



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0001/0064

08/003679 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

**MODIFICACIÓN PARCIAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
(ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS)**

ALCOLEA DEL RÍO

PROMOTOR

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO

ARQUITECTO

FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ

ALCOLEA DEL RÍO, NOVIEMBRE DE 2007

ÍNDICE

I. MEMORIA

I.A. MEMORIA INFORMATIVA

I.A.1. INTRODUCCIÓN

I.A.2. ENCARGO Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

I.A.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

I.B. MEMORIA DESCRIPTIVA

I.B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

I.B.2. ÁMBITO

I.B.3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

I.B.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.C.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN

I.C.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

I.C.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN

I.C.4. CONSIDERACIÓN DE LA INNOVACIÓN Y ENCUADRE LEGAL

I.C.5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

I.C.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

II. NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 47 DE LAS NNUU DE LAS NNSSPM

III. ALTERACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LOS DISTINTOS DOCUMENTOS DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO

IV. PLANOS DE INFORMACIÓN





DOCUMENTO I
MEMORIA



I.A. MEMORIA INFORMATIVA

1.A.1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación comporta la Innovación en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alcolea del Río.

1.A.2. ENCARGO Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

1.A.2.1. Iniciativa

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río se promueve a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Alcolea del Río.

1.A.2.2. Redactor del Documento

El Redactor del presente Documento es D. Fernando J. González Beviá, Arquitecto colegiado nº 3.928 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

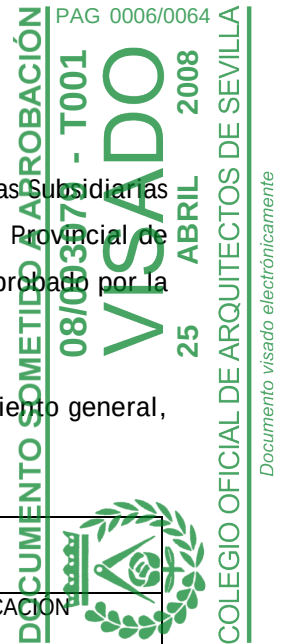


1.A.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**1.A.3.1. Planeamiento urbanístico vigente**

El planeamiento urbanístico general municipal de Alcolea del Río son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSSPM) aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de fecha 13 de mayo de 1992, con posterior Texto Refundido aprobado por la CPU el 21 de diciembre del mismo año.

El inventario del planeamiento urbanístico municipal, ya sea a nivel de planeamiento general, o de modificación o desarrollo del mismo, se especifica en la tabla siguiente:

INVENTARIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ALCOLEA DEL RÍO		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN
Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NNSSPM)	CPU de 13/5/1992	BOP nº 182 de 7/8/1992
Texto Refundido de las NNSSPM	CPU de 21/12/1992	BOP nº 77 de 5/4/1993
Modificación de las NNSSPM en las Unidades de Actuación UA-7-A y UA-7-B	CPU de 18/5/1994	BOP nº 225 de 28/9/1994
Modificación de las NNSSPM en la Unidad de Actuación UA-6 y en el Plan Parcial PP-I-2	CPOTU de 30/11/1994	GOP nº 21 de 27/1/1995
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-6	PA de 6/4/1995	Sin publicar
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-3	PA de 26/2/1998	BOP nº 239 de 15/10/1998
Plan Parcial PP-I-1	PA de 30/12/2000	BOP nº 98 de 30/4/2001
Modificación de las NNSSPM en artículos 91 y 97 de las Normas Urbanísticas	CPOTU de 27/4/2001	BOP nº 146 de 26/6/2001
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-5	PA de 26/6/2001	BOP nº 225 de 27/9/2001
Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial PP-I-1	DA 31/01 de 5/12/2001	BOP nº 298 de 27/12/2001
Plan Parcial PP-R-2	PA de 27/2/2003	BOP nº 174 de 29/7/2003



Proyecto de Urbanización del Plan Parcial PP-R-2	JGL de 26/11/2004	BOP nº 19 de 25/1/2005
Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial PP-R-2	JGL de 13/10/2004	BOP nº 274 de 25/11/2004
Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-5	JGL de 26/10/2005	BOP nº 297 de 27/12/2005
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1	PA de 1/12/2005	BOP nº 19 de 25/1/2006
Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-5	JGL de 9/11/2005	BOP nº 297 de 27/12/2005
Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1	JGL de 25/1/2006	BOP nº 66 de 22/3/2006
Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-6	JGL de 19/4/2006	BOP nº 117 de 24/5/2006
Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1	JGL de 22/2/2006	BOP nº 238 de 14/10/2006

CPU: Comisión Provincial de Urbanismo. CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. PA: Pleno del Ayuntamiento. DA: Decreto del Alcalde. JGL: Junta de Gobierno Local.

1.A.3.2. Sobre la clasificación del suelo objeto de la Modificación

Los terrenos objeto de esta modificación se encuentran clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano Consolidado.

1.A.3.3. Sobre la calificación del suelo objeto de la Modificación

Para realizar la calificación del suelo, el criterio básico de las Normas Subsidiarias consiste en no efectuar una calificación del suelo de carácter cerrado o excluyente de usos, sino que se pretende la convivencia de todos ellos, siempre que lo permita la necesaria compatibilidad con el uso básico que, en el caso del núcleo urbano, es el residencial, por ser el modelo que históricamente ha tenido la población de las características de Alcolea del Río, modelo que ha originado el núcleo urbano y sus transformaciones históricas, de tal modo que contradecir este modelo equivale, a la larga, a introducir factores de degradación en el ambiente urbano, que hay que conservar y potenciar, en la medida que constituye un objetivo básico de las vigentes Normas Subsidiarias.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0007/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Los terrenos se encuentran en la denominada “Zona de Casco Tradicional”, que corresponde a las zonas históricas y tradicionales del casco, caracterizadas por la edificación en línea de fachada con ocupación completa del frente de parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

La normativa sobre esta zona viene a conservar y potenciar las características históricas y tradicionales de esta zona, manteniendo el paisaje urbano tradicional, y potenciando el valor del parcelario y las alineaciones históricas, evitando, pues, las intervenciones edificatorias que tiendan a modificar estos valores.

Así pues, se establecen unas normativas de protección del parcelario histórico, limitando los procesos que tienden a modificarlo. El número de plantas adoptado es la media de las actualmente existentes, resultando ser dos. La altura de la edificación no se fija exactamente, viniendo determinada en razón de su adecuación a los edificios colindantes. Se limita la ocupación de las parcelas en el sentido de controlar la edificabilidad de aquellas parcelas que ocupan los interiores de manzana, así como la densidad edificatoria total de esta zona. Se mantiene las alineaciones históricas existentes, prohibiéndose retranqueos o patios abiertos a fachada. Se facilita la coexistencia, dentro de unos límites razonables, de todos los usos históricos. Por último, se establecen unas normas de protección de edificios y conjuntos urbanos de interés, señalándose unas normas de adaptación de las construcciones al ambiente urbano y trama histórica tradicional.





I.B. MEMORIA DESCRIPTIVA

I.B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Es objeto del presente Documento es la modificación parcial de determinaciones de carácter pormenorizado; concretamente, del cómputo de la ocupación permitida en determinadas parcelas de la Zona del Casco Tradicional.

I.B.2. ÁMBITO

La Modificación afecta a algunas parcelas de la Zona de Casco Tradicional en el núcleo urbano consolidado de Alcolea del Río, que queda definido en el Artículo 45 de las Normas Urbanísticas:

Artículo 45.- Definición.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales del casco caracterizadas por la edificación en línea de fachada, con ocupación directa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la Zona de "Casco Tradicional" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la calificación del suelo.

I.B.3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Las Normas Urbanísticas en su artículo 47 regulan el aprovechamiento edificatorio de las parcelas del Casco Tradicional:

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral se establecen las siguientes normas:

- *Número máximo de plantas: Dos (2).*
- *Ocupación máxima de parcela: Equivalente a la superficie del solar situado hasta veinte (20) metros de la línea de fachada a vía pública.*

Dada la extensión y la variedad del parcelario esta Modificación tratará de definir dos tipos de parcelas, las exteriores y las interiores y asignando una ocupación distinta a ambos casos sin alterar, en ningún modo, las determinaciones de carácter estructural.

Según el artículo 10.2.A.a), son determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del planeamiento general *"en el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar*



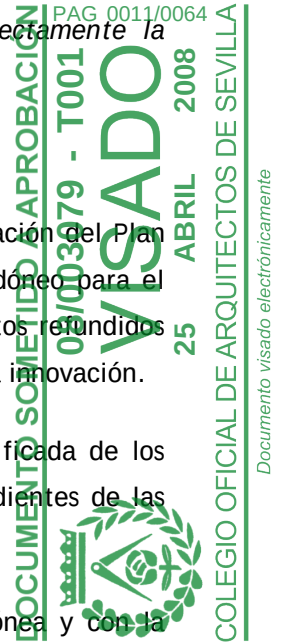
los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo”.

I.B.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.b), la presente Innovación del Plan General se halla formalizada mediante el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos refundidos parciales en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Así, a la Memoria Informativa y de Ordenación se presenta la redacción modificada de los artículos afectados de las Normas Urbanísticas, que sustituyen a los correspondientes de las Normas Subsidiarias vigentes.

Finalmente, la presente Innovación incluye planos sobre base cartográfica idónea y con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, y no incluye planos de ordenación al no alterarse los de las Normas Subsidiarias vigentes conforme a lo previsto por la LOUA en su artículo 19.1.c).





I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.C.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de innovar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río vigentes, modificando las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada referentes al cómputo de la ocupación de determinadas parcelas de la Zona del Casco Tradicional del núcleo de Alcolea del Río, complementando de este modo la ordenación propia de los planeamientos generales que establece la LOUA.

Según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.a)1ª:

“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley (...)”.

La Innovación cumple con las disposiciones legales antedichas con justificación en las siguientes argumentaciones:

- La nueva ordenación que modifica la existente perfecciona la ordenación del Casco Tradicional, complementando las determinaciones que, en casos como los que nos ocupa, las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento se reconocen insuficientes.
- La Modificación encauza adecuadamente posibles operaciones de transformación urbana que no se podían delimitar ni programar con cierta fiabilidad, como es el caso de las operaciones de transformación de las implantaciones industriales tradicionales ubicadas en el Casco Tradicional que, al cesar en su actividad, originan grandes vacíos urbanos en el interior de las manzanas en las que la aplicación de la ordenanza específica de zona puede resultar insuficiente para resolver su cambio de uso.

De este modo, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación vigente, se mejora el bienestar de la población, posibilitando el traslado de ciertos usos molestos en el Casco Tradicional hacia localizaciones óptimas, fomentando el uso residencial característico en la zona que nos ocupa.

En definitiva, las nuevas determinaciones constituyen en conjunto factores favorecedores de la integración y cohesión social en la ciudad de Alcolea del Río y en su Casco Tradicional, recuperando la ciudad histórica como espacio social, económico y vivido, dándose cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 9 de la LOUA.

La incorporación de los usos complementarios compatibles previstos en las normas en el ámbito que nos ocupa provoca efectos sinérgicos en la ciudad y, en función de su carácter abierto entre ella y su entorno, se deriva el buen funcionamiento y el óptimo desarrollo de las actividades.



Se cumplen y cubren, de esta manera, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la ordenación originaria.

Por todo ello se entiende justificada la procedencia de innovar la ordenación de las Normas Subsidiarias con el alcance descrito anteriormente, puesto que la nueva ordenación mejora el bienestar de la población, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley de

I.C.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El municipio está tramitando en la actualidad la subvención para la Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística y, una vez concedida, convocará el Concurso para la adjudicación de los trabajos de Consultoría y Asistencia para acometer los trabajos. La previsible duración media-larga de redacción y tramitación del mismo justifican como necesaria la redacción del presente Modificado que, de forma urgente, satisfaga la actual demanda hasta tanto culmine la Aprobación del nuevo PGOU.

La alteración de la ordenación urbanística establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcolea del Río, con objeto de legitimar actos de edificación previa obtención de la/s licencia/s de obras correspondiente/s, requerirá de la Innovación de este instrumento de planeamiento general por la razón que se describe en el siguiente párrafo.

Según lo argumentado en el apartado Determinaciones del Planeamiento vigente; Marco Normativo-Legal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen directamente la ordenación urbanística pormenorizada sobre los terrenos delimitados como Zona de Casco Tradicional, debiendo su alteración, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), *“ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”*.

I.C.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La competencia para la formulación de esta Innovación corresponde al Ayuntamiento de Alcolea del Río, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A)a).

La competencia para la aprobación definitiva de esta Innovación corresponde al Municipio, según lo previsto por el artículo 31.1.B)a), por tratarse de una Innovación de planeamiento general que no afecta a la ordenación estructural.



I.C.4. CONSIDERACIÓN DE LA INNOVACIÓN Y ENCUADRE LEGAL

Se trata, pues, de una Modificación Puntual del Planeamiento General vigente en el municipio, conforme al Artículo 38 de la Ley Andaluza. Son, de aplicación, por tanto, las mismas normas de procedimiento establecidas para el Planeamiento General.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, la presente Innovación cabe considerarla como **Modificación** del de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión ni Revisión parcial del mismo, por cuanto éstas no afectan de modo sustancial a la ordenación estructural, ni integral al modelo, al conjunto de sus determinaciones o a las establecidas para una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo, por su ámbito territorial de afección o por el propio carácter de éstas, o de ambas a la vez.

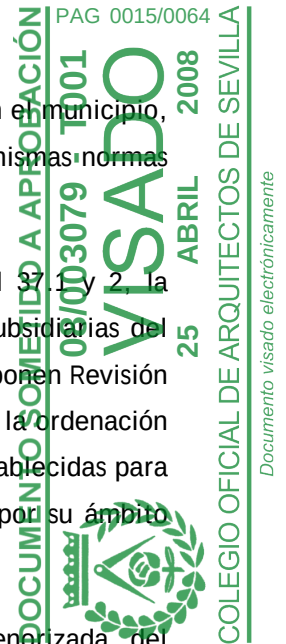
Según el artículo 10.2.A.a), son determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del planeamiento general *“en el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo”*.

Por último, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, en su punto 2: *“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial”*.

La Innovación que aquí se formula tiene por objeto modificar determinaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada, por lo que puede aprobarse amparada en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA. Más adelante se justificará la no modificación de determinaciones relativas a la Ordenación Estructural.

I.C.5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

El Proyecto no se encuentra entre los supuestos recogidos en el punto 20 del Anexo que acompaña al Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por tanto, no será necesario someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.



I.C.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

I.C.6.1. Estudio del Casco Tradicional

El parcelario

El parcelario, con escasas excepciones, es del tipo adosado, con dimensión ajustada en la dirección del vial al que da frente y profundidades variables, desde las que apenas permiten la implantación de la edificación en su frente, hasta fondos que superan los 50 metros, como ocurre en las tres grandes manzanas delimitadas por el conjunto de calles Ángel Ganivet / Mariana Pineda, Betis, Josefa Bover / Antonio Machado, Calatrava y Antonio Perera / Colón. Las excepciones corresponden a los edificios singulares de implantación originalmente exenta (la Iglesia de San Juan Bautista y la capilla del Cristo de la Veracruz) a edificios de actividades productivas que desarrollan un amplio frente de parcela, o a parcelas de interiores de grandes manzanas, soportes de actividades muy extensivas y, en algún caso, preurbana.

La forma del parcelario es generalmente rectangular regular, salvo en el sector occidental correspondiente al asentamiento inicial, en el que su formación a partir de un ámbito o recinto predelimitado impone una fuerte presión urbanizadora sobre el espacio con resultados de distorsión y fraccionamiento del tejido urbano.

Desde su constitución inicial, el parcelario urbano está sometido a sucesivos ajustes, como consecuencia de la formación del tejido y de su relación con nuevos tejidos urbanos, o de los cambios en los tipos edificatorios que soporta.

En el casco antiguo de Alcolea del Río cabe distinguir estos dos tipos de transformaciones. Las primeras se localizan en los flancos suroriental y noroccidental en los que aún se mantienen características de su formación inicial periférica, con parcelario a doble frente, el principal hacia el interior y el secundario hacia el exterior. La transformación característica de este parcelario es la segregación transversal, con formación de nuevas parcelas a sendos frentes, siendo frecuente, y conveniente, además, la regularización de las alineaciones traseras para adecuarlas a su nueva condición de frentes parcelarios principales. El grado de evolución de este parcelario es muy variable.

El segundo tipo de transformaciones del parcelario se desarrolla en ámbitos plenamente consolidados, y consisten en rectificaciones puntuales de los linderos interiores y, sobre todo, en segregaciones longitudinales, con ajustes de los frentes parcelarios que, en algunos casos, afectan materialmente a la edificación, ya sea reformándola interiormente o incluso demoliendo una de las partes segregadas.



La edificación

La edificación del casco antiguo es predominantemente de tipo residencial entre medianeras, alineada respecto al viario, con alturas de una o dos plantas. Los edificios de actividades terciarias o productivas, ya sean los desarrollados en edificios exclusivos o en la planta baja de los de vivienda, también responden a estas características tipológicas. Las excepciones son la Iglesia de San Juan Bautista y la Capilla del Cristo de la Veracruz, ambos de implantación exenta.

Los edificios de viviendas desarrollan distintas tipologías, diferenciadas, fundamentalmente, por su adscripción cronológica: edificios preexistentes, edificios preexistentes de primera renovación y edificios contemporáneos.

Edificios preexistentes

Corresponden a la edificación residencial unifamiliar entre medianeras y alineada respecto al vial, de una o dos plantas, o una planta y desván, cuyos últimos ejemplares construidos cabría situar en el primer tercio del siglo veinte. Característica destacada de estos edificios preexistentes es el desarrollo del programa residencial exclusivamente en la planta baja, aún disponiendo de planta alta o desván, que se destinan a usos de almacenamiento complementarios de la vivienda. La vivienda desarrollada en dos plantas es muy excepcional en los edificios preexistentes, y sólo se generalizará en los edificios preexistentes de primera renovación y en tipos posteriores.

El tipo edificatorio preexistente, desarrollado generalmente en tres crujías, ocupa la parte delantera de la parcela. En interior y fondo se disponen edificaciones complementarias, generalmente de una planta, predominando, en todo caso, el espacio no edificado con presencia en el mismo de arbolado, elementos de jardinería e incluso pequeñas huertas, que confieren a las grandes manzanas unas características de especial singularidad y valor urbano.

En fachada disponen un cuerpo central de acceso y dos cuerpos laterales, o sólo dos cuerpos, uno de ellos de acceso, dependiendo del programa edificatorio.

El sistema estructural y constructivo se resuelve con muros de carga paralelos a la fachada, generalmente cuatro, con cubierta inclinada a dos aguas, situando la cumbrera sobre el segundo muro a partir del de fachada, lo que permite un mayor desarrollo en altura de las dos primeras crujías respecto de la tercera, y del muro de fachada delantera respecto del de la trasera.

En la composición de la fachada destaca lo ajustado de su altura como consecuencia del ajuste de las alturas de sus plantas y del arranque de la cubierta muy próximo a la línea de dinteles de los huecos de la planta alta, o baja en el caso de edificios de una sola planta. En el plano de fachada predominan los macizos sobre los huecos y éstos tienen un desarrollo,



predominantemente, vertical. Los huecos, generalmente sin recercar, disponen en las plantas bajas rejas enrasadas en la línea de fachada o ligeramente salientes rematados en su base y en su coronación con elementos de fábrica. En los de las plantas altas se disponen balcones enrasados en la línea de fachada o simples ventanas, y balcones ligeramente salientes sobre ménsulas de fundición situados generalmente sobre el hueco central de la planta alta.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
PAG 0018/0064
08/003079-001
VISADO
25 ABRIL 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



Los materiales de fachada, enfoscados encalados o pintados en color blanco, a veces zócalos pintados o cubiertos con material cerámico, cerrajería de fundición, carpintería de madera en su color o pintada en colores ocre, marrones o grises. La cubrición se realiza con tejado a curva.

De la vivienda entre medianeras preexistente en el casco antiguo destaca por su vinculación a modos de vida agrarios en remisión, así como por sus valores compositivos y estéticos la vivienda con desván.

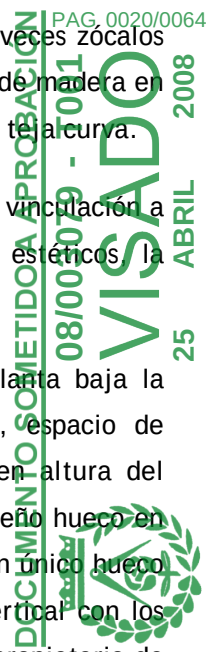
La vivienda con desván responde a un programa funcional que localiza en planta baja la vivienda y en planta alta (en el denominado doblado, sobrado o desván), espacio de almacenamiento, generalmente de productos agroalimentarios. El desarrollo en altura del desván es muy variable, desde los de altura mínima que permita alojar un pequeño hueco en fachada, hasta los de alturas completas. Pero, en todos los casos, disponen de un único hueco en fachada, generalmente central, rompiendo incluso la correspondencia en vertical con los huecos de la planta baja. La vivienda con desván estaría asociada al agricultor propietario de pequeñas o medias explotaciones de tierras, en las que la vivienda urbana incorpora funciones de apoyo a la explotación agraria.

La modulación del espacio disponible para ambos usos (tres crujías la vivienda, dos el almacén) que ofrece este tipo edificatorio, o la sutileza con la que resuelve el valor simbólico y representativo de la fachada del edificio mediante la modulación de la altura y del hueco de la planta alta y de la capacidad del almacén, denotan el grado de madurez y elaboración de este tipo edificatorio.

En algunos elementos, el desarrollo completo de la altura de la planta y del hueco correspondiente los hace difícilmente diferenciables (salvo estudio más detallado) de la vivienda en dos plantas, especialmente en aquellos edificios en los que el reducido desarrollo del frente de la parcela no permite más de un hueco en planta alta. Por este motivo, es en los edificios con tres huecos de fachada en planta baja donde el tipo edificatorio se muestra con mayor nitidez, con independencia de la altura del hueco y de la planta alta.

La edificación preexistente representa el 11% de la edificación del casco antiguo, localizándose preferentemente en el sector occidental del mismo (asentamiento inicial) y en las calles Federico García Lorca / Antonio Machado y Colón / Pablo Picasso. Se localizan, además, algunos edificios del tipo preexistente en la extensión noroccidental colindante al casco antiguo.

La edificación preexistente convive o, mejor dicho, malvive, en el casco antiguo con la edificación contemporánea, en un contexto en el que la práctica rehabilitadora brilla por su ausencia.



Edificios preexistentes de primera renovación

Corresponde a la edificación residencial unifamiliar entre medianeras y alineada respecto al vial, generalmente de dos plantas, cuyos ejemplares construidos cabría situar en la primera mitad del siglo veinte. Su implantación debió producirse por sustitución de edificios preexistentes en las áreas centrales del casco antiguo, y por primera edificación en las áreas periféricas del mismo.





DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
08/003079 - T001
PAG 0022/0064
VISADO
25 ABRIL 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0023/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Los edificios preexistentes de primera renovación, aunque mantienen numerosos rasgos comunes con los anteriores, en su implantación, sistemas y elementos constructivos, materiales, etc., que hacen a veces difícil su distinción, ofrecen rasgos diferenciados:

- Incorporación de la planta alta al programa residencial, dando lugar a una mayor altura de ésta y a una correspondencia de huecos entre las plantas alta y baja.

- Valorización de los huecos de la planta alta con la generalización del balcón.
- Ocultamiento, en algunos casos, del alero de la cubierta mediante pretil.
- Mayor diversidad en los materiales y la ornamentación de la fachada.

Los edificios preexistentes de primera renovación representan el 14% de los edificios del casco antiguo, localizándose preferentemente en similares emplazamientos que los preexistentes, además de en la calle Josefa Bover. En el exterior del casco antiguo existen ejemplos de este tipo de edificios en la extensión suroriental inmediata al casco antiguo.

Edificios contemporáneos

Corresponde a la edificación residencial, a veces con bajo comercial, entremedianeras, alineada respecto al vial, de una o dos plantas, realizadas desde mediados del siglo pasado hasta el día de hoy,

Salvo en su implantación entremedianeras y alineación a vial, los edificios de última generación introducen una fuerte ruptura respecto de los tipos y el paisaje urbanos precedentes:

- El sistema estructural reticular y la incorporación del patio de luz permiten una ocupación en profundidad de las parcelas, sólo limitada por la ordenanza de edificación.
- La mayor altura entre plantas rompe la línea de coronación de la edificación preexistente.
- La incorporación de materiales y elementos constructivos (terrazas, cornisas voladas, etc.), no son ya completamente ajenos al entorno en el que se ubican, sino de una escasa calidad estética, salvo contadas excepciones.

Los edificios de última generación representan el 75% de los edificios del casco antiguo, y se extienden al conjunto del ámbito del mismo. Su introducción en el casco antiguo se produce por actuaciones de demolición y sustitución de los preexistentes, salvo en enclaves perimetrales afectados por procesos de nueva formación de parcelario a partir de segregaciones transversales de las preexistentes, en los que se implantarían por actuaciones de primera edificación.





DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
08/0003079 - T001
VISADO
25 ABRIL 2008
PAG 0025/0064
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Documento visado electrónicamente



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
08/003079 - T001
VISADO
25 ABRIL 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

I.C.6.2. La ocupación de las parcelas y su aprovechamiento

El Artículo 42 de las vigentes Normas Urbanísticas establece lo siguiente:

Artículo 42.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de una parcela catastral será la que determine la ordenanza de zona donde se ubique. La edificación que se construya se implantará en el solar, dejando los espacios libres y patios necesarios para no superar así la ocupación máxima fijada, con arreglo a las presentes ordenanzas, y cumpliéndose los siguientes apartados:

- 1.- El espacio libre o patio interior estará separado de fachada al menos 5 metros.*
- 2.- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales de cubrición: monteras y claraboyas no transitables, toldos, etc.*
- 3.- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la rasante de la calle a la misma altura que la planta baja, no pudiéndose situar bajo rasante en ningún caso.*
- 4.- La superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere.*
- 5.- Las parcelas calificadas como de equipamiento y titularidad pública, están exentas de la obligación de dejar el espacio libre fijado en el presente artículo, pudiendo ocupar libremente la parcela catastral que ocupan.*
- 6.- Excepcionalmente y si las Normas de Zona no dicen lo contrario, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine a uso no residencial, y se garantice suficientemente la ventilación e iluminación del local, no admitiéndose en esta planta más que el portal de acceso a las viviendas de plantas superiores.*

En este caso las condiciones de ocupación máxima de parcela se aplicarán tan solo sobre la planta superior, a los efectos de definir el aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

El vigente Artículo 47 de las Normas Urbanísticas delimita el aprovechamiento edificatorio de las parcelas en la Zona del Casco Tradicional como sigue:

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

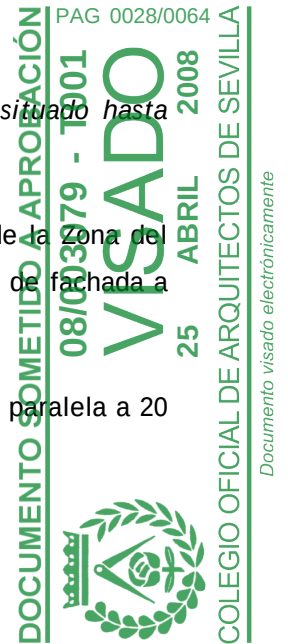
A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral se establecen las siguientes normas:



- *Número máximo de plantas: Dos (2).*
- *Ocupación máxima de parcela: Equivalente a la superficie del solar situado hasta veinte (20) metros de la línea de fachada a vía pública.*

A continuación estudiamos la ocupación máxima de cada una de las parcelas de la Zona del Casco Tradicional, mediante el trazado de una paralela a 20 metros de la línea de fachada a vía pública, sin considerar lo establecido en el artículo 42.6.

En negrita se resaltan las parcelas cuya ocupación es menor del 30% al trazar la paralela a 20 metros de la línea de fachada.



MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
42655	4265501	118,91	118,91	100,00
	4265502	421,65	421,23	99,90
	4265503	118,61	118,61	100,00
	4265504	40,77	40,77	100,00
	4265505	38,16	38,16	100,00
	4265506	267,23	267,23	100,00
	4265507	217,01	217,01	100,00
	4265508	221,10	221,10	100,00
	4265509	146,49	146,49	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0029/0064

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
43650	4365001	104,73	104,73	100,00
	4365002	279,09	279,09	100,00
	4365003	214,01	202,11	94,44
	4365004	156,55	153,33	97,94
	4365005	61,33	61,33	100,00
	4365006	201,96	187,00	92,59
	4365007	228,23	196,44	86,07
	4365008	146,79	146,79	100,00
	4365009	317,66	317,66	100,00
	4365010	325,35	325,35	100,00
	4365011	1124,18	1070,10	95,19
	4365012	160,28	160,28	100,00
	4365013	313,61	296,58	94,57
	4365014	84,12	84,12	100,00
	4365015	146,40	146,40	100,00
	4365016	227,49	227,49	100,00
	4365017	232,64	232,64	100,00
	4365018	185,47	185,47	100,00
	4365019	107,21	107,21	100,00
	4365020	120,79	120,79	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0030/0064

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
43654	4365401	144,68	144,68	100,00
	4365402	100,87	100,87	100,00
	4365403	156,23	115,82	74,13
	4365404	164,03	121,10	73,83
	4365405	506,34	215,60	42,58
	4365406	26,55	26,55	100,00
	4365407	191,61	151,26	78,94
	4365408	176,20	176,20	100,00
	4365409	143,81	106,58	74,11
	4365410	129,28	94,23	72,89
	4365411	102,06	102,06	100,00
	4365412	148,42	148,42	100,00
	4365413	441,09	308,36	69,91
	4365414	291,45	138,55	47,54
	4365415	230,64	144,26	62,55
	4365416	120,21	120,21	100,00
	4365417	117,30	117,30	100,00
	4365418	249,54	249,54	100,00
	4365419	506,34	118,39	23,38
	4365420	210,34	176,09	83,72
	4365421	230,32	204,33	88,72
	4365422	134,58	128,25	95,30
	4365423	199,99	167,52	83,76
	4365424	262,59	262,59	100,00
	4365425	184,97	150,79	81,52
	4365426	116,61	116,08	99,55

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0031/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
43658	4365801	90,87	90,87	100,00
	4365802	26,13	26,13	100,00
	4365803	177,57	157,57	88,74
	4365804	294,32	294,32	100,00
	4365805	116,38	116,38	100,00
	4365806	66,48	66,48	100,00
	4365807	68,14	68,14	100,00
	4365808	79,44	79,44	100,00
	4365809	75,26	75,26	100,00
	4365810	61,36	61,36	100,00
	4365811	169,05	157,60	93,23
	4365812	42,29	42,29	100,00
	4365813	107,23	107,23	100,00
	4365814	216,42	171,04	79,03
	4365815	82,64	82,64	100,00
	4365816	123,51	123,51	100,00
	4365817	43,63	43,63	100,00
	4365818	192,77	148,66	77,12
	4365819	87,85	87,85	100,00
	4365820	124,72	124,72	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0032/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
43669	4366901	1315,19	1315,19	100,00
	4366902	120,20	120,20	100,00
	4366903	665,76	613,98	92,22
	4366904	303,18	303,18	100,00
	4366905	429,28	429,28	100,00
	4366906	251,06	251,06	100,00
	4366907	88,20	88,20	100,00
	4366908	91,43	82,15	89,85
	4366909	26,35	26,35	100,00
	4366910	202,34	201,02	99,35
	4366911	94,52	94,52	100,00
	4366912	92,15	80,18	87,01
	4366913	33,65	33,65	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0033/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
44650	4465001	194,68	194,68	100,00
	4465002	119,60	119,60	100,00
	4465003	121,31	121,31	100,00
	4465004	2133,15	336,42	15,77
	4465005	555,72	233,78	42,07
	4465006	830,42	174,03	20,96
	4465007	184,02	140,28	76,23
	4465008	247,42	153,09	61,87
	4465009	237,67	161,60	67,99
	4465010	140,50	131,43	93,54
	4465011	198,36	171,78	86,60
	4465012	173,28	173,28	100,00
	4465014	218,93	201,34	91,97
	4465015	188,38	180,26	95,69
	4465016	197,61	188,53	95,41
	4465017	283,76	158,24	55,77
	4465018	240,24	154,23	64,20
	4465019	362,00	209,95	58,00
	4465020	211,16	134,52	63,71
	4465021	183,94	58,69	31,91
	4465022	239,26	92,63	38,72
	4465023	534,59	199,02	37,23
	4465024	227,01	181,07	79,76
	4465025	656,63	249,21	37,95
	4465026	216,15	58,55	27,09
	4465027	538,64	128,13	23,79
	4465028	143,92	118,99	82,68
	4465029	179,18	151,58	84,60
	4465030	198,42	143,19	72,17
	4465031	265,11	197,75	74,59
	4465032	673,31	169,43	25,16
	4465033	402,53	214,74	53,35
	4465034	800,84	623,75	77,89
	4465035	166,88	166,88	100,00
	4465036	262,58	262,58	100,00
	4465037	126,62	126,62	100,00
	4465038	35,46	35,46	100,00
	4465039	13,84	13,84	100,00
	4465040	224,37	224,37	100,00
	4465041	7,80	7,80	100,00
	4465042	16,83	16,83	100,00
	4465043	262,88	221,20	84,14
	4465044	380,46	207,54	54,55

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0034/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4465045	280,34	160,24	57,16
4465046	449,47	154,93	34,47
4465047	357,04	157,59	44,14
4465048	257,13	152,87	59,45
4465049	420,42	195,22	46,43
4465050	274,86	160,23	58,30
4465051	216,94	145,34	67,00
4465052	490,28	284,65	58,06
4465053	133,29	103,34	77,53
4465054	449,95	427,15	94,93
4465055	75,66	75,66	100,00
4465056	310,37	115,35	37,17
4465057	71,95	71,95	100,00
4465059	529,18	334,04	63,12
4465060	138,91	116,76	84,05
4465061	207,83	56,88	27,37

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0035/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
44660	4466001	144,11	144,11	100,00
	4466002	90,69	90,69	100,00
	4466003	233,30	219,85	94,23
	4466004	216,49	161,57	74,63
	4466005	48,65	48,65	100,00
	4466006	180,85	142,39	78,73
	4466007	282,49	132,14	46,78
	4466008	235,93	120,66	51,14
	4466009	1000,78	200,20	20,00
	4466010	441,19	155,93	35,34
	4466011	391,89	175,87	44,88
	4466012	251,36	176,60	70,26
	4466013	277,51	180,60	65,08
	4466014	133,89	98,75	73,75
	4466015	196,23	172,63	87,97
	4466016	245,00	213,32	87,07
	4466017	145,41	145,41	100,00
	4466018	89,84	89,84	100,00
	4466019	140,46	140,46	100,00
	4466020	260,75	203,04	77,87
	4466021	363,83	179,26	49,27
	4466022	222,31	129,21	58,12
	4466023	103,53	92,85	89,68
	4466024	221,20	122,18	55,24
	4466025	153,91	153,91	100,00
	4466026	408,38	179,45	43,94
	4466027	51,81	51,81	100,00
	4466028	52,78	52,78	100,00
	4466029	87,30	87,30	100,00
	4466030	171,84	124,28	72,32
	4466031	265,38	172,04	64,83
	4466032	398,03	196,35	49,33
	4466033	37,00	37,00	100,00
	4466034	179,62	154,78	86,17
	4466035	223,67	163,23	72,98
	4466036	66,78	66,78	100,00
	4466037	55,71	55,71	100,00
	4466038	261,79	257,85	98,49
	4466039	261,67	160,06	61,17
	4466040	120,66	117,89	97,70
	4466041	430,31	118,59	27,56
	4466042	166,18	158,32	95,27
	4466043	159,70	119,53	74,85

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0036/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4466044	168,71	126,06	74,72
4466045	228,86	138,54	60,53
4466046	167,85	150,74	89,81
4466047	246,34	145,93	59,24
4466048	81,29	81,29	100,00
4466049	305,67	110,09	36,02

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0037/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
44670	4467001	91,15	91,15	100,00
	4467002	225,22	225,22	100,00
	4467003	161,03	161,03	100,00
	4467004	260,97	260,97	100,00
	4467005	97,36	97,36	100,00
	4467006	140,26	140,26	100,00
	4467007	233,92	233,92	100,00
	4467008	173,32	173,32	100,00
	4467009	153,24	153,24	100,00
	4467010	392,81	326,07	83,01
	4467011	259,92	200,81	77,26
	4467012	272,43	208,41	76,50
	4467013	103,03	103,03	100,00
	4467016	491,99	491,99	100,00
	4467017	257,70	257,70	100,00
	4467018	199,41	199,41	100,00
	4467019	260,53	162,98	62,56
	4467020	234,69	134,32	57,23
	4467021	243,19	135,99	55,92
	4467022	184,01	102,64	55,78
	4467023	199,40	135,87	68,14
	4467024	137,59	92,99	67,58
	4467025	175,29	101,32	57,80
	4467026	142,16	125,93	88,58
	4467027	122,63	109,88	89,60
	4467028	225,71	186,32	82,55



MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
45640	4564001	516,07	516,07	100,00
	4564002	1003,86	670,76	66,82
	4564003	143,35	143,35	100,00
	4564004	560,46	320,81	57,24
	4564005	843,77	545,13	64,61
	4564006	262,73	171,28	65,19
	4564007	156,91	116,90	74,50
	4564008	565,79	352,09	62,23
	4564009	641,72	498,12	77,62
	4564010	430,42	430,42	100,00
	4564011	296,60	206,38	69,58
	4564012	194,04	120,55	62,13
	4564013	417,14	312,82	74,99
	4564014	140,24	121,83	86,87
	4564015	389,08	307,37	79,00
	4564016	170,92	135,26	79,14
	4564017	633,18	481,33	76,02
	4564018	236,01	162,07	68,67
	4564019	241,41	161,61	66,94
	4564020	202,67	165,06	81,44
	4564021	295,62	180,29	60,99
	4564022	323,06	155,44	48,11
	4564023	529,10	210,13	39,71
	4564024	247,60	151,95	61,37
	4564025	492,31	334,41	67,93
	4564026	559,83	299,81	53,55
	4564027	348,42	211,64	60,74
	4564028	187,99	145,42	77,36
	4564029	278,42	278,42	100,00
	4564030	916,41	897,39	97,92
	4564031	511,09	249,85	48,89
	4564032	160,80	140,55	87,41
	4564033	162,27	140,84	86,79
	4564034	202,26	179,16	88,58
	4564035	201,52	139,06	69,01
	4564036	439,76	346,04	78,69
	4564037	193,00	179,31	92,91
	4564038	310,62	144,31	46,46
	4564039	342,53	240,99	70,36
	4564041	437,64	437,64	100,00
	4564042	200,59	162,09	80,81
	4564046	392,15	392,15	100,00
	4564048	308,00	308,00	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0039/0064

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
45670	4567001	500,54	500,54	100,00
	4567002	612,88	427,61	69,77
	4567003	477,97	326,00	68,21
	4567004	322,80	142,40	44,11
	4567005	114,31	107,34	93,90
	4567006	314,39	272,07	86,54
	4567007	274,36	187,78	68,44
	4567008	490,58	319,64	65,16
	4567009	727,67	479,96	65,96
	4567010	279,50	158,91	56,86
	4567011	275,13	157,10	57,10
	4567012	226,08	139,86	61,86
	4567013	128,20	128,20	100,00
	4567014	265,60	265,60	100,00
	4567015	114,64	114,64	100,00
	4567016	142,50	142,50	100,00
	4567017	292,45	267,32	91,41
	4567018	173,74	173,74	100,00
	4567019	138,89	131,19	94,46
	4567020	171,49	123,35	71,93
	4567021	166,61	118,90	71,36
	4567022	197,55	102,76	52,02
	4567023	237,49	121,83	51,30
	4567024	197,55	132,95	67,30
	4567025	252,44	153,40	60,77
	4567026	261,92	129,35	49,39
	4567027	219,31	117,82	53,72
	4567028	215,77	145,04	67,22
	4567029	103,75	103,75	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0040/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
46660	4666002	305,87	305,87	100,00
	4666003	190,85	118,90	62,30
	4666004	198,18	123,75	62,44
	4666005	201,24	179,25	89,07
	4666006	551,74	125,04	22,66
	4666007	179,12	112,30	62,70
	4666008	596,23	187,78	31,49
	4666009	723,05	232,44	32,15
	4666010	272,16	170,39	62,61
	4666011	143,15	107,76	75,28
	4666012	139,84	106,35	76,05
	4666013	404,08	184,55	45,67
	4666014	297,34	177,04	59,54
	4666015	115,76	115,76	100,00
	4666016	128,84	128,84	100,00
	4666017	57,87	57,87	100,00
	4666018	180,61	173,02	95,80
	4666019	73,73	73,73	100,00
	4666020	235,14	204,94	87,16
	4666021	521,44	146,22	28,04
	4666022	301,97	157,89	52,29
	4666023	161,20	161,20	100,00
	4666024	125,19	125,19	100,00
	4666025	265,04	190,74	71,97
	4666026	244,71	163,74	66,91
	4666027	261,90	161,81	61,78
	4666028	283,80	166,75	58,76
	4666029	710,39	170,85	24,05
	4666030	280,73	140,75	50,14
	4666031	309,23	142,64	46,13
	4666032	516,12	214,95	41,65
	4666033	466,51	190,08	40,75
	4666034	291,33	177,14	60,80
	4666035	204,26	180,24	88,24
	4666036	208,30	208,30	100,00
	4666037	162,45	150,89	92,88
	4666038	167,50	148,37	88,58
	4666039	327,90	160,91	49,07
	4666040	232,08	165,28	71,22
	4666041	376,03	140,82	37,45
	4666042	186,84	123,73	66,22
	4666043	660,51	253,16	38,33
	4666044	170,32	170,32	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0041/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4666045	158,46	158,46	100,00
4666046	28,05	28,05	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0042/0064

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
46676	4667601	888,17	765,26	86,16
	4667602	215,21	173,12	80,44
	4667603	128,51	128,51	100,00
	4667604	74,28	74,28	100,00
	4667605	462,71	235,10	50,81
	4667606	127,92	127,92	100,00
	4667607	78,55	78,55	100,00
	4667608	86,24	86,24	100,00
	4667609	124,23	124,23	100,00
	4667610	127,61	127,61	100,00
	4667611	149,06	149,06	100,00
	4667612	155,30	155,30	100,00
	4667613	167,04	167,04	100,00
	4667614	117,36	117,36	100,00
	4667615	111,85	111,85	100,00
	4667616	124,75	124,75	100,00
	4667617	126,07	126,07	100,00
	4667618	280,46	233,58	83,28
	4667619	181,24	103,88	57,32
	4667620	236,96	149,22	62,97
	4667621	155,15	92,50	59,62
	4667622	247,41	138,98	56,17
	4667623	445,70	187,12	41,98
	4667624	312,40	189,02	60,51
	4667625	418,00	143,06	34,22
	4667626	207,57	129,85	62,56
	4667627	201,06	127,58	63,45
	4667628	245,25	112,02	45,68
	4667629	167,54	106,95	63,84
	4667630	318,32	120,03	37,71
	4667631	151,67	128,44	84,68
	4667632	305,87	264,28	86,40
	4667633	144,73	144,73	100,00
	4667634	366,11	157,49	43,02
	4667635	345,52	151,90	43,96
	4667636	597,48	448,17	75,01
	4667637	448,09	350,50	78,22
	4667638	354,20	259,38	73,23
	4667639	161,64	131,41	81,30
	4667640	108,72	89,11	81,96
	4667641	106,30	106,30	100,00
	4667642	136,11	136,11	100,00
	4667643	169,91	169,91	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0043/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4667644	51,98	51,98	100,00
4667647	397,79	210,65	52,96
4667648	177,62	132,60	74,65
4667649	327,41	170,23	51,99

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0044/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
47660	4766001	360,75	360,75	100,00
	4766002	233,18	188,06	80,65
	4766003	310,37	214,13	68,99
	4766004	319,71	240,93	75,36
	4766005	239,23	140,73	58,83
	4766006	210,16	133,04	63,30
	4766007	958,51	518,96	54,14
	4766008	272,57	141,40	51,88
	4766009	287,20	152,47	53,09
	4766010	478,39	304,97	63,75
	4766011	127,46	75,43	59,18
	4766012	132,48	84,60	63,86
	4766013	301,36	152,56	50,62
	4766014	245,53	123,05	50,12
	4766015	560,46	306,90	54,76
	4766017	214,28	151,05	70,49
	4766018	225,53	146,85	65,11
	4766019	179,15	119,62	66,77
	4766020	167,45	112,93	67,44
	4766021	152,65	103,98	68,12
	4766022	83,08	83,08	100,00
	4766023	205,05	205,05	100,00
	4766024	389,40	294,78	75,70
	4766025	138,90	83,69	60,25
	4766026	154,40	99,39	64,37
	4766027	183,59	147,40	80,29
	4766028	451,59	355,79	78,79
	4766029	222,72	137,55	61,76
	4766030	277,92	151,25	54,42
	4766031	245,81	148,25	60,31
	4766032	165,57	123,59	74,65
	4766033	188,83	129,87	68,78
	4766034	257,40	197,90	76,88
	4766035	161,20	137,24	85,14
	4766036	140,34	122,70	87,43
	4766037	151,16	129,04	85,37
	4766038	265,83	251,71	94,69
	4766039	330,14	324,15	98,19
	4766040	160,73	143,63	89,36
	4766041	80,02	64,62	80,75
	4766042	83,51	61,87	74,09
	4766043	79,04	69,56	88,01
	4766044	95,53	95,53	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0045/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4766045	182,01	182,01	100,00
4766046	123,27	123,27	100,00
4766047	136,33	135,58	99,45
4766048	168,57	150,85	89,49
4766049	173,71	143,29	82,49
4766050	162,93	158,55	97,31
4766051	167,18	158,30	94,69
4766052	168,72	168,72	100,00
4766053	339,07	232,34	68,52
4766054	234,42	191,00	81,48
4766055	308,72	209,67	67,92
4766056	242,22	160,78	66,38
4766057	287,28	227,77	79,29
4766058	187,46	145,02	77,36
4766059	194,17	151,53	78,04
4766060	187,76	149,78	79,77
4766061	1776,77	1209,16	68,05
4766062	166,16	166,16	100,00
4766063	312,76	201,89	64,55
4766064	217,78	166,98	76,67
4766065	201,48	135,26	67,13
4766066	170,52	123,72	72,55
4766067	539,91	275,24	50,98

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0046/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
47670	4767001	78,21	78,21	100,00
	4767002	122,27	122,27	100,00
	4767003	215,50	145,87	67,69
	4767004	542,41	330,35	60,90
	4767005	234,68	162,26	69,14
	4767006	375,45	165,02	43,95
	4767007	167,65	97,80	58,34
	4767008	196,70	83,30	42,35
	4767009	190,86	83,05	43,51
	4767010	174,63	81,25	46,53
	4767011	249,78	164,60	65,90
	4767012	234,54	145,17	61,90
	4767013	216,68	137,35	63,39
	4767014	200,90	146,06	72,70
	4767015	188,35	143,55	76,21
	4767016	90,54	84,09	92,88
	4767017	137,96	127,03	92,08
	4767018	155,03	153,23	98,84
	4767019	112,99	112,99	100,00
	4767020	90,50	90,50	100,00
	4767021	90,14	90,14	100,00
	4767022	27,73	27,73	100,00
	4767023	93,46	93,46	100,00
	4767024	91,08	91,08	100,00
	4767025	114,89	114,89	100,00
	4767026	84,32	84,32	100,00
	4767027	98,74	98,74	100,00
	4767028	112,48	112,48	100,00
	4767029	80,15	80,15	100,00
	4767030	97,17	97,17	100,00
	4767031	82,70	82,70	100,00
	4767032	137,34	137,34	100,00
	4767033	126,03	126,03	100,00
	4767034	73,61	73,61	100,00
	4767035	88,72	88,72	100,00
	4767036	192,30	190,69	99,16
	4767037	217,10	217,10	100,00
	4767038	117,45	102,36	87,15
	4767039	150,54	124,39	82,63
	4767040	219,58	170,45	77,63
	4767041	219,26	167,21	76,26
	4767042	211,31	155,05	73,38
	4767043	468,30	267,00	57,01

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0047/0064

08/003079 - T001



VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4767044	127,77	126,94	99,35
4767045	120,51	119,91	99,50
4767046	116,55	78,49	67,34
4767047	130,46	92,90	71,21
4767048	214,99	152,48	70,92
4767049	439,04	202,25	46,07
4767050	266,88	150,08	56,24
4767051	145,29	116,32	80,06
4767052	170,93	166,21	97,24
4767053	142,90	142,90	100,00
4767054	34,54	34,54	100,00
4767055	105,64	105,64	100,00
4767056	136,69	98,19	71,83
4767057	152,31	112,55	73,90
4767058	150,23	100,87	67,14
4767059	148,55	104,39	70,27
4767060	134,42	112,77	83,89
4767061	132,06	82,43	62,42
4767062	36,20	36,20	100,00
4767063	68,21	68,21	100,00
4767064	133,71	107,01	80,03
4767065	78,51	78,51	100,00



MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
47674	4767401	125,10	125,10	100,00
	4767402	121,03	121,03	100,00
	4767403	135,05	135,05	100,00
	4767404	145,52	145,52	100,00
	4767405	146,42	146,42	100,00
	4767406	74,06	74,06	100,00
	4767407	102,85	102,85	100,00
	4767408	156,60	156,60	100,00
	4767409	82,95	82,95	100,00
	4767410	55,19	55,19	100,00
	4767411	62,65	62,65	100,00
	4767412	37,50	37,50	100,00
	4767413	41,49	41,49	100,00
	4767414	58,54	58,54	100,00
	4767415	70,43	70,43	100,00
	4767416	129,86	129,86	100,00



MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
48677	4867701	121,28	121,28	100,00
	4867702	126,57	111,70	88,25
	4867703	120,18	109,08	90,76
	4867704	100,67	92,52	91,90
	4867705	106,15	98,41	92,71
	4867706	91,13	86,16	94,55
	4867707	193,10	191,19	99,01
	4867708	235,81	235,81	100,00
	4867709	114,85	114,85	100,00
	4867710	149,82	149,82	100,00
	4867711	142,91	142,91	100,00
	4867712	45,36	45,36	100,00
	4867713	150,09	150,09	100,00
	4867714	140,54	140,54	100,00
	4867715	141,80	141,80	100,00
	4867716	135,39	135,39	100,00
	4867717	196,11	194,20	99,03
	4867718	307,21	307,21	100,00
	4867719	77,59	77,59	100,00
	4867720	65,63	65,63	100,00
	4867721	74,83	74,83	100,00



MANZANA	PARCELA	Superficie	Ocupación	Porcentaje
49680	4968001	168,46	168,46	100,00
	4968002	283,99	283,99	100,00
	4968003	140,37	111,02	79,09
	4968004	279,81	223,35	79,82
	4968005	133,99	133,99	100,00
	4968006	177,17	147,68	83,35
	4968007	117,77	117,77	100,00
	4968008	145,17	128,07	88,22
	4968009	111,08	111,08	100,00
	4968010	132,39	115,43	87,19
	4968011	101,26	101,26	100,00
	4968012	72,05	72,05	100,00
	4968013	139,58	139,58	100,00
	4968014	113,57	113,57	100,00
	4968015	118,30	118,30	100,00
	4968016	109,78	109,78	100,00
	4968017	112,37	112,37	100,00
	4968018	120,01	120,01	100,00
	4968019	115,50	115,50	100,00
	4968020	786,00	303,88	38,66
	4968021	871,28	640,54	73,52
	4968022	279,92	189,67	67,76
	4968023	293,68	149,50	50,91
	4968024	167,27	152,05	90,90
	4968025	355,68	355,68	100,00
	4968026	172,05	172,05	100,00
	4968027	338,97	338,97	100,00
	4968028	162,65	162,65	100,00
	4968029	120,80	120,80	100,00
	4968030	195,25	195,25	100,00
	4968031	466,14	466,14	100,00
	4968033	60,84	60,84	100,00
	4968034	69,91	69,91	100,00
	4968035	139,84	139,84	100,00
	4968036	143,50	143,50	100,00
	4968037	151,91	151,91	100,00
	4968038	159,58	157,89	98,94
	4968039	331,99	315,17	94,93
	4968040	181,39	181,39	100,00
	4968041	97,27	97,27	100,00
	4968042	270,84	270,84	100,00

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0051/0064

08/003079 - T001

VISADO

25 ABRIL 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

I.C.6.3. Parcelas exteriores y parcelas interiores

Como se puede observar en las tablas anteriores, las situaciones y aprovechamientos de las parcelas catastrales son muy diversas entre sí. Mientras existen parcelas cuya ocupación es del 100%, otras no alcanzan ni la tercera parte. Ello es debido, fundamentalmente, a las siguientes circunstancias:

- Las parcelas con dos o más fachadas a vía pública tienen un aprovechamiento mayor que las que sólo tienen una.
- Las parcelas con fondos de gran dimensión tienen un porcentaje de ocupación menor con respecto a las de menor fondo.
- Las parcelas de gran fondo y mayor dimensión en la zona trasera, y además, de gran superficie, debido a los usos ya obsoletos no residenciales en la zona, tienen un porcentaje de ocupación muy pequeño.

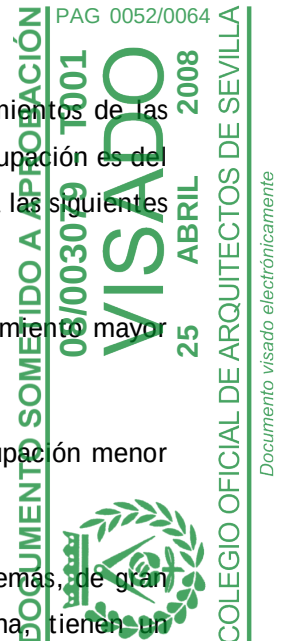
Desde la presente Modificación se trata de diferenciar dos tipos de situaciones de las parcelas, que denominamos parcelas exteriores y parcelas interiores, que se definen como sigue:

- a) Exteriores, si más del treinta por ciento (30%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.
- b) Interiores, si por el contrario tiene el treinta por ciento (30%) o menos porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.

Se establecerá un modo distinto de determinar la ocupación de la parcela en el caso de las parcelas interiores. En las parcelas interiores, la ocupación estará en función de su superficie de conformidad con el siguiente cuadro:

Superficie de parcela	Ocupación
menores de 400 m ²	75% del total de la parcela
entre 400 y 800 m ²	70% del total de la parcela
entre 800 y 1.200 m ²	65% del total de la parcela
superiores a 1.200 m ²	60% del total de la parcela

Las parcelas interiores provienen, fundamentalmente de las antiguas implantaciones industriales tradicionales ubicadas en el Casco Tradicional que, al cesar en su actividad, originan grandes vacíos urbanos en el interior de las manzanas en las que la aplicación de la ordenanza específica de zona resulta insuficiente para resolver su cambio de uso.



I.C.6.4. Asignación de aprovechamiento a las parcelas interiores

Premisa fundamental de la formulación de la presente Modificación es la no alteración de las determinaciones de carácter estructural.

Uno de los motivos que hacen que gran número de parcelas tengan una ocupación máxima del 100% (ocupación imposible de alcanzar debido a las condiciones higiénicas) es que su fondo es menor de 20 metros.

Si trazamos, para cada una de las manzanas, la paralela a 20 metros desde cada una de las fachadas a la vía pública obtenemos lo que denominaremos “ocupación teórica”, que se señala en la siguiente tabla:

MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	OCUPACIÓN TEÓRICA	ACTUAL/TEÓRICA (%)	DIFERENCIA
42655	1589,94	1589,94	1589,94	100,00	0,00
43650	4738,29	4604,91	4762,00	96,70	157,09
43654	4779,73	3905,63	3959,36	98,64	53,73
43658	2246,14	2125,12	2241,66	94,80	116,54
43669	3713,34	3638,96	3707,22	98,16	68,26
44650	18228,63	9920,40	10091,80	98,30	171,40
44660	10669,07	6716,52	7014,75	95,75	298,23
44670	5439,05	4612,13	5101,10	90,41	488,97
45640	16087,47	11864,10	12051,86	98,44	187,76
45670	7869,19	5691,55	6003,86	94,80	312,31
46660	12617,24	7084,06	7354,69	96,32	270,63
46676	11033,27	7809,23	9159,61	85,26	1350,38
47660	17137,63	12296,92	12536,29	98,09	239,37
47670	10395,17	7836,55	8041,31	97,45	204,76
47674	1545,29	1545,29	1545,29	100,00	0,00
48677	2909,88	2786,37	2897,28	96,17	110,91
49680	8609,53	7379,00	8122,95	90,84	743,95
Total	139608,86	101406,68	106180,97	95,50	4774,29

Con lo que obtenemos una ocupación teórica mayor que la ocupación calculada parcela a parcela. El porcentaje de la edificabilidad actual respecto a la teórica es de un 95,50%, siendo la edificabilidad teórica de 1,52 m²t/m²s neto.



I.C.6.5. La no alteración de las Determinaciones de Carácter Estructural

Si aplicamos la edificabilidad que se define en función de la superficie a las parcelas interiores definidas anteriormente, obtenemos la siguiente tabla:

MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	OCUPACIÓN TEÓRICA	ACTUAL/TEÓRICA (%)	DIFERENCIA
42655	1589,94	1589,94	1589,94	100,00	0,00
43650	4738,29	4604,91	4762,00	96,70	-157,09
43654	4779,73	4141,68	3959,36	104,60	-182,32
43658	2246,14	2125,12	2241,66	94,80	116,54
43669	3713,34	3638,96	3707,22	98,16	68,26
44650	18228,63	11982,97	10091,80	118,74	-1891,17
44660	10669,07	7349,46	7014,75	104,77	-334,71
44670	5439,05	4612,13	5101,10	90,41	488,97
45640	16087,47	11864,10	12051,86	98,44	187,76
45670	7869,19	5691,55	6003,86	94,80	312,31
46660	12617,24	7890,45	7354,69	107,28	-535,76
46676	11033,27	7809,23	9159,61	85,26	1350,38
47660	17137,63	12296,92	12536,29	98,09	239,37
47670	10395,17	7836,55	8041,31	97,45	204,76
47674	1545,29	1545,29	1545,29	100,00	0,00
48677	2909,88	2786,37	2897,28	96,17	110,91
49680	8609,53	7379,00	8122,95	90,84	743,95
Total	139608,86	105144,63	106180,97	99,02	1036,34

Se comprueba que la edificabilidad global en la Zona del Casco Tradicional no se ve alterada, pues sigue siendo de 1,52 m²t/m²s neto por lo que la presente Modificación no altera esta Determinación de Carácter Estructural.

El porcentaje de ocupación actual se acerca más al teórico, llegando al 99,02%. Aún queda un 0,98% de la superficie teórica sin ocupar.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas no regulan el número de viviendas por parcela. Como hemos comprobado, existen en la Zona del Casco Tradicional tipologías de vivienda unifamiliar y colectiva. Por tanto, la presente Modificación tampoco altera esta Determinación de Carácter Estructural.



Documento visado electrónicamente



DOCUMENTO II

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

Se distinguen dos tipos de parcelas:

- a) Exteriores, si más del treinta por ciento (30%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.*
- b) Interiores, si por el contrario tiene el treinta por ciento (30%) o menos porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.*

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral existente a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas se establecen las siguientes normas:

- *Número máximo de plantas: Dos (2).*
- *Ocupación máxima de parcela:*
 - o Parcelas exteriores: Equivalente a la superficie del solar situado hasta veinte (20) metros de la línea de fachada a vía pública.*
 - o Parcelas interiores: La ocupación estará en función de su superficie de conformidad con el siguiente cuadro:*

<u>Superficie de parcela</u>	<u>Ocupación</u>
<i>menores de 400 m²</i>	<i>75% del total de la parcela</i>
<i>entre 400 y 800 m²</i>	<i>70% del total de la parcela</i>
<i>entre 800 y 1.200 m²</i>	<i>65% del total de la parcela</i>
<i>superiores a 1.200 m²</i>	<i>60% del total de la parcela</i>

Alcolea del Río, noviembre de 2007



Fernando J. González Beviá, Arquitecto





DOCUMENTO III

ALTERACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LOS DISTINTOS

DOCUMENTOS DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO

Se adjuntan a continuación las modificaciones a los distintos documentos de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río introducidas en la presente Modificación.

PLANOS

No se modifican. Los planos de la Modificación tienen tan sólo carácter informativo.

MEMORIA

No se modifica. Los textos de la Memoria de la presente Modificación tienen carácter descriptivo y justificativo de la misma.

NORMAS URBANÍSTICAS

Como el título de la Modificación indica, esta Modificación tan sólo cambia la redacción del artículo 47 de las Normas Urbanísticas, cuyo texto modificado se expresa a continuación:

REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

Se distinguen dos tipos de parcelas:

- a) Exteriores, si más del treinta por ciento (30%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.*
- b) Interiores, si por el contrario tiene el treinta por ciento (30%) o menos porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.*

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral existente a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas se establecen las siguientes normas:

- *Número máximo de plantas: Dos (2).*
- *Ocupación máxima de parcela:*
 - o Parcelas exteriores: Equivalente a la superficie del solar situado hasta veinte (20) metros de la línea de fachada a vía pública.*
 - o Parcelas interiores: La ocupación estará en función de su superficie de conformidad con el siguiente cuadro:*



<u>Superficie de parcela</u>	<u>Ocupación</u>
menores de 400 m ²	75% del total de la parcela
entre 400 y 800 m ²	70% del total de la parcela
entre 800 y 1.200 m ²	65% del total de la parcela
superiores a 1.200 m ²	60% del total de la parcela

Alcolea del Río, abril de 2008



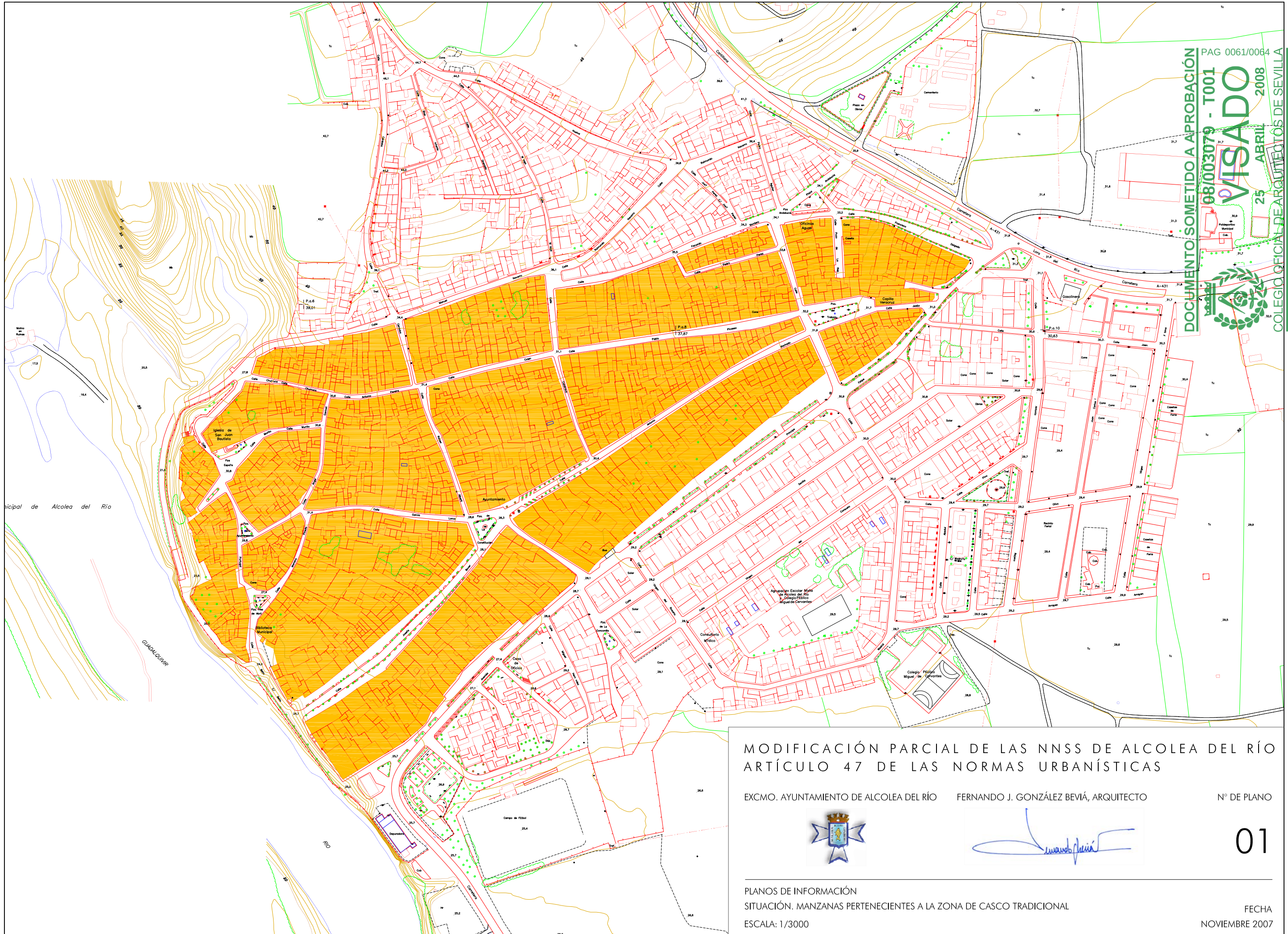
Fernando J. González Beviá, Arquitecto





DOCUMENTO IV

PLANOS DE INFORMACIÓN



MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO
ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ, ARQUITECTO

Nº DE PLANO



01

PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN. MANZANAS PERTENECIENTES A LA ZONA DE CASCO TRADICIONAL
ESCALA: 1/3000

FECHA
NOVIEMBRE 2007



MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO
ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ, ARQUITECTO Nº DE PLANO



02

PLANOS DE INFORMACIÓN
PARCELARIO CATASTRAL DE URBANA
ESCALA: 1/2000

FECHA
NOVIEMBRE 2007

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0062/0064

08/003079 - T001

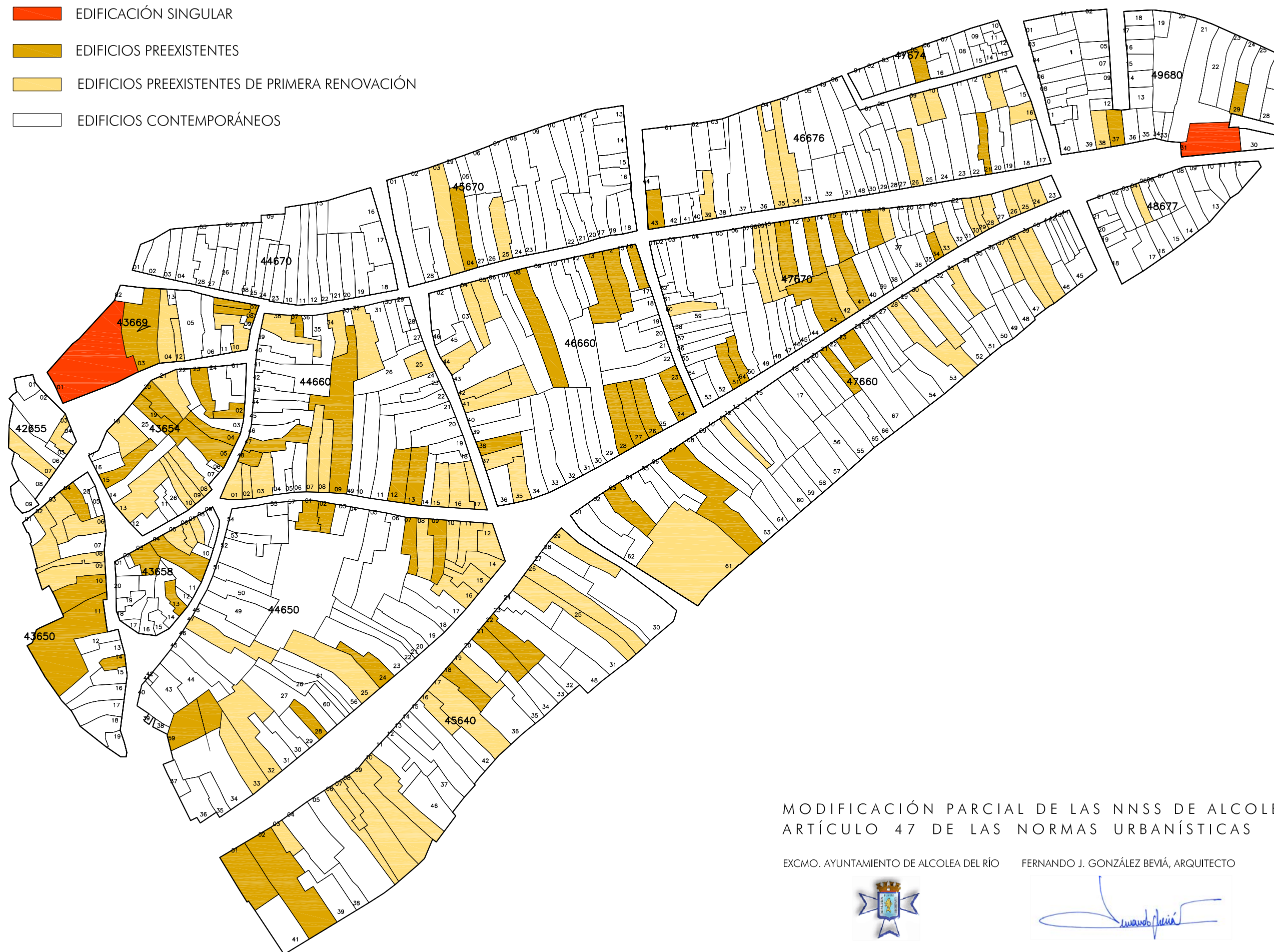
VISADO

25 ABRIL 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

- EDIFICACIÓN SINGULAR
- EDIFICIOS PREEXISTENTES
- EDIFICIOS PREEXISTENTES DE PRIMERA RENOVACIÓN
- EDIFICIOS CONTEMPORÁNEOS



MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO

FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ, ARQUITECTO

Nº DE PLANO



03

PLANOS DE INFORMACIÓN

LA EDIFICACIÓN

ESCALA: 1/2000

FECHA
NOVIEMBRE 2007



MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO
ARTÍCULO 47 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO

FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ, ARQUITECTO

Nº DE PLANO



04

PLANOS DE INFORMACIÓN

LA OCUPACIÓN. PARALELA A 20 m DE LA LÍNEA DE FACHADA

ESCALA: 1/2000

FECHA
NOVIEMBRE 2007