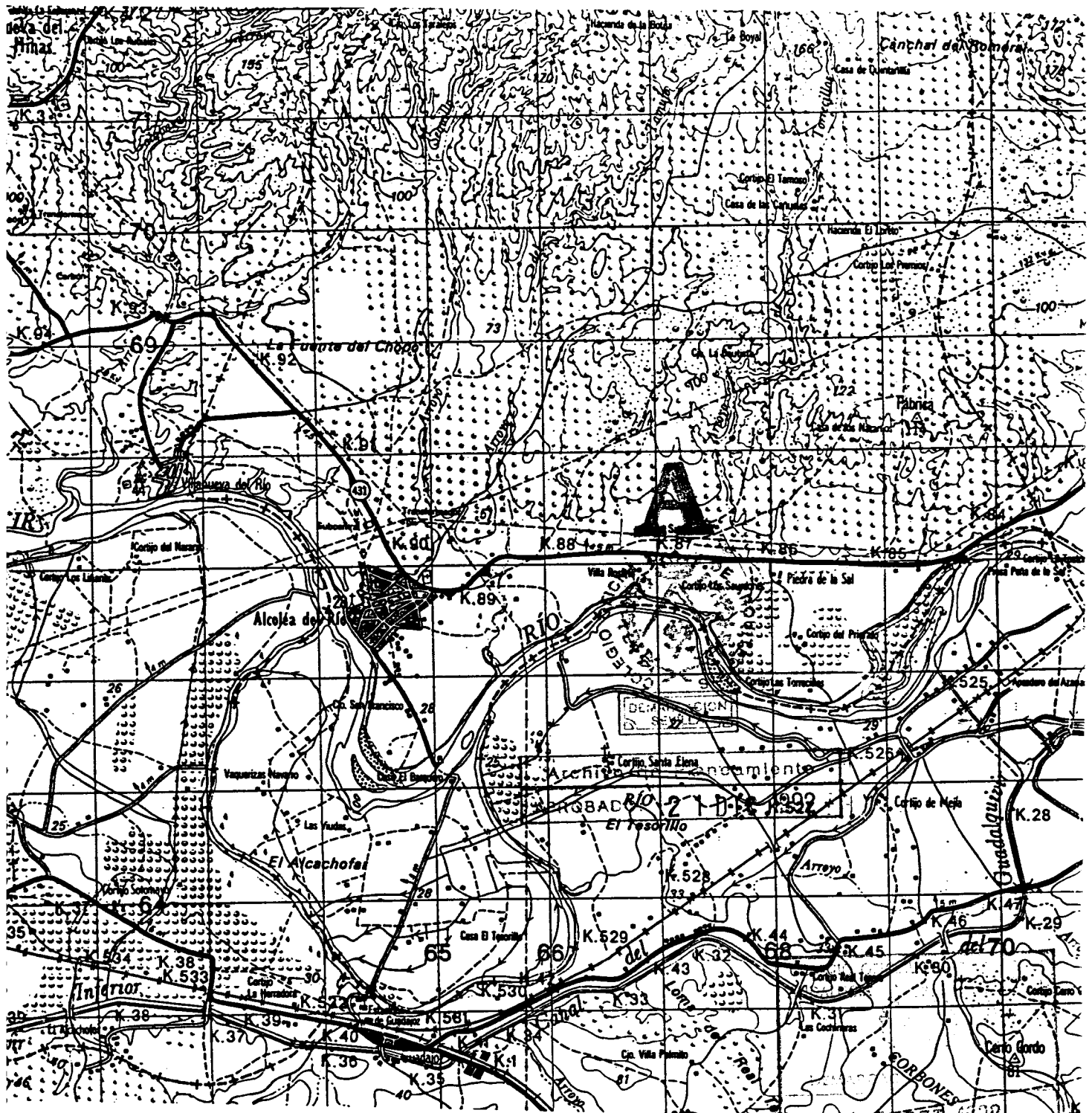


NOI

SUBSIDIARIAS

ALCOLEA DEL RIO



3

ordenanzas

VER RESOLUCIÓN

006.NSM.4
Hoja N° 01

21-11-1992

65

JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Delegación Provincial

SEVILLA

VISTO el Expediente: SE/173/91, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Alcolea del Río, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Real Decreto 58/1987 de 25 de Febrero, sobre modificaciones en la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía; Decreto 194/83 de 21 de Septiembre, regulador de las competencias de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía; Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1.992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y demás legislación aplicable.

RESULTANDO que con fecha 13 de Mayo de 1.992, esta Comisión acordó la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Alcolea del Río, introduciendo ciertas determinaciones respecto a los niveles de equipamiento de los Planes Parciales y las exigencias contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

También se imponía la necesidad de redactar un documento complementario para establecer una mejor regulación de las medidas tendentes a evitar la formación de núcleos de población en el Suelo No Urbanizable y para establecer las medidas de protección de los yacimientos arqueológicos existentes.

RESULTANDO que el Ayuntamiento ha optado por redactar un texto refundido de las Normas Subsidiarias aprobadas, completando sus determinaciones en el sentido establecido por la resolución de esta Comisión de fecha 13 de Mayo de 1.992. Dicho Texto Refundido ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcolea del Río, con fecha 30 de Julio de 1.992.

.../...





RESULTANDO que analizado el Texto Refundido a la luz de la citada resolución de esta Comisión Provincial, se observan las siguientes determinaciones que no fueron objeto de aprobación:

a) La Memoria justificativa potesta al Ayuntamiento en el momento de redactar el Estudio de Detalle de la U.A. nº 6 y el Plan Parcial Industrial 2, a modificar la proporción de los usos residencial e industrial permitidos, incrementándose según el caso el número de viviendas o parcelas sin alterar la edificabilidad bruta total.

b) La Memoria justificativa permite al Plan Parcial R-1 destinar el 25% de las áreas libres a otros usos dotacionales.

c) En aplicación del texto Refundido de la Ley del Suelo sólo es patrimonializable el 85% del aprovechamiento tipo establecido en el suelo apto para urbanizar.

d) La densidad mínima para núcleos de población no es congruente con las condiciones de edificación aislada para viviendas unifamiliares.

De conformidad con la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión del día 21 de diciembre de 1.992, por unanimidad, ha

R E S U E L T O :

"APROBAR el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Alcolea del Río, eliminando de sus determinaciones las que no fueron objeto de aprobación por la resolución de esta Comisión Provincial de fecha 13 de mayo de 1.992:

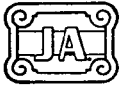
1.- Eliminando la posibilidad de trasvasar edificabilidad entre los usos industriales y residenciales en la Unidad de Actuación nº 6 y el sector nº 2 del Suelo apto para Urbanizar.

2.- Las áreas libres del sector R-1 del Suelo Urbanizable no podrán ser destinadas a otros usos.

3.- El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios del suelo apto para urbanizar será del establecido en el artº 27.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

.../...





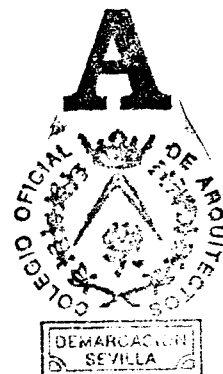
4.- Eliminar la regulación efectuada en el párrafo tercero del artº 94 de las Normas Urbanísticas sobre posibilidad de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, por ser incompatible con la que se establece en el artº. 92 del mismo texto normativo que regula el tamaño mínimo de la parcela para las viviendas aisladas."

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA,

Fdo.: Manuel Vieira Díaz.





Archivo de Planeamiento
APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALCOLEA DEL RIO

ORDENANZAS

COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCÍA OCCIDENTAL
10 SET 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAVERDE DEL RIO

ORDENANZAS

TITULO I. NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. Naturaleza jurídica, alcance, ámbito y vigencia y revisión de las Normas Subsidiarias.

- Artículo 1.- Naturaleza jurídica del documento.
- Artículo 2.- Alcance
- Artículo 3.- Ambito territorial
- Artículo 4.- Vigencia, Revisión y Modificaciones

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO I. Normas urbanísticas relativas a la Clasificación del Suelo.

- Artículo 5.- Alcance de la clasificación del suelo.
- Artículo 6.- Suelo Urbano
- Artículo 7.- Suelo Urbanizable
- Artículo 8.- Suelo No Urbanizable

CAPITULO II. Regimen urbanístico del Suelo Urbano.

- Artículo 9.- Alcance
- Artículo 10.- Cesiones obligatorias y gratuitas del suelo.
- Artículo 11.- Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.
- Artículo 12.- Momento en que se han de producir las cesiones de suelo
- Artículo 13.- Cargas de Urbanización

CAPITULO III. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

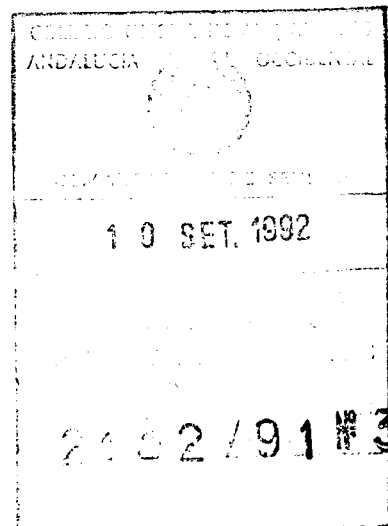
- Artículo 14.- Alcance
- Artículo 15.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo
- Artículo 16.- Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo
- Artículo 17.- Costes de Urbanización

CAPITULO IV. Calificación del suelo.

- Artículo 18.- Alcance
- Artículo 19.- Sistemas
- Artículo 20.- Zonas

CAPITULO V. Regulación de los Sistemas.

- Artículo 21.- Sistemas Generales
- Artículo 22.- Sistema General de Comunicaciones
- Artículo 23.- Sistema General de Espacios Libres
- Artículo 24.- Sistema General de Equipamiento
- Artículo 25.- Sistemas Locales



**TITULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.**

**CAPITULO I. Normas para el desarrollo de las Normas
Subsidiarias en Suelo Urbano.**

Artículo 26.- Alcance

Artículo 27.- Delimitación de la Unidad de Actuación

Artículo 28.- Desarrollo Urbanístico de las Unidades de
Actuación

**CAPITULO II. Normas para el desarrollo de las Normas
Subsidiarias en Suelo Urbanizable.**

Artículo 29.- Alcance

Artículo 30.- Suelos incluidos en sectores de suelo
Urbanizable.

Artículo 31.- Desarrollo Urbanístico de los Sectores

TITULO IV. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

Artículo 32.- Alcance

Artículo 33.- Unidad de Actuación edificatoria

Artículo 34.- Usos del Suelo y la Edificación

Artículo 35.- Reservas de plazas de Aparcamientos

Artículo 36.- Edificios o Instalaciones disconformes con las
presentes Normas

Artículo 37.- Cambios de uso

Artículo 38.- Alineaciones

Artículo 39.- Aprovechamiento edificatorio

Artículo 40.- Número de plantas

Artículo 41.- Altura de la edificación

Artículo 42.- Ocupación máxima de parcela

Artículo 43.- Condiciones de salubridad

Artículo 44.- División en zonas

**CAPITULO II. Normas específicas para la zona de "Casco
Tradicional".**

Artículo 45.- Definición

Artículo 46.- Unidad de Actuación Edificatoria

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio

Artículo 48.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

CAPITULO III. Normas específicas para la zona de Ensanche.

Artículo 49.- Definición

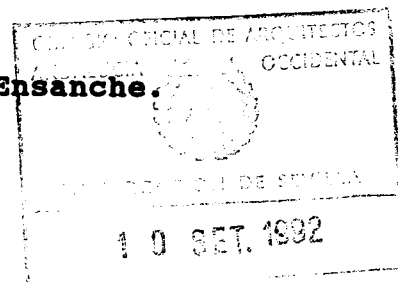
Artículo 50.- Unidad de Actuación edificatoria

Artículo 51.- Aprovechamiento edificatorio

Artículo 52.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

**CAPITULO IV. Normas específicas para la zona de Edificación
Unifamiliar Adosada.**

Artículo 53.- Definición



2132791#3

- Artículo 54.- Unidad de Actuación edificatoria
Artículo 55.- Aprovechamiento edificatorio
Artículo 56.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

CAPITULO V. Normas específicas para la zona de "Actuación Unitaria".

- Artículo 57.- Definición
Artículo 58.- Aprovechamiento Urbanístico y obras autorizables

CAPITULO VI. Normas específicas para la zona "Industrial"

- Artículo 59.- Definición
Artículo 60.- Mantenimiento del uso Industrial
Artículo 61.- Transformación del uso Industrial
Artículo 62.- Cambios de uso
Artículo 63.- Usos permitidos
Artículo 64.- Unidad de Actuación edificatoria
Artículo 65.- Aprovechamiento edificatorio

CAPITULO VII. Normas específicas para las zonas incluidas en "Unidades de Actuación".

- Artículo 66.- Alcance
Artículo 67.- Alineaciones y Rasantes
Artículo 68.- Aprovechamiento urbanístico y usos
Artículo 69.- Objetivos y Directrices de las "Unidades de Actuación"
Artículo 70.- Cuadro de datos de las "Unidades de Actuación"

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

- Artículo 71.- Alcance
Artículo 72.- Sectores de Suelo Urbanizable

CAPITULO II. Normas específicas para el sector P P R 1.

- Artículo 73.- Criterios y Objetivos de Ordenación
Artículo 74.- Ordenanzas, usos globales y niveles de intensidad
Artículo 75.- Iniciativa de Desarrollo

CAPITULO III. Normas específicas para el sector P P I 2.

- Artículo 76.- Criterios y Objetivos de Ordenación
Artículo 77.- Ordenanzas, usos globales y nivel de intensidad

TITULO VI. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

- Artículo 78.- Alcance y objetivos
Artículo 79.- Normas generales sobre protección de recursos y del dominio público
Artículo 80.- Normas generales sobre regulación de actividades
Artículo 81.- Normas generales relativas al uso del suelo y la

10 SET. 1992

- edificación
- Artículo 82.- Normas generales relativas a la adaptación al paisaje
- Artículo 83.- Normas generales relativas a las Parcelaciones de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas
- Artículo 84.- Normas Generales sobre el régimen jurídico
- Artículo 85.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas
- Artículo 86.- División de zonas

CAPITULO II. Normas relativas a las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable.

- Artículo 87.- Alcance
- Artículo 88.- Construcciones autorizadas
- Artículo 98.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas
- Artículo 90.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas
- Artículo 91.- Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social
- Artículo 92.- Viviendas Unifamiliares aisladas
- Artículo 93.- Concepto de edificación Aislada
- Artículo 94.- Concepto de Núcleo de Población

CAPITULO III. Normas específicas de ordenación para las Zonas de Suelo No Urbanizable.

- Artículo 95.-Alcance
- Artículo 96.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección del Medio Físico
- Artículo 97.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de prevención del desarrollo urbano.
- Artículo 98.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica
- Artículo 99.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable sin Protección Especial

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE URBANO Y RURAL, Y DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

CAPITULO I. Normas de Protección.

- Artículo 100.- Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable
- Artículo 101.- Publicidad en Suelo no Urbanizable
- Artículo 102.- Ambito de aplicación y alcance
- Artículo 103.- Criterios Generales
- Artículo 104.- Edificios discordantes con el ambiente urbano
- Artículo 105.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Inventario
- Artículo 106.- Edificios protegidos y grados de protección
- Artículo 107.- Edificios de Categoría "A": Protección Global
- Artículo 108.- Edificios de Categoría "B": Protección Ambiental
- Artículo 109.- Protección de los Conjuntos Urbanos de Interés
- Artículo 110.- Modificación en el Inventario de Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés

GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SEPTIEMBRE 1992

2132/91#3

**TITUTO VIII. NORMAS SOBRE INFORMACION URBANISTICA,
INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION
CONTROL E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE
URBANIZACIONES.**

CAPITULO I. Normas sobre información Urbanística.

Artículo 111.- Publicidad de los documentos

Artículo 112.- Información escrita

**CAPITULO II. Normas de Intervención en el uso del suelo y la
edificación.**

Artículo 113.- Actos sometidos a licencia

Artículo 114.- Caducidad y prórroga de las licencias

Artículo 115.- Requisitos generales para la concesión de
licencias de edificación en suelo urbano

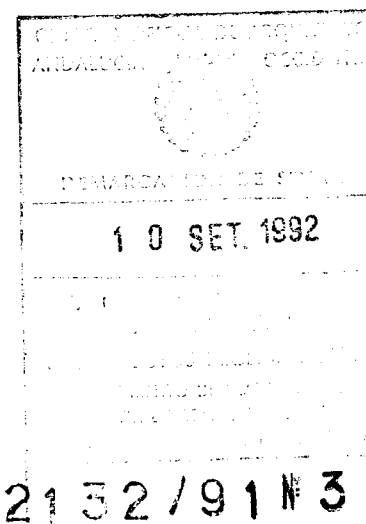
Artículo 116.- Licencias en Suelo No Urbanizable

**CAPITULO III. Control e Inspección de Obras y Recepción de
Urbanizaciones.**

Artículo 117.- Inspección de las Obras

Artículo 118.- Inspecciones preceptivas

Artículo 119.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.
Conservación de la Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALCOLEA DEL RIO

ORDENANZAS

TITULO I. NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. NATURALEZA JURIDICA, ALCANCE AMBITO Y VIGENCIA Y REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Alcolea del Rio, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 2. Alcance.

Las Normas Subsidiarias son del tipo definido en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, es decir, que tienen por objeto el clasificar el suelo en, urbano, urbanizable, y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3. Ambito territorial.

Las normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Alcolea del Rio.

Artículo 4. Vigencia, Revisión y Modificaciones

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se reconocen en el artículo 154, punto 3, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

Igualmente procederá la Revisión de las Normas cuando se dé alguno de los hechos siguientes:

- Cambios en la estructura general del territorio.
- Cambios generales de la red viaria principal.
- Cambios en las previsiones de equipamiento general.
- Desclasificación del suelo.
- Alteración Global del sistema de espacios libres.
- Superar el horizonte temporal del año 2.000 con agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.

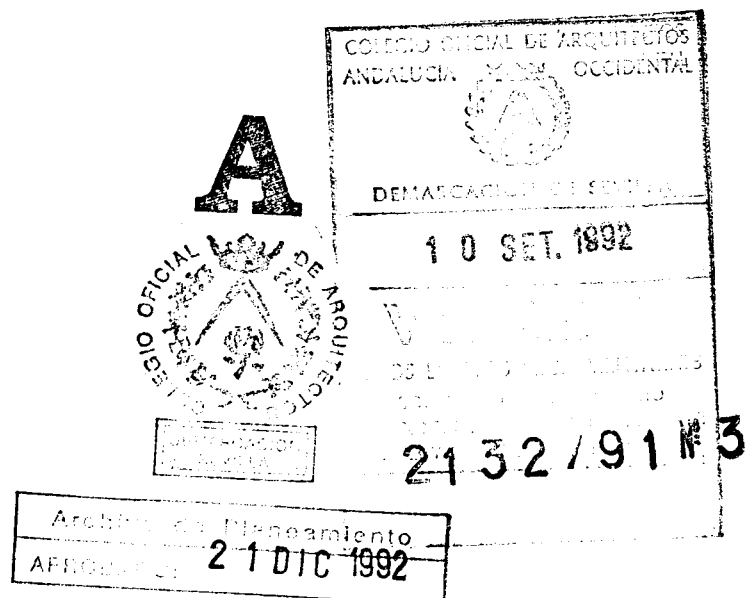
10 SET. 1992

- Aprobacion de planeamiento de rango superior que asi lo contenga.

Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se dé alguno de los hechos siguientes:

- Desclasificación puntual de suelos.
- Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.
- Cambios de detalle de alineaciones.
- Cambios de ordenanzas de la edificación.
- Cambios en las previsiones de equipamiento local.
- Modificaciones puntuales del equipamiento general.

A estos efectos se entiende por estructura general y sistemas generales los definidos en la memoria justificativa y en el plano correspondient, Estructura General del Territorio, asi como en los articulos 21 a 24 de estas Ordenanzas.



TITULO II. NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO I. CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 5.- Alcance de la clasificación del suelo.

El territorio del término municipal queda clasificado en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 6.- Suelo Urbano

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo, han sido considerados en esta clase de suelos por las Normas Subsidiarias, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a la clasificación del suelo.

Artículo 7.- Suelo Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos en esta categoría, y así ha quedado reflejado en el Plano de Ordenación correspondiente a la Clasificación del Suelo, por adecuarse a la ordenación y programación de suelo e infraestructuras previstos en estas Normas.

Artículo 8.- Suelo No Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables, ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado recogido en los planos de ordenación correspondiente a la Clasificación del Suelo.

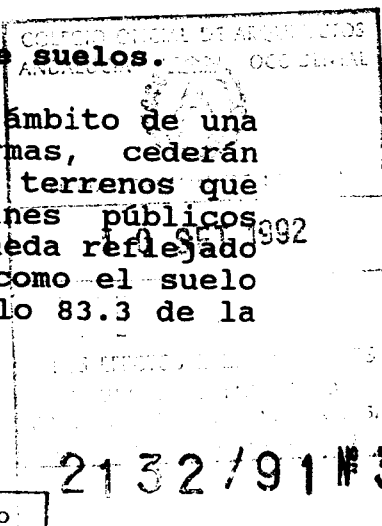
CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9.- Alcance.

El presente capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo clasificado como Suelo Urbano.

Artículo 10.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelos.

Los propietarios de suelo urbano incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos que se destinen a viales, aparcamientos y jardines públicos contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente, así como el suelo para centros docentes, tal como señala el artículo 83.3 de la Ley del Suelo



Artículo 11.- Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.

A los efectos de la distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano, de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo para viales, aparcamientos y jardines, se realizarán los correspondientes proyectos de reparcelación o compensación que sean precisos.

Artículo 12.- Momento en que se han de producir las cesiones de suelo.

Las cesiones de suelo a que se refiere el artículo anterior, se realizarán previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Planes Especiales o Estudios de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Actuación, o bien en el momento de otorgamiento de la licencia de parcelación, si la cesión no hubiera sido realizada con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Plan especial o estudio de detalle, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

Artículo 13.- Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa, las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación legal de "solar" según la Ley del Suelo. Así mismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 14.- Alcance.

El presente capítulo contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización de los suelos clasificados como Suelo Urbanizable.

Artículo 15.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Los propietarios de suelo urbanizable cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

A) Los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

B) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA MARCA OCCIDENTAL
MARCA OCCIDENTAL
9 SET 1992
21 32 79 1 3

Artículo 16.- Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.

Entre los propietarios de cada sector de suelo Urbanizable desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial, se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de lque el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie inicial el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector.

Artículo 17.- Costes de Urbanización

Los propietarios de suelo situados en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma modo y cuantía expresamente establecida al aprobar cada Plan Parcial.

CAPITULO IV.- CALIFICACION DEL SUELO.

Artículo 18.- Alcance de la calificación del suelo.

Las distintas clases de suelo se clasifican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación.

El ámbito de las diferentes zonas y sistemas queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes a "calificación del Suelo" y "Estructura General del Territorio".

Artículo 19.- Sistemas.

Los sistemas son los elementos determinantes del desarrollo urbano y configuran la Estructura General y orgánica del territorio.

Los Sistemas Generales son elementos de ámbito general. Se complementan a nivel de cada área con organizaciones de menor ámbito denominados Sistemas Locales.

Artículo 20.- Zonas.

Las zonas son las áreas de aprovechamiento privado.

En suelo urbano, las zonas implican diferentes normas para la edificación y el destino de las edificaciones y terrenos.

En suelo No Urbanizable las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA 10 SET. 1992
2132791#3

CAPITULO V.- NORMAS DE REGULACION DE LOS SISTEMAS.

Artículo 21.- Sistemas Generales.

Las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1) Sistema general de comunicaciones compuesto por la Red de Carreteras, la Red de Caminos, y vías pecuarias y los distribuidores urbanos.

2) Sistema General de Espacios Libres, compuesto por los espacios libres situados junto a la ribera del río Guadalquivir y del cauce y márgenes de los ríos Guadalquivir y Corbones y los arroyos Sequillo, del Tamajo y de las Torrecillas.

3) Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos, Sanitarios, Socio-culturales, Ayuntamiento, y Templos.

4) Sistema General de Servicios, compuesto por el cementerio, los depósitos reguladores de agua y la estación depuradora de aguas residuales.

Artículo 22.- Sistema General de Comunicaciones: Regulación.

Se regirán por su legislación específica.

Carreteras.- Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre (B.O.E. Nº 305 de 21 de Diciembre de 1.974)

Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1.073/1.977 de 8 de Febrero (B.O.E. nº 117 de Mayo de 1.977).

Ley 25/1988 de 29 de Julio.

Vías pecuarias.- Reglamento de Vías Pecuarias. Decreto de 23 de Diciembre de 1.944 (B.O.E. nº 11 de 11 de Enero de 1.944).

Usos y construcciones autorizados.-

-No se autorizará ninguna construcción que no cumpla o no se adapte a la legislación Sectorial específica. Cualquier uso construcción estará sometido, además de a la preceptiva licencia municipal, a la autorización expresa del organismo administrativo correspondiente según la legislación sectorial específica.

- Las parcelas de urbanizaciones particulares quedarán en cualquier caso por detrás de la zona de servidumbre, (8 m a partir de la arista exterior de la explanación) de las carreteras de competencia estatal o autonómica, (C-431), y quedarán enlazadas por calzadas de servicio, resolviéndose los giros a la izquierda con vía de espera central.

Las edificaciones en estos casos se construirán a partir de 25m del borde exterior de la calzada, (100m en la zona afectada por la futura variante.

Cualquier obra que se realice dentro de la zona de afección de la carretera, deberá obtener antes de la licencia municipal, el correspondiente permiso de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, (50m desde la arista de explanación en la c-431 y 100m en la futura variante).

- En particular en la zona correspondiente a vías pecuarias queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas, mediante cualquier construcción actividad o instalación, incluidos los cercados, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

- En estas zonas vinculadas al uso o dominio público se conservarán las masas arbóreas existentes y se potenciará su repoblación. La tala de árboles quedará sometida a previa licencia.

Artículo 23.- Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

1.- Sistema de espacios libres en la ribera del Guadalquivir.

Estos espacios se destinarán a espacios libres de ocio y esparcimiento. No se autorizarán otras edificaciones que las ligadas a éstas actividades. No se autorizará en ellas el uso agrícola o ganadero exceptuando el tránsito de animales. Estarán sujetas a previa autorización, la tala de árboles, el movimiento de tierras, el levantamiento de cercas, las acampadas y otros usos y actividades que supongan deterioro del carácter lúdico de estos espacios.

2.-Cauces y márgenes de los Rios y Arroyos.

Se regirán por su legislación específica, Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (Real Decreto de 11 de Abril de 1986) así como el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de Noviembre de 1.985 (B.O.E. nº 288 de 2 de Diciembre) y Decreto 2.508/1.975 de 18 de Septiembre, Previsión de Daños por Avenidas (B.O.E. nº 256 de 25 de Octubre de 1.975)

3.- En lo referente al vertido se estará en todo de acuerdo con lo estipulado en los Arts. 92 y ss de la Ley de Aguas y los Arts. 245 y ss del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a la zona de servidumbre y policía de los cauces se estará en todo de acuerdo con los Arts. 6 y ss de la citada Ley, desarrollados en los Arts. 6 y ss del citado Reglamento.

En particular en la zona de policía, quedaran sujetos a la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, las actividades definidas en el Art 9 del Reglamento citado.

4.- En las zonas de servidumbre de los cauces de agua y en general en los espacios libres de dominio o uso público

serán de aplicación los dos últimos epígrafes del artículo anterior.

**Artículo 24.- Sistema General de Equipamiento Público:
Regulación.**

El uso permitido será el genérico de equipamiento público en sus múltiples variedades. Sólo se permitirá el cambio de uso si se mantiene el carácter de equipamiento de uso público.

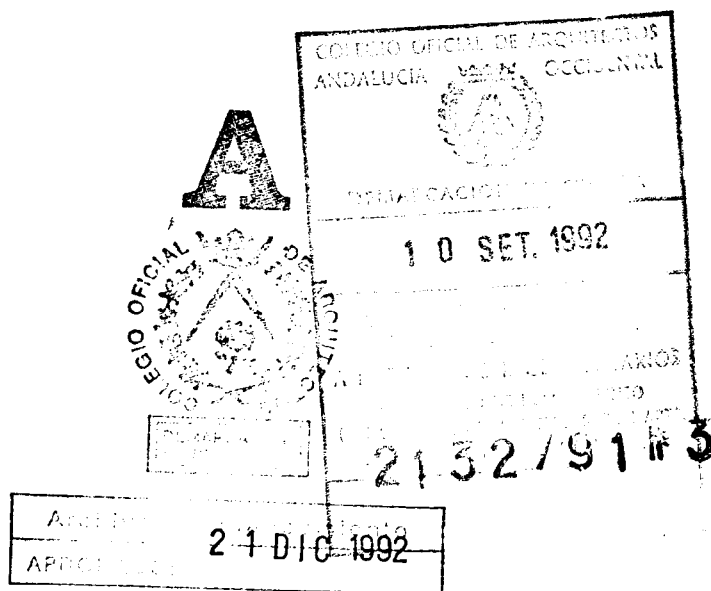
El aprovechamiento edificatorio no se limita, debiendo atenerse a la normativa sectorial y específica que regule el equipamiento en cuestión. En todo caso se mantendrá una altura de la edificación que no sea discordante con el contexto urbano circundante.

Igualmente las características estéticas y formales del edificio se adaptará al ambiente urbano, y en la medida de lo posible se tratará de mantener las alineaciones históricas y el parcelario histórico existente.

Artículo 25.- Sistemas Locales.

En suelo urbano, las Presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por los viales y las plazas y jardines, salvo en las áreas a desarrollar mediante Plan Parcial o Plan Especial, en la que será éste quien señale el emplazamiento de las áreas libres y el viario, respetando en todo caso el trazado previsto en estas Normas. La misma misión desarrollarán los Planes Parciales en Suelo Urbanizable. Su regulación será la misma que para el resto del equipamiento público.

En las zonas ajardinadas se autorizarán las edificaciones necesarias para el uso y disfrute de las mismas, o equipamientos integrados en dichas zonas, siempre que no se altere el carácter abierto de estos espacios y la ocupación de la edificación no supere el 20% de las mismas.



TITULO III.-NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

**CAPITULO I.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.**

Artículo 26.- Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento detallado que concrete, especifique y pormenore la ordenación establecida en las Normas.

Con este objeto se han definido diversas Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 27.- Delimitación de la Unidad de Actuación.

A los efectos establecidos en el artículo 36 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias determinan y delimitan diversas Unidades de Actuación señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes proyectos de reparcelación de las Unidades de Actuación. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, artículo 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación, hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Artículo 28.- Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Actuación.

Para el desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación será preciso:

- A) Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación.

- B) Redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación para la distribución justa y equitativa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

- C) Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

- D) Edificación de las parcelas que merezcan la calificación de Solar, definida en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

**CAPITULO II.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANIZABLE.**

Artículo 29.- Alcance.

El desarrollo del Suelo Urbanizable exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación general establecida en las Normas Subsidiarias.

Con este objeto, se han definido los sectores, cuyos ámbitos quedan delimitados en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 30.- Suelos incluidos en Sectores de Suelo Urbanizable.

Hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales previstos sobre estos suelos, no se podrá realizar en ellos obras o instalaciones, salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 31.- Desarrollo urbanístico de los Sectores.

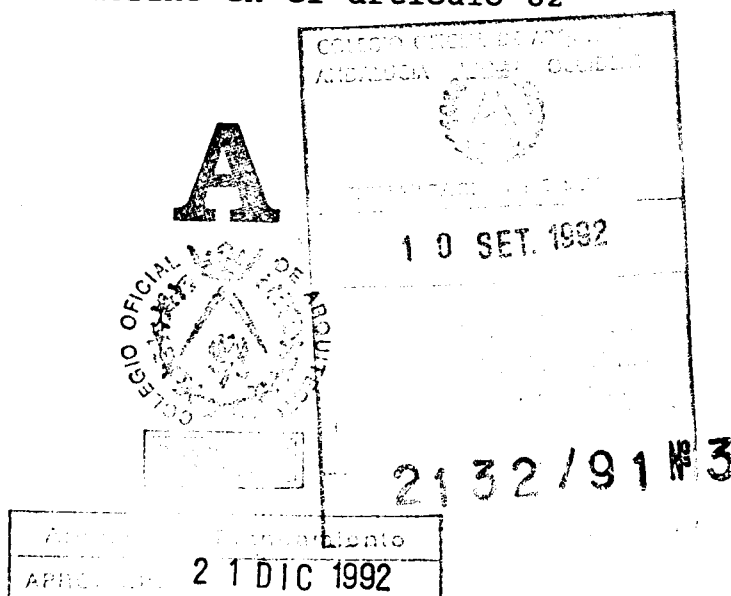
Para el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable será preciso:

A) Aprobación del Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a las especificaciones y determinaciones señaladas en las Normas Subsidiarias.

B) Aprobación del Proyecto de Reparcelación o Compensación para el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.

C) Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras correspondientes al sector o polígono, de acuerdo con las especificaciones mínimas establecidas en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

D) Edificación de las parcelas que merezcan la calificación legal de Solar según se define en el artículo 82 de la Ley del Suelo.



TITULO IV.- NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 32.- Alcance.

Las Normas de ordenación establecen las condiciones reguladoras de la parcelación del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenderse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela catastral de suelo urbano.

Artículo 33.- Unidad de actuación edificatoria.

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recoge en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva de las Normas se considera inedificable por razones de su forma y dimensiones.

Las presentes Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral como condición indispensable para conseguir los fines que se proponen; la conservación del legado histórico que el pueblo supone, y la orientación adecuada de las actuaciones que tiendan a modificar dicho legado.

Artículo 34.- Usos del suelo y la edificación.

Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en los que se excluye el uso residencial, salvo la vivienda al servicio directo de la actividad industrial.

Las limitaciones a la localización de actividades será consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedará regulada por la aplicación de la legislación específica y sectorial que en cada caso le afecte.

Además de los usos previstos en las determinaciones de las presentes Normas, será admisible cualquier otro uso que rehabilite o reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el "Inventario de Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés" de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 35.- Reservas de plazas de Aparcamientos.

En el interior de las parcelas que se construyan deberán reservarse plazas de aparcamiento a razón de una por vivienda que se construya o por cada cien metros cuadrados de edificación no destinada a vivienda (industria, comercio, etc).

Se exime de esta obligación para aquellas actuaciones que no resulte un número de plazas superior a seis por aplicación de la anterior regla. Igualmente se exime de la aplicación del presente artículo para las construcciones destinadas a equipamiento de uso y titularidad pública.

Artículo 36.- Edificios o instalaciones disconformes con las presentes normas.

1.- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que resultaren disconformes con las mismas, no serán calificados como "fuera de ordenación" mientras subsistan, salvo cuando concurren las circunstancias del apartado 2 del presente artículo. No obstante no estar calificados fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de mejora y reforma que no supongan una modificación estructural básica, ni un aumento de la superficie construida existente.

2.- Los edificios o instalaciones construidas con anterioridad a estas Normas, que resultasen disconformes con las mismas, cuyo suelo por razón de su calificación, deba pasar a dominio público, quedan calificadas como "fuera de ordenación" a los efectos del artículo 60 de La Ley del Suelo. Igual calificación merecerán las edificaciones afectadas de "nueva alineación" señaladas en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 37.- Cambios de Uso.

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos de información y ordenación de las presentes Normas aparezcan marcadas como equipamiento (religioso, docente, sanitarios, asistencia, centros públicos, etc) sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio de uso suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento.

Los cambios de uso del suelo y la edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 38.- Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, salvo las afectadas por "nueva alineación" recogidas en las presentes Normas. La edificación se situará sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de parcela, no permitiendo espacios libres o patios abiertos a fachadas, salvo que las ordenanzas particulares de zona expresen lo contrario.

Artículo 39.- Aprovechamiento Edificatorio.

1.- El aprovechamiento edificatorio establecido para las parcelas edificables, resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de parcela, recogida en los siguientes artículos.

El aprovechamiento edificatorio resultante de aplicar los citados parametros, se entendera como aprovechamiento maximo de cada parcela. El aprovechamiento resultante podra distribuirse con flexibilidad suficiente, cumpliendo el resto de las determinaciones de las Normas Generales de Ordenacion y las especificas de cada zona.

2.-Las obras de nueva planta , sustitución, renovación o ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el deducido de la aplicación de las presentes Normas. Sin embargo, los edificios existentes para los que se solicite obras de reforma parcial, redistribución, modernización, adecentamiento o consolidación, que no supongan una modificación estructural básica, podrán tener como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

3.- La superficie construida destinada a áticos, sótanos, planta de "desván" en viviendas unifamiliares y "ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial", cuando sea permitido en desarrollo de las presentes Normas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

Artículo 40.- Número de plantas.

1.-El número de plantas fijadas se establece en las correspondientes Ordenanzas de zona. Se podrán realizar menos plantas de las máximas autorizadas, justificando arquitectónicamente la solución propuesta.

2.-Para el caso de agregación de parcelas a las que se asigne número de plantas distintos, podrá igualarse el número de plantas a cualquiera de las parcelas agregadas, para conseguir así un proyecto unitario debidamente justificado en base a su adecuación al entorno circundante. La edificabilidad máxima del conjunto no superará a la suma de las edificabilidades de las parcelas individualmente consideradas. Igualmente para el caso de edificaciones a calles opuestas de diferente número de plantas deberá retranquearse la diferencia de altura un mínimo de 3 m. del lindero de fondo de parcela y tratar como fachada el paramento.

3.- Por encima de la altura máxima señalada se permitirá un ático retranqueado de fachada a vía o espacio público un mínimo de 3 m. y cuya superficie no excederá del 20% de la superficie total de la planta de cubierta. La altura maxima de estos áticos respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior no excedera de 3m.

En este volumen maximo se deberan incluir los castilletes de escaleras y ascensores, trasteros y los espacios destinados a servicios generales e instalaciones de la edificación.

En caso de que se proyecten soluciones de cubierta inclinada, la altura de cumbrera o de coronacion, no excedera de 3,5m de altura respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior. Las cubiertas en este caso dispondran el anclaje de los aleros directamente sobre la cara superior del ultimo forjado. El

espacio bajo cubierta debiera albergar los mismos usos y equipos citados anteriormente. La pendiente maxima de los faldones sera de 30 grados. Tanto en el caso de aticos como de desvanes bajo cubierta, se autorizara el uso residencial, siempre que se cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

4.- Se permitirá la construcción de una planta de sótano cuya cota de solería mínima sea de menos de 3 m., respecto a la rasante de la calle, para uso de: garages, almacenes, servicios generales de viviendas, trasteros, etc., excluyéndose expresamente el uso de vivienda, comercios o local de uso público.

Artículo 41.- Altura de la edificación.

1.- La altura desde la rasante de la calle, en cada punto de la fachada, a la solería de planta baja no será superior a 1,2 metros.

2.- La altura desde la rasante de la calle, en cada punto de la fachada a la cota superior del forjado que cubre la planta baja no será superior a 4,5 metros.

3.- La altura de pisos, incluso el bajo, oscilará entre la altura mínima de 2,90 y la máxima de 4,50 m. medida de suelo a suelo.

4.- La altura total de la edificación se fijará dentro de los anteriores márgenes, justificando debidamente la solución adoptada, a la vista de las edificaciones colindantes y del entorno urbano circundante. El Ayuntamiento denegará la licencia, si la altura de la edificación, aún cumpliendo las limitaciones anteriores, perjudica el carácter general del conjunto urbano.

5.- Será de cuenta del propietario de la casa más elevada el tratamiento adecuado de las medianeras vistas.

Artículo 42.- Ocupación máxima de parcela.

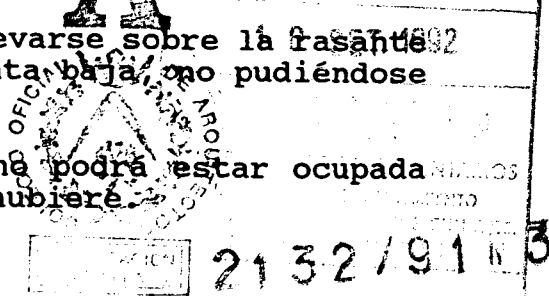
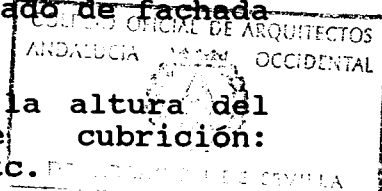
La ocupación máxima de una parcela catastral será la que determine la ordenanza de zona donde se ubique. La edificación que se construya se implantará en el solar, dejando los espacios libres y patios necesarios para no superar así la ocupación máxima fijada, con arreglo a las presentes ordenanzas, y 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 de uso público 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 aplicaran tan solo sobre la planta superior, a los efectos de definir el aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

Artículo 43.- Condiciones de salubridad.

No se admitirán viviendas interiores, considerándose como interiores aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocinas y aseos, con luces a vía pública, o patio de luces.

Los patios de luces y ventilación admitirán la inscripción de un circuito de diámetro no menor a tres metros. Excepcionalmente cuando solo sirvan a cocinas o aseos esta dimensión se podrá reducir en un 20%. Cuando los patios sirvan a más de dos viviendas, su superficie mínima será no inferior a 15 m².

Los patios interiores a los que den luces de viviendas sin fachada a vía pública, además de contar con una superficie no inferior a 15 m², serán accesibles directamente desde la calle a través de espacios comunes a las viviendas, y no podrán privatizarse o adscribirse a ninguna vivienda.

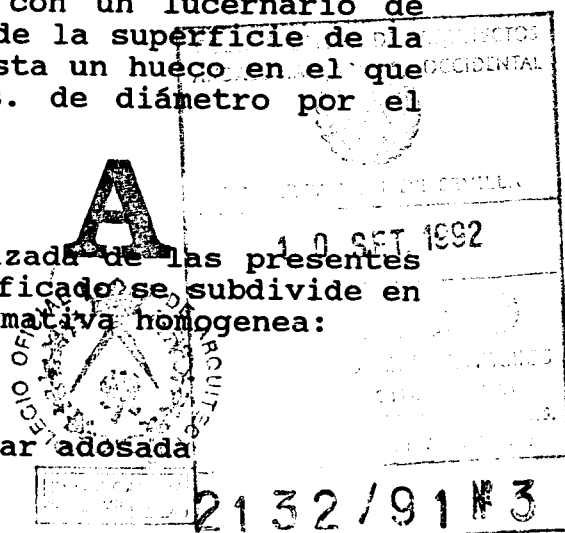
No se permitirán viviendas en semisótano, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que den fachada, tomado en cualquier punto de la rasante de calle o espacio libre.

Las escaleras de acceso a vivienda podrán iluminarse y ventilarse cenitalmente, siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima los 2/3 (dos tercios) de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30mts. de diámetro por el número de plantas del edificio.

Artículo 44.- División de zonas .

A los efectos de la aplicación pormenorizada de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo Urbano calificado se subdivide en las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Zona de Casco Tradicional
- Zona de Ensanche
- Zona de edificación unifamiliar adosada



- Zona de actuación unitaria
- Zona industrial

Para cada zona de suelo urbano se establece una normativa específica que se recoge en los capítulos siguientes, y que desarrolla la normativa general del presente capítulo. En caso de pugna entre las normativas generales y específica prevalecerá la de carácter general recogida en los anteriores artículos.

Igualmente hay que señalar que para todas las zonas es de aplicación la normativa de Protección del Patrimonio Edificatorio, que se refiere a los edificios protegidos y a las Normas de adaptación de los edificios al ambiente urbano tradicional e histórico.

CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE CASCO TRADICIONAL.

Artículo 45.- Definición.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales del casco caracterizadas por la edificación en línea de fachada, con ocupación completa 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.

Artículo 46.- Unidad de actuación edificatoria.

1.- La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral.

2.- La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 90 m² y un ancho mínimo de 6 metros.

3.- Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas, previa solicitud de licencia, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

a) Que el número máximo de parcelas agregadas sea de tres.

b) Que la superficie total resultante de la agregación no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 300 m², a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

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

(27) MOD. NSM. P.D. 24.09.08

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

Artículo 47.- Aprovechamiento edificatorio.

Se distinguen dos tipos de parcelas:

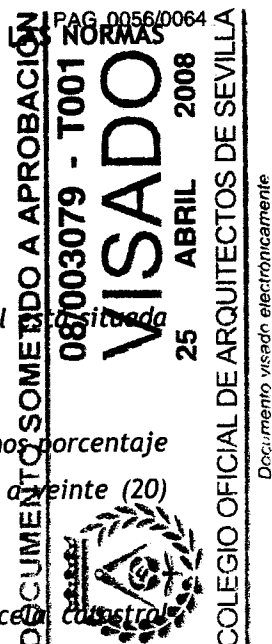
- a) Exteriores, si más del treinta por ciento (30%) de su superficie total
entre la línea de fachada y su paralela a veinte (20) metros.
- b) Interiores, si por el contrario tiene el treinta por ciento (30%) o menos porcentaje
de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a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

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela
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, noviembre de 2007



- 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.

Artículo 48.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Sobre la alineación fijada, se permitirán vuelos con arreglo a las siguientes normas:

- No se permitirán a una altura menor de 3,5 metros desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la fachada.

- El vuelo máximo permitido será con relación a la alineación de 0,35 m.

- Deberán separarse al menos 1 m. de las medianeras.

- No se autorizan balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

- No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones no podrá ser superior a la mitad de la longitud de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,0 m.

- No se autorizarán vuelos ni balcones en calles de ancho inferior a tres metros.

- No se autorizarán terrazas, ni ningún tipo de retranqueo respecto a la alineación oficial a excepción de los huecos de fachada.

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- En calles de acerado inferior a 1 metro, el saliente no excederá de 10 cms. En calles de acerado superior a 1 metro no excederá de 20 cm.

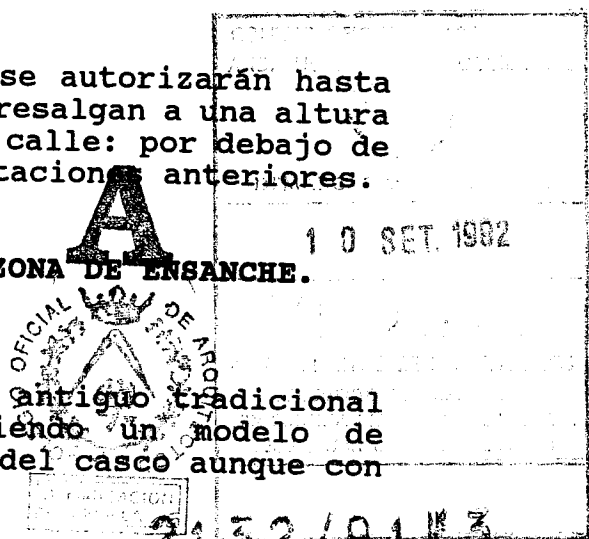
- En calles sin tránsito rodado se considerará como acerado la mitad del ancho de la calle, todo ello a los efectos del anterior apartado.

- Las rejas voladas y cornisas se autorizarán hasta un vuelo máximo de 30 cms., siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros de la rasante de la calle: por debajo de dicha altura el saliente cumplirá las limitaciones anteriores.

CAPITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE ENSANCHE.

Artículo 49.- Definición.

Corresponde a zonas de extensión del casco antiguo tradicional desarrolladas en distintas etapas, siguiendo un modelo de desarrollo de las edificaciones similar al del casco aunque con



unas dimensiones de parcela y densidades edificatorias diferenciadas.

El ámbito de la zona de Ensanche queda delimitada en el plano de ordenación correspondiente a la calificación del suelo.

Artículo 50.- Unidad de actuación edificatoria.

Son de aplicación para esta zona, los artículos referentes a este tema de la zona de "Casco Tradicional".

Artículo 51.- 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 catorce (14) metros de la línea de fachada a vía pública.

Artículo 52.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Sobre la alineación fijada se permitirán vuelos con arreglo a las siguientes normas:

- No se permitirán a una altura menor de 3,5 m, desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la fachada.

- El vuelo máximo permitido será con relación a la alineación de 0,35 m. en calles de menos de 9 m. de ancho y de 0,50 m. en calles de 9 o más metros de ancho.

- Deberán separarse al menos 1 m. de las medianeras.

- La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la longitud de la fachada ni cada uno separadamente superará los 2,5 metros.

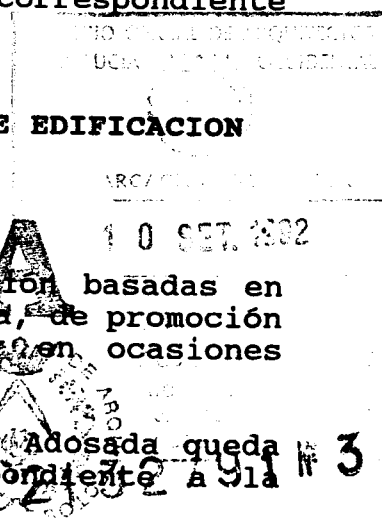
- Las jambas y portadas de huecos podrán sobresalir de la alineación en la forma determinada en el correspondiente artículo de la zona de Casco Antiguo.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 53.- Definición.

Corresponde a las zonas urbanas de nueva creación basadas en agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera, de promoción unitaria, de dos plantas con patio trasero y en ocasiones pequeños patios a fachada.

El ámbito de la zona de Edificación Unifamiliar Adosada queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la calificación del suelo.



Artículo 54.- Unidad de actuación edificatoria.

En estas zonas aunque la unidad edificatoria a efectos constructivos puede llegar a ser la manzana completa, cada vivienda deberá tener asignada su parcela catastral correspondiente, de forma que los parámetros de edificabilidad y forma se apliquen sobre cada parcela individual.

Las dimensiones mínimas de las parcelas a efectos de parcelación serán de 100 m² de superficie y un ancho mínimo de 6 metros.

Artículo 55.- Aprovechamiento edificatorio.

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

- Número máximo de planta: Dos (2)

- Ocupación máxima de parcela: Equivalente a la superficie del solar situado hasta 12 metros de la línea de fachada a la vía pública. Caso que la profundidad de la parcela supere los dieciseis (16) metros de longitud, la ocupación máxima será del 75% de la superficie de parcela, debiendo retranquearse obligatoriamente la edificación en este caso, un mínimo de cuatro (4) metros del lindero trasero.

Artículo 56.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Sobre la alineación fijada, se permiten los retranqueos de la línea de fachada, dejando un patio delantero a la edificación, siempre que este retranqueo de la línea de edificación se defina mediante el correspondiente Estudio de Detalle, u otro instrumento de planeamiento, cuyo ámbito mínimo debe ser la manzana completa. Las líneas de edificación así generadas permanecerán como obligatorias en caso de sustitución de alguna de las edificaciones.

Las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales, salvo en circunstancias especiales como las de esquina en que podrán separarse como mínimo tres metros del lindero lateral. Salvo en estos casos, las edificaciones deberán separarse como mínimo cuatro metros del lindero trasero.

Sobre la alineación fijada se permitirán vuelos con arreglo a las determinaciones establecidas al respecto para la zona de Ensanche.

CAPITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE ACTUACION UNITARIA.

Artículo 57.- Definición.

Corresponde a áreas urbanas homogéneas en su edificación, por haber sido resultado de intervenciones históricas, unitarias, en base a una composición arquitectónica determinada, en base a la tipología de edificación abierta.

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

Artículo 58.- Aprovechamiento urbanístico y Obras autorizables.

Sobre estas zonas sólo se autorizarán obras de reforma y consolidación de carácter parcial y siempre que no se desvirtue en carácter unitario del conjunto en sus aspectos formales (fachadas, huecos, texturas, colores, cubiertas, etc.).

Para autorizar obras de nueva planta, como consecuencia de la renovación de la edificación, será preciso que con anterioridad se redacte y apruebe un Plan Especial, de deberá estar referido al ámbito completo en que se desarrolló la intervención originaria, con el objeto de redefinir la ordenación de la zona. Se fija como aprovechamiento máximo del Plan Especial, 50 viviendas por hectárea de uso residencial, y 1.000 m² construidos por hectárea (0,10 m²/m² de edificabilidad) para usos no residenciales. El Plan Especial determinará la tipología o tipologías edificatorias más convenientes en ese momento.

CAPITULO VI.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 59.- Definición.

Corresponde a aquellas zonas urbanas sobre las que se propone un uso industrial, y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

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

Artículo 60.- Mantenimiento del uso industrial.

Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

Por lo tanto en las áreas calificadas como industriales, que sustenten actividades de ese tipo, podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal, o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que la legislación específica en materia de Industrias Molestas, Nocivas o Peligrosas, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Ambientes y conjuntos de Interés, recogidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 61.- Transformación del uso industrial.

Se permitirá mediante la redacción de un Proyecto de Parcelación, y un Estudio de Detalle si fuera preciso, la transformación de

una parcela original, en parcelas menores de uso igualmente industrial, compatibles con el residencial de las áreas colindantes.

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 200 m², con una edificabilidad máxima de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

Artículo 62.- Cambios de uso.

Para las instalaciones industriales que estén situadas en suelo calificado en las presentes Normas como "zona Industrial" podrá cambiarse el uso industrial por el residencial de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1.- El propietario de la actividad industrial solicitará del Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonadamente los motivos y señalando específicamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.
- 2.- El Ayuntamiento considerará la petición, y en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad teniendo presente los criterios de mantenimiento de la actividad industrial mantenidos por las presentes Normas.
- 3.- El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales" según se estipula en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo, si las dimensiones de la parcela así lo requieren.

Artículo 63.- Usos permitidos.

Los usos permitidos en la "Zona Industrial" quedan regulados por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" o legislación específica similar.

Se prohíben expresamente aquellas industrias calificadas como Nocivas o Peligrosas, que aplicándose las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo o circundante.

Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo y exclusivo de la actividad industrial (v.g. casa de guarda) y sea compatible con la misma.

Se reservará en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento para cada 100 m² de edificación.

Artículo 64.- Unidad de Actuación Edificatoria.

La unidad de actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

No se establecen limitaciones a las agrupaciones de parcelas de

uso industrial.

Las segregaciones de parcela existente serán autorizables siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m². En todo caso se solicitará licencia de parcelación.

Artículo 65.- Aprovechamiento Edificatorio.

El número de plantas de la edificación será de una autorizándose entreplantas con una altura mínima de 2,60 metros libres de suelo a techo.

No se fija altura máxima de la edificación, debiendo justificarse motivadamente por el solicitante de la licencia en razón de la actividad industrial, y del respeto a las condiciones estéticas del entorno urbano circundante.

La edificabilidad máxima se fija en 1 m²/m² sobre parcela neta.

La edificación se dispondrá alineada a vial. La ocupación no se limita pudiendo ser del 100%.

CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN "UNIDADES DE ACTUACION".

Artículo 66.- Alcance.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevee su desarrollo mediante un Plan Especial o Estudio de Detalle o un simple Proyecto de Obra, los cuales serán desarrollados por la iniciativa privada, o de oficio por el Ayuntamiento.

El ámbito de estas zonas objeto de "Unidad de Actuación" queda delimitado en el plano de Ordenación correspondiente.

La delimitación de las Unidades de Actuación podrá reajustarse, en el momento de redactar el Plan Especial o Estudio de Detalle, modificando la señalada en las Normas Subsidiarias, previa justificación suficiente en base a un estudio pormenorizado del parcelario existente, y todo ello con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada Unidad de Actuación. Las parcelas que pudieran quedar excluidas del ámbito de Unidad de Actuación en virtud de lo indicado en el presente artículo, quedarán afectadas de las ordenanzas de la zona de Suelo Urbano colindante a la misma.

Artículo 67.- Alineaciones y Rasantes.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

No podrán fraccionarse los espacios libres y equipamientos previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación correspondientes. Tampoco se podrán

variar la posición respecto a la edificación y límites de la Unidad de Actuación.

Artículo 68.- Aprovechamiento urbanístico y usos.

El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros de datos incluidos en los planos de "Sectores y Unidades de Actuación" así como al final del presente capítulo.

La altura máxima de la edificación viene fijada por la calificación del suelo establecida para cada unidad de actuación, de entre las calificaciones de suelo urbano.

Los Usos permitidos y demás ordenanzas serán las señaladas para la calificación de suelo establecida para cada unidad de actuación.

Artículo 69.- Objetivos y Directrices de las Unidades de Actuación.

Los objetivos de ordenación de las Unidades de Actuación son variados según el ámbito de que se trate, pero se pueden señalar los objetivos más importantes perseguidos:

- Consolidar bordes periféricos de los núcleos urbanos, con una actuación ordenada que cierre el perímetro de suelo urbano.

- Ordenar vacíos urbanos del interior que por su dimensión demandan una ordenación y actuación urbanística conjunta y unitaria.

- Ordenar urbanísticamente parcelas de dimensiones estimables que se encuentran sin uso por abandono del uso tradicional que han venido soportando.

- Resolver la conexión urbana mediante pasajes o calles, de áreas resueltas en base a calles en fondo de saco, que demandan una adecuada conexión al entorno urbano circundante.

Artículo 70.- Cuadro de datos de las Unidades de Actuación.

A continuación se acompaña Datos a tener en cuenta con carácter obligatorio en el desarrollo de las distintas Unidades de Actuación.

Se establece la numeración de las U.A. la superficie en Has. de su ámbito; la superficie mínima de las cesiones de suelo para espacio libre, equipo social y viales y aparcamientos; la calificación global de la U.A. de entre las señaladas para el suelo Urbano; el número máximo de viviendas que se puede construir o bien el número máximo de parcelas que se pueden obtener, según la U.A. sea de uso residencial o de uso industrial; la superficie máxima de solares para viviendas o para industrias según el caso; y por último los instrumentos técnicos o de planeamiento señalados para el desarrollo de las unidades de actuación, a saber:

ED= Estudio de Detalle
PU= Proyecto de Urbanización
PERI= P.E. Reforma Interior
PEDI= P.E. Dotación de Infraestructura
PE= Plan Especial
OBRA CIVIL= Proyecto Técnico de Obras.

COLEGIO DE INGENIEROS DE ARQUITECTURA
ANDALUCÍA
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ
10 SET. 1992
A
2132/91 N 3

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: Unidad de actuación UA 1

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Córdoba

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

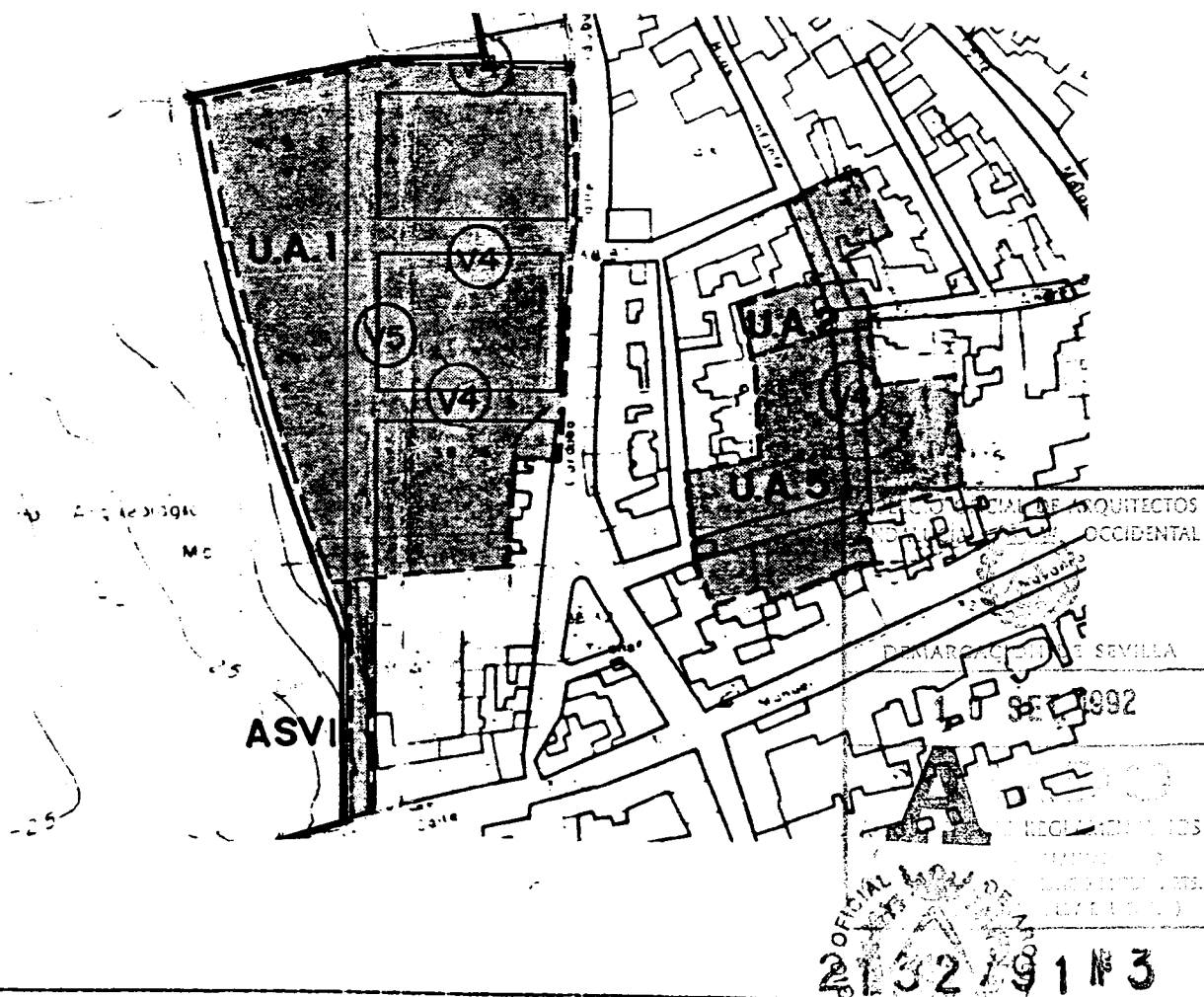
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

SUPERFICIE DE ACTUACION: 12.000 m2.

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	6.400	EN	0,85	1,6	70 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	2.700				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	2.900				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

creación borde urbano con espacio libre ajardinado sobre espacios libres ribera Guadalquivir. Formalización imagen urbana desde el río.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: UA-2

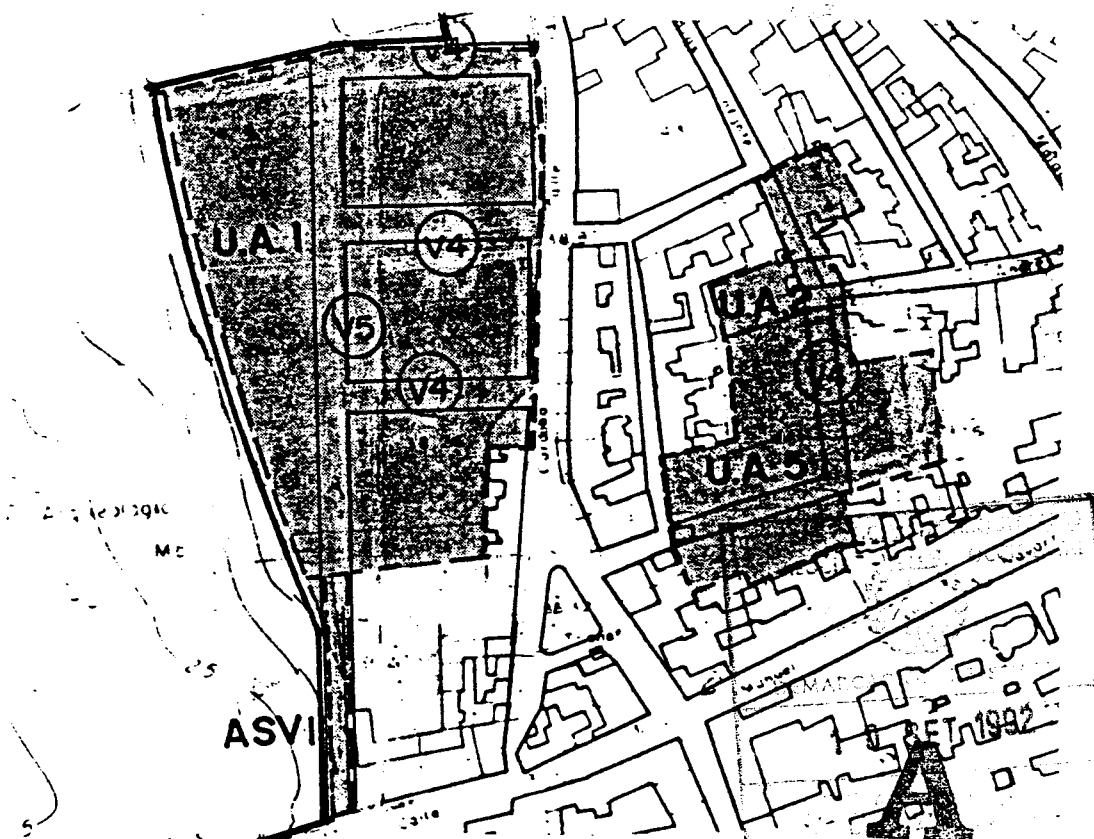
DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Blas Infante.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 800 m2.

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	500	EN	1,0	1,6	4 viv
Industrial:					1
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	300				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Conexión de la calle Blas Infante con la calle San Andrés y la calle de nueva creación de la UA-5.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: UA-3

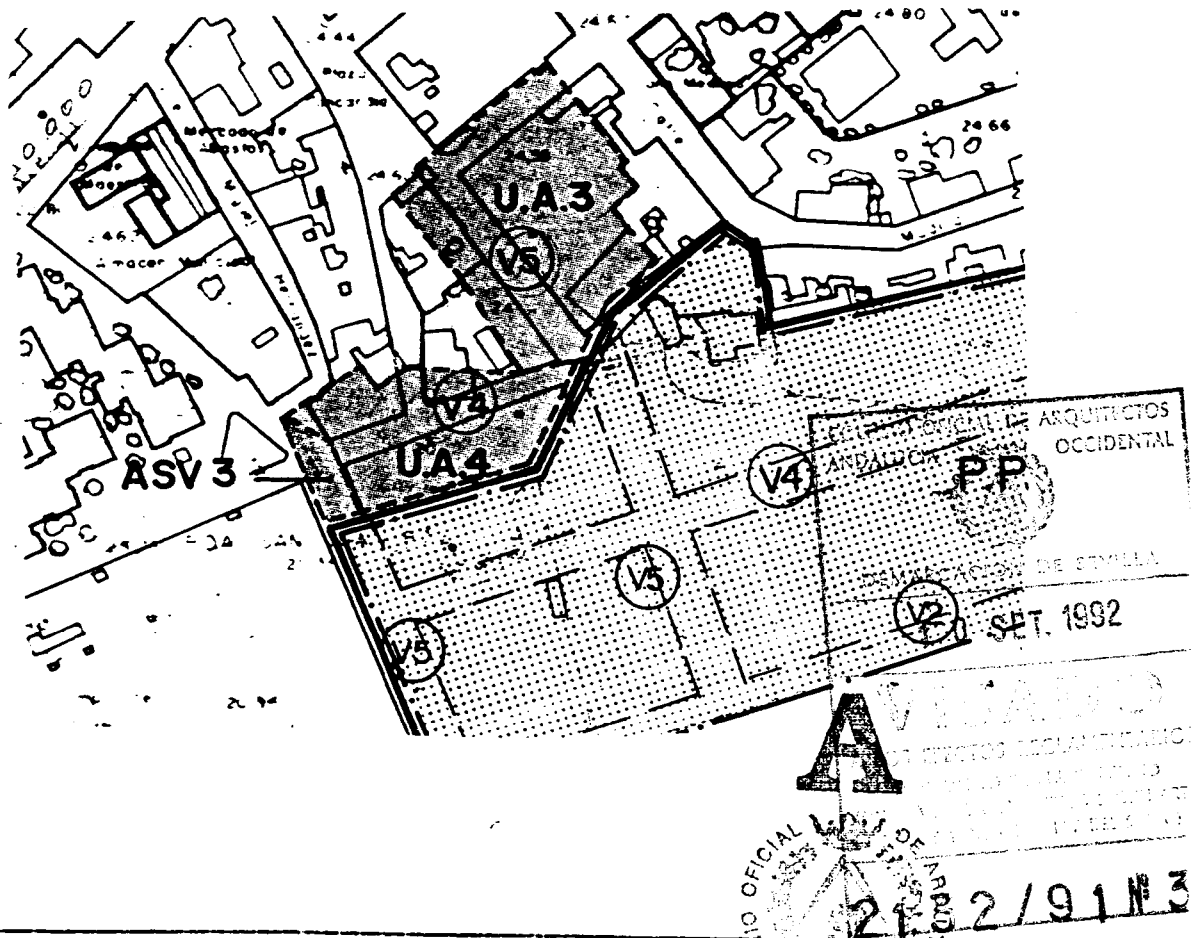
DATOS BASICOS:

SITUACION: Plaza de la Concordia y C/ Virgen del Consuelo
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.600 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	1.800	EN	1,15	1,6	12 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	800				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Operación de reforma interior sobre vacío existente procurando la continuidad de la trama urbana enlazando la c/ Virgen del Consuelo con la Plaza de la Concordia y esta con el nuevo crecimiento residencial previsto en el PPR-1

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: UA-4

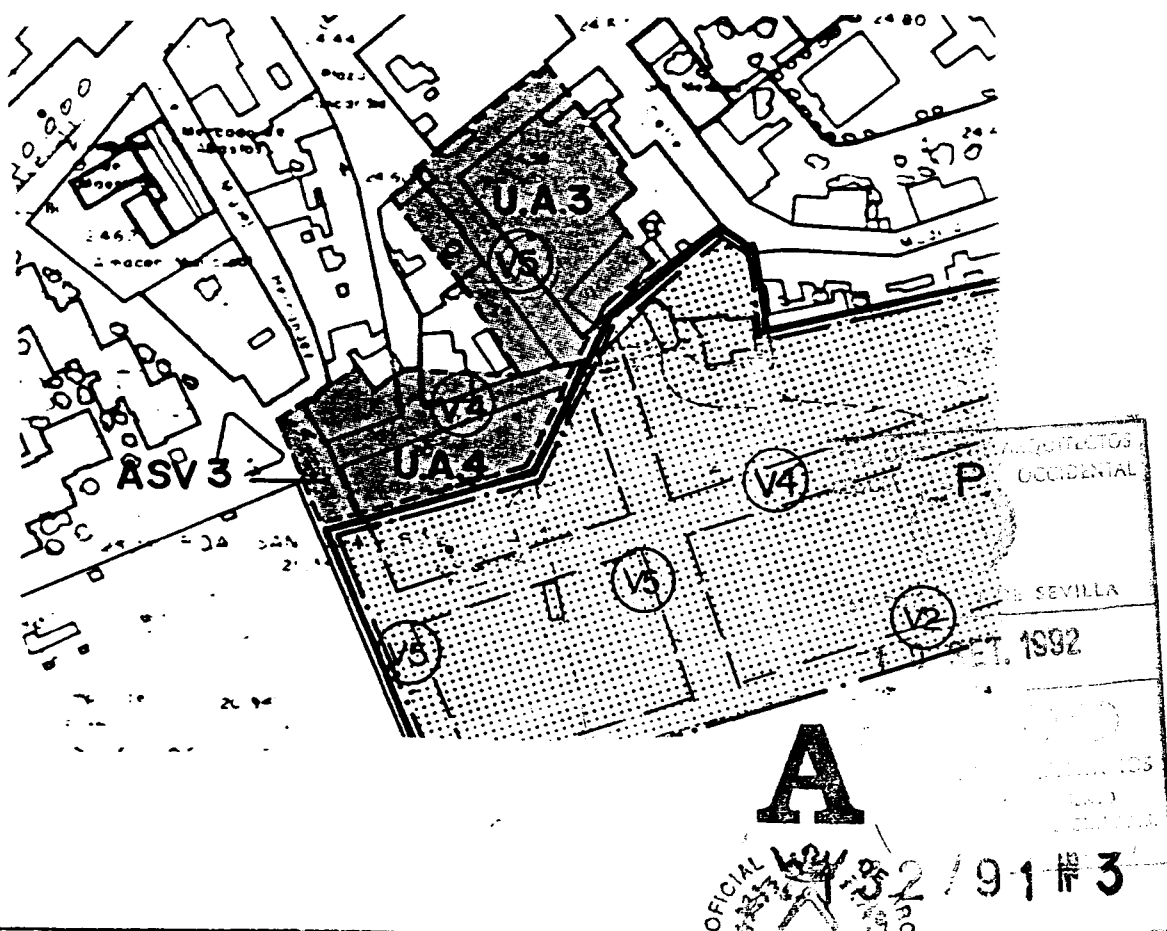
DATOS BASICOS:

SITUACION: Bda. San Juan Bautista
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.500m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	1.800	EN	1,15	1,6	12 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	700				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Operación reforma interior sobre vocación existentes, procurando la articulación de la trama urbana existente con los nuevos crecimientos en el PPR-1

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-5

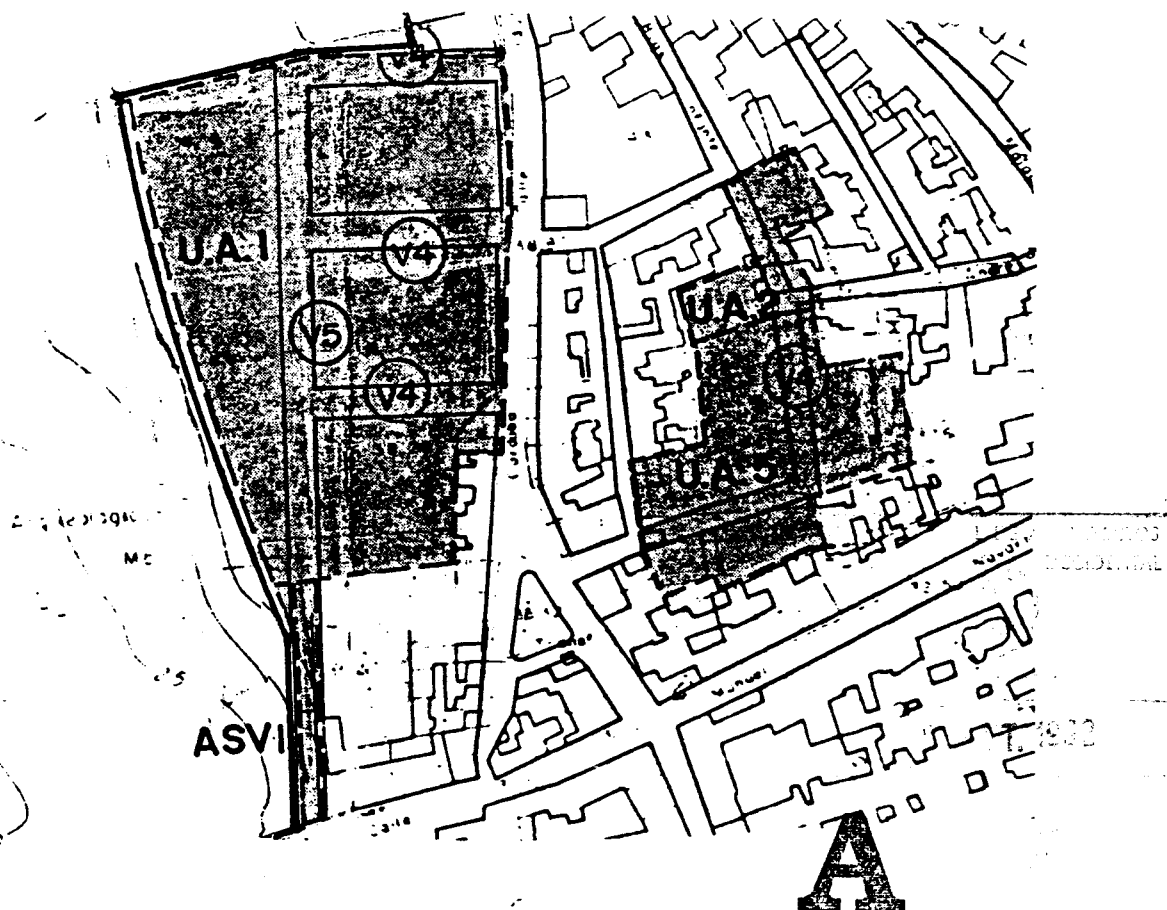
DATOS BASICOS:

SITUACION: c/ Blas Infante
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 3.600m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	2.700	EN	1,2	1,6	20 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	900				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reordenación del tejido interno de una gran manzana procurando la conexión de la trama interna. Conexión de la calle San Andrés con la calle Córdoba.

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: UA-6

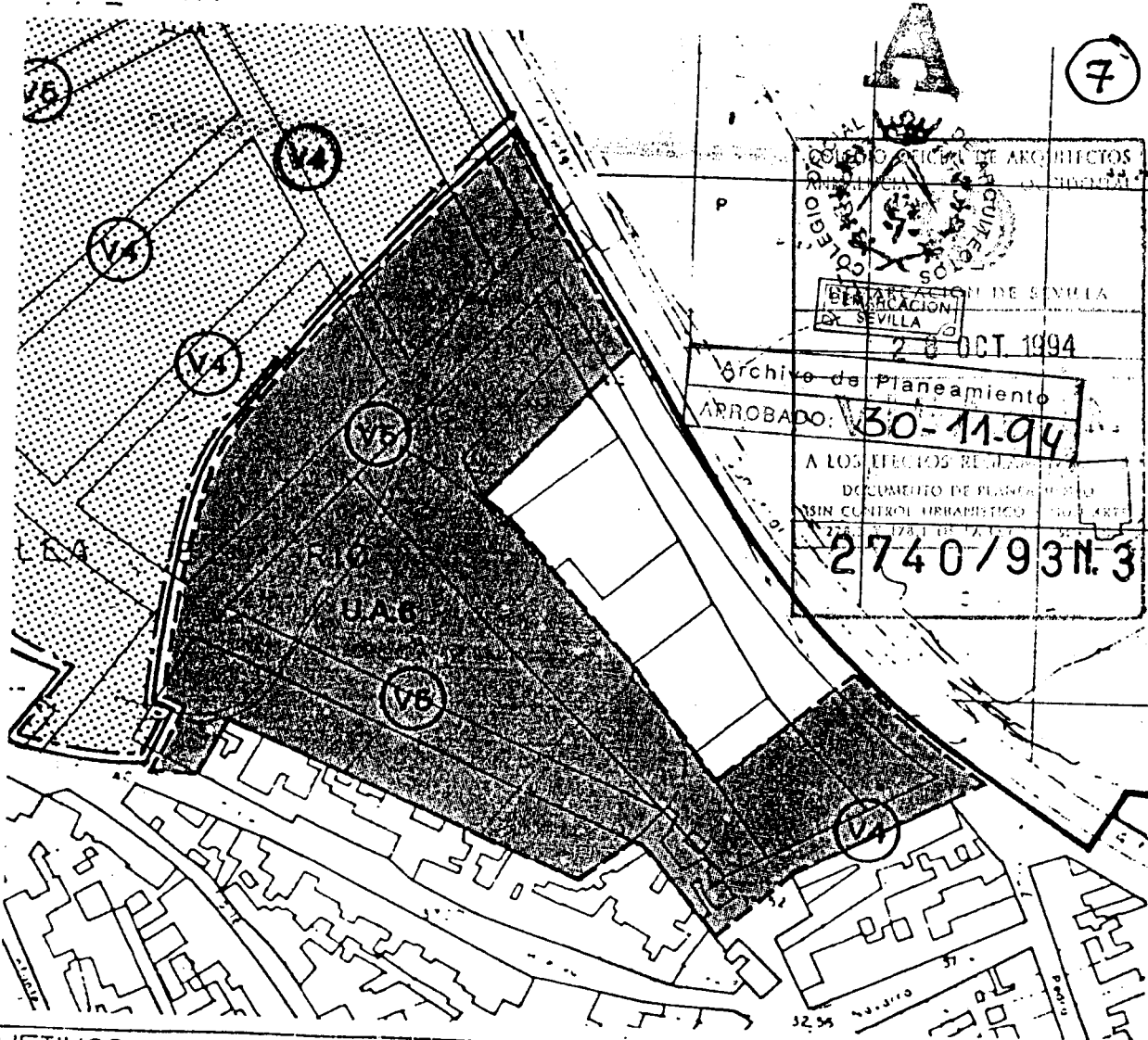
DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera C/ Huelva
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 21.793 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD BRUTA	NETA	CAPACIDAD VIV/PARC.
Residencial:	6.810	EN	0.50	1,6	58 viv.
	4.686	UA	0.30	1,6	● viv.
Espacios Libres y Jardines:	2.500				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	6.707				
Industrial :	1.090	A1	0.05	1	4 parc.

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Reordenacion del vacio urbano en la trasera de la C/Huelva
 Integracion en el tejido urbano. Creacion de calle que conecte
 C.431 con C/ Huelva. Desarrollo como suelo residencial e industria
 Obtencion de espacio libre local. Conexion con el Plan Parcial
 PPR-2, mediante conexion de calle paralela a la C/ Huelva.

● VER RESOLUCION CPON. 30-11-94.

ANEXO A LA MEMORIA

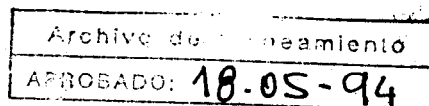
DOCUMENTOS MODIFICADOS:

Se suprimen las paginas 38 y 39 de las Ordenanzas, que contienen las fichas sobre condiciones de desarrollo de las areas UA-7A y UA-7B, por encontrarse estas ya desarrolladas.

Sevilla Enero de 1.994
El Arquitecto

u *hm*

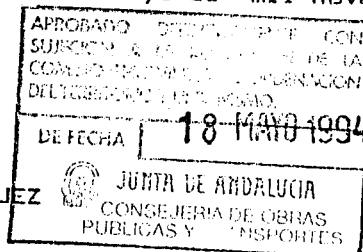
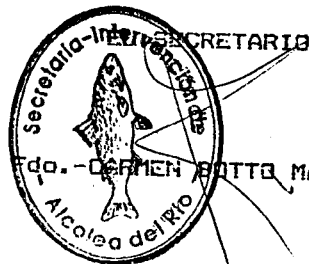
Fdo. Jose Maria Picazo Garcia.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento "ANEXO A LA MEMORIA", pertenece al Proyecto de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias: UA7-A, UA7-B, aprobado inicialmente en sesión Plenaria del día 25 de Enero de 1.994 y Provisionalmente, en sesión Plenaria de 7 de Abril de 1.994.

Lo que hago constar a los efectos oportunos.

En Alcolea del Rio, a trece de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro.



ANEXO A LA MEMORIA

DOCUMENTOS MODIFICADOS:

Se suprimen las paginas 38 y 39 de las Ordenanzas, que contienen las fichas sobre condiciones de desarrollo de las areas UA-7A y UA-7B, por encontrarse estas ya desarrolladas.

Sevilla Enero de 1.994
El Arquitecto

Fdo. Jose Maria Picazo Garcia.



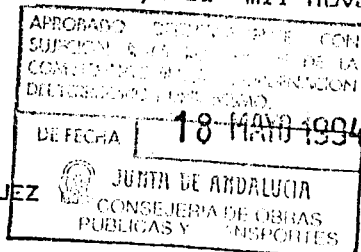
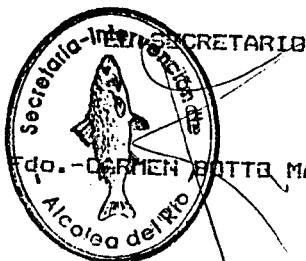
Archivo de Pleneamiento

APROBADO: 18-05-94

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento "ANEXO A LA MEMORIA", pertenece al Proyecto de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias: UA7-A, UA7-B, aprobado inicialmente en sesión Plenaria del día 25 de Enero de 1.994 y Provisionalmente, en sesión Plenaria de 7 de Abril de 1.994.

Lo que hago constar a los efectos oportunos.

En Alcolea del Rio, a trece de Mayo de mil novecientos
noventa y cuatro.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-6

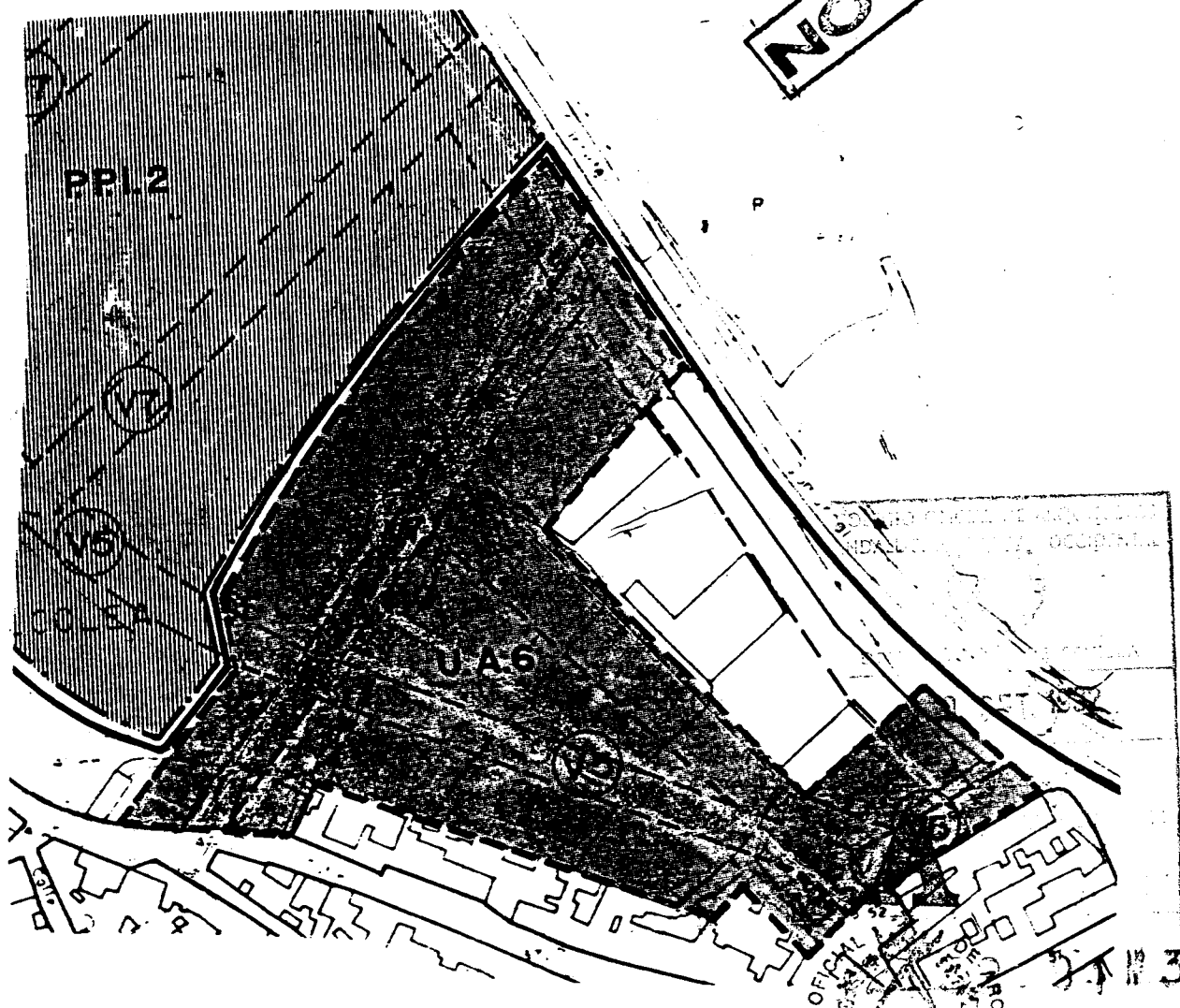
DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera C/ Huelva
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 19.500 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	6.400	EN	0,5	1,6	45 viv
Industrial:	5.500	AI	0,3	1,0	15 parc.
Espacios Libres y Jardines:	2.500				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	5.100				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reordenación del vacío urbano en la trasera de la C/ Huelva, su integración en el tejido urbano creación de calle de borde que conecte C-431 con C/Huelva. Posibilidad de desarrollo como suelo residencial, industrial. Obtención de espacio libre local. Conexión con el PPI-2.

Archivos de Planeamiento
APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-7A

DATOS BASICOS:

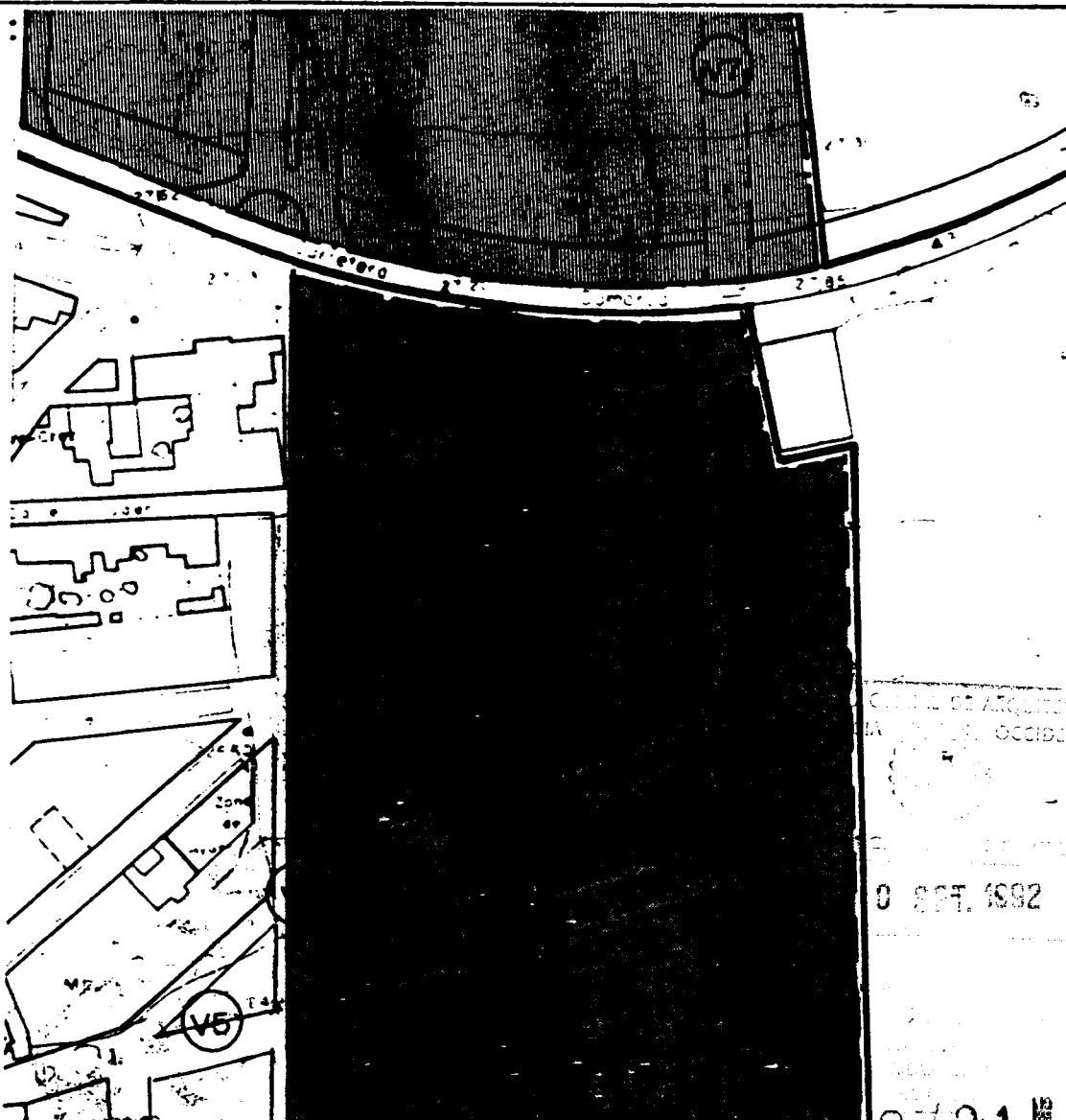
SITUACION: Borde este desde C-431 a trasera C/ Madrid
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 18.910 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	7.340	UA	0,8	1,6	55 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	2.665				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	8.905				

ORDENACION:

NO VALIDO



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo residencial para satisfacer las demandas existentes mas inmediatas. Creación eje viario norte sur que conecte con la via de borde del PPR-1. Obtención de espacio libre para futuro campo de feria.

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: UA-7B

DATOS BASICOS:

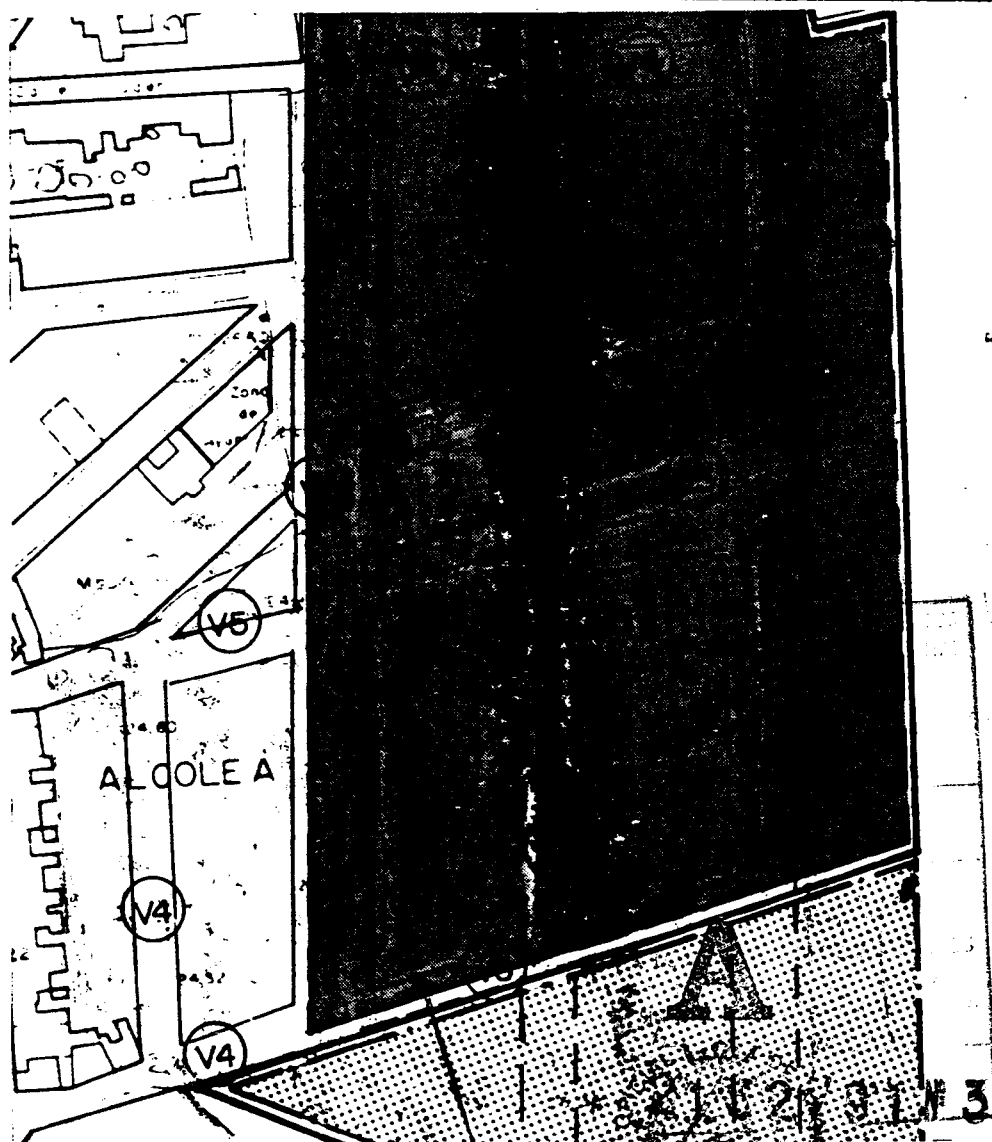
SITUACION: Borde este desde C-431 a trasera C/ Madrid
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 25.650 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	10.975	UA	0,8	1,6	80 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	5.010				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	9.665				

ORDENACION:

NO VALIDO



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo residencial para satisfacer las demandas existentes mas inmediatas. Creación eje viario norte sur que conecte con la via de borde del PPR-1. Obtención de espacio libre para futuro campo de feria.

Archivo de

APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-8

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Betis.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

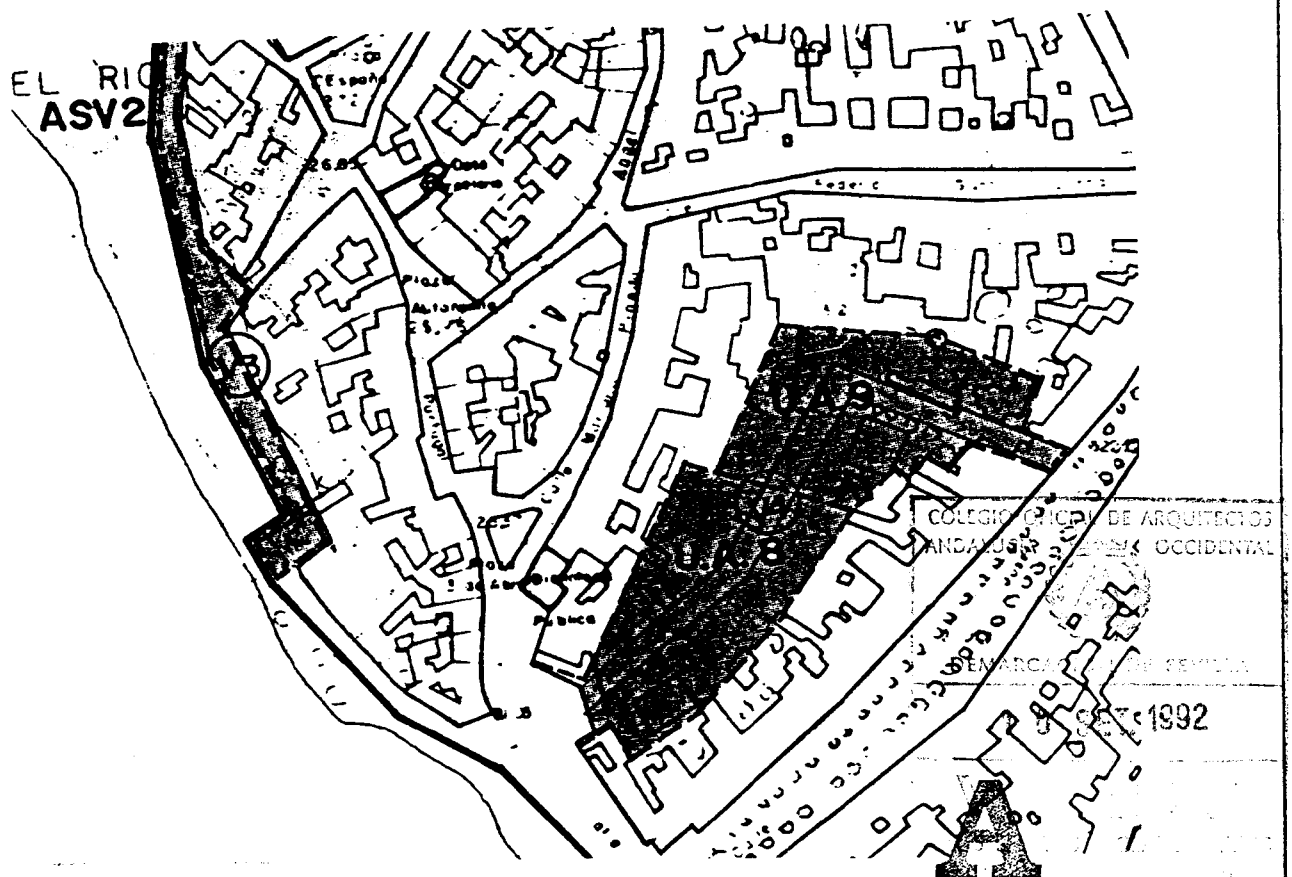
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.800 m².

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	2.150	CT	1,2	1,6	18 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	650				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Reforma interior de manzana de grandes dimensiones con creación de calle interior y ocupación de los vacíos interiores.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-9

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Josefa Bover.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

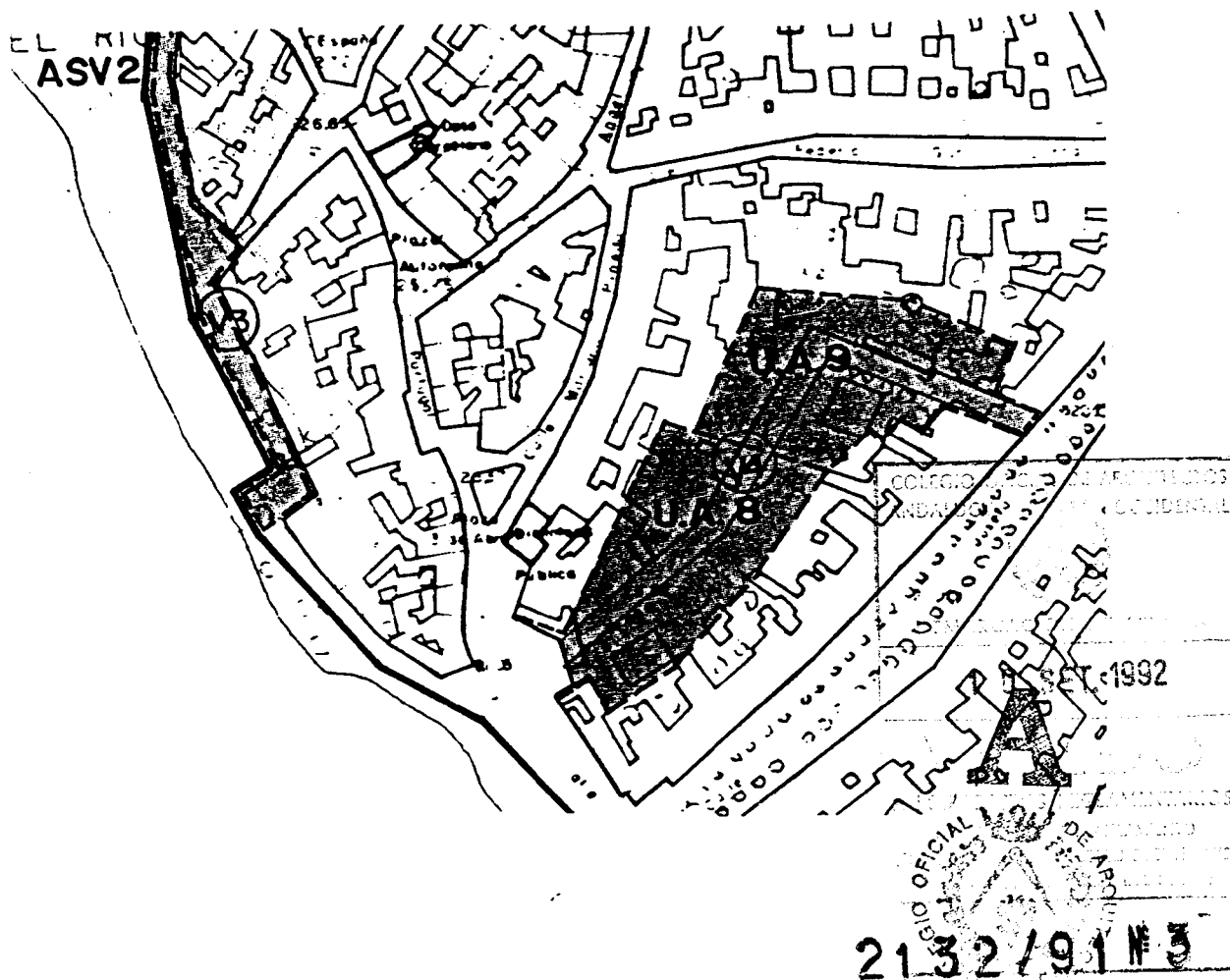
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

SUPERFICIE DE ACTUACION: 3.000 m².

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	2.200	CT	1,2	1,6	18 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	800				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Reforma interior de grandes dimensiones con creación de calle interior y ocupación de los vacíos interiores.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : ASV-1

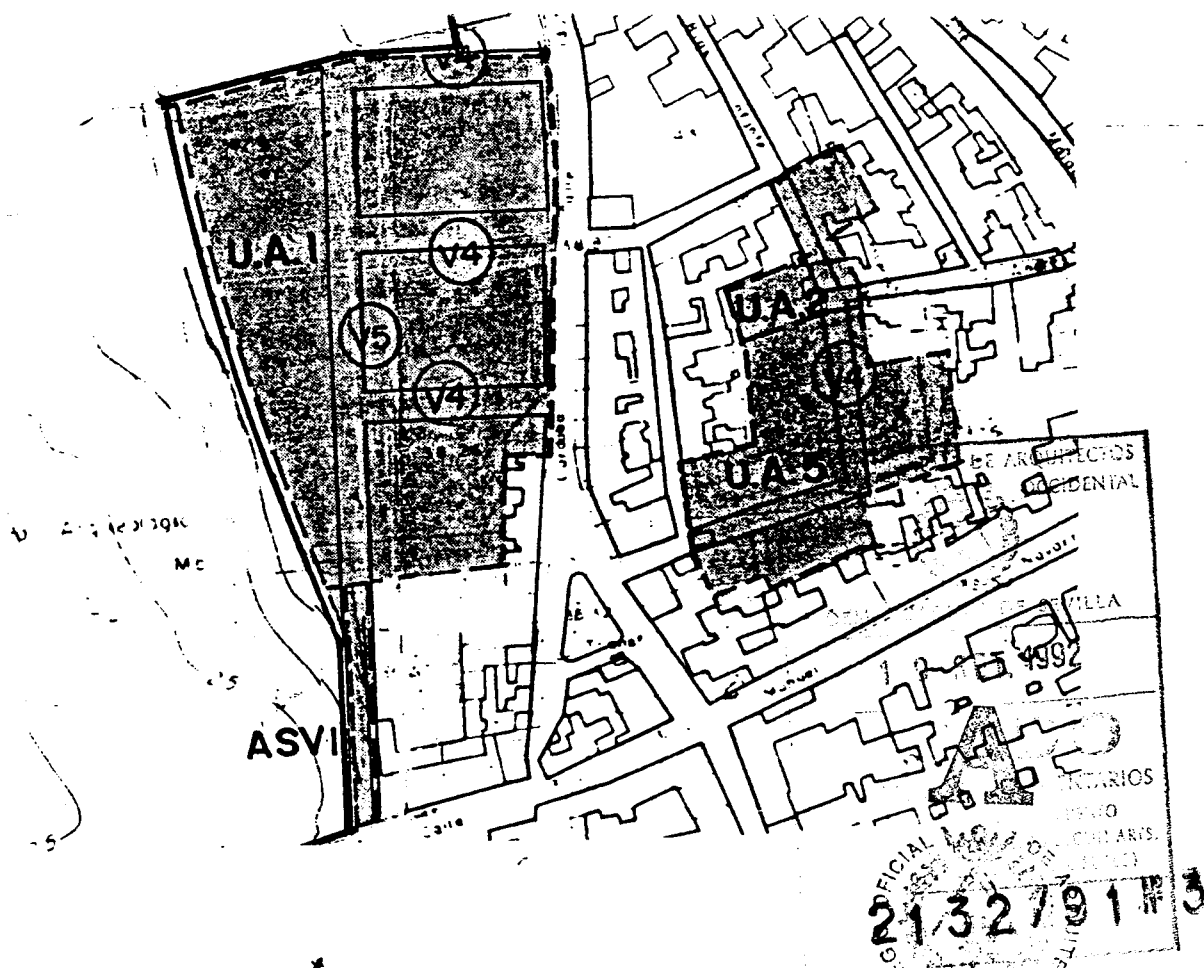
DATOS BASICOS:

SITUACION: Traseras calle Cordoba.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal.
SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 600 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	600				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Prolongación de la nueva calle de borde de la UA-1, hasta la calle Manuel Navarro, para formalizar la fachada sobre el rio, con transformación de los usos existentes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : ASV-2

DATOS BASICOS:

SITUACION: Prolongación c/ Betis
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.500 m2.

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	250				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	2.250				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Prolongación de la calle Betis hasta la iglesia de San Juan Bautista mediante construcción muro contención y calle-paseo, para formalizar la fachada sobre el río. Renovación del caserio existente muy degradado.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : ASV-3

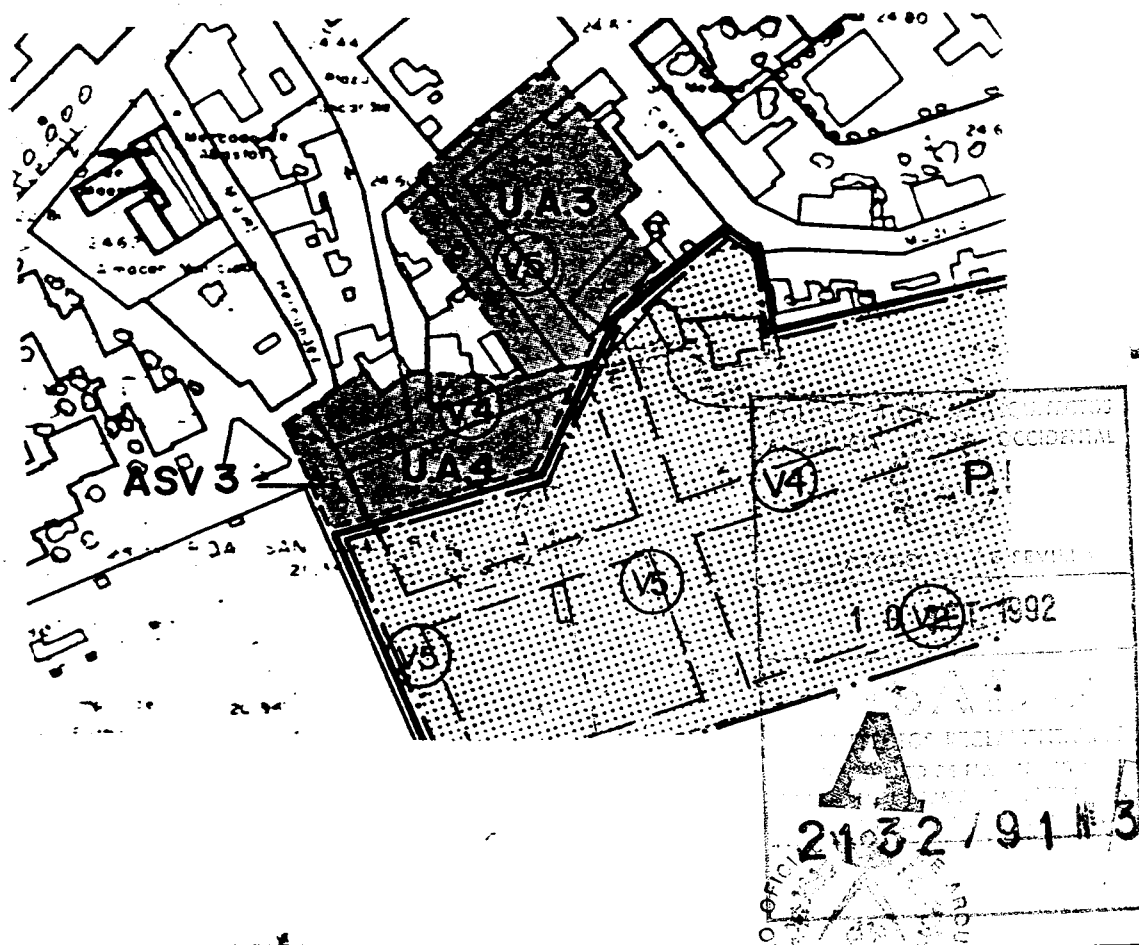
DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Miguel Hernandez.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal.
SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 300 m².

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	300				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Prolongación de la calle Miguel Hernandez para su conexión con la red viaria del PPR-1. Se iniciará la actuación en el momento de desarrollarse el PPR-1, o anteriormente incluida dentro de la UA-4.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : ASE-1

DATOS BASICOS:

SITUACION: C-431 y camino de Constantina.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal.

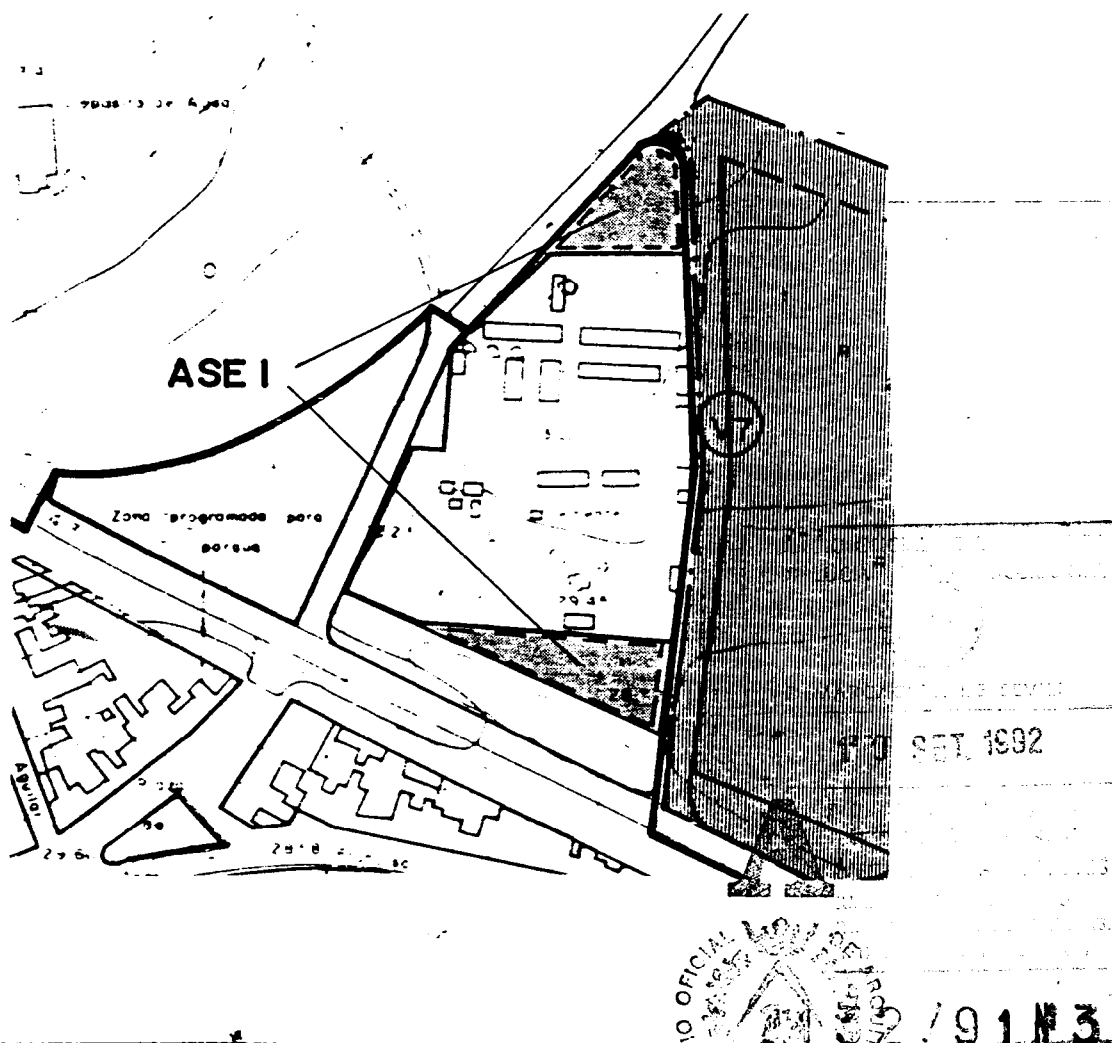
SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.

SUPERFICIE DE ACTUACION: 1.500 m2.

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:	1.500				
Sistema viario:					

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Actuación simple de equipamiento, mediante expropiación directa, para obtener suelos de reserva para ampliación del Cementerio.

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 71.- Alcance.

Las presentes Normas de Ordenación establecen para los distintos sectores de suelo urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto y su relación con la estructura general y orgánica del territorio. Se establecen, igualmente, las intensidades, usos globales y condiciones de ordenación de cada uno de los sectores de suelo apto para urbanizar o desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 72.- Sectores de Suelo Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias establecen distintos sectores de suelo clasificado como "Urbanizable", tal como se señala en los planos de ordenación correspondientes, y quedan referenciados a continuación:

P P R I : Plan Parcial Residencial nº 1
P P I 1 : Plan Parcial Industrial nº 1
P P I 2 : Plan Parcial Industrial nº 2

CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR P P R I.

Artículo 73.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

Se establece como localización obligatoria de los equipamientos y espacios libres, los marcados en los planos de ordenación correspondiente, por estimarse la más idónea para la utilización pública de los mismos. Los espacios libres o equipamientos no definidos en los planos se ubicarán de acuerdo con los criterios de ordenación.

Se establece en las Normas una ordenación de caracteres indicativa que el Plan Parcial deberá tener en cuenta, pudiéndose modificar dicha ordenación de modo razonado, para cumplir más exactamente los objetivos del Plan Parcial expuestos en cada ficha.

Artículo 74.- Ordenanzas, Usos Globales y niveles de intensidad.

Con carácter indicativo se tendrá en cuenta las ordenanzas de la zona de suelo urbano de "Edificación Unifamiliar Adosada".

El uso previsto será básicamente residencial, con tolerancia de usos y de almacenes, comercial, etc, compatibles con el uso básico residencial.

La densidad máxima de viviendas se fija en 35 viv/ha.

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO: Como mínimo las establecidas en el cuadro de datos que se adjunta al final del capítulo.

TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION: Edificación de vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 100 m² y dos plantas de edificación máxima.

Artículo 75.- Iniciativa de Desarrollo.

Los Planes Parciales se redactarán por iniciativa de los propietarios y mediante el sistema de ejecución de "COMPENSACION".

Transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, sin que se haya iniciado la tramitación del Plan Parcial, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial, si lo estimara conveniente por el sistema de Expropiación o Cooperación. Igualmente pasado dicho plazo el Ayuntamiento podrá desclasificar los terrenos del Plan Parcial, en razón de la falta de iniciativa para su desarrollo, clasificando otros más idóneos en orden a su ordenación y desarrollo urbanístico en los plazos marcados. Este cambio de clasificación se efectuará tramitando un expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales".

El Plan Parcial en cuestión podrá ejecutarse por polígonos independientes. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES P P I 2 y P P I 2.

Artículo 76.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

Sectores de suelo apto para urbanizar destinado a recoger la demanda de implantación de usos industriales y de almacenes.

Se establece como localización obligatoria de los equipamientos y espacios libres, los marcados en los planos de ordenación correspondiente, por ser la más idónea para la utilización pública de los mismos.

Artículo 77.- Ordenanzas, Usos Globales y Niveles de intensidad.

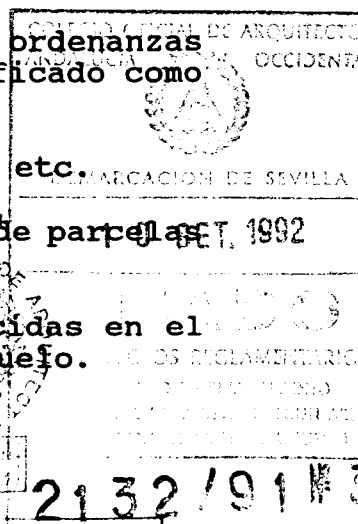
Con Carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas específicas par la zona "Industrial" del suelo clasificado como urbano.

Los usos permitidos son los industriales, almacenes, etc.

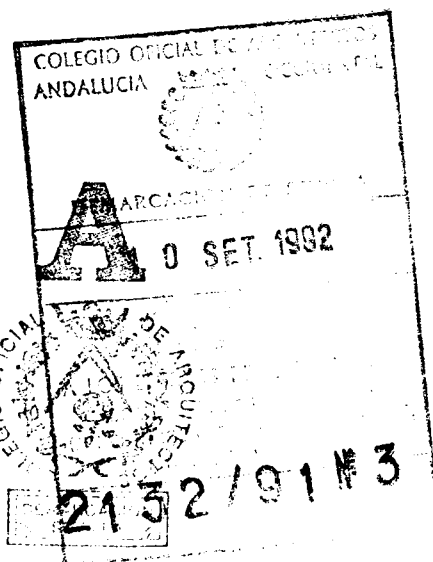
La parcela mínima se fija en 400 m². El número máximo de parcelas por Ha. es de 12.

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El número máximo de plantas será de una.



La altura máxima no se fija debiéndose justificar en orden a la solución arquitectónica del proyecto y su inclusión en el tejido urbano.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : PPR-1

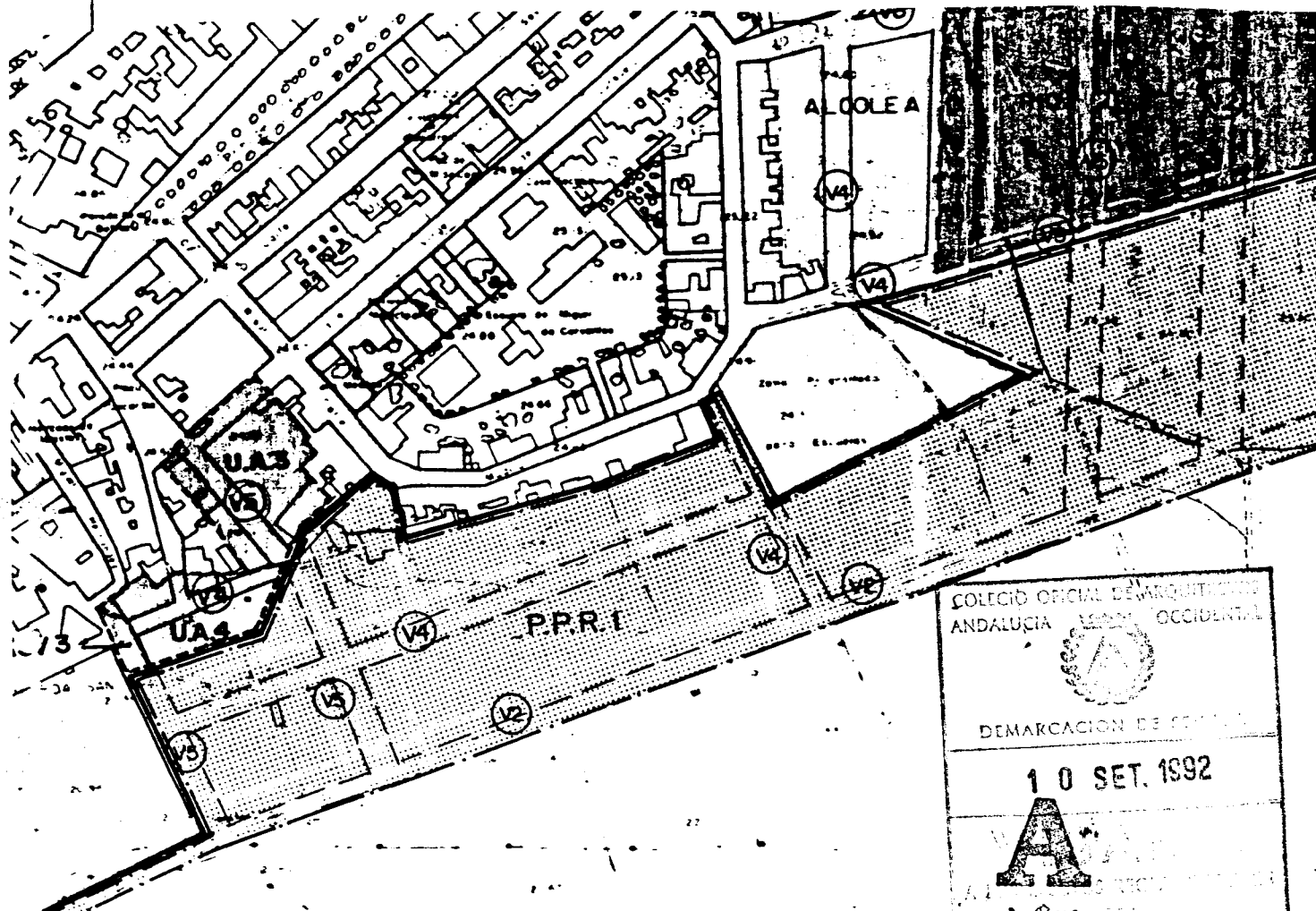
DATOS BASICOS:

SITUACION: Borde Sur. Campo de futbol. Trasera C/ Madrid
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 46.000 m2.

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	24.000	UA	0,8	1,6	150 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	4.600				
Centros Docentes:	1.800				
Servicios de Interés Público:(Dep.)	1.500				
Sistema viario:	14.000				
10 % Aprovechamiento medio	2.400				

ORDENACION:



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 ANDALUCIA OCCIDENTAL
 DEMARCAACION DE SEVILLA

10 SET. 1992

A

OBJETIVOS: Obtención de suelo residencial en el momento en que la UA 7 agote en un 80% su capacidad edificatoria. Hasta este momento estos suelos recibirán el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable de prevención del desarrollo urbano. Creación de vía de borde que enlace con AV.P.Felipe y remeta crecimiento hacia el sur.

006.NSM.4
 Hoja N° 53

Obtención de suelo para ampliación de instalaciones escolares.

APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : PP1-1

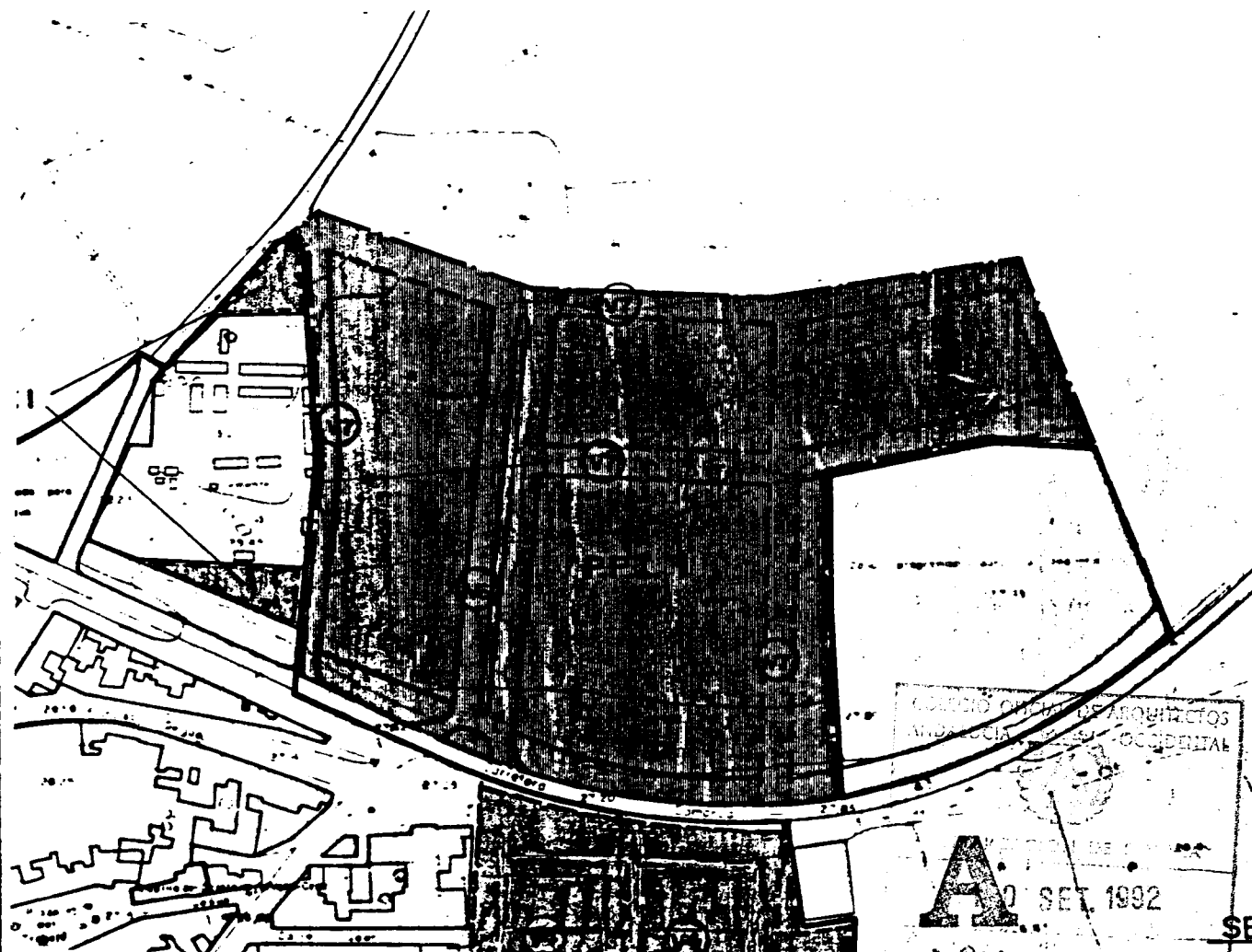
DATOS BASICOS:

SITUACION: C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbsnización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 50.000 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:		AI	0,65	1,0	60 parc
Industrial:	32.000				
Espacios Libres y Jardines:	5.000				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público: (Dep.)	2.000				
Sistema viario:	11.000				
10 % Aprovechamiento Medio	3.200				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Obtención de suelo industrial separado de las áreas residenciales. Transformación de la C-431 en eje urbano con paseos ajardinados laterales, tras la construcción de la variante.
Ampliación de la zona deportiva con zonas verdes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: PPI-2

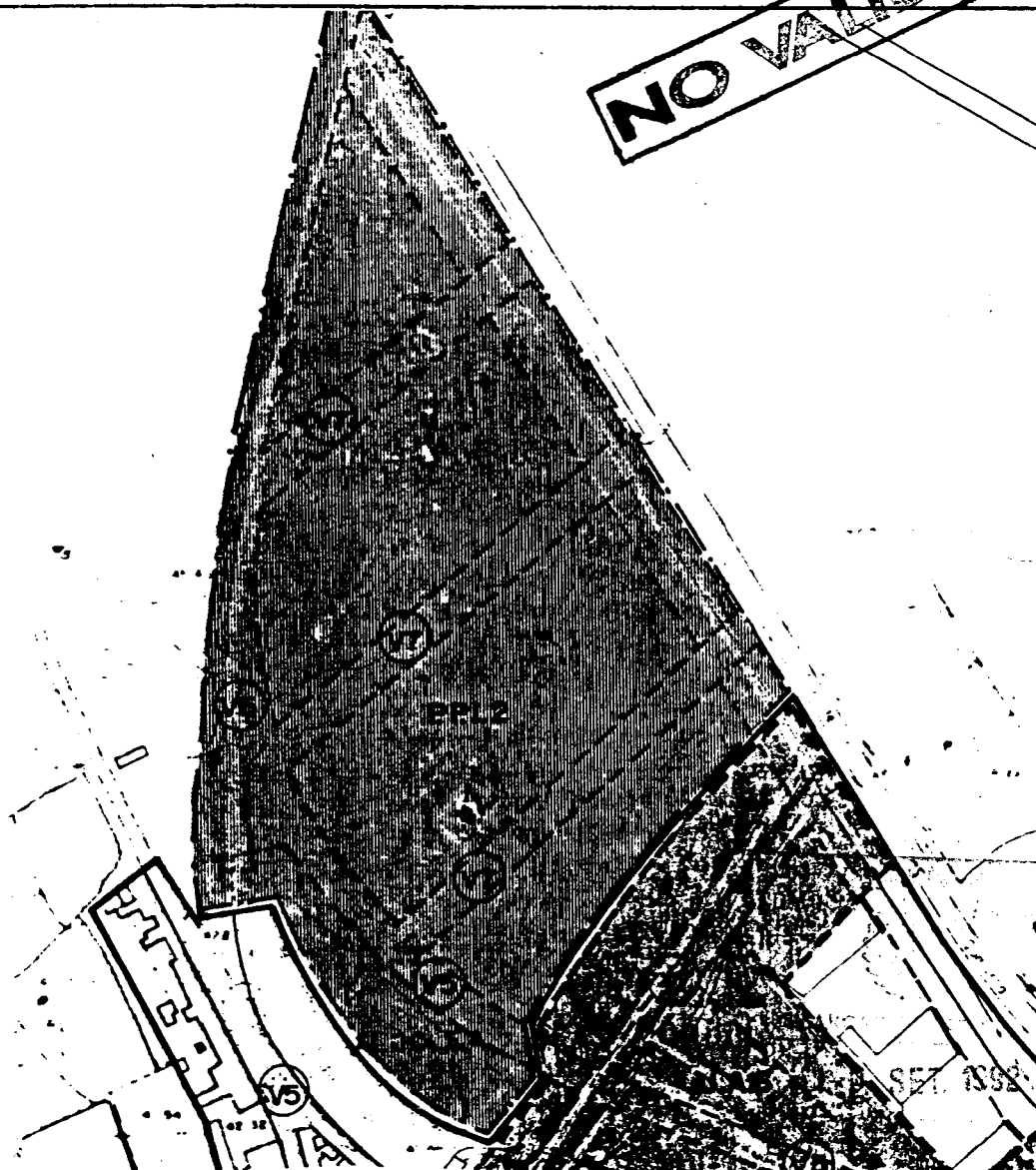
DATOS BASICOS:

SITUACION: Prolongación C/ Huelva y C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 50.000 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	4.000	EN	0,15	1,6	20 viv
Industrial:	28.000	AI	0,55	1,0	60par
Espacios Libres y Jardines:	5.000				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:	2.000				
Sistema viario:	11.000				
10 % Aprovechamiento Medio	3.200				

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Obtención de suelo industrial para desarrollar en el caso de que el PPI-1 este consolidado por la edificación a mas del 80% :
obtención de suelo para equipamiento público de uso polivalente co
objeto de compensar el déficit de la zona no edificable
Por la existencia de restos arqueológicos será necesario informe
de la Delegación de Cultura para la concesión de licencias.

TITULO VI. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 78.- Alcance y objetivos.

Las Normas de Ordenación del suelo clasificado como No Urbanizable tienen como objetivo, preservar a dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer en su caso, medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y elementos naturales, suelo, flora, fauna, yacimientos arqueológicos, etc, evitando su pérdida o degradación.

Artículo 79.- Normas generales sobre protección de recursos y del dominio público.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público del título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, referentes a la protección de los recursos hidrológicos, de la vegetación, de la fauna, del suelo del paisaje de los yacimientos de interés científico, de las vías pecuarias y de la atmósfera.

Artículo 80.- Normas generales sobre regulación de actividades.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas de Regulación de Actividades del título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla referentes a infraestructuras, actividades extractivas, actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos, actividades industriales, actividades turísticas y recreativas, vertederos y actividades residenciales.

Artículo 81.- Normas generales relativas al uso del suelo y la edificación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior las presentes Normas Subsidiarias parten del reconocimiento de que el suelo No Urbanizable tiene unos usos propios distintos de los urbanos, por lo que sólo se deben autorizar los usos constructivos subsumibles en el uso global agrícola. Por tanto los actos edificatorios permitidos, han de tener por objeto específico construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura u organismo similar competente en estos temas.

Artículo 82.- Normas generales relativas a la adaptación del paisaje.

La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica

e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios tradicionales.

El Ayuntamiento denegará la licencia por incumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior. Esta denegación de licencia deberá ser motivada en todos sus extremos.

Artículo 83.- Normas generales relativas a la Parcelación de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas.

Se prohíbe en el Suelo No Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas con cualquier finalidad urbanística residencial, industrial, comercial, servicios etc.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación Agraria vigente en cada momento.

Artículo 84.- Normas generales sobre el Régimen Jurídico.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas de Régimen Jurídico del Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla que hacen referencia a actuaciones sujetas a licencia y su tramitación, autorizaciones, concesiones administrativas, consultas previas, estudio de impacto ambiental, e infracciones y sanciones.

Artículo 85.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios o instalaciones contruidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, que resultaren disconformes con las mismas, no serán calificados como "Fuera de Ordenación" mientras subsistan. No obstante sólo podrán autorizarse en los mismos obras de reforma y mejora que no supongan una modificación estructural básica, ni un aumento de la superficie construida, ni cambio de uso globalmente considerado.

Artículo 86.- División de zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen los siguientes tipos o categorías de suelo:

- Suelo de prevención del desarrollo urbano
- Suelo de protección del medio físico
- Suelo de protección Arqueológico
- Suelo no urbanizable generico

Para cada zona de suelo no urbanizable se establecen en los siguientes capítulos unas ordenanzas pormenorizadas para cada una de ellas, en razón a su especificidad.

Igualmente hay que señalar que para todo el suelo No Urbanizable será de aplicación el contenido del Título VII de las presentes Ordenanzas referente a las Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

CAPITULO II. NORMAS RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 87.- Alcance

Las Normas contenidas en el presente capítulo tienen por objeto regular las construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en su artículo 85.1.1º al que remite el artículo 86.1 del mismo texto legal, en cuanto al Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referidas a las distintas categorías de suelo No Urbanizable, prevalecerán a las contenidas en el presente capítulo, cuya aplicación corresponde específicamente al suelo No Urbanizable "Sin Protección".

Artículo 88.- Construcciones Autorizadas.

No se podrán autorizar en el Suelo No Urbanizable otras construcciones que las destinadas a:

- 1.- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y Normas del Mº de Agricultura.
- 2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse:

- 1.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en el medio rural.
- 2.- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 89.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1.- Las construcciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación, de los recursos vivos de la finca en que deban instalarse, entendiéndose por tales la explotación de los recursos de la tierra y la cría y reproducción de animales.

El Ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada,

si previos los informes que considere pertinentes, se estima no suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporción adecuada a la construcción respecto a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca. En ningún caso pueden tener este carácter las construcciones dedicadas a viviendas.

2.- Condiciones de implantación

- Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 metros. Las construcciones deberán situarse fuera de la zona de afección definida en la Ley de Carreteras 50m en la c-431 y 30m en la Se-129.

3.- Usos permitidos: Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca que podrá albergar:

- Viviendas para el personal y propietario que justifiquen adecuadamente el servicio de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas ; Silos , Depósitos, Cuadras, Establos y en general las obras o instalaciones anejas a la explotación.
- Lagares, Molinos, Bodegas y en general las obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la propia explotación.

4.- Condiciones de la edificación:

- Altura: dos plantas como máximo
- Separación de linderos, 20 metros en parcela de regadío y 50 metros en parcela de secano.
- Ocupación: máxima del 1% de la superficie de la finca.

5.- Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. También se seguirá este procedimiento para la implantación de actividades contenidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico que requieren estudio de impacto ambiental.

Artículo 90.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1.- Serán autorizables las construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas, de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecutada la obra pública a menos que se solicite la oportuna convalidación urbanística.

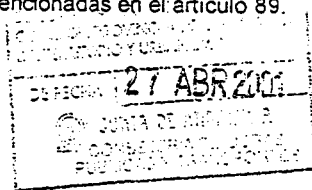
2.- Serán autorizables las construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas. En lo que se refiere a

Cuando la declaración de utilidad pública o interés social no venga atribuida por publicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento previa justificación de la solicitud de licencia.

La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Requerirán la declaración de utilidad pública o interés social, para implantarse en Suelo No Urbanizable, entre otras las siguientes actividades:

- Las actividades industriales incluidas las industrias de transformación a excepción de las mencionadas en el artículo 89.
- Campamentos de turismo.
- Actividades de hostelería.



Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.

Las parcelas de Suelo No Urbanizable sobre las que se ubiquen estos edificios deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Ser registral y catastral independiente.
- Deberá poder ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de 50 m

La superficie mínima de parcela será 5.500 m.

El aprovechamiento edificatorio será el siguiente:

- Ocupación máxima: 20 % parcela neta.
- Altura máxima: 2 plantas u 8 metros de altura.

Las edificaciones de separarán de los linderos el doble de la altura, con un mínimo de 7 m. Y se dispondrá fuera de la zona de afección definida en la Ley 2/1.988 de Carreteras y de policía definidas en la Ley 29/1.985 de Aguas.

No podrán efectuarse segregaciones o parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros anteriores definidos.

Las edificaciones cumplirán las determinaciones en cuanto a servicios de parcela, tratamiento del entorno y condiciones estéticas aplicables a las viviendas unifamiliares aisladas.



Aprobado provisionalmente en
sesión de Pleno Extraordinario de
fecha 14 de Diciembre de

carreteras, serán autorizables las contenidas en el artº 68.2ª del Reglamento General de Carreteras.

3.- Podrán autorizarse las construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas, de acuerdo con las condiciones siguientes:

- Para el caso de carreteras son autorizables las contenidas en el artº 68.2 b) del Reglamento de Carreteras.
- No se admitirán talleres de reparación de vehículos.
- Podrán admitirse restaurantes, bares o similares, si bien mediante el procedimiento especial de "edificación de interés social" regulado en el siguiente artículo.

4.- Condiciones de la edificación.

- Altura: cuando se supere las dos plantas deberá justificarse suficientemente su necesidad.
- Separación de linderos: 20 mts. como mínimo.
- Condiciones estéticas y paisajísticas, se estudiará cuidadosamente el impacto de la edificación en el paisaje.

←*Artículo 91.- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social. (10)

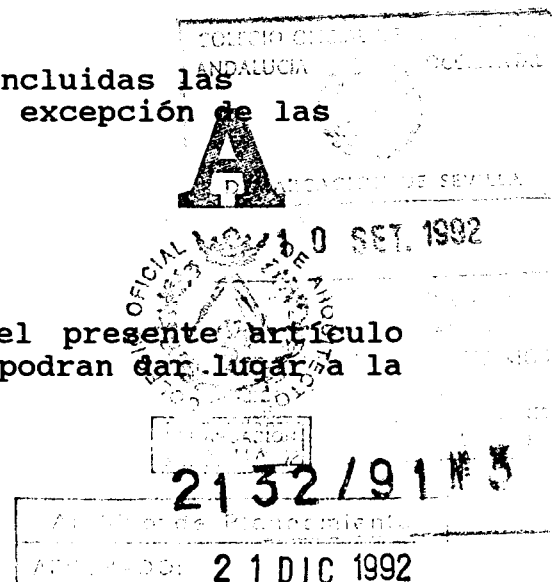
Cuando la declaración de utilidad pública o interés social no venga atribuida por aplicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento previa justificación de la solicitud de licencia.

La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Requerirán la declaración de utilidad pública o interés social, para implantarse en Suelo No Urbanizable, entre otras las siguientes actividades:

- Las actividades industriales incluidas las industrias de transformación a excepción de las mencionadas en el artículo 89.
- Campamentos de turismo
- Actividades de hostelería

Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.



Las parcelas de Suelo No Urbanizable sobre las que se ubiquen estos edificios deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima: 50.000 m2.
- Círculo inscribible de diámetro mínimo de 100 mts.

No podrán efectuarse segregaciones en parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social que den como resultado parcelas inferiores a la mínima citada, o que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros siguientes.

El aprovechamiento edificatorio será el siguiente:

- Ocupación máxima: 10% parcela neto.
- Altura máxima: 2 plantas o 8 metros de altura.

La edificación se separará de los linderos un mínimo de 20 metros y se dispondrá fuera de la zona de afección definida en la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974.

Las edificaciones se separarán de los cauces públicos al menos 50 metros desde la línea de deslinde oficial del cauce.

Las edificaciones cumplirán las determinaciones en cuanto a servicios de parcela, tratamiento del entorno y condiciones estéticas aplicables a las viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 92.- Viviendas unifamiliares aisladas.

1.- Las viviendas unifamiliares aisladas que puedan construirse al amparo del presente artículo, deberán tener el carácter de "aislada", así como no podrán dar lugar a la formación de "núcleo de población", conceptos definidos en los siguientes artículos. Igualmente cumplirán las condiciones siguientes:

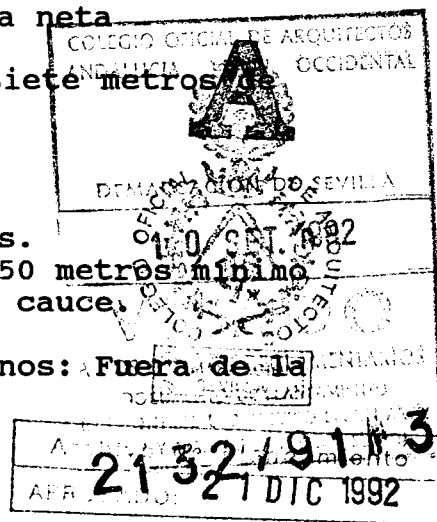
2.- Tamaño y forma de la parcela: Superficie mínima 50.000 m2 en SNU generico y 20.000 m2 en SNU de protección del medio físico. La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro 100 metros.

3.- Aprovechamiento edificatorio:

- Ocupación máxima: 3% de parcela neta
- Altura máxima: dos plantas o siete metros de altura.

4.- Situación de la edificación:

- Separación a linderos 20 metros.
- Separación a cauces públicos: 50 metros mínimo desde la línea de deslinde del cauce.
- Separación a carreteras o caminos: Fuera de la línea de afección.



5.- Condiciones estéticas: El tratamiento de volúmenes; la fachada; los materiales; la cubierta etc, se adaptará al ambiente rural.

6.- Tratamiento del entorno: Sólo se autorizarán los movimientos de tierra estrictamente necesarios para la edificación prohibiéndose alterar la topografía natural; se conservarán las especies vegetales, cauces existentes etc, así como otros elementos naturales existentes en la parcela; se prohíbe expresamente la tala de árboles; la repoblación forestal se hará con especies propias del lugar, y con autorización expresa de los organismos competentes (Conserjería de agricultura o similar) etc.

7.- Servicios de parcela: El alcantarellado se ejecutará de acuerdo a las Normas Tecnológicas de Depuración y Vertido NTE ISS ISD.

Artículo 93.- Concepto de Edificación Aislada.

Para que una edificación sea considerada como "aislada" deberá cumplir las condiciones siguientes:

- 1.- No exista ninguna otra edificación de cualquier tipo en un radio de 200 metros.
- 2.- No existan más de tres edificaciones de cualquier tipo en un radio de 500 metros.
- 3.- La edificación deberá apoyarse en la red viaria existente en el medio rural. El apoyo deberá realizarse bien directamente, o bien mediante un vial de acceso nuevo que acometa al vial principal existente. El vial de acceso nuevo sólo podrá dar servicio a una construcción.

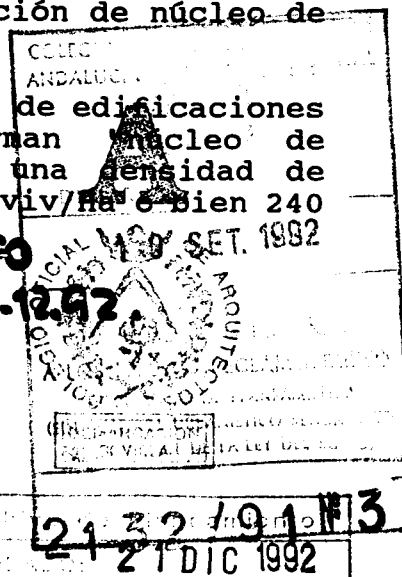
Artículo 94.- Concepto de Nucleo de Población.

Se define como núcleo de población, un conjunto de edificaciones básicamente destinadas a usos residenciales con infraestructuras y servicios comunes.

Toda parcelación urbanística que se realice en el suelo No Urbanizable se entenderá dar lugar a la formación de núcleo de población.

En cualquier caso, se entenderá que un conjunto de edificaciones homogéneo interrelacionadas entre sí, forman "núcleo de Población" cuando el área delimitada tenga una densidad de viviendas o edificaciones igual o superior a 2 viv/Ha o 240 m2 construidos/Ha.

**ANULADO EL N° PARrafo
POR RESOLUCION CPU. 21-12-92**



10 MOD. P. NSM. CPOTU 24.04.01
Artículo 97.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable y prevención del desarrollo urbano.

DEFINICIÓN: Se refiere a aquellas zonas limítrofes al casco urbano que se pretenden preservar el uso edificatorio.

El ámbito de estas zonas de suelo No Urbanizable queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: En las zonas limítrofes al casco urbano no se autorizará ningún tipo de construcciones destinadas a vivienda.

Sólo podrán ser autorizadas:

- Las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de la explotación agraria de la finca sobre la que se ubique (almacenes, cuadras, depósitos, pozos, etc.).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o entretenimiento de las obras públicas.
- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 95.- Alcance.

El objeto de este capítulo es establecer para las distintas categorías o zonas en que se divide el suelo clasificado como no Urbanizable, la normativa pormenorizada en función de la especificidad de cada tipo de suelo.

Artículo 96.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección del Medio Físico.

DEFINICION: Se refiere a las zonas de importante productividad primaria y particularmente a las de agricultura intensiva correspondientes a la vega del Guadalquivir, así como a las masas arbóreas de interés ecológico o paisajístico o que se situen fuera de los Sistemas Generales de Espacios Libres o de zonas de uso y de dominio público.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

En estas zonas sólo se autorizarán las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos y en particular las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas definidas en el Art. 89 de las presentes normas.

Sólo excepcionalmente se autorizarán otros usos mediante la declaración de utilidad pública o interés social siempre que se justifique la necesidad de la implantación precisamente en este medio de importante productividad agrícola, y no en otro tipo de suelo.

Artículo 97.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable y prevención del desarrollo urbano.

DEFINICION: Se refiere a aquellas zonas limítrofes al casco urbano que se pretenden preservar del uso edificatorio.

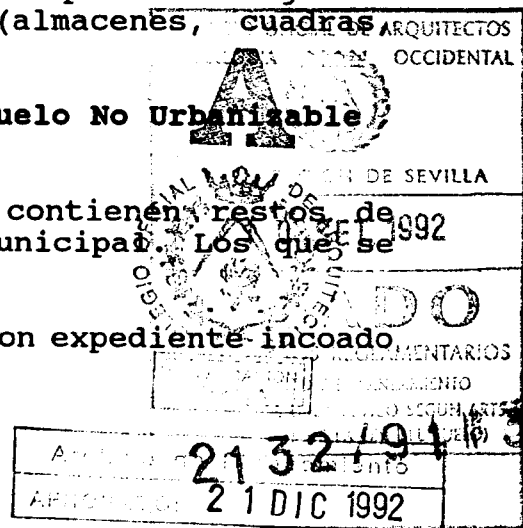
El ámbito de estas zonas de suelo No Urbanizable queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: En las zonas limítrofes al casco urbano no se autorizará ningún tipo de construcción y especialmente las destinadas a vivienda, a excepción de las instalaciones necesarias al servicio de la explotación agraria de la finca sobre la que se ubiquen (almacenes, cuadras, depósitos, pozos, etc).

Artículo 98.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica.

DEFINICION: Se refiere a las zonas que contienen restos de interés arqueológico dentro del término municipal. Los que se han calificado son:

Los yacimientos arqueológicos de "ARVA", con expediente incoado



como Bien de Interés Cultural, por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, que abarca una superficie de 716.000 m², y cuya delimitación se define en el plano correspondiente y se adjunta en el anexo N^º 3.

Los yacimientos y excavaciones arqueológicas recogidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla, de los cuales se recoge su localización en el plano correspondiente, y se adjunta la ficha del Catálogo de cada yacimiento, con sus coordenadas y numeración en el Anexo n^º3. arqueológicos.

El objetivo de ordenación de estas zonas es su protección y conservación con finalidades científicas o educativas, evitando las actuaciones que puedan alterar los valores conocidos o potenciales.

Para hacer efectiva esta protección se establece la delimitación del yacimiento en el caso de Arva, o en el resto de los casos unos perímetros cautelares, alrededor del punto de localización señalado en los planos de 500m en torno al yacimiento, en los que será necesario el informe favorable del organismo competente, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, previo a la concesión de licencia urbanística, (regulada en los Art. 113 y 84 de estas Normas. En todo caso se observará lo dispuesto en la legislación sobre Patrimonio Histórico Artístico en vigor, tanto de carácter estatal como autonómico.

Además de en los casos expuestos anteriormente será necesario el correspondiente informe arqueológico del organismo competente, para ejecutar las actividades sujetas a licencia u otras que puedan suponer deterioro de los yacimientos arqueológicos, en zonas no incluidas en el catálogo, siempre que se descubran restos o yacimientos arqueológicos, paralizándose por tanto la actividad, que ha generado el descubrimiento en tanto no se emita el citado informe.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: No se permite ninguna construcción, salvo las que se realicen para la restauración estudio o potenciación de los restos o yacimientos arqueológicos.

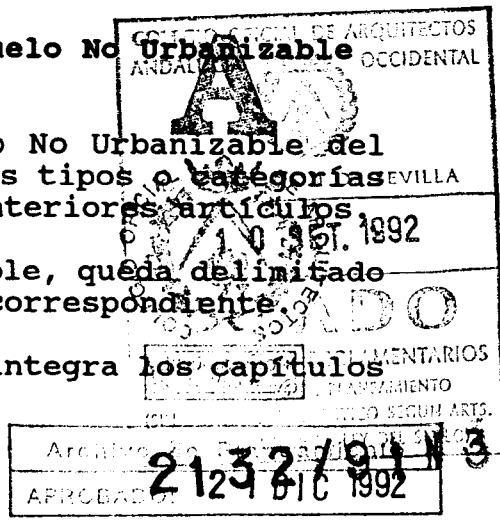
Igualmente no se permite ningún uso, actividad o utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos, en particular el valor paisajístico de estas áreas.

Artículo 99.- Normas específicas para el Suelo No Urbanizable sin Protección Especial.

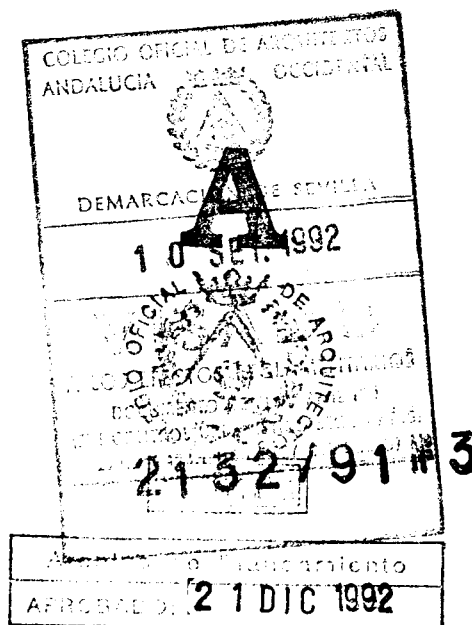
DEFINICION: Corresponde al resto del suelo No Urbanizable del término municipal, no incluido dentro de los tipos o categorías de suelo de Protección, señalados en los anteriores artículos.

El ámbito de esta zona de suelo No Urbanizable, queda delimitado por exclusión en los planos de ordenación correspondiente.

NORMATIVA DE APLICACION: Son de aplicación íntegra los capítulos



I y II del presente título.



TITULO VI. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 78.- Alcance y objetivos.

Las Normas de Ordenación del suelo clasificado como No Urbanizable tienen como objetivo, preservar a dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer en su caso, medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y elementos naturales, suelo, flora, fauna, yacimientos arqueológicos, etc, evitando su pérdida o degradación.

Artículo 79.- Normas generales sobre protección de recursos y del dominio público.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público del título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, referentes a la protección de los recursos hidrológicos, de la vegetación, de la fauna, del suelo del paisaje de los yacimientos de interés científico, de las vías pecuarias y de la atmósfera.

Artículo 80.- Normas generales sobre regulación de actividades.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas de Regulación de Actividades del título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla referentes a infraestructuras, actividades extractivas, actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos, actividades industriales, actividades turísticas y recreativas, vertederos y actividades residenciales.

Artículo 81.- Normas generales relativas al uso del suelo y la edificación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior las presentes Normas Subsidiarias parten del reconocimiento de que el suelo No Urbanizable tiene unos usos propios distintos de los urbanos, por lo que sólo se deben autorizar los usos constructivos subsumibles en el uso global agrícola. Por tanto los actos edificatorios permitidos, han de tener por objeto específico construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura u organismo similar competente en estos temas.

Artículo 82.- Normas generales relativas a la adaptación del paisaje.

La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica

e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios tradicionales.

El Ayuntamiento denegará la licencia por incumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior. Esta denegación de licencia deberá ser motivada en todos sus extremos.

Artículo 83.- Normas generales relativas a la Parcelación de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas.

Se prohíbe en el Suelo No Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas con cualquier finalidad urbanística residencial, industrial, comercial, servicios etc.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación Agraria vigente en cada momento.

Artículo 84.- Normas generales sobre el Régimen Jurídico.

Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas de Régimen Jurídico del Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla que hacen referencia a actuaciones sujetas a licencia y su tramitación, autorizaciones, concesiones administrativas, consultas previas, estudio de impacto ambiental, e infracciones y sanciones.

Artículo 85.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios o instalaciones contruidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, que resultaren disconformes con las mismas, no serán calificados como "Fuera de Ordenación" mientras subsistan. No obstante sólo podrán autorizarse en los mismos obras de reforma y mejora que no supongan una modificación estructural básica, ni un aumento de la superficie construida, ni cambio de uso globalmente considerado.

Artículo 86.- División de zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen los siguientes tipos o categorías de suelo:

- Suelo de prevención del desarrollo urbano
- Suelo de protección del medio físico
- Suelo de protección Arqueológico
- Suelo no urbanizable generico

Para cada zona de suelo no urbanizable se establecen en los siguientes capítulos unas ordenanzas pormenorizadas para cada una de ellas, en razón a su especificidad.

Igualmente hay que señalar que para todo el suelo No Urbanizable será de aplicación el contenido del Título VII de las presentes Ordenanzas referente a las Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

CAPITULO II. NORMAS RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 87.- Alcance

Las Normas contenidas en el presente capítulo tienen por objeto regular las construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en su artículo 85.1.1º al que remite el artículo 86.1 del mismo texto legal, en cuanto al Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referidas a las distintas categorías de suelo No Urbanizable, prevalecerán a las contenidas en el presente capítulo, cuya aplicación corresponde específicamente al suelo No Urbanizable "Sin Protección".

Artículo 88.- Construcciones Autorizadas.

No se podrán autorizar en el Suelo No Urbanizable otras construcciones que las destinadas a:

- 1.- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y Normas del Mº de Agricultura.
- 2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse:

- 1.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en el medio rural.
- 2.- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 89.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1.- Las construcciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación, de los recursos vivos de la finca en que deban instalarse, entendiéndose por tales la explotación de los recursos de la tierra y la cría y reproducción de animales.

El Ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada,

si previos los informes que considere pertinentes, se estima no suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporción adecuada a la construcción respecto a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca. En ningún caso pueden tener este carácter las construcciones dedicadas a viviendas.

2.- Condiciones de implantación

- Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 metros. Las construcciones deberán situarse fuera de la zona de afección definida en la Ley de Carreteras 50m en la c-431 y 30m en la Se-129.

3.- Usos permitidos: Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca que podrá albergar:

- Viviendas para el personal y propietario que justifiquen adecuadamente el servicio de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas ; Silos , Depósitos, Cuadras, Establos y en general las obras o instalaciones anejas a la explotación.
- Lagares, Molinos, Bodegas y en general las obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la propia explotación.

4.- Condiciones de la edificación:

- Altura: dos plantas como máximo
- Separación de linderos, 20 metros en parcela de regadío y 50 metros en parcela de secano.
- Ocupación: máxima del 1% de la superficie de la finca.

5.- Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. También se seguirá este procedimiento para la implantación de actividades contenidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico que requieren estudio de impacto ambiental.

Artículo 90.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1.- Serán autorizables las construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas, de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecutada la obra pública a menos que se solicite la oportuna convalidación urbanística.

2.- Serán autorizables las construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas. En lo que se refiere a

carreteras, serán autorizables las contenidas en el artº 68.2ª del Reglamento General de Carreteras.

3.- Podrán autorizarse las construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas, de acuerdo con las condiciones siguientes:

- Para el caso de carreteras son autorizables las contenidas en el artº 68.2 b) del Reglamento de Carreteras.
- No se admitirán talleres de reparación de vehículos.
- Podrán admitirse restaurantes, bares o similares, si bien mediante el procedimiento especial de "edificación de interés social" regulado en el siguiente artículo.

4.- Condiciones de la edificación.

- Altura: cuando se supere las dos plantas deberá justificarse suficientemente su necesidad.
- Separación de linderos: 20 mts. como mínimo.
- Condiciones estéticas y paisajísticas, se estudiará cuidadosamente el impacto de la edificación en el paisaje.

←*Artículo 91.- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social. (10)

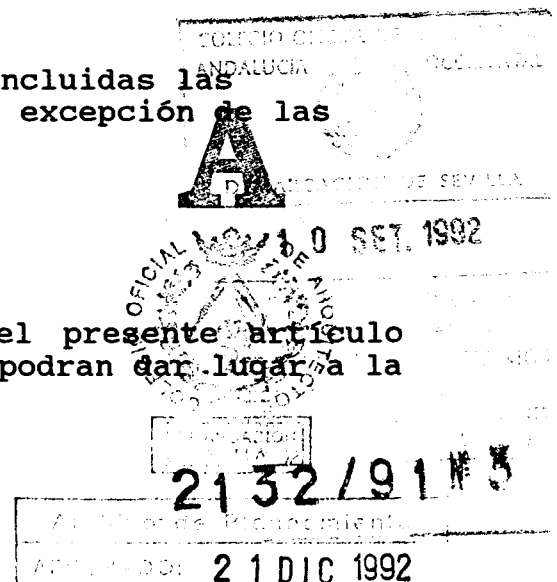
Cuando la declaración de utilidad pública o interés social no venga atribuida por aplicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento previa justificación de la solicitud de licencia.

La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Requerirán la declaración de utilidad pública o interés social, para implantarse en Suelo No Urbanizable, entre otras las siguientes actividades:

- Las actividades industriales incluidas las industrias de transformación a excepción de las mencionadas en el artículo 89.
- Campamentos de turismo
- Actividades de hostelería

Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.



Las parcelas de Suelo No Urbanizable sobre las que se ubiquen estos edificios deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima: 50.000 m2.
- Círculo inscribible de diámetro mínimo de 100 mts.

No podrán efectuarse segregaciones en parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social que den como resultado parcelas inferiores a la mínima citada, o que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros siguientes.

El aprovechamiento edificatorio será el siguiente:

- Ocupación máxima: 10% parcela neto.
- Altura máxima: 2 plantas o 8 metros de altura.

La edificación se separará de los linderos un mínimo de 20 metros y se dispondrá fuera de la zona de afección definida en la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974.

Las edificaciones se separarán de los cauces públicos al menos 50 metros desde la línea de deslinde oficial del cauce.

Las edificaciones cumplirán las determinaciones en cuanto a servicios de parcela, tratamiento del entorno y condiciones estéticas aplicables a las viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 92.- Viviendas unifamiliares aisladas.

1.- Las viviendas unifamiliares aisladas que puedan construirse al amparo del presente artículo, deberán tener el carácter de "aislada", así como no podrán dar lugar a la formación de "núcleo de población", conceptos definidos en los siguientes artículos. Igualmente cumplirán las condiciones siguientes:

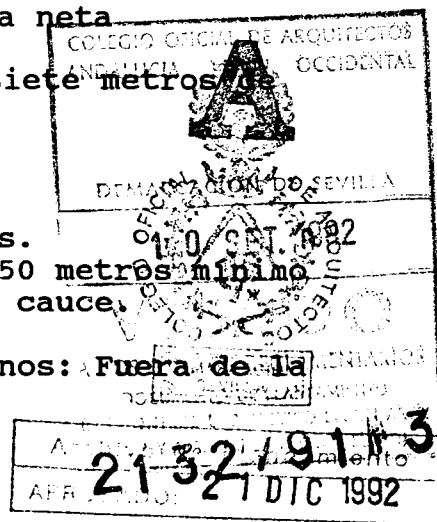
2.- Tamaño y forma de la parcela: Superficie mínima 50.000 m2 en SNU generico y 20.000 m2 en SNU de protección del medio físico. La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro 100 metros.

3.- Aprovechamiento edificatorio:

- Ocupación máxima: 3% de parcela ~~neto~~
- Altura máxima: dos plantas o siete metros ~~de~~ altura.

4.- Situación de la edificación:

- Separación a linderos 20 metros.
- Separación a cauces públicos: 50 metros ~~mínimo~~ desde la línea de deslinde del cauce.
- Separación a carreteras o caminos: ~~Fuera de la~~ línea de afección.



5.- Condiciones estéticas: El tratamiento de volúmenes; la fachada; los materiales; la cubierta etc, se adaptará al ambiente rural.

6.- Tratamiento del entorno: Sólo se autorizarán los movimientos de tierra estrictamente necesarios para la edificación prohibiéndose alterar la topografía natural; se conservarán las especies vegetales, cauces existentes etc, así como otros elementos naturales existentes en la parcela; se prohíbe expresamente la tala de árboles; la repoblación forestal se hará con especies propias del lugar, y con autorización expresa de los organismos competentes (Conserjería de agricultura o similar) etc.

7.- Servicios de parcela: El alcantarellado se ejecutará de acuerdo a las Normas Tecnológicas de Depuración y Vertido NTE ISS ISD.

Artículo 93.- Concepto de Edificación Aislada.

Para que una edificación sea considerada como "aislada" deberá cumplir las condiciones siguientes:

- 1.- No exista ninguna otra edificación de cualquier tipo en un radio de 200 metros.
- 2.- No existan más de tres edificaciones de cualquier tipo en un radio de 500 metros.
- 3.- La edificación deberá apoyarse en la red viaria existente en el medio rural. El apoyo deberá realizarse bien directamente, o bien mediante un vial de acceso nuevo que acometa al vial principal existente. El vial de acceso nuevo sólo podrá dar servicio a una construcción.

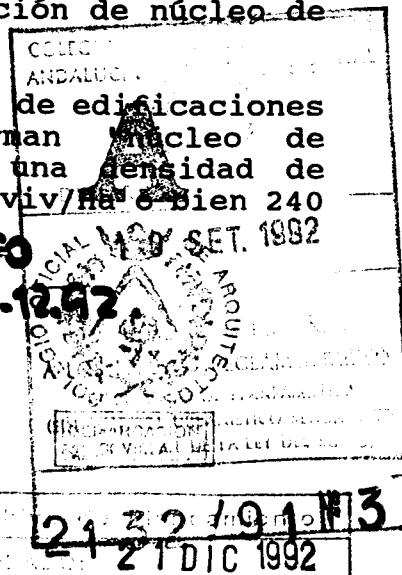
Artículo 94.- Concepto de Nucleo de Población.

Se define como núcleo de población, un conjunto de edificaciones básicamente destinadas a usos residenciales con infraestructuras y servicios comunes.

Toda parcelación urbanística que se realice en el suelo No Urbanizable se entenderá dar lugar a la formación de núcleo de población.

En cualquier caso, se entenderá que un conjunto de edificaciones homogéneo interrelacionadas entre sí, forman "núcleo de Población" cuando el área delimitada tenga una densidad de viviendas o edificaciones igual o superior a 2 viv/Ha o 240 m2 construidos/Ha.

**ANULADO EL N° PARrafo
POR RESOLUCION CPU. 21-12-92**



CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 95.- Alcance.

El objeto de este capítulo es establecer para las distintas categorías o zonas en que se divide el suelo clasificado como no Urbanizable, la normativa pormenorizada en función de la especificidad de cada tipo de suelo.

Artículo 96.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección del Medio Físico.

DEFINICION: Se refiere a las zonas de importante productividad primaria y particularmente a las de agricultura intensiva correspondientes a la vega del Guadalquivir, así como a las masas arbóreas de interés ecológico o paisajístico o que se situen fuera de los Sistemas Generales de Espacios Libres o de zonas de uso y de dominio público.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

En estas zonas sólo se autorizarán las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos y en particular las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas definidas en el Art. 89 de las presentes normas.

Sólo excepcionalmente se autorizarán otros usos mediante la declaración de utilidad pública o interés social siempre que se justifique la necesidad de la implantación precisamente en este medio de importante productividad agrícola, y no en otro tipo de suelo.

Artículo 97.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable y prevención del desarrollo urbano.

DEFINICION: Se refiere a aquellas zonas limítrofes al casco urbano que se pretenden preservar del uso edificatorio.

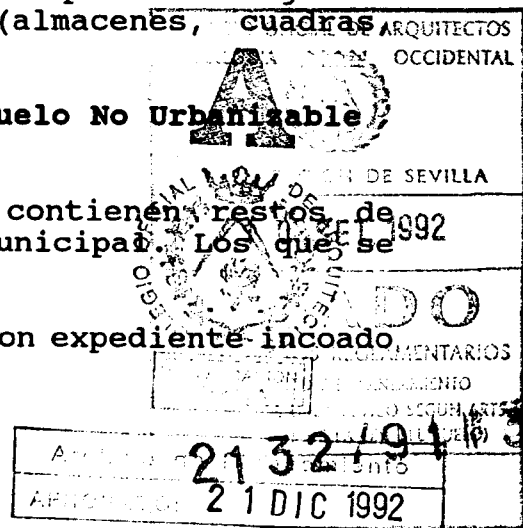
El ámbito de estas zonas de suelo No Urbanizable queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: En las zonas limítrofes al casco urbano no se autorizará ningún tipo de construcción y especialmente las destinadas a vivienda, a excepción de las instalaciones necesarias al servicio de la explotación agraria de la finca sobre la que se ubiquen (almacenes, cuadras, depósitos, pozos, etc).

Artículo 98.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica.

DEFINICION: Se refiere a las zonas que contienen restos de interés arqueológico dentro del término municipal. Los que se han calificado son:

Los yacimientos arqueológicos de "ARVA", con expediente incoado



como Bien de Interés Cultural, por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, que abarca una superficie de 716.000 m², y cuya delimitación se define en el plano correspondiente y se adjunta en el anexo N^º 3.

Los yacimientos y excavaciones arqueológicas recogidos en el Catalogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla, de los cuales se recoge su localización en el plano correspondiente, y se adjunta la ficha del Catalogo de cada yacimiento, con sus coordenadas y numeración en el Anexo n^º3. arqueológicos.

El objetivo de ordenación de estas zonas es su protección y conservación con finalidades científicas o educativas, evitando las actuaciones que puedan alterar los valores conocidos o potenciales.

Para hacer efectiva esta protección se establece la delimitación del yacimiento en el caso de Arva, o en el resto de los casos unos perímetros cautelares, alrededor del punto de localización señalado en los planos de 500m en torno al yacimiento, en los que será necesario el informe favorable del organismo competente, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, previo a la concesión de licencia urbanística, (regulada en los Art. 113 y 84 de estas Normas. En todo caso se observará lo dispuesto en la legislación sobre Patrimonio Histórico Artístico en vigor, tanto de carácter estatal como autonómico.

Además de en los casos expuestos anteriormente será necesario el correspondiente informe arqueológico del organismo competente, para ejecutar las actividades sujetas a licencia u otras que puedan suponer deterioro de los yacimientos arqueológicos, en zonas no incluidas en el catalogo, siempre que se descubran restos o yacimientos arqueológicos, paralizándose por tanto la actividad, que ha generado el descubrimiento en tanto no se emita el citado informe.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: No se permite ninguna construcción, salvo las que se realicen para la restauración estudio o potenciación de los restos o yacimientos arqueológicos.

Igualmente no se permite ningún uso, actividad o utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos, en particular el valor paisajístico de estas áreas.

Artículo 99.- Normas específicas para el Suelo No Urbanizable sin Protección Especial.

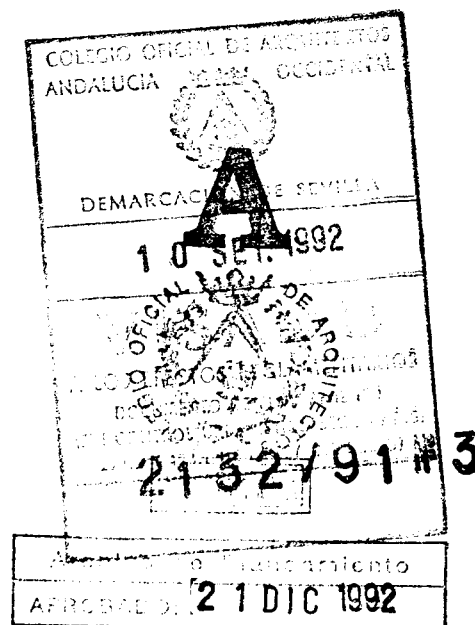
DEFINICION: Corresponde al resto del suelo No Urbanizable del término municipal, no incluido dentro de los tipos o categorías de suelo de Protección, señalados en los anteriores artículos.

El ámbito de esta zona de suelo No Urbanizable, queda delimitado por exclusión en los planos de ordenación correspondiente.

NORMATIVA DE APLICACION: Son de aplicación íntegra los capítulos

COMITÉ SECCIONAL DE ARQUITECTOS
ANDALUZ OCCIDENTAL
A
SEVILLA
10 OCT. 1992
D
DOCUMENTARIOS
PLANTAMIENTO
SEGUN ART.
Archivos de la Delegación de A. U.
21232/94 N 3
APROBADO 10 OCT 1992

I y II del presente título.



**TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE
URBANO Y RURAL Y DE PROTECCION DEL PATRIMONIO
EDIFICADO.**

**CAPITULO I. NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE
URBANO Y RURAL.**

Artículo 100.- Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

1.- Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrá de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.

2.- Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden los 60 cms. de largo por 25 cms. de ancho y no sobresalen del paramento de fachada más de 3 cms, Cuando superen las dimensiones anteriores sólo se utilizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cms, de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cms.

3.- Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 2,70 mts. sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cms. y su saliente máximo sea de 60 cms. sin sobresalir el ancho de la acera.

4.- En el caso de anuncios luminosos, será precisa la conformidad expresa de los usuarios con huecos situados a menos de 10 metros del mismo.

Artículo 101.- Publicidad en suelo No Urbanizable.

Los carteles inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de las Zonas de Protección Especial y de Protección del Medio Físico.

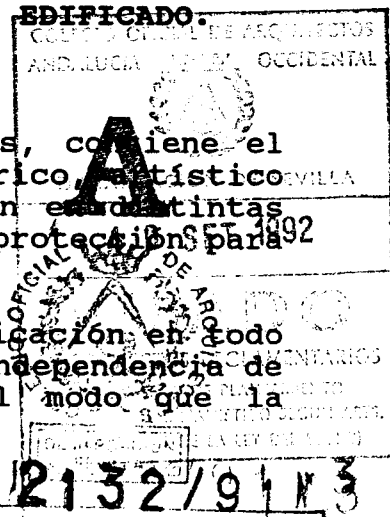
Para su autorización en las demás zonas y siempre fuera de las áreas de afección de las carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos y cauces públicos, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 102.- Ambito de aplicación y alcance.

El presente capítulo de las Normas Urbanísticas, contiene el Inventario de la Arquitectura de carácter histórico, artístico o tradicional de la población; su clasificación en distintas categorías así como la normativa específica de protección para los distintos elementos y conjuntos de interés.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como "Urbano" y opera con independencia de la división en "Zonas" establecidas, de tal modo que la



normativa de protección es prevalente con relación a las ordenanzas específica de cada zona,

También será de aplicación la presente normativa en aquellos elementos o conjuuntos, que por su situación están situados fuera del suelo "Urbano", e incluso que estando incluidas en él, afecten a zonas no clasificadas de urbanas.

Artículo 103.- Criterios generales.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad y sus núcleos urbanos, garantizando la conservación y usos adecuados del Patrimonio Arquitectónico que comprende.

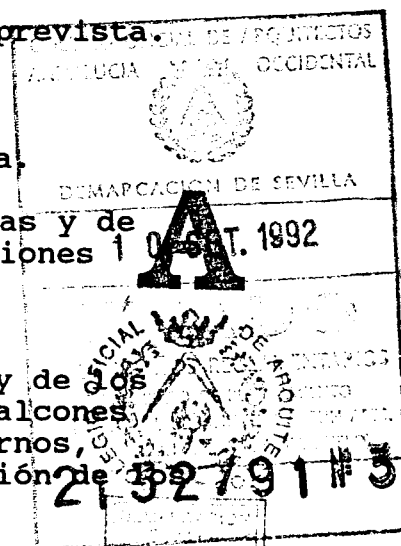
Con tal fin se prohíbe en los edificios protegidos incluidos en el "Inventario" recogido por las presentes Normas Subsidiarias, la denominación total, así como la demolición parcial que afecte a la zona, parte o elemento del edificio, en base a la cual se produce su protección, y por tanto su inclusión en el Inventario.

La regulación de las intervenciones arquitectónicas y edificatorias en los edificios inventariados y Protegidos, y su enjuiciamiento, ha de basarse en criterios racionales y motivados de valoración arquitectónica, y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto, se referencian los valores arquitectónicos básicos relativos al edificio y su entorno, que deberán ser usados en los dictámenes e informes y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el arquitecto responsable.

La mayor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario catastral y alineaciones.

Entre los factores se destacan:

- Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
- Alineaciones históricas.
- Tipología edificatoria existente y prevista.
- Disposición de volúmenes.
- Tratamiento y materiales de cubierta.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación a las edificaciones colindantes
- Diseño y Composición de la fachada y de los elementos que la componen; huecos balcones, terrazas, cornisas, recercados, adornos, herrajes zócalos, pretilas, proporción



huecos, relación hueco-macizo, etc.

- Materiales, colores y textura.
- Vuelos y salientes de fachadas.
- Tratamiento de la planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes, deberá estar determinado en el proyecto.

Artículo 104.- Edificios discordantes con el ambiente urbano.

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Antiguo y Tradicional, en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambiental o social, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo, fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o no adecuarse a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Si el propietario solicitante de la licencia recurriese contra el acuerdo denegatorio de la licencia, el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, u organismo similar, dictará la resolución que sea procedente.

Artículo 105.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el inventario.

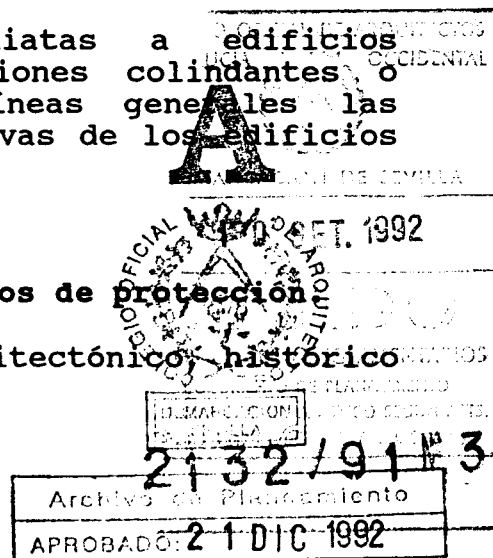
Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios inventariados con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc,) tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubierta, composición de fachadas, etc.

En estos casos, cualquier solicitud de licencia o información urbanística, deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos colindantes o afectados de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada.

Se considerarán "construcciones inmediatas a edificios protegidos" en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios inventariados.

Artículo 106.- Edificios protegidos y grados de protección

Los edificios y conjuntos de interés arquitectónico, histórico



o tradicional existentes en el término municipal han sido incluidos en un "Inventario" que se adjunta en la documentación que comprende las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Los edificios y conjuntos incluidos en el inventario se consideran a los efectos de las presentes Normas como "edificios y Conjuntos PROTEGIDOS" subdividiéndose en las siguientes Categorías o Grados de Protección:

- Categoría A: Protección Global
- Categoría B: Protección Ambiental

Las distintas categorías de edificios y Conjuntos Protegidos se definen en los siguientes artículos, señalándose para cada una de ellas las obras autorizadas y el nivel máximo de intervención arquitectónica que se admite, todo ello con el propósito de conservar y potenciar los elementos de interés de los edificios inventariados.

Artículo 107.- Edificios de Categoría A - Protección Global.

En los edificios sometidos a Protección Global sólo se autorizan obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica de la composición arquitectónica del edificio, ni afecten a las zonas o elementos de interés de la edificación en base a los cuales se produce su protección, tales como: composición y elementos de la fachada, patios, escaleras, tipología, crujías principales, etc.

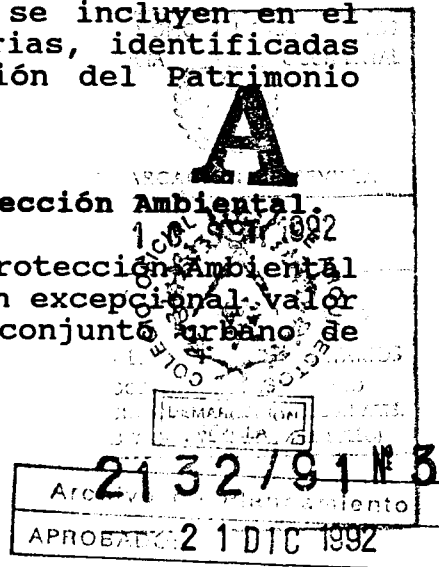
Las obras que superen el nivel de consolidación del edificio protegido, y que alcancen el grado de reforma o aplicación deberán contar con un informe previo positivo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico u organismo similar.

La demolición total de un edificio sometido a Protección Global, sólo se autorizará previa resolución de un expediente contradictorio de ruina y con el consentimiento expreso de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. En el caso de la demolición total, la licencia de derribo se concederá conjuntamente a la licencia de nueva planta del edificio que lo sustituye, y en la que se fijarán las condiciones que deba reunir el nuevo edificio, en orden a la permanencia de los valores arquitectónicos del edificio a derribar.

La relación de edificios de Categoría "A" se incluyen en el inventario incluido en las Normas Subsidiarias, identificadas en los planos correspondientes a "Protección del Patrimonio Edificado".

Artículo 108.- Edificios de categoría B-Protección Ambiental

Los edificios de categoría "B", sometidos a Protección Ambiental son aquellos que sin revestir en si mismos un excepcional valor histórico o artístico, forman parte de un conjunto urbano de interés.



En los edificios incluidos en esta protección, o que forman parte de los "Conjuntos Urbanos de Interés", se podrán en principio, autorizar todo tipo de obras, siempre que se justifique adecuadamente la adaptación al ambiente de la propuesta arquitectónica para la que se solicita licencia, todo ello en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección y en especial a las fachadas como elementos determinantes de la imagen urbana.

Los edificios sometidos a Protección Ambiental podrán ser objeto incluso de obras de demolición, siempre que el edificio que lo sustituya conserve los valores en base a los cuales se produjo la protección. En estos casos, la licencia de demolición se tramitará conjuntamente con la de nueva planta, concediéndose ambas simultáneamente, todo ello con el objeto de asegurar el mantenimiento de los valores históricos y tradicionales del conjunto urbano.

Artículo 109.- Protección de los Conjuntos Urbanos de Interés.

Las Normas Subsidiarias determinan unas zonas urbanas objeto de protección, son los "Conjuntos Urbanos de Interés" que han sido incluidos en el "Inventario de Edificios y Conjuntos".

Todos los edificios incluidos en los "Conjuntos Urbanos de Interés" están sometidos a las Normas que regulan la "Protección Ambiental" y por tanto se deben considerar como edificios de "Categoría B" todo ello a los efectos de aplicación de las normas de protección señaladas en el anterior artículo.

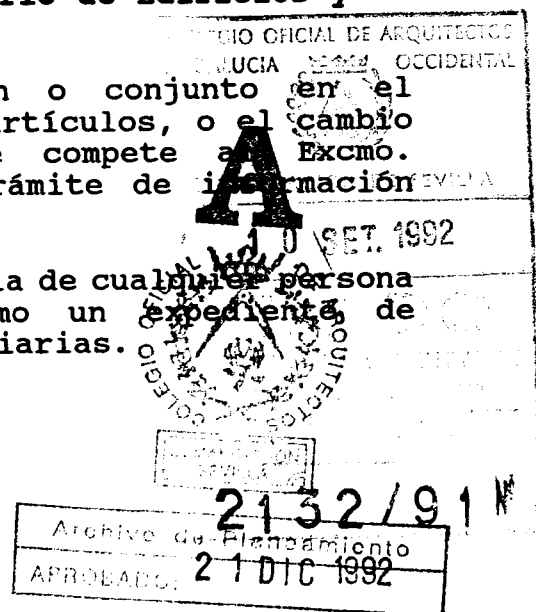
Los proyectos de obras que afecten a las zonas de "Conjuntos Urbanos de Interés" deberán contener los alzados de los edificios colindantes, y justificar adecuadamente la adaptación al ambiente urbano de los mismos.

Igualmente los proyectos de demolición de edificios incluidos en "Conjuntos Urbanos de Interés" deberán tramitarse conjuntamente con la licencia de nueva planta del edificio que lo sustituye. La licencia, concedida simultáneamente garantizará la correcta adecuación del nuevo edificio al entorno.

Artículo 110.- Modificación en el Inventario de Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés.

La inclusión de una nueva edificación o conjunto en el "Inventario" señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguno de ellos, le compete al Excmo. Ayuntamiento que lo realizará previo trámite de información pública.

La modificación podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará como un expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

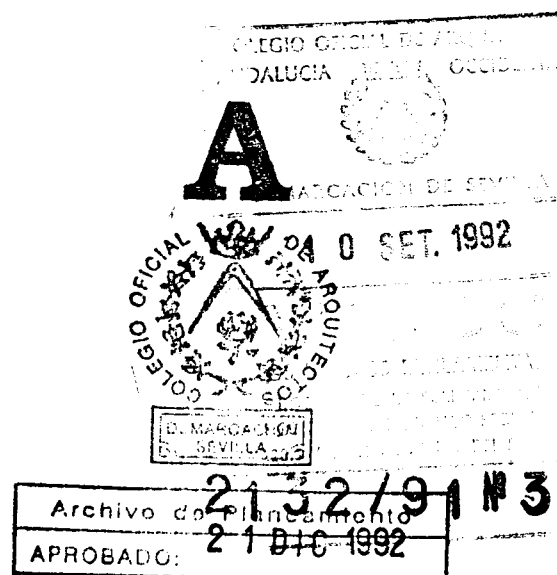


INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Nº DE IDENT.	DENOMINACION	DIRECCION	CATEGORIA
1	Igl.de S,Juan Bautista	Pl. España	A
2	Capilla del Cristo de la Veracruz		A
3	Molinos de la Acería		A
4	Molinos de la Peña de la Sal		A

CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

- 1.- Plaza de la Constitución
- 2.- Plaza de España
- 3.- c/ Federico García Lorca
- 4.- c/ Antonio Machado



NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

_____ Iglesia de San Juan Bautista _____

_____ Plaza de España _____

GRADO DE PROTECCION: Global _____

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

A

Numero :

1



OFICIO OFICIAL DE ARQUITECTURA
MURCIA OCCIDENTAL

0 SET. 1992



ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

Su estructura general del edificio en base a tres naves.

con cubierta de madera. Las portadas y la torre de campanario

APROBADO: 21 DIC 1992

OFICIO OFICIAL DE ARQUITECTURA

2132791#3

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

Capilla del Cristo de la Vera Cruz

Plaza del trabajo

GRADO DE PROTECCION: Global

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

A

Numero :

2



ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

Su estructura general del edificio su nave y el

crucero.

2	31	3
Archivos de Planeamiento		
APROBADO 21 DIC 1992		

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

Molino de la Aceña

Ribera del Guadalquivir

GRADO DE PROTECCION: _____

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

A

Numero :

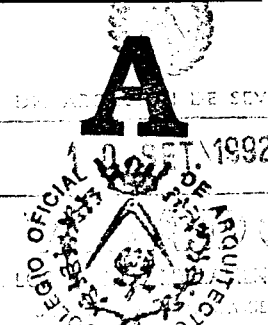
3



TECTOS
DENTAL

ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

Su estructura de las edificaciones con bóvedas nervadas



2138 91 N 3

Archivos de Planeamiento

APROBADO 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

Plaza de la Constitución

GRADO DE PROTECCION: Conjunto urabano de interés

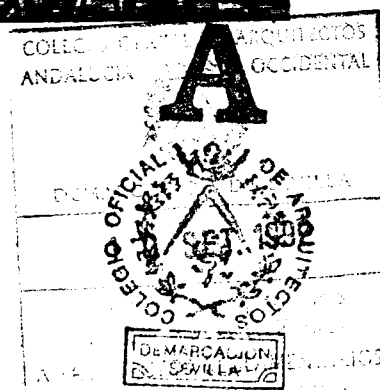
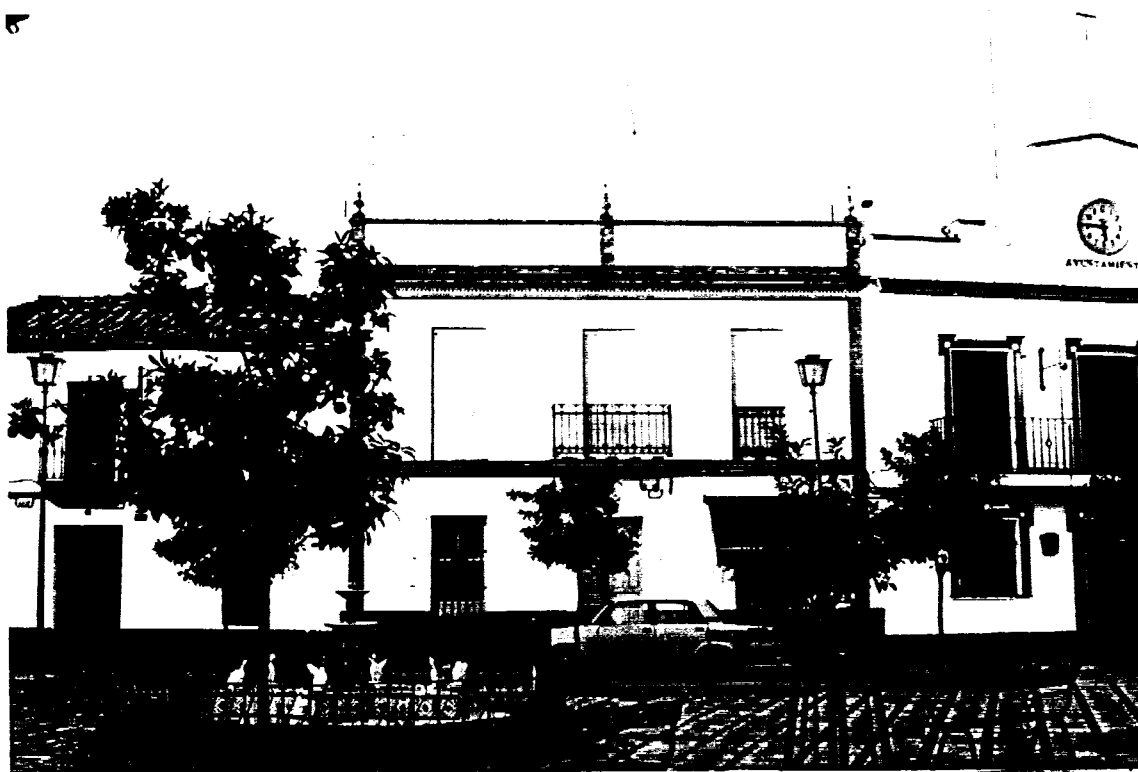
FOTOGRAFIA:

Proteccion:

B

Numero :

1



ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

lineaciones, altura de las edificaciones y fachadas.

composición de las fachadas.

ARROBADO 27-3-2004

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

Plaza de España

GRADO DE PROTECCION: _____ Conjunto urbano de interés

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

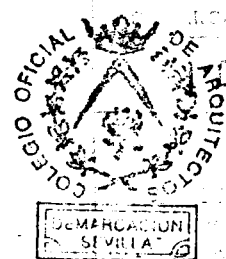
B

Numero :

2



A



ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

Alineaciones, altura de las edificaciones y composición de las fachadas.

APROBADO:

21 DEC 1992 1 3

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

Federico Garcia Lorca

GRADO DE PROTECCION: Conjunto urbano de interés.

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

B

Numero :

3



ARCHIVO DEL
GOBIERNO

9 SET. 1992

ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

-Alineaciones, altura de las edificaciones y composición de las fachadas.

2132/91 N 3
Aprobado en el Ayuntamiento
APROBADO: 21 DIC 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos

LOCALIZACION / DENOMINACION: _____

c/Antonio Machado

GRADO DE PROTECCION: Conjunto urbano de interés

FOTOGRAFIA:

Proteccion:

B

Numero :

4



INSTITUCION DE ARQUITECTURA OCCIDENTAL



SET. 1992

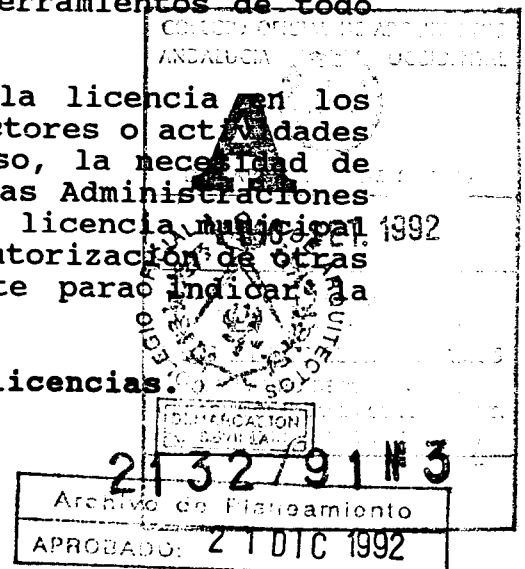
ELEMENTOS O PARTES DE INTERES: _____

Alineaciones, altura de los edificios y composición de las fachadas



2132/91 N 3

APROBADO 21 DIC 1992



1.- Las licencias caducan:

a) A los seis meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

b) Cuando transcurridos más de dos años, no estuvieran terminadas las obras.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de la licencia, pudiendo ser modificadas en casos especiales.

2.- Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la caducidad de la misma, se entenderá concedida "ope legis" por la mitad del plazo de que se trate.

Artículo 115.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano.

1.- Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2.- Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de actuación previstas en estas Normas deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3.- No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes casos:

a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En terrenos que no tengan la condición de solar y no se excluyan en unidades de actuación, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de actuación previstas en estas normas, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 116.- Licencias de Suelo No Urbanizable.

1.- En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1: 10.000

b) Certificación registral de la finca donde se

pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

2.- Las licencias de edificación e instalación de utilidad pública o interés social reguladas en el artículo 97 de estas Normas deberán ser previamente autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para ello en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Si la declaración de utilidad pública o interés social no viene atribuida por legislación específica, deberá ser el propio municipio el que efectúe la citada declaración.

Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera por que la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

3.- Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda familiar regulados en el artículo 98 de estas Normas, deberán así mismo ser previamente autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para ello en el expediente se acreditará, mediante informe de funcionario municipal tras la correspondiente visita al lugar donde se pretende construir que se cumple lo establecido en el artículo 98 correspondiente a edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

CAPITULO III. CONTROL E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE URBANIZACIONES.

Artículo 117.- Inspección de las obras.

El Ayuntamiento por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 118.- Inspecciones preceptivas.

1.- En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras
- b) La terminación de las obras

2.- En toda las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO 21 DIC 1992

10 SET. 1992
2132/91#3

b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad , antes de proceder a taparlas.

c) La recepción provisional y definitiva de las obras. Las actas de recepción Provisional y Definitiva de las obras de Urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de las obras de urbanizaciones.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

**Artículo 119.- Cesión de terrenos y obras de Urbanización:
Conservación de la Urbanización.**

1.- El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación produce la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.- La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el Promotor.

3.- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Municipio, una vez que se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas correspondientes. Mientras tanto la conservación corresponderá a los propietarios de parcelas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, a cuyo efecto habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

