran interés paisajístico y natural por su contenido de fauna y flora, así como por los fenómenos de inundación de las marismas. Se pretende la conservación del medio, admitiendo los usos tradicionales de marismas, principalmente ganadería y pesca, permitiendo la posibilidad de implantación de otros usos de carácter primario, que no modifiquen sustancialmente la fisonomía de la zona, así como actividades lúdicas, culturales, didácticas o de investigación de la naturaleza. La singularidad de la zona que acoge una elevada población de aves del Parque Nacional, permite la posibilidad de acoger visitas con objeto de observación de la naturaleza, reduciendo la presión de visitantes sobre el Parque Nacional.

Zonas húmedas. Componen este grupo los antiguos cauces y brazos del Guadalquivir que se encuentran en el término. Los distintos espacios son el Brazo del Este y el Brazo de la Torre (catalogados en el P.O.T. del Ambito de Doñana y en el P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla) así como el arroyo Casareales y el brazo de los Jerónimos, que tienen relevancia, principalmente, por su carácter de soporte de fauna. Se pretende su conservación y restauración paisajística, preservándolo de actividades que alteren el medio. Como usos compatibles se admiten actividades

de carácter didáctico-ecológicas.

Paisajes sobresalientes. Son elementos singulares del río representados por las Islas del Guadalquivir, de alto valor paisajístico y natural. Se encuentran catalogados por el P.O.T. del Ambito de Doñana y el P.E.P.M.F. de la provincia de Sevilla. Se establece la restauración y protección de los valores naturales y regeneración del sistema y la vegetación, permitiendo como usos compatibles actividades didáctico-ecológicas y adecuaciones naturalísticas y recreativas de carácter restringido.

Dominio público sectorial. Corresponde a la zona pública de cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua, vías pecuarias, carreteras, infraestructuras técnicas, equipamientos y servicios públicos y está regulado por la legislación sectorial de aplicación.

Superpuesto a las distintas zonas, del espacio urbano y rural ha de aplicarse las afecciones de cada legislación sectorial.

Las determinaciones urbanísticas a su vez se completan pormenorizadamente según las Normas Generales (Título IV de las Normas Urbanísticas) de uso, parcela, red viaria y alineaciones, de edificación y urbanización. En las distintas actuaciones urbanísticas se particulariza determinaciones de usos, densidades y aprovechamientos (Título VI Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias).

En lo relativo a la protección, el Título II (Normas de Protección) de las Normas Urbanísticas contempla apartados relativos al medio ambiente, al patrimonio arquitectónico histórico y cultural y a los yacimientos arqueológicos.

#### 4.4. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.

##### 4.4.1. EL SUELO RESIDENCIAL.

NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
ACTUAL (preexistentes y colmatación de vacíos urbanos)	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	3.250
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANO	UA-1. HACIENDA MIRO	37
		UA-2. C/ ALBANIA	68
		UA-3. EMBARCADERO	15
		UA-4. BDA. LAS MARISMAS	30
	URBANIZABLE	PP-R1. BOCANEGRA	475
		PP-R2. C/ SOL	309
		PP-R3. POZO CONCEJO II	523
		PP-R4. HAZA DE LA VEGA	183
TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO			4.890

NUCLEO SECUNDARIO. EL GALOPE	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
ACTUAL (preexistentes y colmatación de vacíos urbanos)	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	100
TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. EL GALOPE			100

NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
ACTUAL (preexistentes y colmatación de vacíos urbanos)	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	89
TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS			89

CRECIMIENTOS PERIFERICOS.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R6. CERRO DOMITILA	389
		PP-R7. EL PORTUGUES-PUÑAILLA	315
		PP-R8. LA PILARICA	465
		PP-R9. VISTASOL	296
		PP-R10. LOS ARRAYANES	118
TOTAL CRECIMIENTOS PERIFERICOS			1.583

TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
NUCLEO PRINCIPAL Y U.A. EN SUELO URBANO	URBANO	3.400
EL GALOPE	URBANO	100
COLINAS	URBANO	89
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	1490
CRECIMIENTOS PERIFERICOS	URBANIZABLE	1.583
TOTAL		6.662

#### 4.4.2. EL SUELO INDUSTRIAL.

NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	SUPERFICIE DE SUELO M2
ACTUAL (zonas industriales que se mantienen)	URBANO	POLIGONO EL PRADO	14.055
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-I1. LAS POMPAS	46.510
		PP-I2. LOS JUNCALES	30.110
		PP-I3. VILLACUERNOS	89670
		PP-I4. CTRA. LA ISLA	36977
TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO			217322

NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	SUPERFICIE DE SUELO M2
ACTUAL (zonas industriales que se mantienen)	URBANO		4.908
TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS			4.908

TOTAL CAPACIDAD INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	SUPERFICIE DE SUELO M2
NUCLEO PRINCIPAL	URBANO	14.055
COLINAS	URBANO	4.908
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	203267
TOTAL		222230

#### 4.4.3. EQUIPAMIENTOS.

##### 4.4.3.1. AREAS LIBRES.

El Sistema General de Areas libres lo componen los siguientes espacios, ya enumerados en un apartado anterior:

Parque de La Albina:	16.820 m2.
Parque P. Pozo Concejo:	9.020 m2.
Parque Municipal:	11.840 m2.
PE-U2. Escarpe:	29.291 m2.

TOTAL SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES: 66.971m2.

El equipamiento local de áreas libres es el que se refleja en los siguientes cuadros:



NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO AREAS LIBRES.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	44.496
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANO	UA-1. HACIENDA MIRO	1.103
		UA-2. C/ ALBANIA	2.865
		UA-4. BDA. LAS MARISMAS	25.412
	URBANIZABLE	PP-R1. BOCANEGRA	11.450
		PP-R2. C/ SOL	8.865
		PP-R3. POZO CONCEJO II	14.929
		PP-R4. HAZA DE LA VEGA	10.448
		PP-I4. CTRA. LA ISLA	9.408
		PP-I3. VILLACUERNOS	14.945
TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO			143.921

NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO AREAS LIBRES.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	4.266
TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS			4.266

CRECIMIENTOS PERIFERICOS.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO AREAS LIBRES.
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R6. CERRO DOMITILA	51.795
		PP-R7. EL PORTUGUES- PUÑAILLA	41.950
		PP-R8. LA PILARICA	66.488
		PP-R9. VISTASOL	29.568
		PP-R10. LOS ARRAYANES	11.751
TOTAL CRECIMIENTOS PERIFERICOS			201.552

TOTAL EQUIPAMIENTO AREAS LIBRES DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO AREAS LIBRES.
NUCLEO PRINCIPAL Y U.A. EN SUELO URBANO	URBANO	73.876
COLINAS	URBANO	4.266
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	70.045
CRECIMIENTOS PERIFERICOS	URBANIZABLE	201.552
<b>TOTAL</b>		<b>349.739</b>

#### 4.4.3.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	42.620
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R1. BOCANEGRA	6.033
		PP-R2. C/ SOL	3.897
		PP-R3. POZO CONCEJO II	6.276
		PP-R4. HAZA DE LA VEGA	1.850
<b>TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO</b>			<b>60.676</b>

CRECIMIENTOS PERIFERICOS.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE.
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R6. CERRO DOMITILA	4.668
		PP-R7. EL PORTUGUES-PUÑAILLA	3.788
		PP-R8. LA PILARICA	5.544
		PP-R9. VISTASOL	3.552
		PP-R10. LOS ARRAYANES	1.180
<b>TOTAL CRECIMIENTOS PERIFERICOS</b>			<b>18.732</b>

TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE.
NUCLEO PRINCIPAL Y U.A. EN SUELO URBANO	URBANO	42.620
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	18.056
CRECIMIENTOS PERIFERICOS	URBANIZABLE	18.732
<b>TOTAL</b>		<b>79.408</b>

#### 4.4.3.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	22.760
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R1. BOCANEGRA	2.475
		PP-R3. POZO CONCEJO II	3.138
<b>TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO</b>			<b>28.373</b>

NUCLEO SECUNDARIO. EL GALOPE	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	9.910
<b>TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. EL GALOPE</b>			<b>9.910</b>

NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	1.184
<b>TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS</b>			<b>1.184</b>

CRECIMIENTOS PERIFERICOS.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R6. CERRO DOMITILA	2.334
		PP-R7. EL PORTUGUES-PUÑAILLA	1.890
		PP-R8. LA PILARICA	2.790
		PP-R9. VISTASOL	1.776
TOTAL CRECIMIENTOS PERIFERICOS			8.790

TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
NUCLEO PRINCIPAL Y U.A. EN SUELO URBANO	URBANO	22.760
EL GALOPE	URBANO	9.910
COLINAS	URBANO	1.184
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	5.613
CRECIMIENTOS PERIFERICOS	URBANIZABLE	8.790
TOTAL		48.257

## 4.4.3.4. EQUIPAMIENTO SIPS.

NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SIPS.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	13.510
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANO	UA-1. HACIENDA MIRO	640
		UA-4. BDA. LAS MARISMAS	5.962
		UA-5. GASOLINERA	3.415
	URBANIZABLE	PP-R1. BOCANEGRA	10.302
		PP-R2. C/ SOL	7.184
		PP-R3. POZO CONCEJO II	3.138
		PP-R4. HAZA DE LA VEGA	370
		PP-I4. CTRA. LA ISLA	2.465
		PP-I3. VILLACUERNOS	5.978
TOTAL NUCLEO PRINCIPAL. PUEBLA DEL RIO			52.964

NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SIPS.
ACTUAL	URBANO	NUCLEO CONSOLIDADO	270
TOTAL NUCLEO SECUNDARIO. COLINAS			270

CRECIMIENTOS PERIFERICOS.	CLASIFICACION DEL SUELO	DENOMINACION AREA	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SIPS.
CRECIMIENTO PREVISTO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS	URBANIZABLE	PP-R6. CERRO DOMITILA	1.556
		PP-R7. EL PORTUGUES- PUÑAILLA	1.260
		PP-R8. LA PILARICA	1.860
		PP-R9. VISTASOL	1.184
		PP-R10. LOS ARRAYANES	236
TOTAL CRECIMIENTOS PERIFERICOS			6.096

TOTAL EQUIPAMIENTO SIPS DEL MUNICIPIO.	CLASIFICACION DEL SUELO	M2. SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SIPS.
NUCLEO PRINCIPAL Y U.A. EN SUELO URBANO	URBANO	23.527
COLINAS	URBANO	270
CRECIMIENTO DEL NUCLEO PRINCIPAL	URBANIZABLE	29.437
CRECIMIENTOS PERIFERICOS	URBANIZABLE	6.096
<b>TOTAL</b>		<b>59.330</b>

#### 4.4.4. CUANTIFICACION DE PARAMETROS URBANISTISCOS.

ACTUAL (POBLACION-censo 1.999-10.665 hab.	NUCLEO PRINCIPAL	EL GALOPE	COLINAS	TOTAL
Nº DE VIV. (Incluido colmatación de vacíos urbanos)	3.250	100	89	3.439
<b>EQUIPAMIENTO M2</b>				
AREAS LIBRES	44.496	0	0	44.496
DOCENTE	42.620	0	0	42.620
DEPORTIVO	22.760	9.910	1.184	33.854
SIPS	13.510	0	270	13.780
<b>USOS GLOBALES M2</b>				
RESIDENCIAL	572.676	104.337	59.202	736.215
INDUSTRIAL	36.480	0	4.908	41.388

CAPACIDAD DE LA PROPUESTA (POBLACION HORIZONTE - 2,7 hab./viv.- 18.517 hab.)	NUCLEO PRINCIPAL	EL GALOPE	COLINAS	CRECIM. DEL NUCLEO PPAL.	CRECIM. PERIFERIC.	TOTAL
Nº DE VIV.	3.400	100	89	1.490	1.583	6.662
EQUIPAMIENTO M2						
AREAS LIBRES	73.876	0	4.266	70.045	201.552	349.739
DOCENTE	42.620	0	0	18.056	18.732	79.408
DEPORTIVO	22.760	9.910	1.184	5.613	8.790	48.257
SIPS	23.527	0	270	29.437	6.096	59.330
USOS GLOBALES M2						
RESIDENCIAL	599.023	104.337	59.202	404.470	1.719.835	2.886.867
INDUSTRIAL	14.055	0	4.908	319.421	0	338.384

#### 4.5 ESQUEMA DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

##### 4.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Como apoyo al esquema de la red de abastecimiento de agua reflejado en el correspondiente plano de ordenación, se hacen las siguientes consideraciones como primera aproximación al cálculo pormenorizado que el desarrollo técnico de este sistema necesitará para su materialización.

Las previsiones formuladas se hacen en la hipótesis de saturación de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable sectorizado ordenadas en estas Normas.

Los criterios para el cálculo de referencia de necesidades de agua según consumo:

Residencial	900 litros / vivienda / día.
Industrial	900 litros / 300 m2 parcela neta industrial / día.
Comercio	900 litros / 200 m2 parcela neta comercial / día.

Teniendo en cuenta las características de los distintos núcleos y zonas urbanas se distingue entre núcleo principal de Puebla del Río, el núcleo de El Galope, el núcleo de Colinas, la urbanización de los Arrayanes y el conjunto de urbanizaciones formado por Cerro Domitila, el Portugués, Pilarica y Vistasol. Aplicando los criterios de consumo se obtienen los siguientes volúmenes de consumo diario por zona.

CONSUMO ESTIMADO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE				
NUCLEO PRINCIPAL	EL GALOPE	COLINAS	ARRAYANES	DOMITILA- PORTUGUES- PILARICA-VISTASOL
4.890 VIV.	100 VIV.	89 VIV.	118 VIV.	1.465 VIV.
217.322 M2 INDUSTRIAL		4.908 M2 INDUSTRIAL		
CONSUMO: 5.052.966 l/día	CONSUMO: 90.000 l/día	CONSUMO: 94.824 l/día	CONSUMO: 106.200 l/día	CONSUMO: 1.318.500 l/día

#### 4.5.2. SANEAMIENTO Y DEPURACION.

En el núcleo principal se parte de la infraestructura existente que se refuerza con un colector que partiendo de los suelo urbanizables residenciales PP-R1 Y PP-R3, recoja el vertido de estas zonas y las escorrentías de pluviales conduciéndolas a través de la travesía a la altura del polideportivo municipal hasta la estación de bombeo de la c/ Sol, discurriendo a través de ésta hasta la zona de embarcadero donde parte un nuevo colector general en paralelo al río, que recogerá los vertidos existentes en esta zona. El trazado de este colector se prevé que discurra por el término de Coria para cruzar el río en un determinado punto y verter a la E.D.A.R. existente en el Copero. Esta red se completa con otro colector que, partiendo de la zona de polígonos industriales (PP-I1, PP-I2 y PP-I3), discurra por la Avda. de la Isla y la Avda. de Andalucía hasta una nueva estación de bombeo situada al final de esta vía para continuar por el borde exterior de los nuevos crecimientos PP-R2 Y PP-R4, y conectar finalmente con el anterior de la calle Sol en el cruce con la calle Huertas.

Los suelos urbanizables exteriores al núcleo poseerán dos cuencas de vertido que enlazan con los colectores antes mencionados. Así, el PP-R6 Cerro Domitila conectará con el colector de la zona Oeste (PP-R1) a través de la antigua vereda de Aznalcázar. Las unidades correspondientes a el Portugués, Pilarica y Vistasol conducirán su red de saneamiento hasta el punto de acceso a



la Pilarica desde la ctra. SE-659, donde de instalará una estación de bombeo, conectando con la red del núcleo en la zona de polígonos industriales mediante un trazado en paralelo a la carretera.

La urbanización de los Arrayanes deberá elaborar un proyecto propio de red de alcantarillado, sistema de depuración y vertido que será aprobado por la administración competente. El núcleo de El Galope posee sistema de depuración de aguas residuales, situada en una parcela junto al acceso desde la carretera. El poblado de Colinas evacuará sus aguas residuales a través de un colector en paralelo a la carretera hasta conectar con la estación depuradora de El Galope, debiéndose elaborar un proyecto de trazado y vertido evaluando la posible ampliación de la E.D.A.R.

#### **4.5.3. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.**

La actual red de suministro de energía eléctrica en el núcleo será el esquema de partida que se completará con los trazados de abastecimiento a los nuevos crecimientos. Como actuación más destacada en este apartado cabe indicar la creación de una nueva Subestación que centralice la distribución y servicio tanto para el núcleo principal como para los crecimientos periféricos y que se situaría en la salida del núcleo hacia la vereda de Aznalcázar.

Desde esta subestación se procedería a enterrar la red que discurre por suelo urbanizable reconduciéndola por el viario principal previsto en los nuevos crecimientos y en el suelo urbano. El transporte de suministro a los crecimientos periféricos se realizaría aérea, en paralelo a carreteras y caminos, pasando a red enterrada en el viario de cada unidad de suelo urbanizable y en el viario de interconexión previsto entre ellas (AS-5).

Sevilla, Abril-2000.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Fernández de la Puente Irigoyen  
Arquitecto.