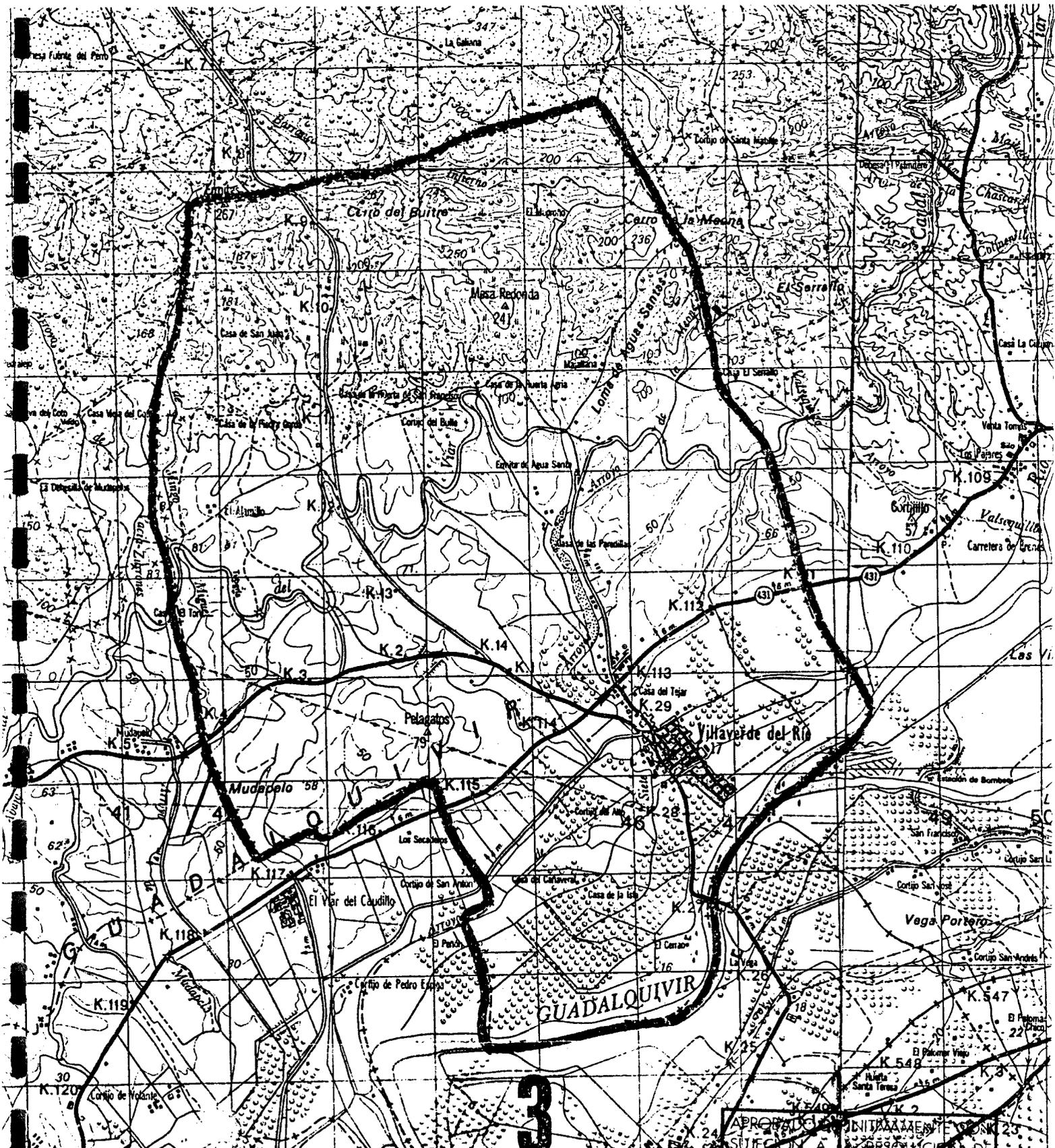


VILLAVERDE DEL RIO

NORMAS SUBSIDIARIAS



3

ORDENANZAS

APROBADO EN VIRTUD DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y DE PLANEAMIENTO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EN SU REUNIÓN DE LOS DÍAS 18 Y 19 DE ABRIL DE 1993, EN VIRTUD DE LA RESOLUCIÓN DE LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERIA DE OBRAS
PÚBLICAS Y TRANSPORTES

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente document
quiere ser el expediente nº 93 del año 1986
CERTIFICADO: Verde, del Río a 1.8
La Secretario, de diciembre de 1993

M. Gallardo

46/4

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAVERDE DEL RIO

ORDENANZAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento
consta en documento NSSS Refundido CPV
ha sido aprobado con carácter provisional
sin/con modificaciones

por el Ayuntamiento en sesión de Plus 17
diciembre 1993.

Villaverde del Río a 18 de diciembre de 1993

CERTIFICADO:
La Secretario,
M. Gallardo

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA 21 DIC. 1993 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Artículo 80.- Ordenanzas, Usos Globales y niveles de intensidad.

Con carácter indicativo se tendrá en cuenta las ordenanzas de la zona de suelo urbano , que se especifican en cada caso en la ficha correspondiente.

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

La edificabilidad máxima asignada para todos los usos sera la grafiada en cada ficha, en m2 techo/m2 suelo, sobre superficie total delimitada.

La densidad máxima de viviendas sera variable en cada caso y se fija mediante la definicion del número máximo de viviendas de cada actuacion.

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO Y CESIONES: Como mínimo las establecidas en el cuadro de datos que se adjunta en cada ficha, y las establecidas en el Anexo de Planeamiento.

Artículo 81.- Iniciativa de Desarrollo.

Los Planes Parciales se redactará por iniciativa de los propietarios y mediante el sistema de ejecución de "COMPENSACION". Salvo que la ficha especifica de cada actuacion especifique otro sistema de gestion.

Los Planes Parciales 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.

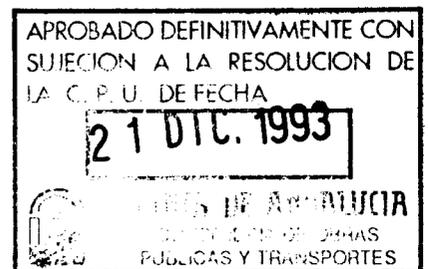
CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES INDUSTRIALES.

Artículo 82.- 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 sitúa en dos zonas al suroeste y norte del casco urbano por ser las más idóneas (situación, vientos dominantes, apetencias, etc).

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.



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.**

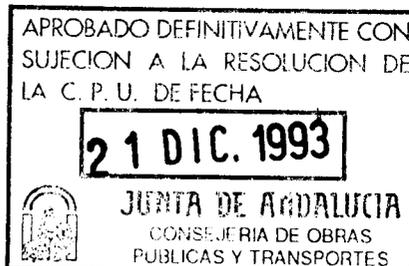
- Artículo 5.- Alcance de la clasificación del suelo.
- Artículo 6.- Suelo Urbano
- Artículo 7.- Suelo Urbanizable
- Artículo 8.- Suelo No Urbanizable

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
Artículo 29.- Características y Determinaciones de las
Unidades de Actuación

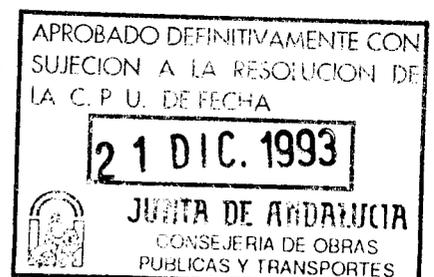
**CAPITULO II. Normas para el desarrollo de las Normas
Subsidiarias en Suelo Urbanizable.**

Artículo 30.- Alcance
Artículo 31.- Suelos incluidos en sectores de suelo
Urbanizable.
Artículo 32.- Desarrollo Urbanístico de los Sectores
Artículo 33.- Características y Determinaciones de los
Sectores de Suelo Urbanizable.

TITULO IV. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

Artículo 34.- Alcance
Artículo 35.- Unidad de Actuación edificatoria
Artículo 36.- Usos del Suelo y la Edificación
Artículo 37.- Reservas de plazas de Aparcamientos



- Artículo 38.- Edificios o Instalaciones disconformes con las presentes Normas
- Artículo 39.- Cambios de uso
- Artículo 40.- Alineaciones
- Artículo 41.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 42.- Número de plantas
- Artículo 43.- Altura de la edificación
- Artículo 44.- Ocupación máxima de parcela
- Artículo 45.- Condiciones de salubridad
- Artículo 46.- División en zonas

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

- Artículo 47.- Definición
- Artículo 48.- Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 49.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 50.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

CAPITULO III. Normas específicas para la zona de Ensanche.

- Artículo 51.- Definición
- Artículo 52.- Unidad de Actuación edificatoria
- Artículo 53.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 54.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

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

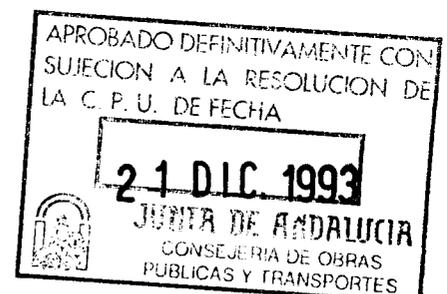
- Artículo 55.- Definición
- Artículo 56.- Unidad de Actuación edificatoria
- Artículo 57.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 58.- Alineaciones, Salientes y Vuelos

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

- Artículo 59.- Definición
- Artículo 60.- Aprovechamiento Urbanístico y obras autorizables

CAPITULO VI. Normas específicas para la zona "Industrial"

- Artículo 61.- Definición
- Artículo 62.- Mantenimiento del uso Industrial
- Artículo 63.- Transformación del uso Industrial
- Artículo 64.- Cambios de uso
- Artículo 65.- Usos permitidos
- Artículo 66.- Unidad de Actuación edificatoria
- Artículo 67.- Aprovechamiento edificatorio



CAPITULO VII. Normas específicas para la zona de "Edificación Suburbana".

- Artículo 68.- Definición
- Artículo 69.- Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 70.- Usos permitidos
- Artículo 71.- Aprovechamiento edificatorio

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

- Artículo 72.- Alcance
- Artículo 73.- Alineaciones y Rasantes
- Artículo 74.- Aprovechamiento urbanístico y usos
- Artículo 75.- Objetivos y Directrices de las "Unidades de Actuación"
- Artículo 76.- Cuadro de datos de las "Unidades de Actuación"

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

- Artículo 77.- Alcance
- Artículo 78.- Sectores de Suelo Urbanizable

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

- Artículo 79.- Criterios y Objetivos de Ordenación
- Artículo 80.- Ordenanzas, usos globales y niveles de intensidad
- Artículo 81.- Iniciativa de Desarrollo

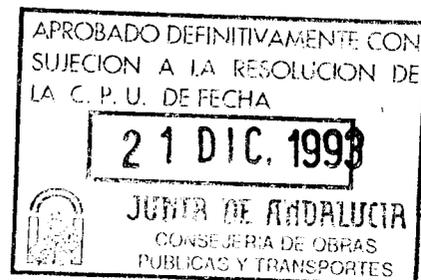
CAPITULO III. Normas específicas para el sector P P I 2.

- Artículo 82.- Criterios y Objetivos de Ordenación
- Artículo 83.- Ordenanzas, usos globales y nivel de intensidad

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

CAPITULO I. Normas Generales de Ordenación.

- Artículo 84.- Alcance y objetivos
- Artículo 85.- Normas generales sobre protección de recursos y



- del dominio público
- Artículo 86.- Normas generales sobre regulación de actividades
- Artículo 87.- Normas generales relativas al uso del suelo y la edificación
- Artículo 88.- Normas generales relativas a la adaptación al paisaje
- Artículo 89.- Normas generales relativas a las Parcelaciones de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas
- Artículo 90.- Normas Generales sobre el régimen jurídico
- Artículo 91.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas
- Artículo 92.- División de zonas

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

- Artículo 93.- Alcance
- Artículo 94.- Construcciones autorizadas
- Artículo 95.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas
- Artículo 96.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas
- Artículo 97.- Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social
- Artículo 98.- Viviendas Unifamiliares aisladas
- Artículo 99.- Concepto de edificación Aislada
- Artículo 100.-Concepto de Núcleo de Población

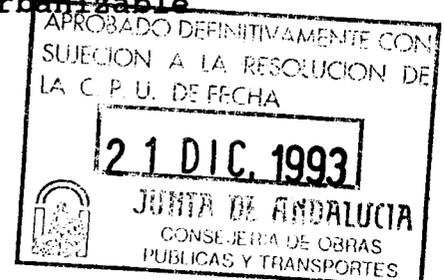
CAPITULO III. Normas específicas de ordenación para las Zonas de Suelo No Urbanizable.

- Artículo 101.-Alcance
- Artículo 102.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Especial
- Artículo 103.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección del Medio Físico
- Artículo 104.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de prevención del desarrollo urbano.
- Artículo 105.-Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica
- Artículo 106.-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 107.- Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable



- Artículo 108.- Publicidad en Suelo no Urbanizable
Artículo 109.- Ambito de aplicación y alcance
Artículo 110.- Criterios Generales
Artículo 111.- Edificios discordantes con el ambiente urbano
Artículo 112.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Inventar
Artículo 113.- Edificios protegidos y grados de protección
Artículo 114.- Edificios de Categoría "A": Protección Global
Artículo 115.- Edificios de Categoría "B": Protección Ambiental
Artículo 116.- Protección de los Conjuntos Urbanos de Interés
Artículo 117.- Modificación en el Inventario de Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés

TITULO 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.

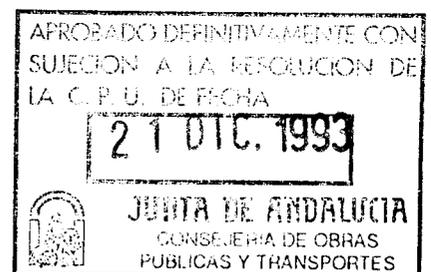
- Artículo 118.- Publicidad de los documentos
Artículo 119.- Información escrita

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

- Artículo 120.- Actos sometidos a licencia
Artículo 121.- Caducidad y prórroga de las licencias
Artículo 122.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano
Artículo 123.- Licencias en Suelo No Urbanizable

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

- Artículo 124.- Inspección de las Obras
Artículo 125.- Inspecciones preceptivas
Artículo 126.- Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAVERDE DEL RIO

O R D E N A N Z A S

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

 **JUNTA DE ANDALUCIA**
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAVERDE 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 Villaverde del Rio, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 2. Alcance.

Las Normas Subsidiarias son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 75 del Texto Refundido de la Ley sobre Regimen de Suelo y Ordenacion Urbana, 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 Subsisiarias afectan a todo el término municipal de Villaverde del Rio.

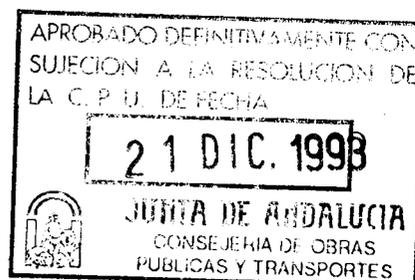
Artículo 4. Vigencia, Revisión y Modificaciones

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 del Texto Refundido 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 de la estructura general del territorio.
- Cambios globales de la red viaria principal.
- Cambios en las previsiones de equipamiento general.

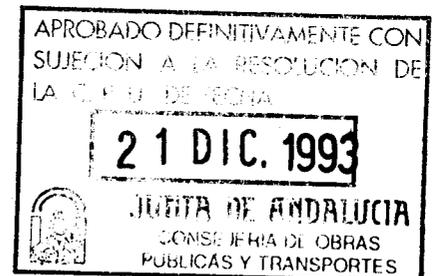


- Desclasificación global del suelo.
- Alteración Global del sistema de espacios libres.
- Superar el horizonte temporal del año 2.000 con agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- Aprobación de Planeamiento de rango superior que así lo contenga.

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 correspondiente "Estructura General del Territorio", así como en los artículos 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 10 del Texto Refundido 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.

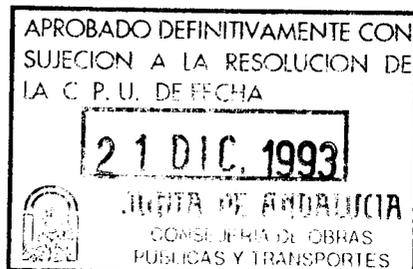
CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9.- Alcance.

El presente capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo clasificado como Suelo Urbano. Los propietarios de suelo tendrán derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico de cada zona.

Artículo 10.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelos.

Los propietarios de suelo urbano incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación delimitada en seguimiento de estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos que se destinen a viales, aparcamientos y jardines públicos, u otros equipamientos contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente, así como



el suelo para dotaciones publicas que se le asigne, tal como señala el artículo 20 del Texto Refundido 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.

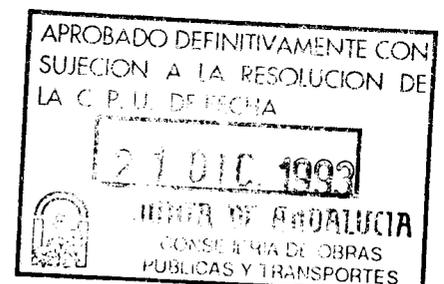
Artículo 13.- Cargas de Urbanización.

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 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. Los propietarios tendran derecho al 85% del aprovechamiento tipo de cada area de reparto. (Excepto en los sectores regulados por convenios urbanisticos). Cada uno de los sectores de suelo urbanizable clasificados en las Normas, constituye un Area de Reparto diferenciada, a los efectos de la definicion del regimen de propiedad del suelo.



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 quince por ciento (15%) del aprovechamiento Tipo del area de reparto en que se encuentre la finca. Se define un area de reparto por cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

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 que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie inicial el ochentaycinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo 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.

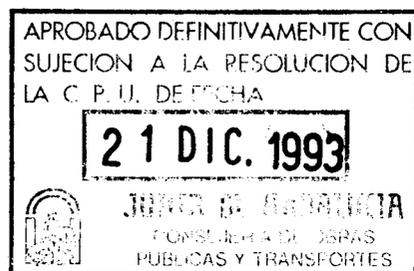
Artículo 18.- Alcance de la calificación del suelo.

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. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

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.

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, cañadas y vías pecuarias y los distribuidores urbanos.

2) Sistema General de Espacios Libres, compuesto por los espacios libres situados a lo largo de la ribera del río Siete Arroyos y del cauce y márgenes de los ríos Guadalquivir y Siete Arroyos.

3) Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos, y los sistemas de interés público y social, administrativo, asistencial, cultura, social, etc).

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.

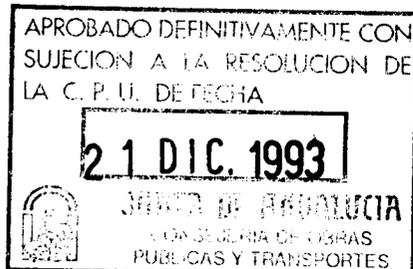
Carreteras.- Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre (B.O.E. Nº 305 de 21 de Diciembre de 1.974)

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 25/1.988 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 se adapte a la legislación Sectorial específica.
- Cualquier uso o 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 quedaran en cualquier caso por detras de la zona de servidumbre, (8 m a partir de la arista exterior de la explanacion) de las carreteras de competencia estatal o autonómica, (C-431), y quedaran enlazadas por vias de servicio, resolviendose los giros a la izquierda con via de espera central.

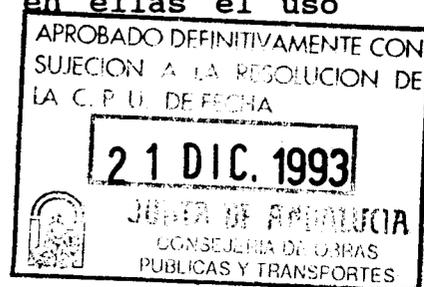
Las edificaciones en estos casos se construiran a partir de 25 m el borde exterior de la calzada. Cualquier obra que se realice dentro de la zona de afeccion de la carretera, debera obtener antes de la licencia municipal, el correspondiente permiso de la Delegacion Provincial de la Consejeria de obras Publicas y Transportes, (50 m desde la arista de explanacion en la C-431).

- En particular en la zona correspondiente a vias 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 Siete Arroyos condiciones de uso y Edificación

Los distintos 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 del Rio Guadalquivir y Arroyo Siete Arroyos.

Se regirán por su legislación específica. 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 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.

4.- En lo referente al vertido se estara 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 Publico Hidraulico.

En cuanto a la zona de servidumbre y policia de los cauces se estara en todo de acuredo con los Arts. 6 y ss de la citada Ley. En particular en la zona de policia, quedaran sujetos a la preceptiva autorizacion de la Confedeacion HIdrografica del Guadalquivir, las actividades definidas en el Art. 9 del citado Reglamento.

Articulo 24.- Sistema General de Equipamiento Público: Regulación.

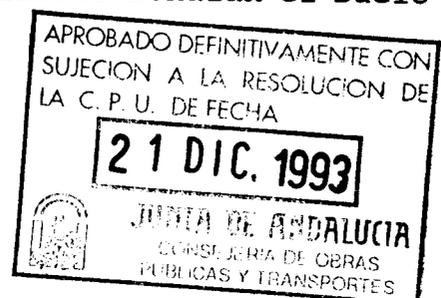
Con el fin de dotar al sistema de una gran flexibilidad el uso permitido será el genérico de equipamiento público en sus múltiples variedades. Sólo se permitirá el cambio de uso si se mantiene el carácter de equipamiento de uso público en alguna o varias categorías(educativo,deportivo,Asistencial,cultural o Administrativo).

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 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 desarrollaran 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 públicos integrados en dichas zonas siempre que no se altere el carácter abierto de estos espacios y la ocupación 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.

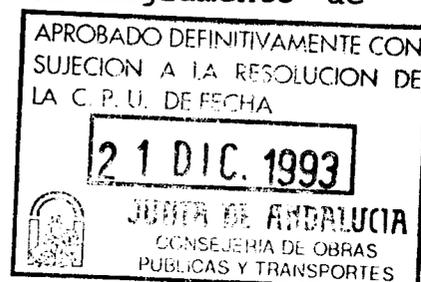
El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento detallado que concrete, especifique y pormenore la ordenación establecida en las Normas.

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.

Las Normas Subsidiarias determinan y delimitan diversas Unidades de Actuación señaladas en los planos de ordenación correspondientes. Las unidades de actuación se corresponden con ámbitos de ordenación, en los que el régimen de propiedad del suelo es el mismo para todos los suelos delimitados, pudiendo delimitarse en su ámbito, una o varias unidades de ejecución de acuerdo con el Artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, a los efectos de la distribución de cargas y beneficios.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de los Planes Especiales o Estudios de Detalle 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 adquiriera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Aparte de las actuaciones previstas, los particulares podrán solicitar la delimitación de nuevas unidades de actuación en suelo urbano, cuando las circunstancias de las fincas afectadas, permitan o aconsejen una transformación urbana que no es posible realizar a través de la simple aplicación de las ordenanzas. Este es el caso de las grandes parcelas industriales situadas en el caso antiguo que para su transformación al uso residencial, con variación del aprovechamiento que permite la estricta aplicación de la ordenanza debiera proceder a esta solicitud.

Con este fin o cualquiera de los definidos en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior por iniciativa de los particulares.

Con el mismo motivo también se podrán formular Estudios de Detalle según se modifique o no el aprovechamiento urbanístico y red viaria definidas en las Normas Subsidiarias.

Su tramitación se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

La delimitación de las nuevas unidades de actuación o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La inicial delimitación de la unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

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

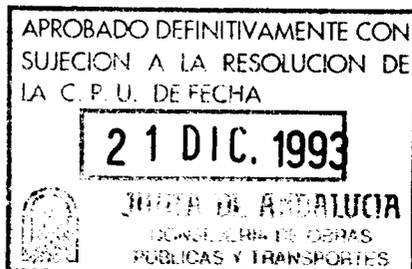
Para el desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación será preciso:

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 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



Artículo 29.- Características y Determinaciones de las Unidades de Actuación.

En cuadro anexo contenido al final del CAPITULO III del título IV se establecen las determinaciones básicas que regulan las Unidades de Actuación previstas: Superficie, Edificabilidad, Cesiones de Suelo para Sistemas Locales, usos, intensidades y planeamiento detallado.

Se establece en el cuadro, la Unidad de Actuación numerada, la superficie en Ha., la superficie mínima de cesiones de suelo para Espacio Libre y Equipamientos, y las superficies de Viales y Aparcamiento, Calificación del suelo de las establecidas para el suelo urbano; número máximo de viviendas o de parcelas industriales según el caso; número máximo de solares para uso residencial o industrial; y sistema de Desarrollo y Gestion.

La delimitacion establecida en cada actuacion, debera confirmarse o adaptarse al parcelario existente en cada caso, en el momento de la Aprobacion del correspondiente instrumento de desarrollo.

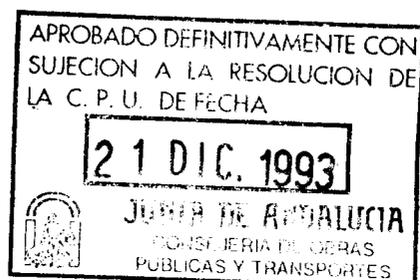
La delimitacion de las zonas edificables, equipamientos y el viario definido en cada caso es orientativo en su trazado, aunque deberan mantenerse la funcionalidad y conexiones de los trazados viarios previstos. Se dispondra una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificacion.

A los efectos de la definicion de nuevas unidades de actuacion en suelo urbano, no previstas en las Normas, se establece como densidad maxima recomendable 50 viv/ha, con la edificabilidad asignada por la ordenanza de zona donde se encuentre. Se establecen como cesiones minimas orientativas, de suelo con destino a espacios libres y equipamiento comunitario, un 15% de la superficie total que se delimite. Esta cesion se realizara a criterio del Ayuntamiento directamente en suelo para equipamiento situado en la unidad de actuacion, o en suelo edificable, a efectos de su compensacion en la obtencion de equipamientos en otras actuaciones no lucrativas, mediante la delimitacion de unidades de ejecucion discontinuas. En este caso el incremento de suelo edificable en la unidad de actuacion, no supondra merma en la edificabilidad o densidad que corresponda a los propietarios, y por tanto estos parametros podran incrementarse en un 20%.

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

Artículo 30.- 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. Cada sector constituye un Area de Reparto diferenciada.

Artículo 31.- 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, y que respeten la incompatibilidad de usos previstas por las Normas, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 32.- 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.

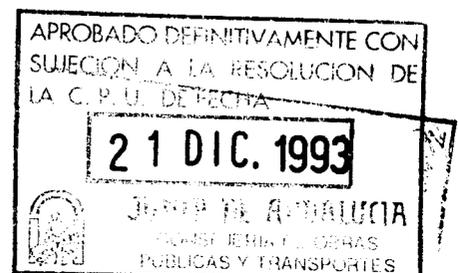
C) Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras correspondientes al sector o polígono, de acuerdo con las especificaciones mínimas establecidas en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

D) Edificación de las parcelas que merezcan la calificación legal de Solar según se define en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Artículo 33.- Características y Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable.

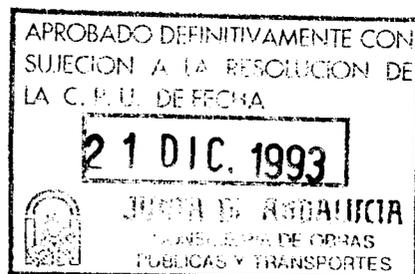
En cuadro anexo al final del Título V se establecen las determinaciones básicas que regulan los distintos sectores de suelo Urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial: Superficie, Edificabilidad bruta, cesiones mínimas de sistemas locales, usos genericos, intensidades, etc.

En el cuadro se recoge la numeración del sector, el uso global fijado (industrial o Residencial); la densidad máxima establecida (viv/ha, para uso residencial, y parcela/ha. para uso industrial); la edificabilidad bruta máxima sobre superficie total delimitada expresada en m²/m²; las cesiones para sistemas locales de equipamiento de carácter mínimo expresada en m/2 suelo



y dividida en: Espacios Libres, Centros Docentes y Otros Equipos; y por último la superficie orientativa de viales. En cada sector además de las cesiones mínimas citadas se deberán cumplimentar las cesiones mínimas establecidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso existirá la posibilidad del cambio de uso dentro del uso global de equipamiento de los suelos destinados a los distintos equipamientos, siempre que exista informe al efecto del Organismo Competente para el que se reservan los distintos suelos.



TITULO IV.- NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 34.- 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 atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela catastral de suelo urbano.

Artículo 35.- 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.

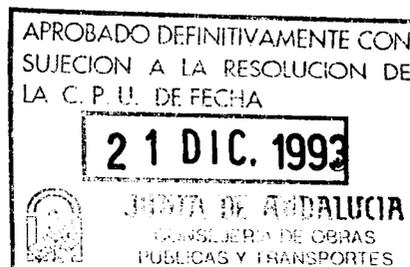
Artículo 36.- Usos del suelo y la edificación.

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 Y en particular del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Con caracter general, y con independencia del cumplimiento en cada caso del Reglamento de Actividades, regiranlas siguientes limitaciones relativas al uso del suelo:

Las industrias fabriles consideradas como insalubres o peligrosas solo podran emplazarse en suelo no urbanizable y a una distancia



minima de 2000 m del nucleo urbano.

En las zonas de suelo urbano o urbanizable de uso predominante residencial no sera autorizable la instalacion de actividades nocivas insalubres o peligrosas, salvo que exista el correspondiente informe favorable del organo competente en la materia en base a las medidas correctoras que sean pertinentes.

En las zonas de suelo urbanizable industrial no sera autorizable cualquier tipo de actividad calificada como molesta insalubre o nociva por motivo de emision de gases humos o particulas en suspension, que no garantice con las correspondientes medidas correctoras, un nivel de emision aceptable, justificado mediante informe favorable del organo competente en la materia.

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 37.- Reservas de plazas de Aparcamientos.

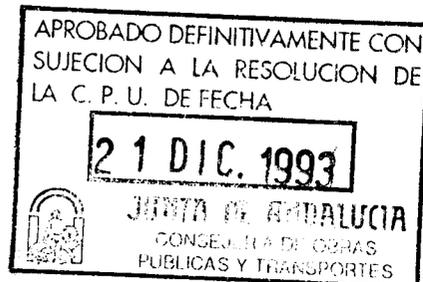
En el interior de las parcelas que se construyan deberán reservarse plazas de aparcamiento a razón de una por vivienda que se construya o por cada cien metros cuadrados de edificación no destinada a vivienda (industria, comercio, etc).

Se exime de esta obligación para aquellas actuaciones que no resulte un número de plazas superior a cuatro 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 38.- 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 39.- 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 o el mantenimiento del dominio público.

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 40.- 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 41.- Aprovechamiento Edificatorio.

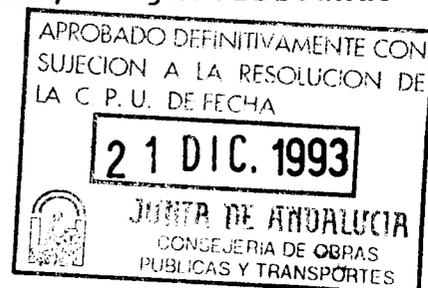
1.- El aprovechamiento edificatorio establecido para las parcelas edificables, resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de parcela, recogida en los siguientes artículos.

2.-Las obras de nueva planta, sustitución, renovación o ampliación, tendrán como límite de edificabilidad máximo 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 42.- 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, salvo que las normas particulares de zona especifiquen otra cantidad. La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior no excederá de 3m.

En este volumen máximo se deberán 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 coronación, no excederá de 3,5 m de altura respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior. Las cubiertas en este caso dispondrán el arranque de los aleros directamente sobre la cara superior del último forjado. El espacio bajo cubierta deberá albergar los mismos usos y equipos citados anteriormente. La pendiente máxima de los faldones será de 30 grados sexagesimales. Tanto en el caso de áticos como de desvanes bajo cubierta, se autorizará el uso residencial, siempre que cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

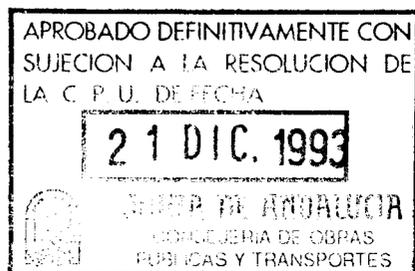
4.- Se permitirá la construcción de una planta de sótano cuya cota de solería mínima sea de menos de 3 m., respecto a la rasante de la calle, para uso de: garages, almacenes, servicios generales de viviendas, trasteros, etc., excluyéndose expresamente el uso de vivienda, comercios o local de uso público.

Artículo 43.- 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, medida de suelo a suelo, incluso el bajo, oscilará entre la altura mínima de 2,80 y la máxima de 3,50 m.



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 44.- 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.

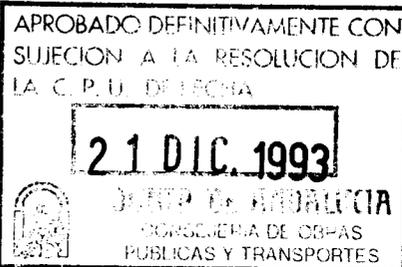
5.- Las parcelas calificadas como de equipamiento de uso público y titularidad pública, están exentas de la obligación de dejar el espacio libre fijado en el presente artículo, pudiendo ocupar libremente la parcela catastral que ocupan.

6.- Excepcionalmente, y si las normas de zona lo autorizan, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine a uso no residencial: comercial, taller, almacén, equipamiento, etc. 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 las plantas superiores, a los efectos de definir el aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

Artículo 45.- 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, de superficie superior a 15 m².

Los patios de luces y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a tres metros. Cuando solo sirvan a cocinas y o aseos se podrán reducir un 25%. 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.

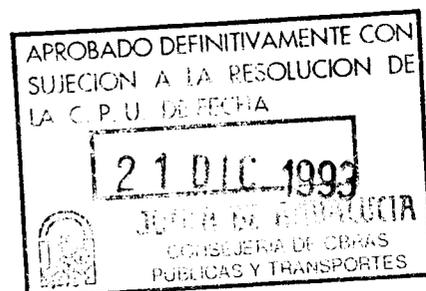
Artículo 46.- División de zonas .

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
- Zona de edificación suburbana

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 recogida en el título VII sobre Normas 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 47.- 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 48.- 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.

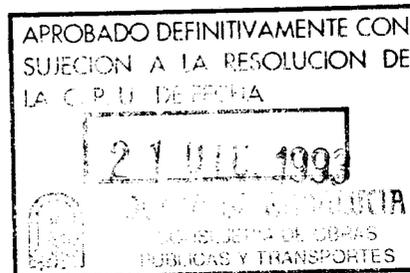
b) Que la superficie total resultante de la agregación no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 300 m², a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

Artículo 49.- 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 ocupacion del 100% de la superficie del solar situado hasta cinco(5m) metros de la línea de fachada a vía pública, mas la ocupacion del 60% del resto de la parcela.

En esta zona se admitira la ocupacion total de parcela en planta baja, en los casos en que la superficie total de la parcela no sea superior a 150 m².



Artículo 50.- 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 2,0m.

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

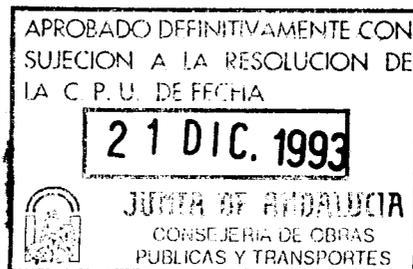
- No se autorizarán terrazas, ni ningún tipo de retranqueo respecto a la alineación oficial a excepción de los huecos de fachada.

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 51.- 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 52.- Unidad de actuación edificatoria.

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

Artículo 53.- 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: Tres (3)

⊙ - Ocupación máxima de parcela: equivalente a la ocupación del 100% de la superficie del solar situado hasta cinco (5) metros de la línea de fachada a vía pública, mas la ocupación del 50% del resto del solar.

En esta zona no se admitirá la ocupación total de parcela en planta baja. Por encima de la altura máxima, no se autorizarán áticos retranqueados a fachada o desvanes bajo cubierta, con la regulación definida en las Normas Generales, debiéndose incluir en el volumen máximo definido por las tres plantas todos los cuerpos auxiliares e instalaciones de la edificación.

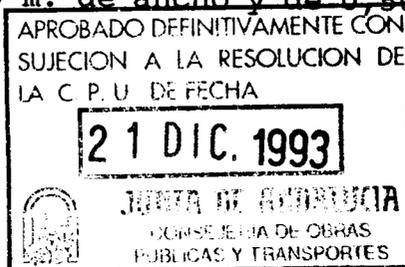
En el caso que la anchura de las calles a que den fachada las edificaciones sea inferior a ocho metros el número máximo de plantas será de dos mas un ático retranqueado como mínimo tres metros de la alineación de fachada, siendo la ocupación máxima la misma que en la planta inferior.

Artículo 54.- 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 55.- 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 56.- Unidad de actuación edificatoria.

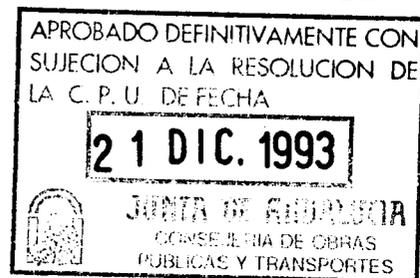
En estas zonas aunque la unidad edificatoria a efectos constructivos puede llegar a ser la manzana completa, cada vivienda deberá tener asignada su parcela catastral correspondiente, de forma que los parámetros de edificabilidad y forma se apliquen sobre cada parcela individual. Mediante los correspondientes Estudios de Detalle u otro instrumento de planeamiento se definiran para cada manzana las unidades mínimas edificatorias, que pueden ser las parcelas individuales, o agrupaciones de parcelas, ordenando cada manzana con uno u otro criterio, pero nunca la mezcla indeterminada de ambos. Las dimensiones mínimas de las parcelas a efectos de parcelación serán de 90 m2 de superficie y un ancho mínimo de 6 metros.

Artículo 57.- 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: Tres (3)

o - Ocupación máxima de parcela: Equivalente al 60% de la



superficie del solar .

Artículo 58.- 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, 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. 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 59.- Definición.

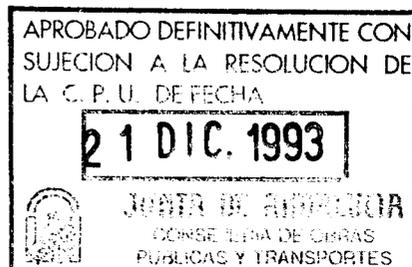
Corresponde a áreas urbanas homogéneas en su edificación, por haber sido resultado de intervenciones históricas unitarias, en base a una composición arquitectónica determinada, en base a la tipología de edificación abierta.

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

Artículo 60.- 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 .



CAPITULO VI.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 61.- Definición.

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

El ámbito de la "Zona Industrial" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la calificación del suelo. Se distinguen dos subzonas, en función del uso predominante y de la tipología edificatoria: "edificación industrial" y "edificación terciaria".

La primera la constituyen las zonas con usos más específicamente industriales con tipología edificatoria de "naves", con edificaciones agrupadas, normalmente de una planta y ocupación del 100% de la parcela.

La segunda la constituyen las zonas de actividad más específicamente terciaria o comercial, con tipologías de edificación diversa, generalmente aislada, y ocupación parcial de la parcela, dejando parte como espacio libre para albergar usos complementarios, (aparcamientos, terrazas, zonas de maniobra, etc.).

Artículo 62.- Mantenimiento del uso industrial.

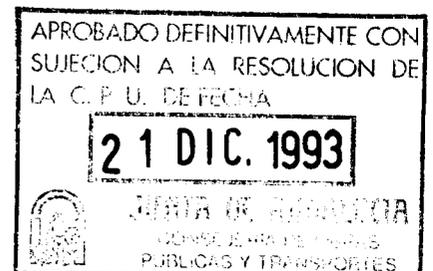
Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

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, mediante informe favorable de la Comisión de Calificación de actividades, y adoptar las medidas correctoras que el órgano estime oportunas. También se deberá dar cumplimiento a las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Ambientes y conjuntos de Interés, recogidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 63.- 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 64.- 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.
- 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.
- 4.- Aprobado el cambio de uso el propietario redactará un Plan Especial que fije la ordenación urbanística detallada de la Unidad de Actuación. Se establece una densidad edificatoria máxima de 50 viviendas/Ha.
- 5.- Dentro de la Unidad de Actuación objeto del cambio de uso mediante Plan Especial, se establecerán las reservas de suelo para equipamiento público, y dotaciones adecuadas a las necesidades de la población, las cuales serán cedidas gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento. Las superficies de estas reservas no serán inferior en todo caso a los mínimos establecidos en el "Anexo de Dotaciones" del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo.

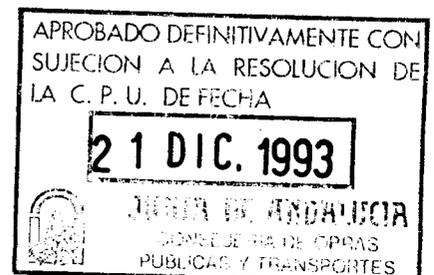
Artículo 65.- Usos permitidos.

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 Molestas, Insalubres, 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 productiva (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 66.- 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 67.- Aprovechamiento Edificatorio.

Subzona de edificación industrial.

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, y una superficie máxima del 30% del total de la parcela.

Se fija en 8m la 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 1,3 m2/m2 sobre parcela neta.

La ocupación no se limita, pudiendo alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

En cualquier caso las edificaciones se adosaran a los linderos laterales o en su defecto se materializaran los límites de la finca con cerramientos opacos de hasta 3 m de altura.

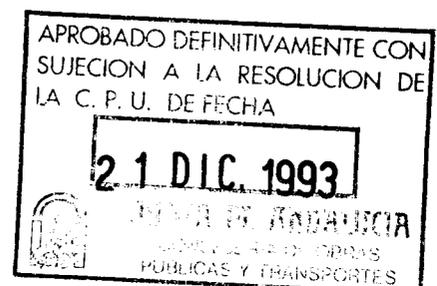
La edificación se dispondrá alineada o vial salvo que a través del correspondiente estudio de detalle se estableciese una línea de edificación retranqueada del lindero frontal en cuyo caso este se materializará con cerramientos opacos de altura no superior a un metro.

Subzona de edificación terciaria.

El número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de 8m.

La edificación se dispondrá aislada y exenta en la parcela con una separación mínima a todos los linderos de al menos tres metros. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

La materialización de los límites de la finca se podrá realizar con cerramientos opacos de altura no superior a 1m, y cerramientos no



opacos, (vegetales, mallas, etc.), hasta una altura de 3m.

CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACION SUBURBANA.

Artículo 68.- Definición.

Corresponde a las zonas de edificación en el medio rural caracterizadas por un crecimiento urbano disperso, sobre parcelas rurales donde se dispone la edificación aisladamente separada de sus linderos o bien adosada en pequeñas agrupaciones siendo el uso mixto residencial-ganadero en muchos casos.

Se distinguen por tanto dos subzonas: zona de edificación aislada y zona de edificación adosada.

El ámbito de las urbanas de "Edificación Suburbana" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la calificación del suelo.

Artículo 69.- Unidad de Actuación Edificatoria.

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

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 500 m² y un frente de parcela mínimo de 12 metros.

3.- Se permiten agregaciones de parcelas existentes.

Artículo 70.- Usos permitidos.

En la subzona de edificación aislada los usos permitidos son el de Residencial en vivienda Unifamiliar Aislada en parcela. Se permite también uso comercial al servicio directo de la zona residencial, así como usos de equipamiento público. Se prohíbe el uso industrial y agropecuario .

En la subzona de edificación adosada además del residencial, y terciario, también se permite el uso agropecuario como pequeñas explotaciones agrícolas o ganaderas no autorizándose en ningún caso los usos o actividades recogidos en el anexo I del Plan Especial del medio Físico de la provincia de Sevilla que requieren estudio de impacto ambiental.



Artículo 71.- Aprovechamiento edificatorio.

En la subzona de edificación aislada la edificación se dispondrá aislada en la parcela, separada de sus linderos como mínimo 3 metros. Excepcionalmente se podrá adosar la edificación a un lindero medianero, cuando se trate de edificaciones pareadas.

La altura máxima será de dos plantas.

Las parcelas deberán vallarse con cerramientos opacos no superiores a un metro de altura en todos los frentes de parcela incluidos los del S.G. de Espacios Libres.

La ocupación máxima será de el 20% sobre superficie de parcela neta.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar los anteriores parametros.

En la subzona de edificación adosada la edificación se dispondrá alineada a vial y adosada a los linderos.

La altura máxima será de dos plantas en el frente de parcela hasta una profundidad de 12 m y de una planta en el resto.

No se limita la ocupación de parcela, la cual vendrá únicamente determinada por la edificabilidad máxima, y por la disposición de la edificación adosada a sus linderos.

Los linderos al S.G. de Espacios Libres recibirán tratamiento de fachada.

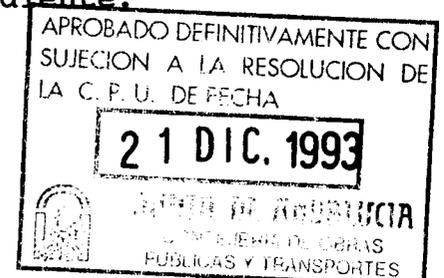
La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m2 techo/m2 suelo parcela.

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

Artículo 72.- 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 73.- 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 74.- Aprovechamiento urbanístico y usos.

El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros de datos incluidos 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 75.- Objetivos y Directrices de las Unidades de Actuación.

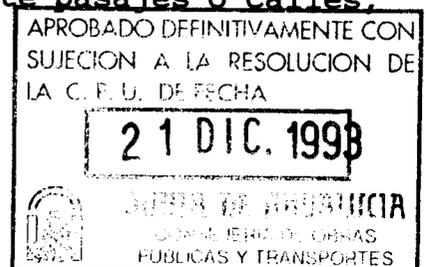
Los objetivos de ordenación de las Unidades de Actuación son variados según el ámbito de que se trate, pero se pueden señalar los objetivos más importantes perseguidos:

- 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.



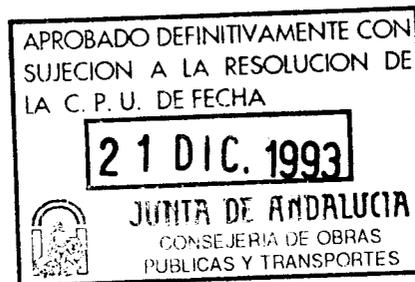
de áreas resueltas en base a calles en fondo de saco, que demandan una adecuada conexión al entorno urbano circundante.

Artículo 76.- 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



NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SU-1

DATOS BASICOS:

SITUACION: Avda. de Aguas Santas y Ctra. C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 78.460 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	36.120	EN		1,55	312 viv.
Industrial:	1.060	I		1,3	
Espacios Libres y Jardines:	8.800				
Centros Docentes:	10.000				
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	22.480				

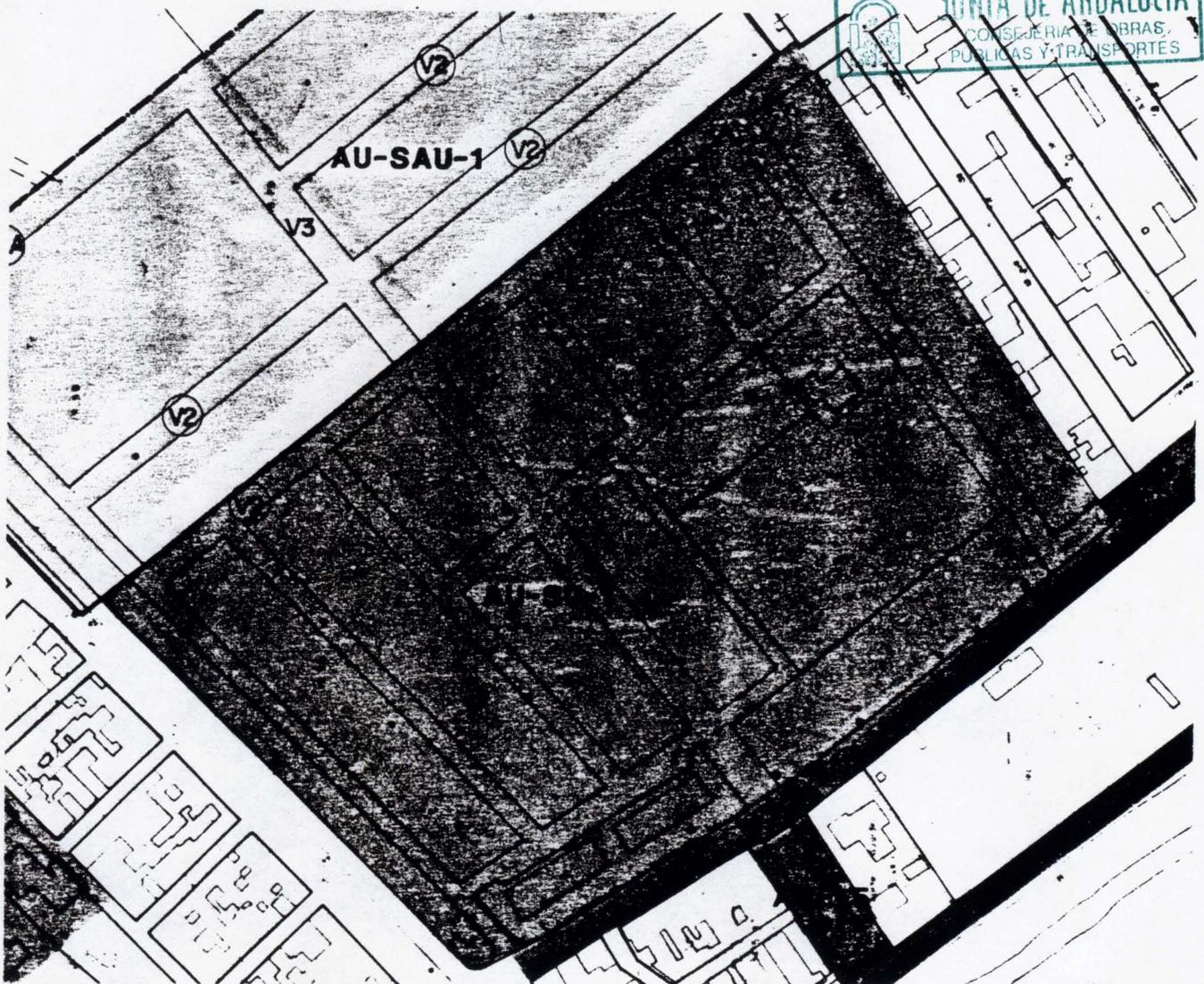
Cesión del 10% del Aprovechamiento tipo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS,
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo residencial, colmatando vacío urbano existente y obtención de suelo para equipamiento educativo.
Actuación según Convenio Urbanístico que incluye la AU-SAU-1.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-2

DATOS BASICOS:

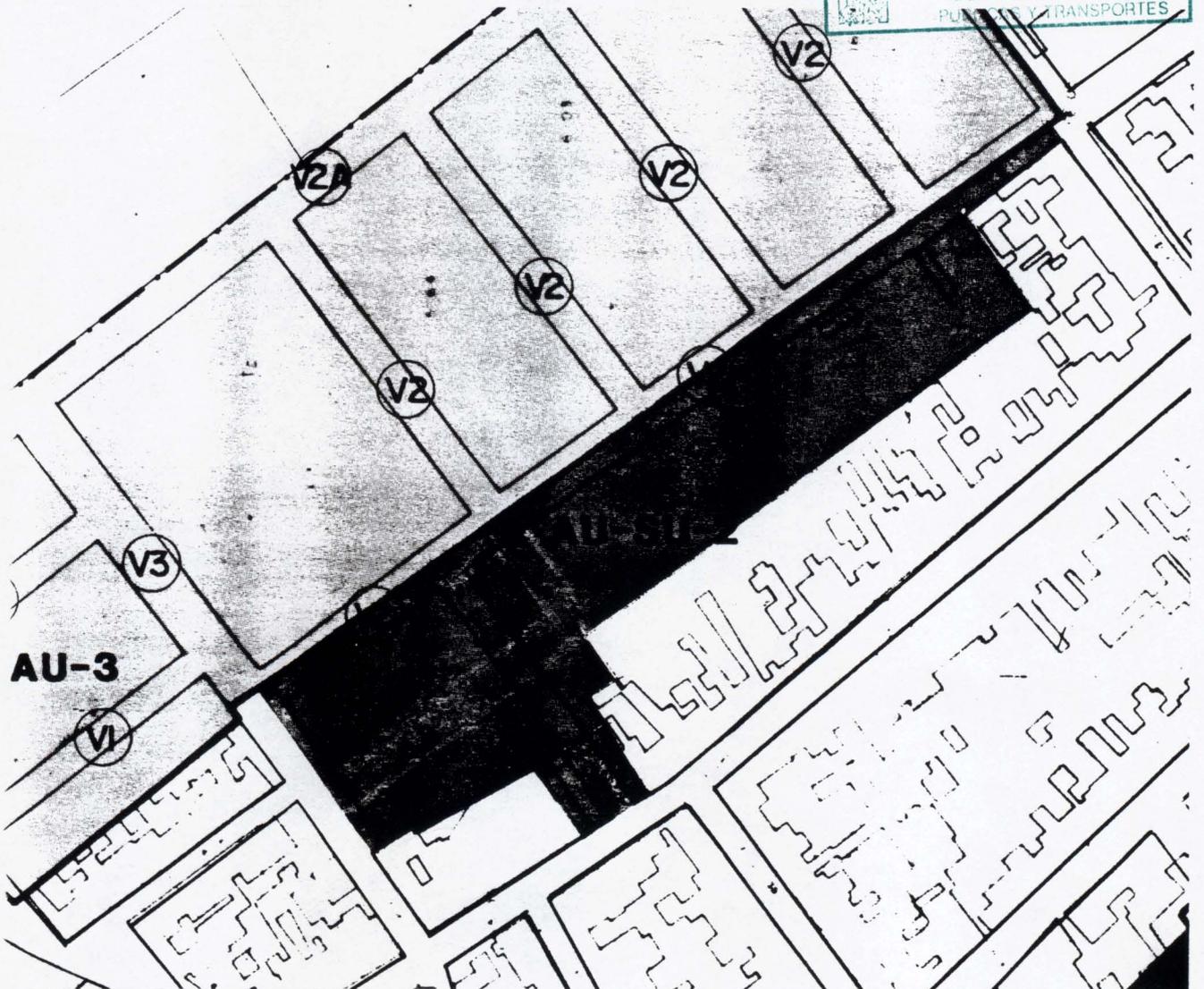
SITUACION: Trasera c/ Cañaveral
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 12.400m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	9.800	EN		1,55	50 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	2.600				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA
21 DIC. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Terminación del borde del suelo urbano y urbanización de la calle de borde.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SU-3

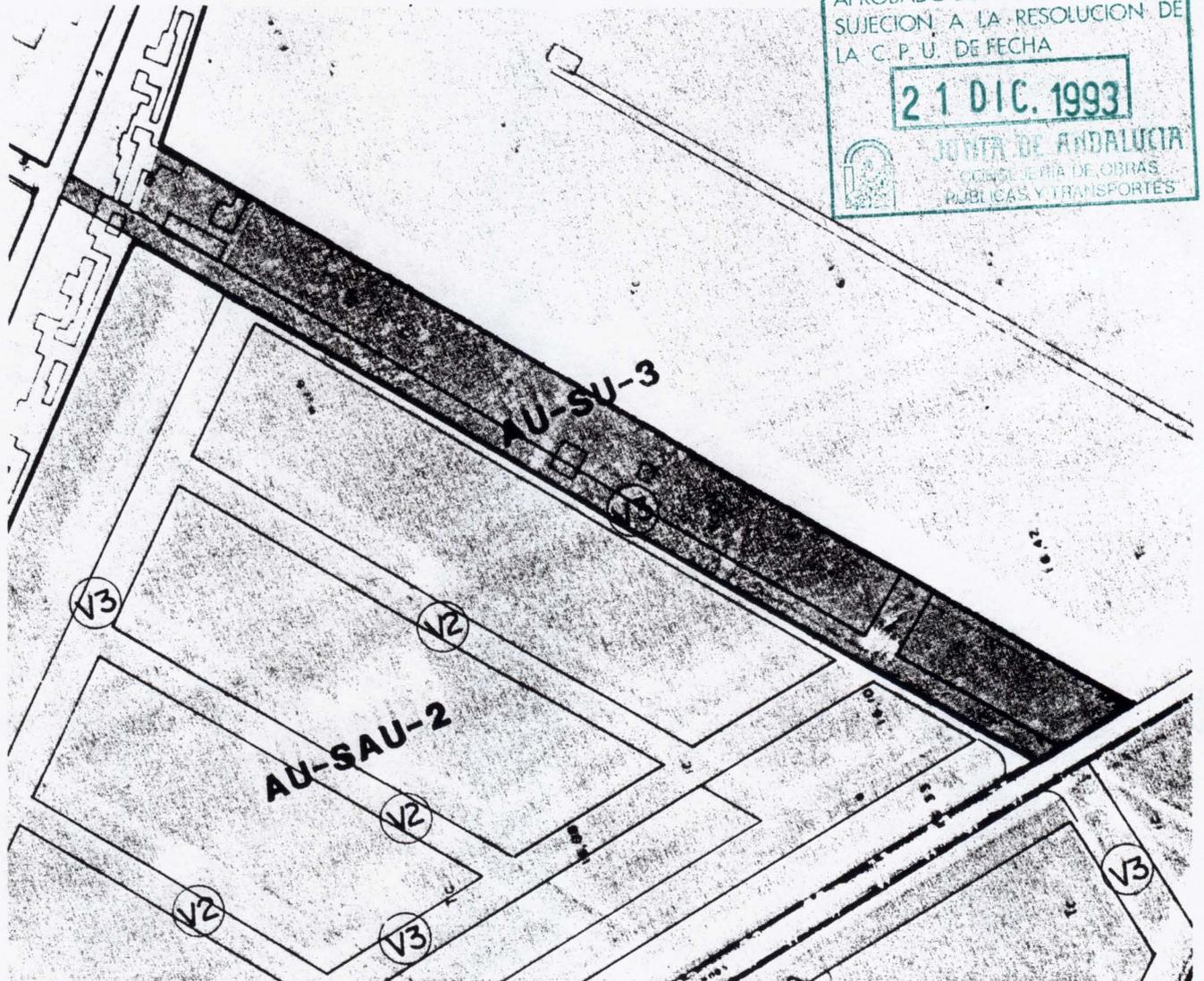
DATOS BASICOS:

SITUACION: Margen Este ctra. de Brenes y c/ Lázaro Riva
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 9.900 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	6.400	EN		1,55	32 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	500				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	3.000				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Terminación del borde urbano sur de la población en coordinación con la actuación AU-SAU-2.
Recuperación de la legalidad urbanística y conexión con la c/ Lázaro Rivas. Obtención de espacio libre en el borde de ctra. de Brenes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-4

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Lázaro Rivas
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.350 m²

USOS E INTENSIDADES:

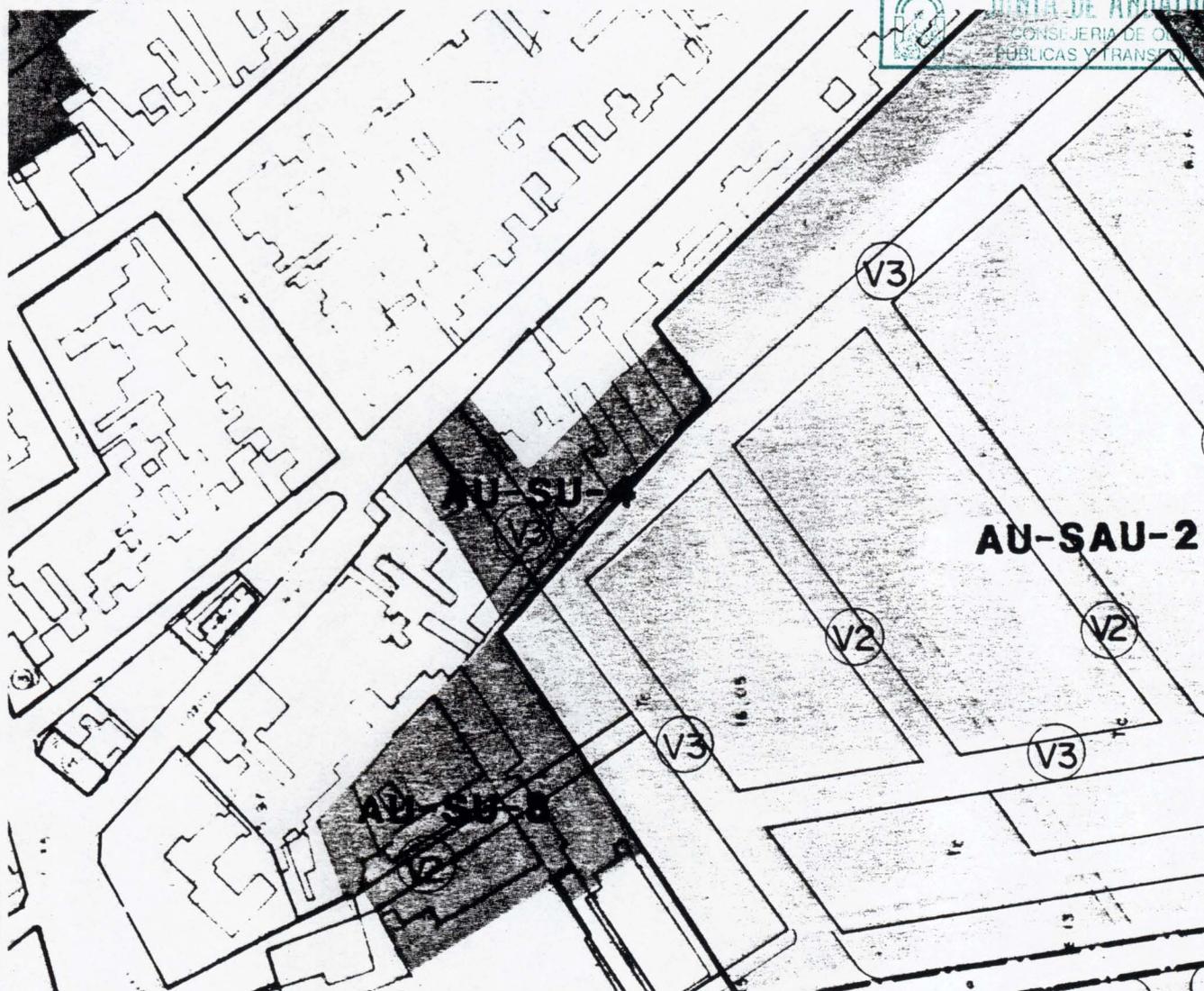
USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	1.600	EN		1,55	12 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	750				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993


JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Apertura de viario de conexión entre c/Lázaro Rivas y Ctra. de Brenes en continuidad con el viario interno de la actuación AU-SAU-2.
 La actuación se realizará en coordinación con la ordenación de la AU-SAU-2.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SU-5

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Cardenal Espínola
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 840 m²

USOS E INTENSIDADES:

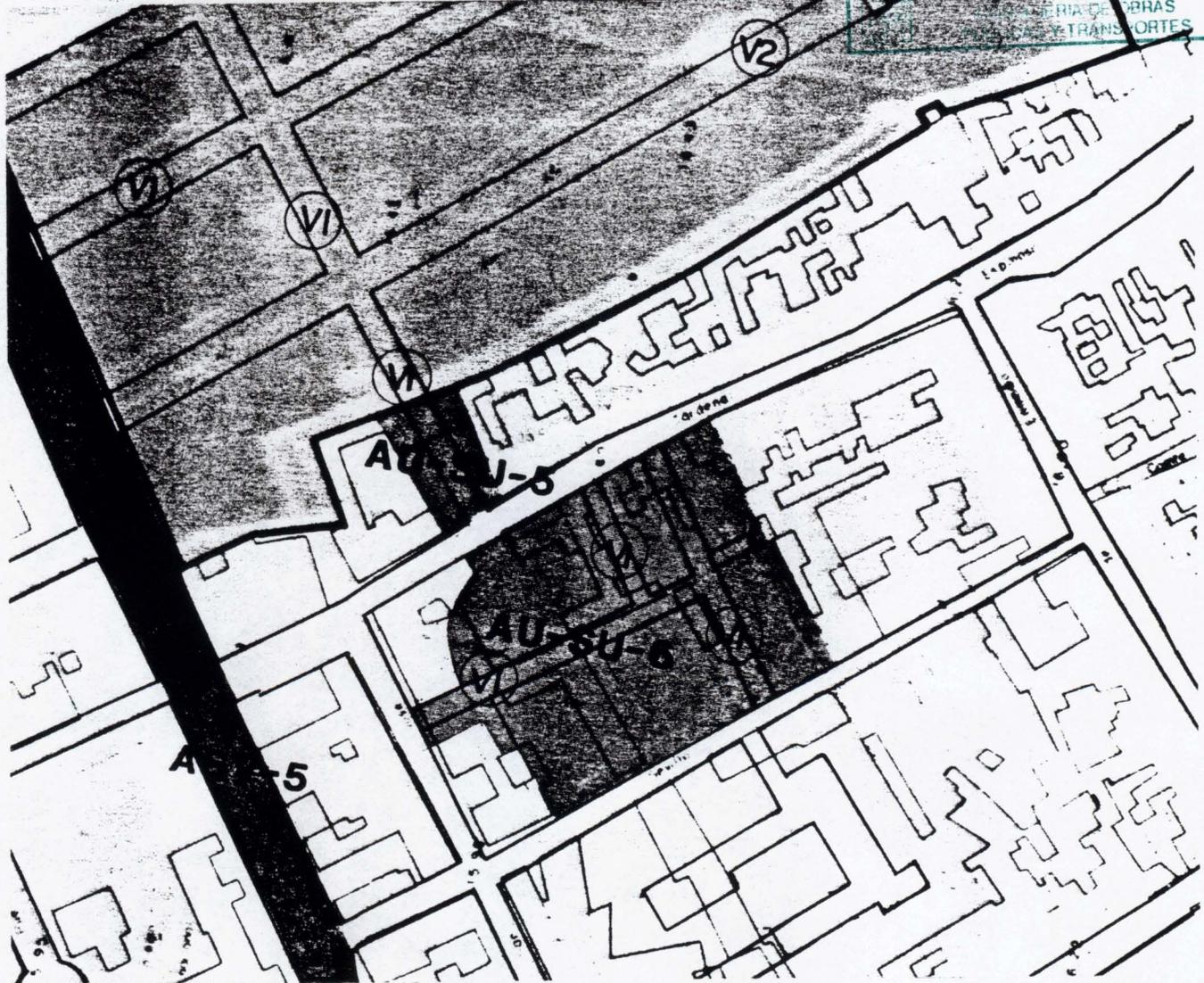
USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	560	CT		1,55	4 VIV.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	280				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECCION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO
SECRETARIA DE OBRAS
Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Apertura de viario de conexión entre c/Cardenal Espínola y el viario local de la actuación AU-SAU-3.
La actuación se realizará de acuerdo con la ordenación definitiva de la AU-SAU-3.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-6

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Cardenal Espínola y C/ Sevilla
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 7.800 m²

USOS E INTENSIDADES:

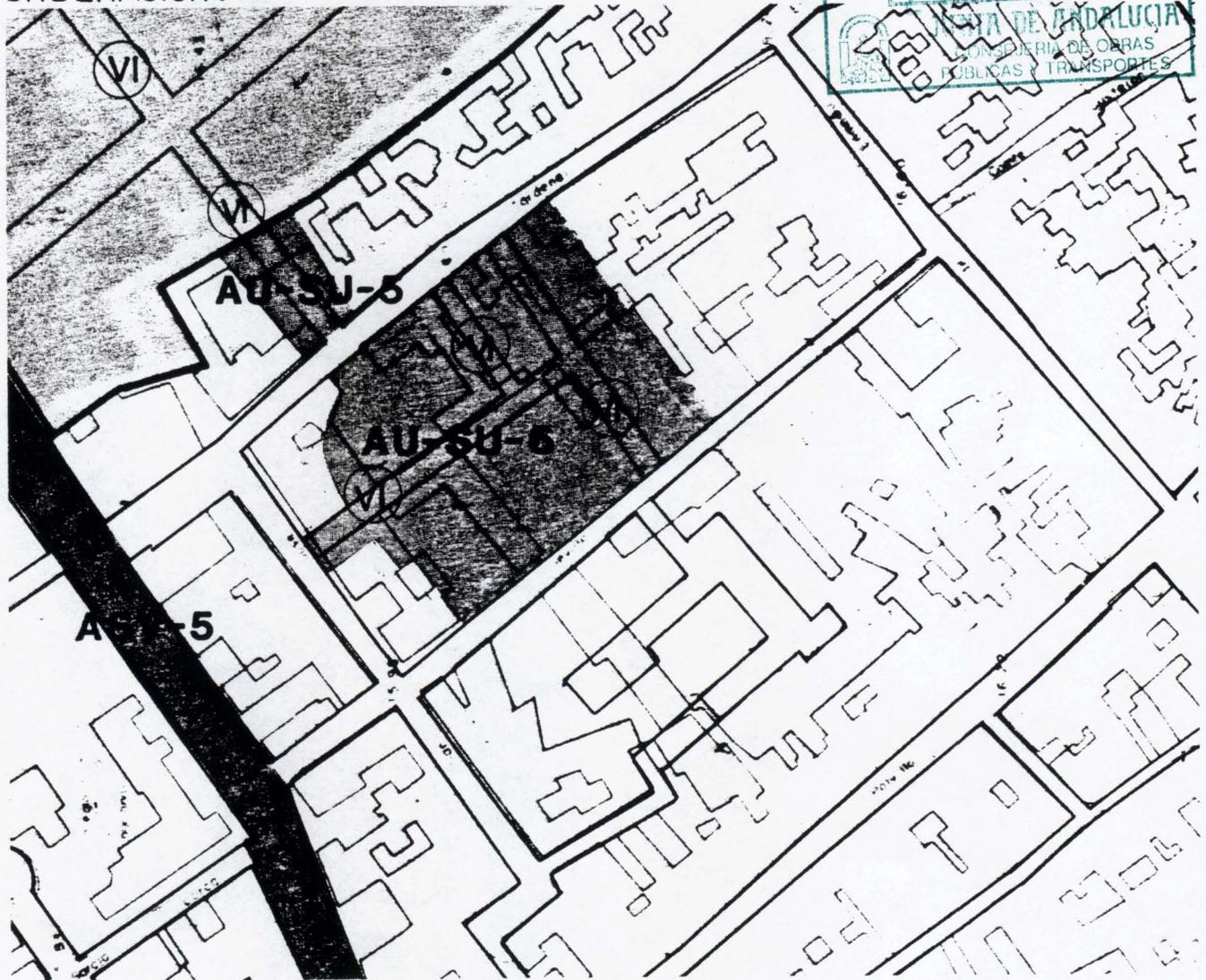
USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	5.500	CT		1,50	40 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	800				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	1.500				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

COMUNIDAD DE ANDALUCIA
 COMISARIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reordenación de áreas industriales y agropecuarias en el interior del casco antiguo, cuando se demande su cambio a uso residencial.
 Creación de plaza en c/Cardenal Espínola y conexión viaria con c/Sevilla.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-7

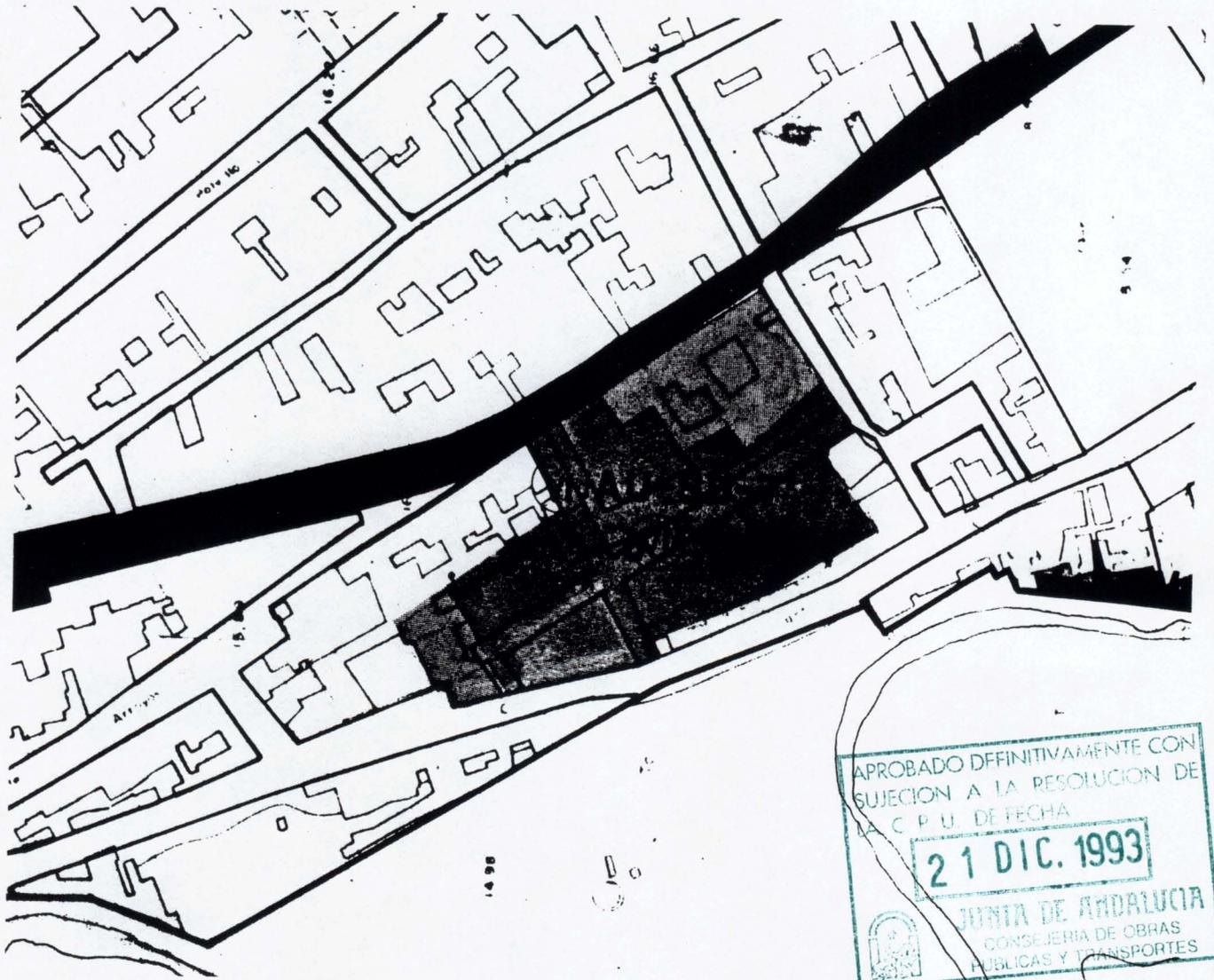
DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Castillo y Avda. de Aguas Santas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 7.200 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	4.800	CT		1,50	40 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	1.000				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	1.400				

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reordenación de áreas industriales y agropecuarias en el interior del casco antiguo, cuando se demande su transformación a uso residencial.
Creación de plaza en la calle Castillo y conexión con Avda. de Aguas Santas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-8

DATOS BASICOS:

SITUACION: Avda. de la Huerta
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 5.000 m²

USOS E INTENSIDADES:

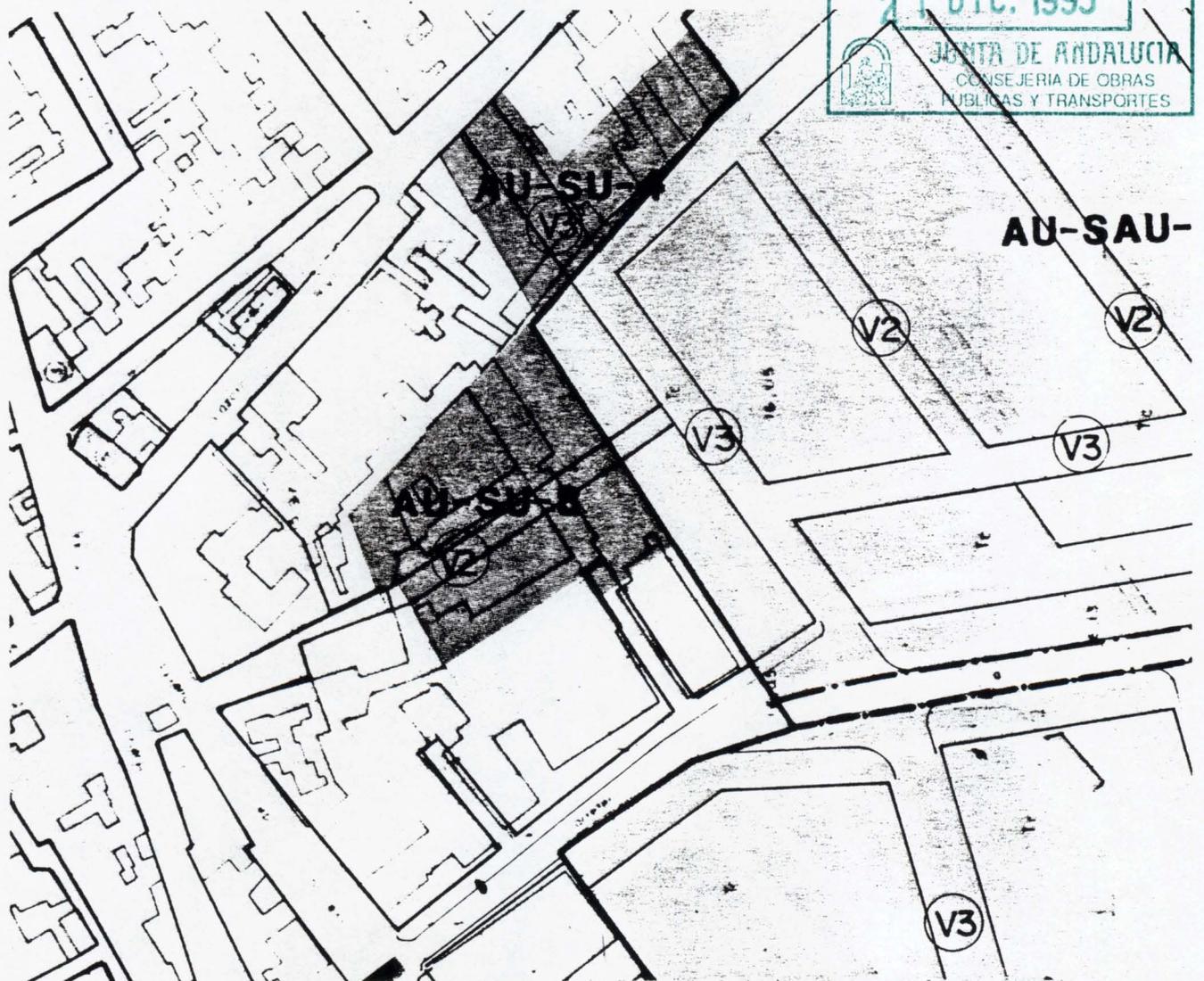
USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:					
Industrial:	4.000			1,30	10 parc.
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	1.000				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C.P.U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reforma interior de zona industrial con apertura de calle desde Avda. de la Huerta hasta la actuación AU-SAU-2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-9

DATOS BASICOS:

SITUACION: Avda. del Madroño
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 18.300 m²

USOS E INTENSIDADES:

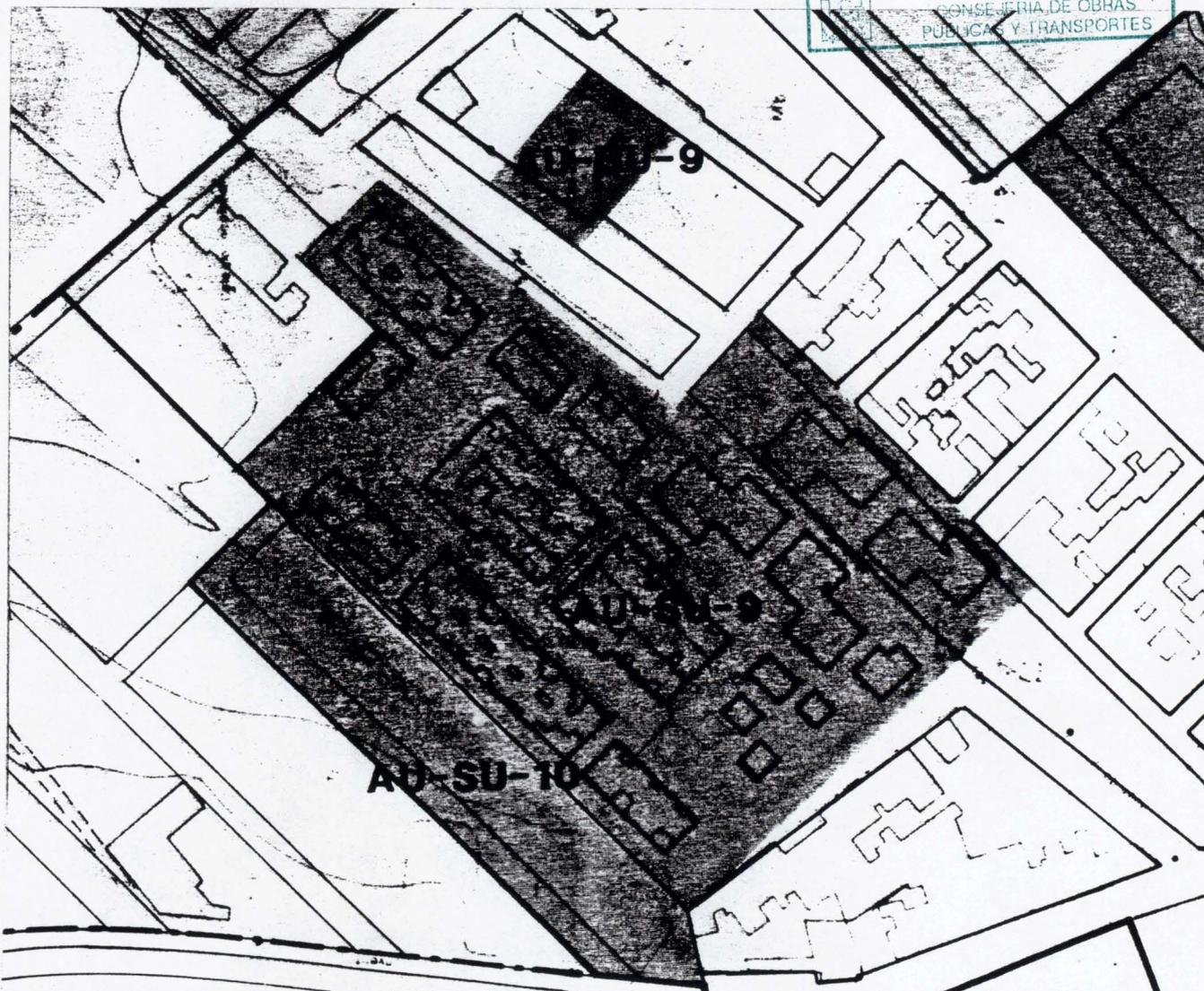
USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	15.000	AU	0,85		110 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	2.200				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	1.100				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Operación de Reforma Interior. Reordenación del tejido urbano generado por actuación unitaria en el momento que sea necesaria la sustitución de las edificaciones. Prolongación de la zona verde mediante compensación con el vacío existente en Urbanización el Albero.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-10

DATOS BASICOS:

SITUACION: Cerro del Molino
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 5.900 m²

USOS E INTENSIDADES:

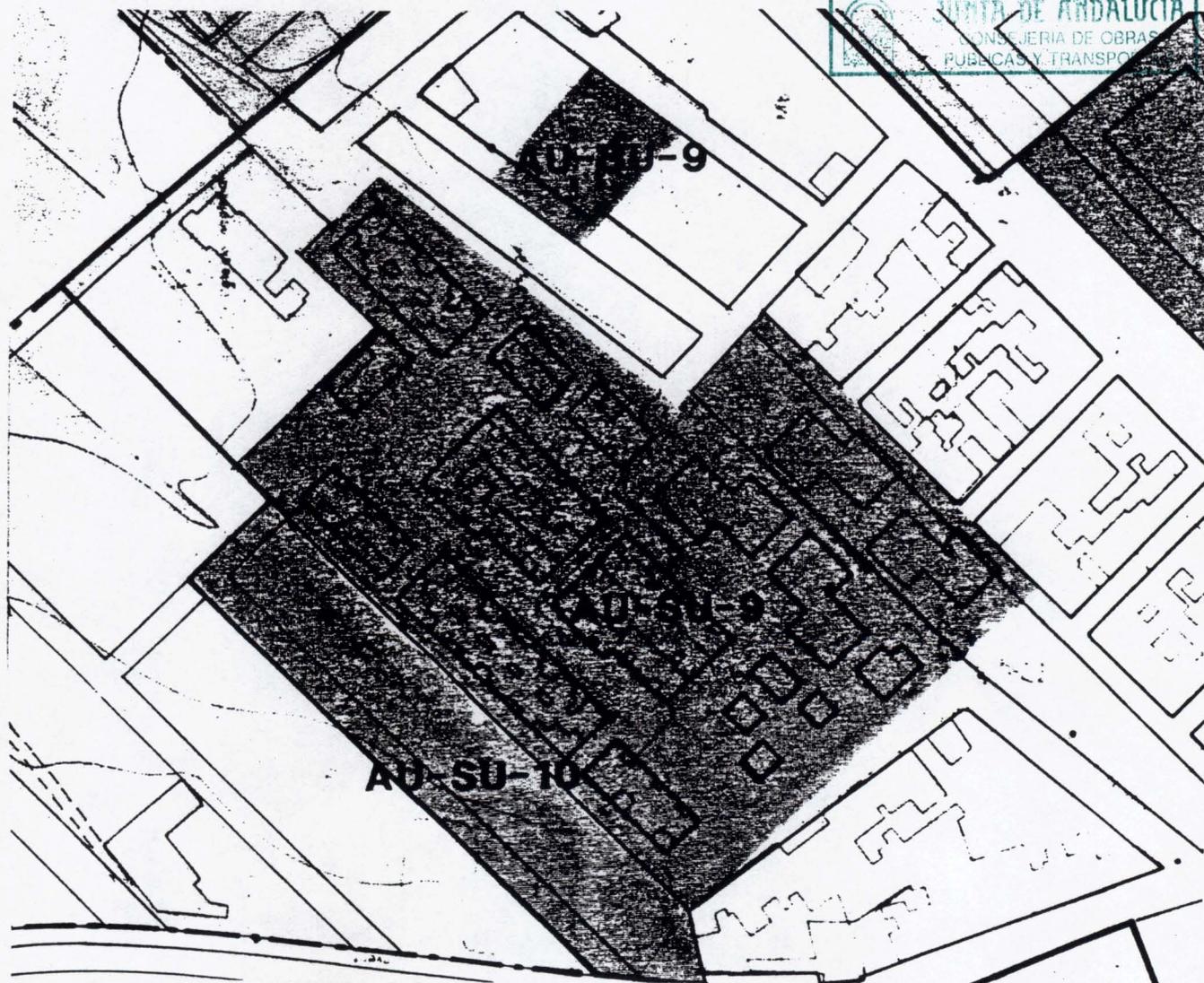
USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	4.170	SUB		0,6	18 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	1.730				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTE

ORDENACION:



OBJETIVOS: Operación de remate del borde urbano de la Avda. del Madroño, como transición al área suburbana del Camino del Convento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-11

DATOS BASICOS:

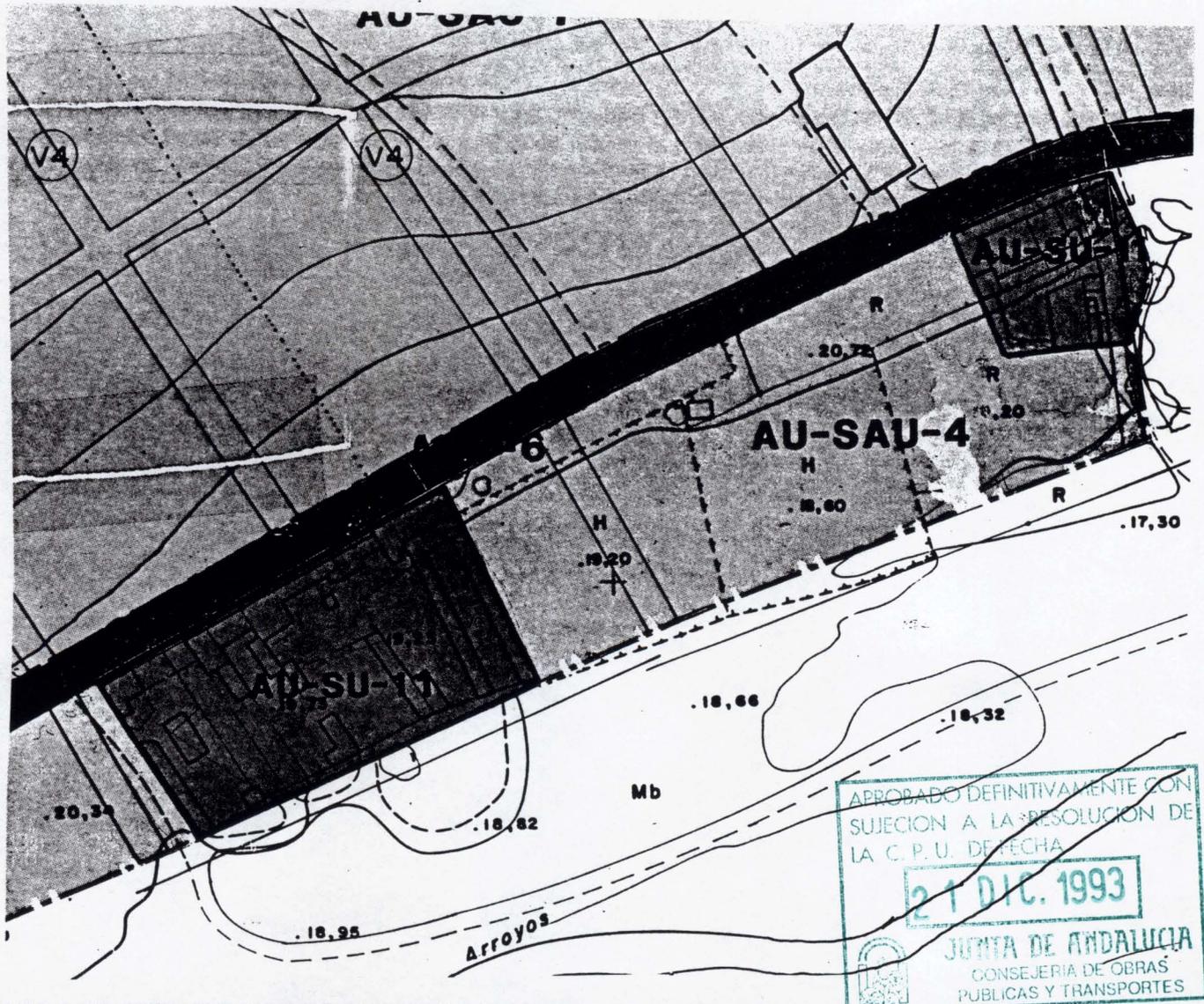
SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 7.700 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	7.000	SUB		0,8	14 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	700				

Contribución a la financiación del S.G. Viario en un 5%.

ORDENACION:



OBJETIVOS: Ordenación de bordes del Camino del Convento a desarrollar mediante Estudio de Detalle. Se pretende la reordenación de la parcelación y edificación existente según criterios de ordenación globales y la urbanización de calle o camino de borde trasero en conexión a S.G. de Espacios Libres. La ordenación se planteará de acuerdo con la ordenación global de la AU-SAU-4.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-12

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Sevilla
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 2.700 m²

USOS E INTENSIDADES:

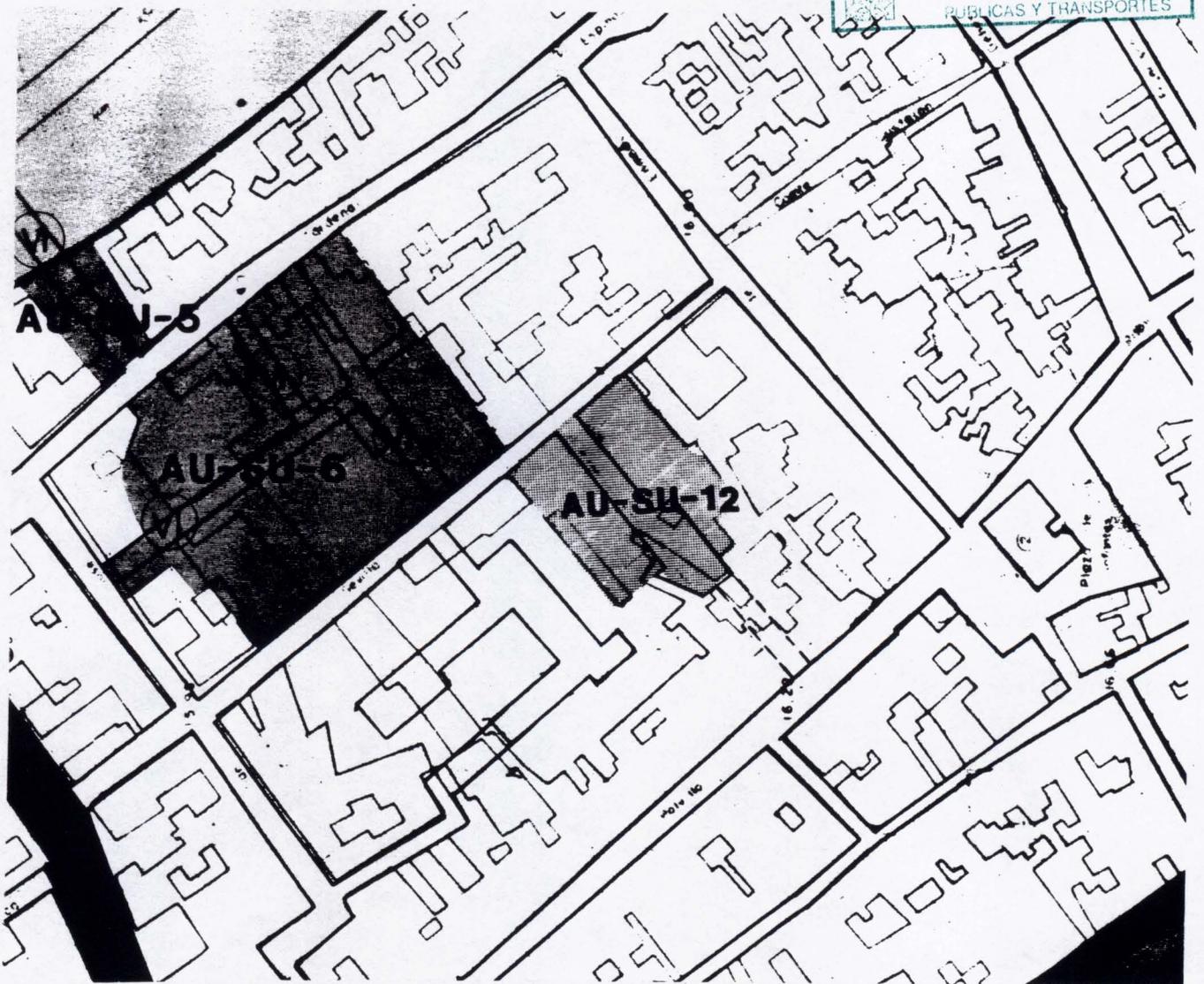
USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	1.900	CH		1,5	14 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	800				

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

AYUNTAMIENTO DE VILVAVERDE DEL RIO
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Reordenación de antiguas instalaciones agroindustriales en el Centro Antiguo con uso residencial.
 El Ayuntamiento propiciara el enlace del espacio libre interior con la c/ Polvillo mediante pasaje o apertura de calle.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-13

DATOS BASICOS:

SITUACION: C/ Polvillo
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION:
SUPERFICIE DE ACTUACION: 970 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	970	CH		1,5	10 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:					

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JEINTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Ordenación de volúmenes de las fincas adyacentes a la
fabricas de Harinas existente permitiendose en este caso
una altura de 3 plantas y 10 m de altura maxima.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SU-14

DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera Urbanización "Las Cuartillas"
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Proyecto De Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 4.800 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	4.800	UA		1,0	30 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:					
Cesión Suelo para Equipamiento 15% sup. area.					

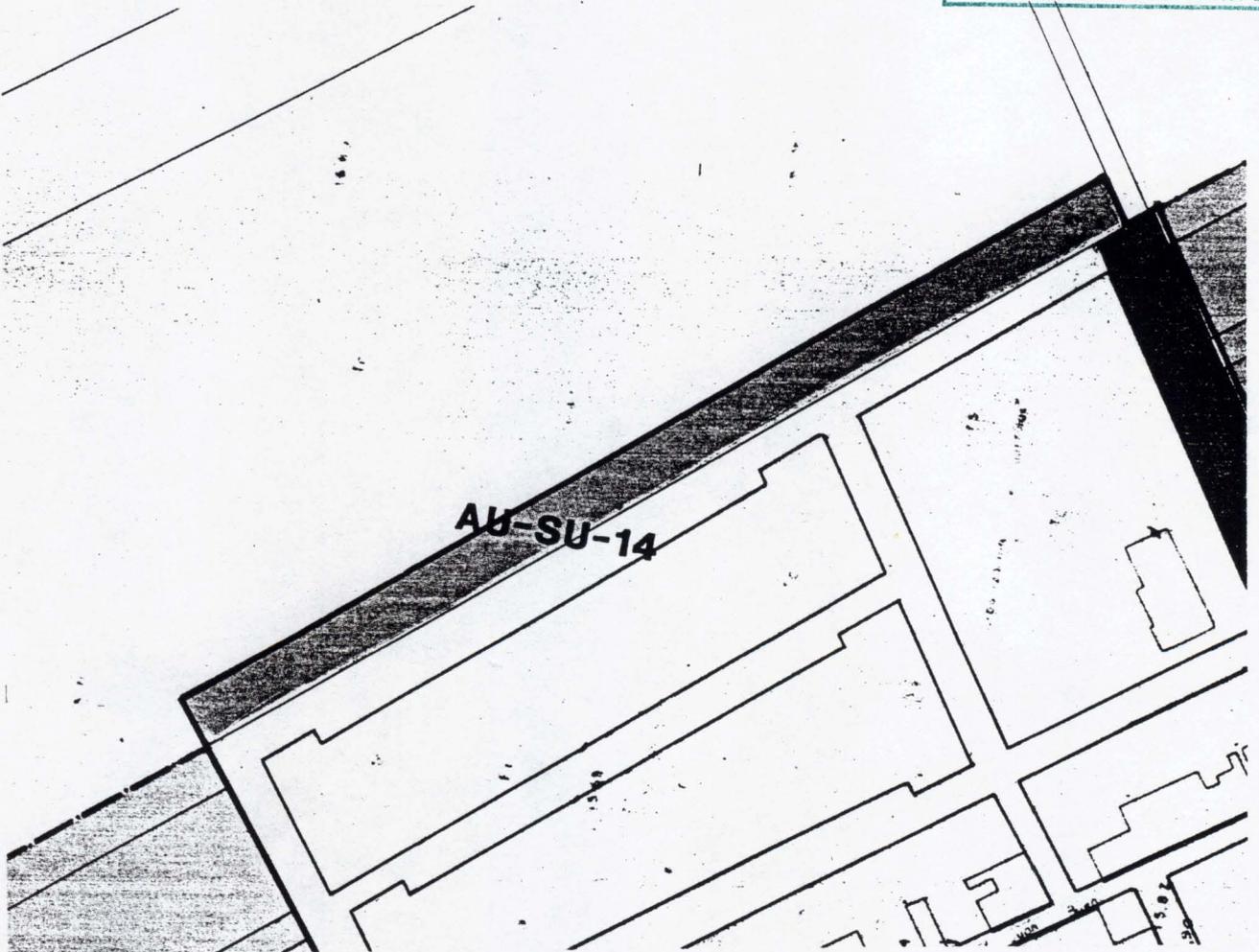
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Su cesión de suelo se materializará mediante delimitación de unidad de ejecución de acuerdo con el Art. 29 de las Ordenanzas.

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

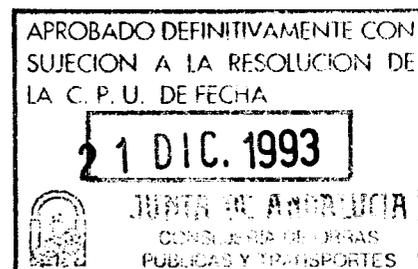
Artículo 77.- Alcance.

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 78.- 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. Cada sector se corresponde con un area de reparto. No se establecen coeficientes de zona, en funcion de la situacion de los sectores. Si se establecen a los efectos compensatorios dentro de cada area de reparto, coeficientes de uso, en funcion de los distintos usos previstos en cada sector: residencial (1), industrial (0,8), terciario (1,4). No obstante estos coeficientes de uso seran orientativos, pues al ser cada sector area de reparto diferenciada, se deja al desarrollo posterior de cada Plan Parcial, la fijacion del coeficiente de ponderacion de usos definitivo, en funcion del mercado.

AU.SAU.1:	Plan Parcial Residencial nº 1
AU.SAU.2:	Plan Parcial Residencial nº 2
AU.SAU.3:	Plan Parcial Residencial nº 3
AU.SAU.4:	Plan Parcial Residencial nº 4
AU.SAU.5:	Plan Parcial Industrial nº 5
AU.SAU.6:	Plan Parcial Industrial nº 6
AU.SAU.7:	Plan Parcial Residencial nº 7
AU.SAU.8:	Plan Parcial Residencial nº 8



CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES RESIDENCIALES.

Artículo 79.- Criterios y Objetivos 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.

Las zonas aptas para urbanizar se dividen en un único sector en cada caso, que se corresponde con un area de reparto diferenciada.

Artículo 83.- 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.

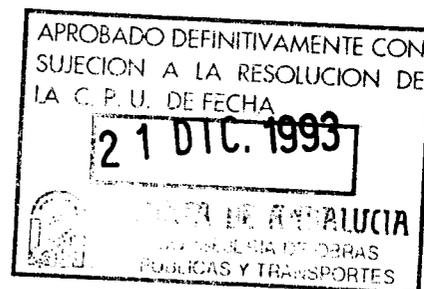
Los usos permitidos son los industriales, almacenes, etc.

La edificabilidad bruta máxima se fija en m2 techo/m2 suelo sobre superficie total delimitada. La parcela mínima se fija en 400 m2. El número máximo de parcelas por Ha. es el correspondiente al numero total máximo de parcelas.

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 VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SAU-1

DATOS BASICOS:

SITUACION: Carretera C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Residencial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 50.380 m2

USOS E INTENSIDADES:

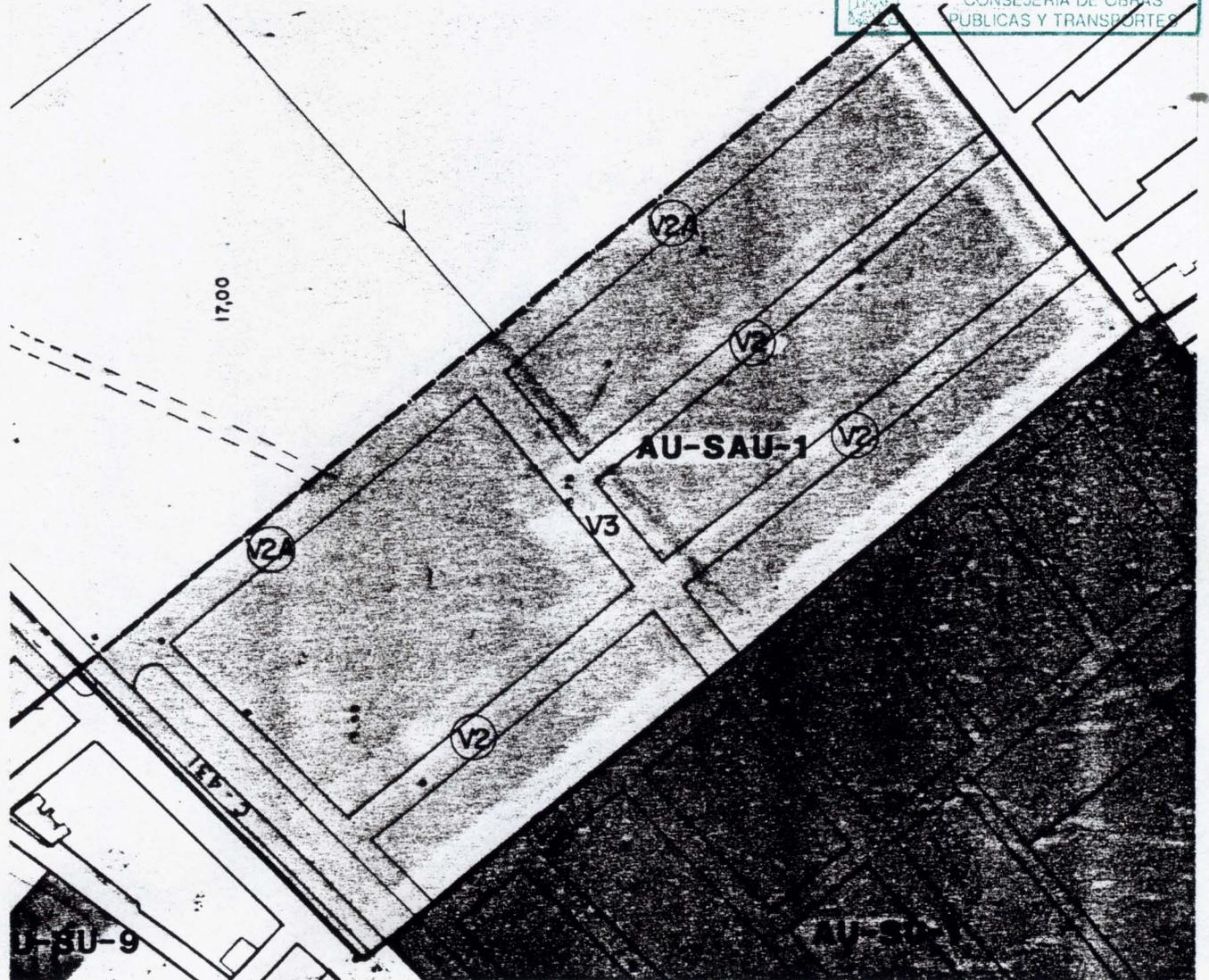
USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	24.500		0,73		200 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	2.380				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público: Dep.	10.000				
Sistema viario:	13.500				
Cesión 10% Aprovechamiento tipo					

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo de uso residencial colmatando el vacío existente cuando se ejecute y consolide la AU-SU-1 de acuerdo con el Convenio Urbanístico que las regula.
Obtención de equipamiento deportivo general.
Creación de eje viario longitudinal conectado a C-431.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SAU-2

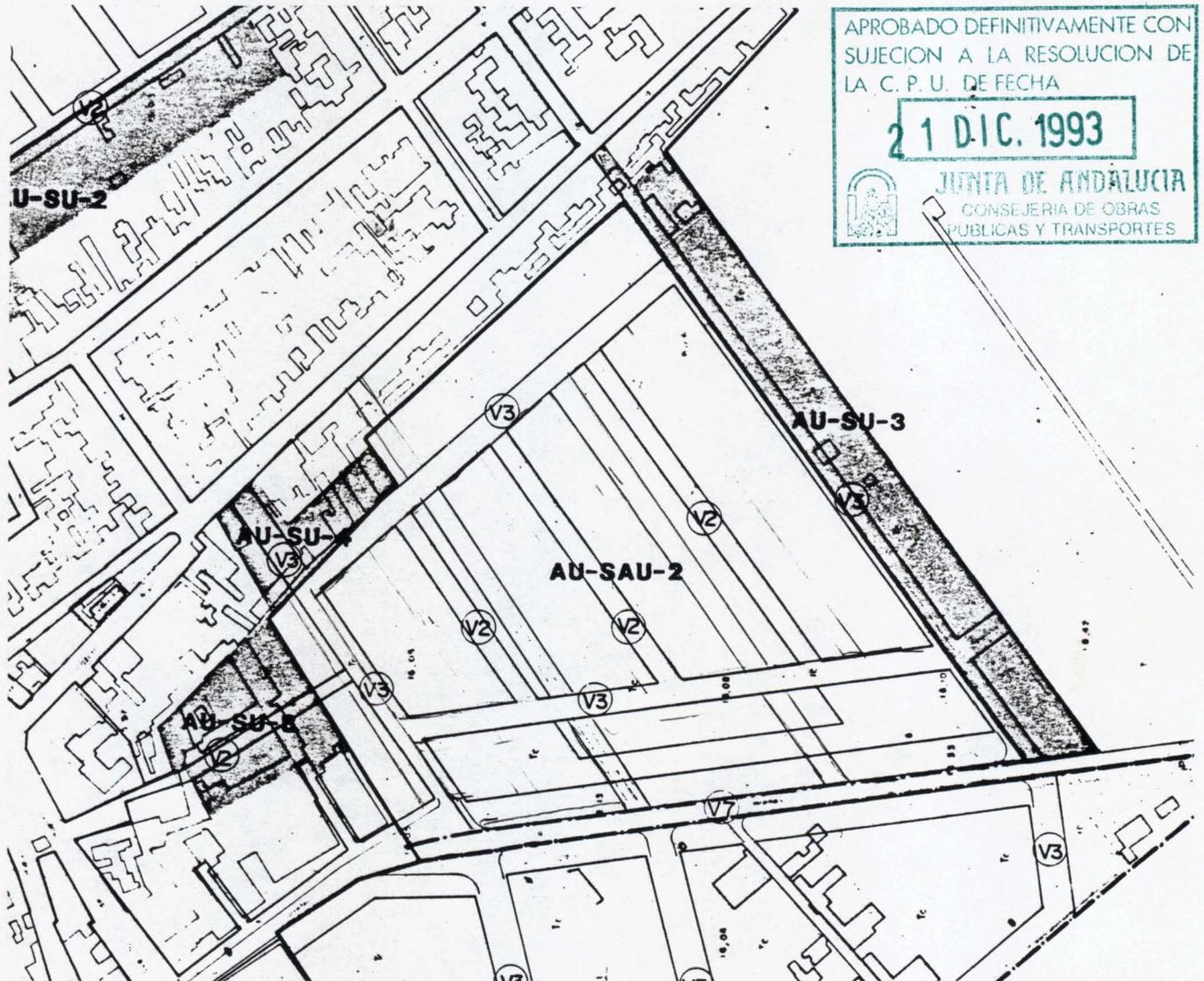
DATOS BASICOS:

SITUACION: Carretera de Brenes
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Residencial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 64.500 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	33.200		0,65		240 viv.
Industrial:	2.500		0,05		10 parc.
Espacios Libres y Jardines:	6.500				
Centros Docentes:	2.000				
Servicios de Interés Público:	500				
Sistema viario:	19.800				
Cesiones: 15% Aprovechamiento tipo					

ORDENACION:



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo residencial y reordenación y recalificación del acceso sur a la población desde la carretera de Brenes. Obtención de espacio libre y equipamientos creando espacio abierto paralelo a la carretera como transición hacia zonas más consolidadas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SAU-3

DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera c/ Cardenal Espinola y c/ Cañaverall

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Residencial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

SUPERFICIE DE ACTUACION: 94.900 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	49.900		0,65		375 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	9.500				
Centros Docentes:	8.000				
Servicios de Interés Público:	2.500				
Sistema viario:	25.000				
Cesiones: 15% del Aprovechamiento tipo					

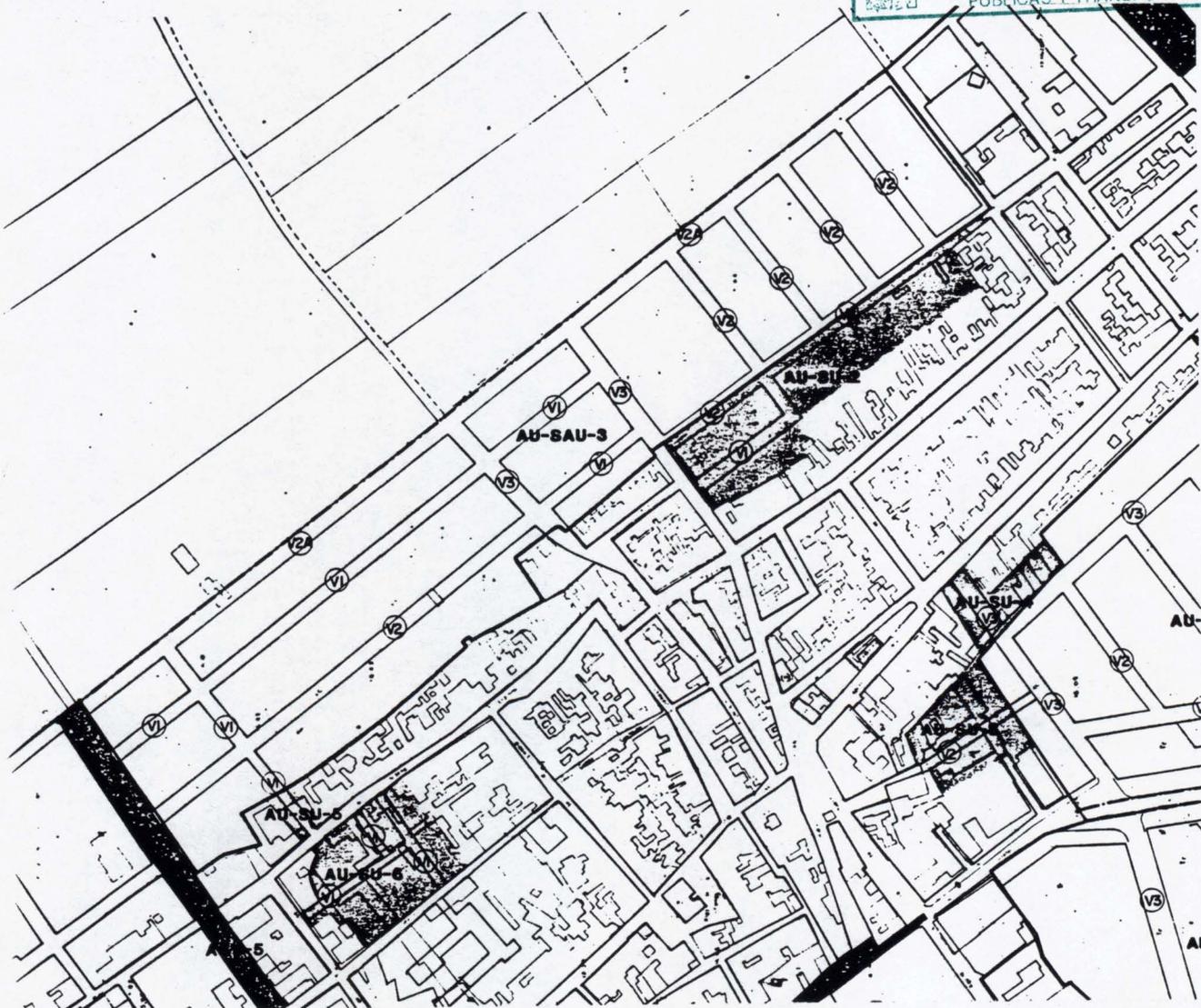
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Obtención de nuevo suelo residencial. Obtención de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres para ubicación de la feria, ligado a otros equipamientos. Ordenación del borde Este de la población en su conexión con la vega.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SAU-5

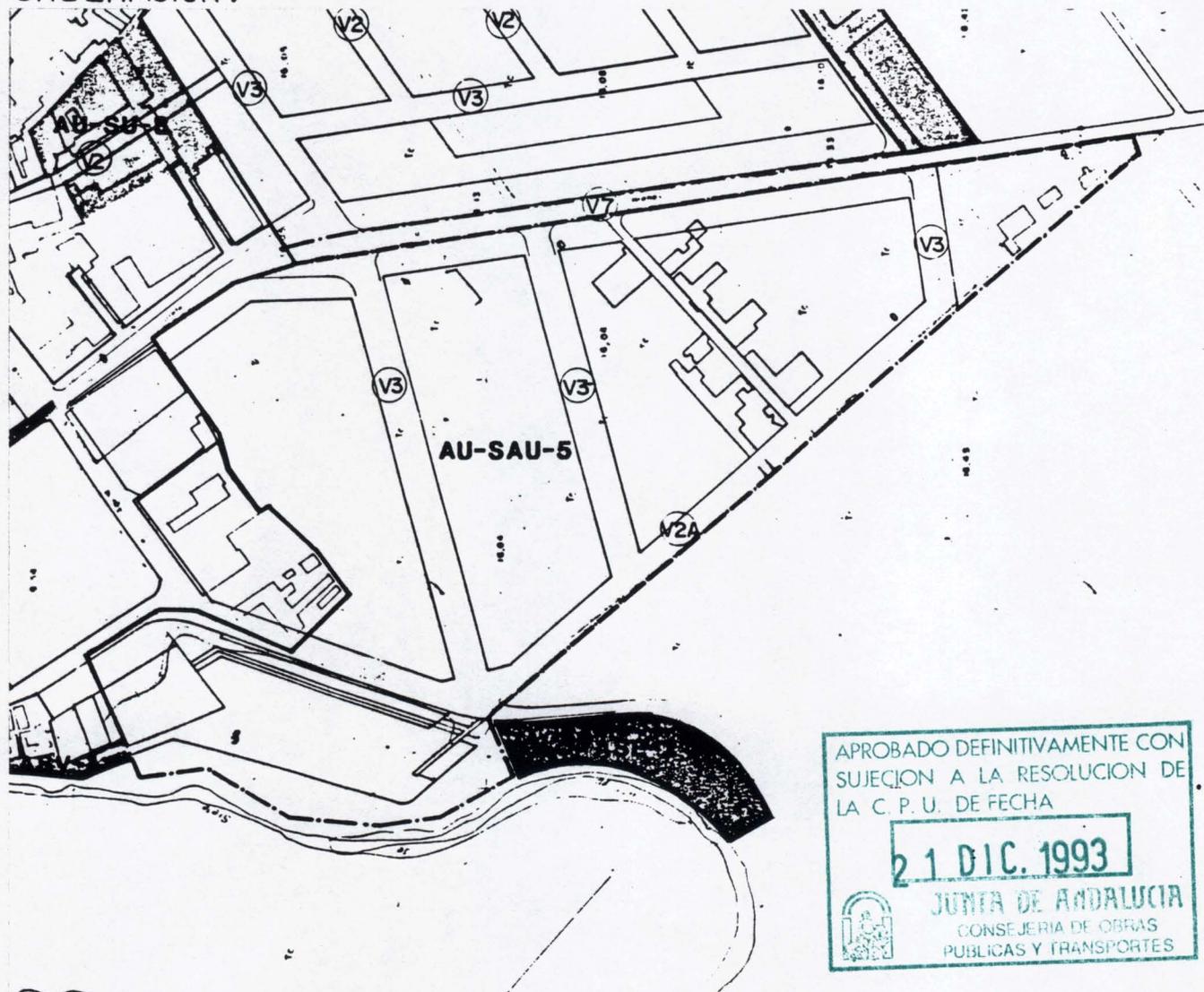
DATOS BASICOS:

SITUACION: Carretera de Brenes
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Industrial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 74.000 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	8.000		0,14		75 viv.
Industrial:	23.500		0,40		50 parc.
Espacios Libres y Jardines:	7.500				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:	3.000				
Sistema viario:	17.000				
Terciario	15.000		0,14		
Cesión: 15% del Aprovechamiento tipo					

ORDENACION:



OBJETIVOS: Regularizar el crecimiento descontrolado apoyado en el borde de la carretera de Brenes con asentamiento de usos superpuestos industriales, residenciales y terciarios, configurando un nuevo acceso sur a la población y urbanizando como espacio libre la ribera del Siete Arroyos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SAU-4

DATOS BASICOS:

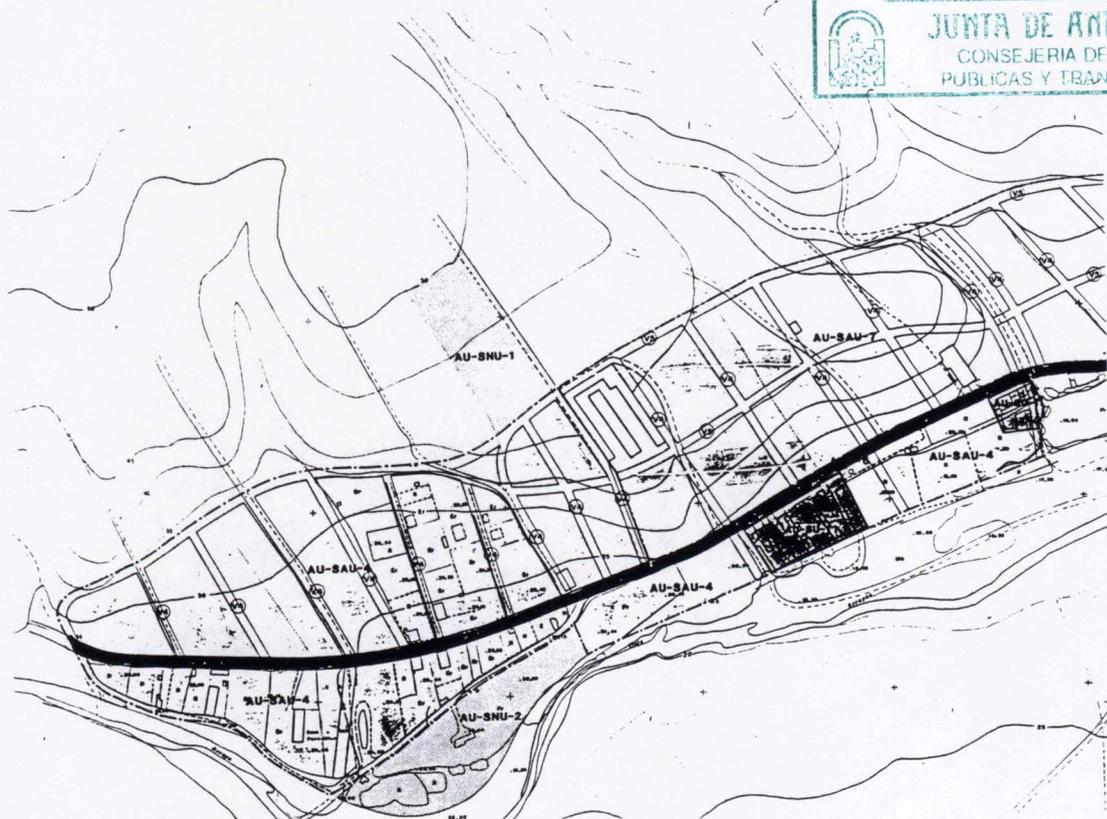
SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 159.500 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC. 210 VIV
			BRUTA 0,30	NETA	
Residencial:	112.200	SUB			
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	5.000				
Centros Docentes:	5.000				
Servicios de Interés Público:	3.800				
Sistema viario:	32.500				

Contribución a financiación S.G.Viario SV-6 en un 55%. El 15% aprovechamiento se destina a compensación propietarios AU-SNU-1.

ORDENACION:



OBJETIVOS: Ordenación de los bordes del Camino del Convento en base a tipología suburbana, reordenando el desarrollo irregular existente. Restitución y recuperación como Suelo No Urbanizable de las AU-SNU-1 y AU-SNU-2. Recuperación de los márgenes del Siete Arroyos e integración en el sistema de espacios libres. El suelo destinado a Centro Docente podrá destinarse a otros usos de equipamiento con aprobación de la Administración de Educación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SAU-6

DATOS BASICOS:

SITUACION: Margen Norte carretera de Cantillana C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial Industrial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Publica
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 48.000 m²

USOS E INTENSIDADES:

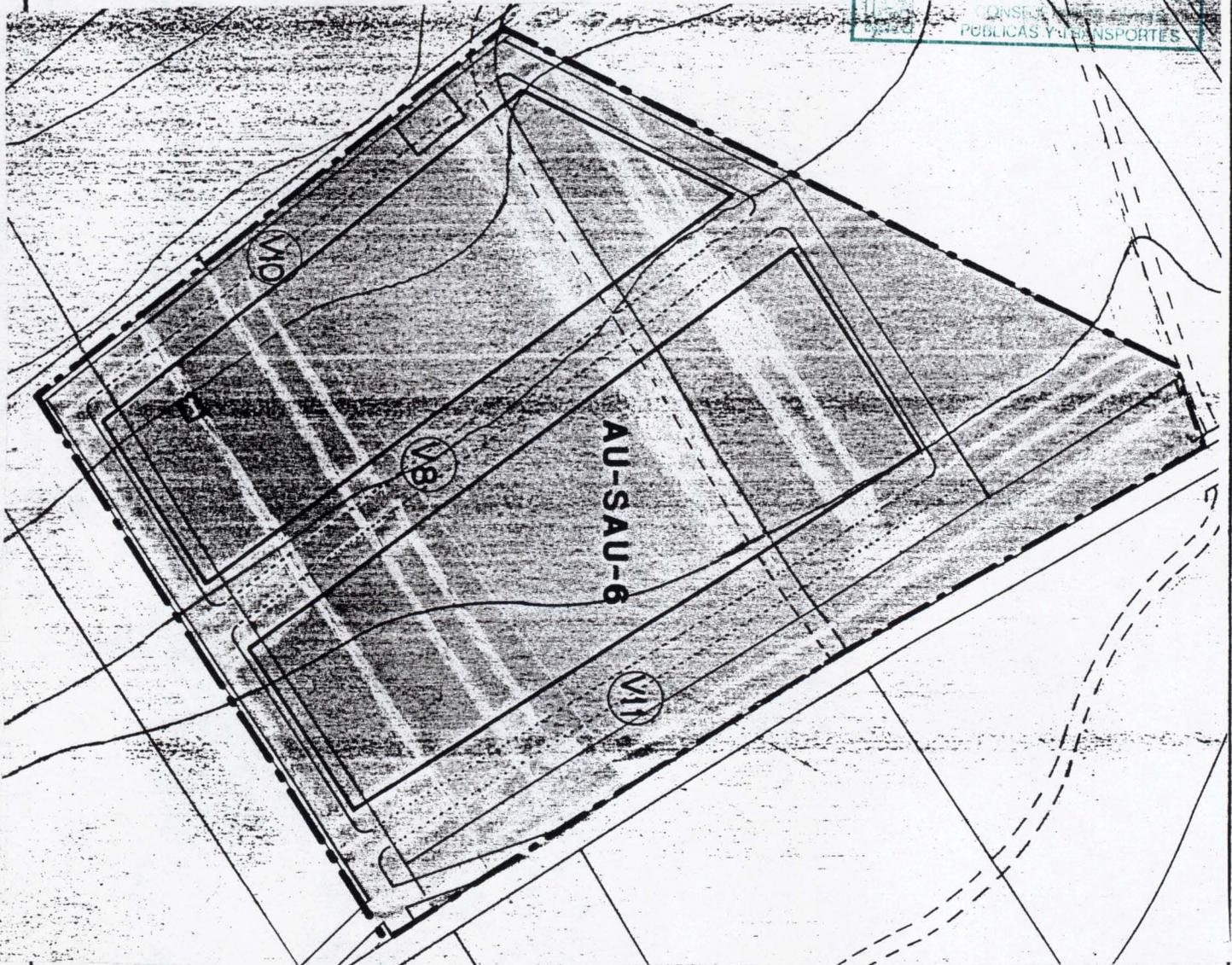
USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:	25.000		0,562		65 par.
Espacios Libres y Jardines:	5.000				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:	2.000				
Sistema viario:	16.000				
Cesión 15% del aprovechamiento tipo.					

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO REGULADOR DE
PUBRICAS Y TRANSPORTES

ORDENACION:



OBJETIVOS: Creación de suelo industrial cualificado con capacidad para absorber sectores de actividad con proyección de mercado superior al local.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SAU-7

DATOS BASICOS:

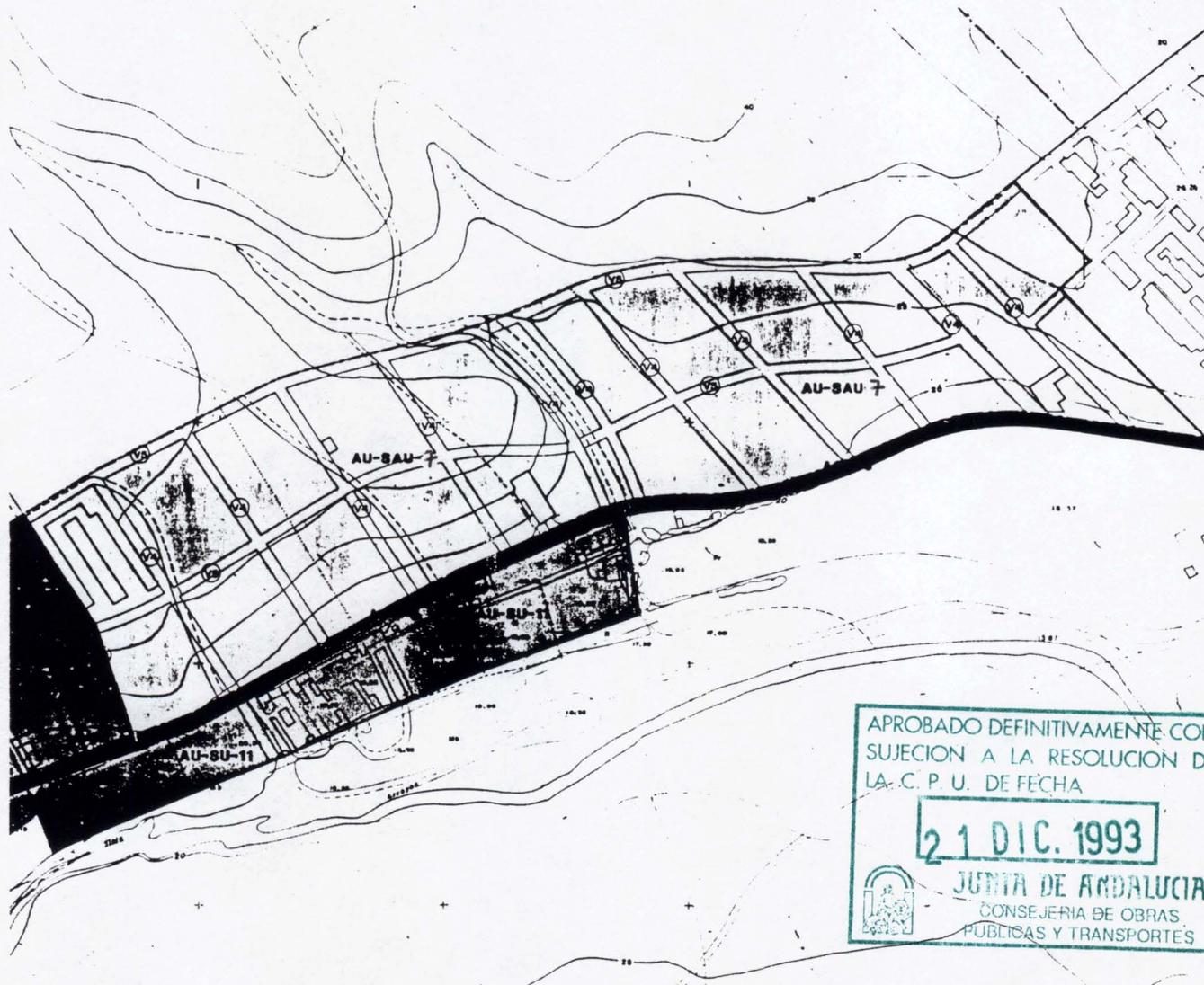
SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 158.700 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	113.500	SUB	0,30		210 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	7.000				
Centros Docentes:	5.000				
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	33.200				

Cesión: 15% del Aprovechamiento tipo .Carga Urbanización S.G.viario
SV-6 en vn 40%.

ORDENACION:



OBJETIVOS: Desarrollo en base a tipología suburbana de los márgenes del Camino del Convento como continuación del desarrollo de la AU-SAU-4, canalizando las tensiones de desarrollo de la zona.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SAU-8

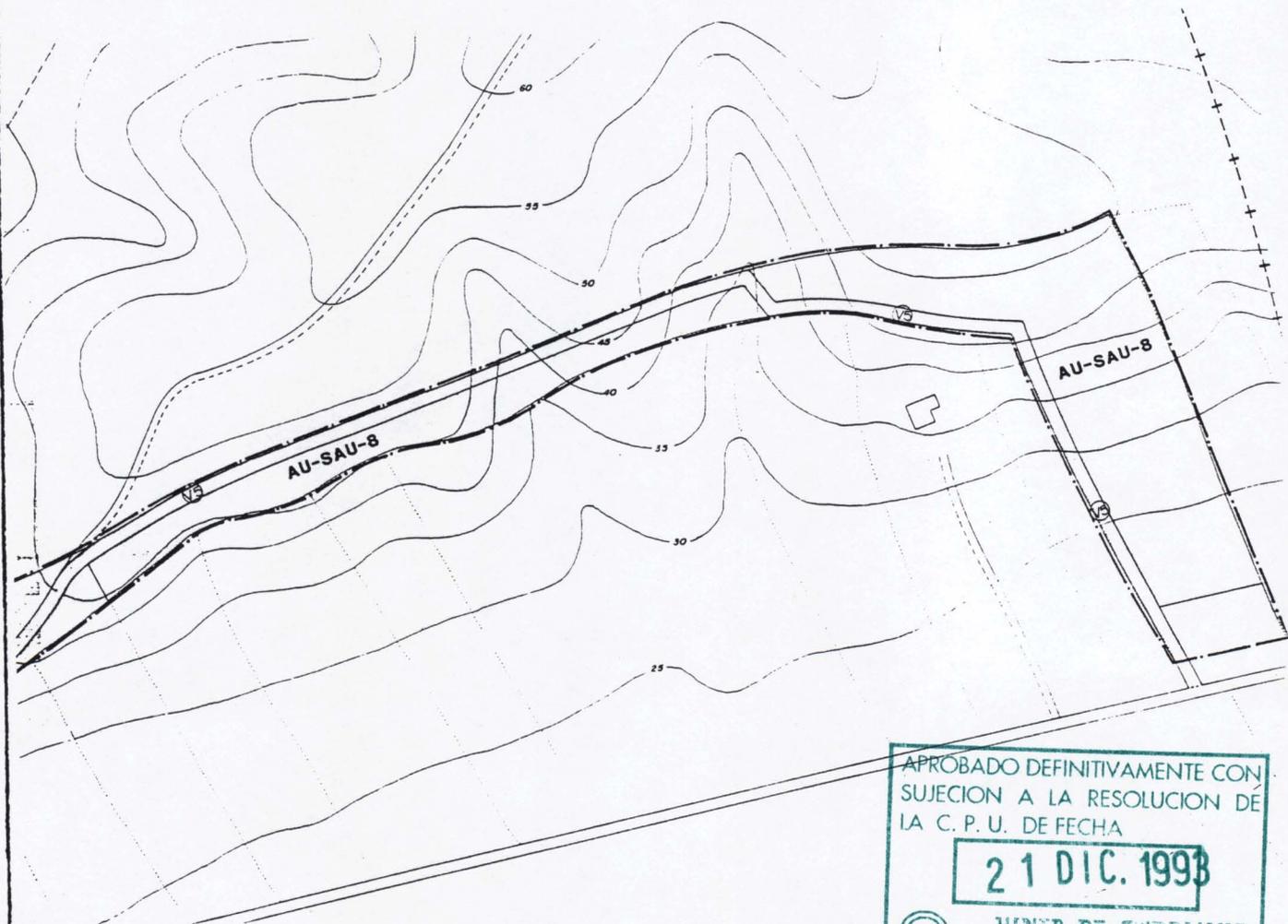
DATOS BASICOS:

SITUACION: Los Girasoles. Carretera de Cantillana.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion.
SUPERFICIE DE ACTUACION: 60.800 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIV/PARC.
			BRUTA	NETA	
Residencial:	45.500	SUB	0,07		20 viv
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	6.300				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	9.000				
Cesion 15% Aprovechamiento Tipo.					

ORDENACION:



APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA
21 DIC. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

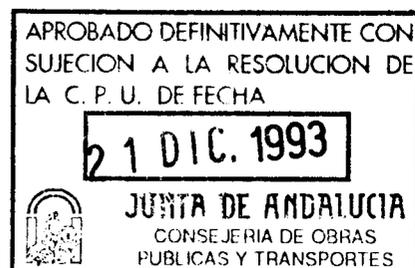
OBJETIVOS:

Consolidacion de parcelacion ilegal en suelo no urbanizable.
Con uso residencial de baja densidad (3,5 viv/ha).
Parcela minima 2.500 m².
Enlace a la red general de abastecimiento y saneamiento.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE Has.	USOS	EDIFICABILIDAD m ² c/m ² s	COEF.USO	UDAD.APROV.	APROV.TIPO m ² c/m ² s
AR-1	5.00	Residencial	0.73	1	36.770	
		GLOBAL				0.730
AR-2	6.45	Residencial	0.65	1	41.925	
		Industrial	0.05	0.8	2.580	
		GLOBAL			44.505	0.690
AR-3	9.49	Residencial	0.65	1	61.685	
		GLOBAL				0.650
AR-4	15.95	Residencial	0.30	1	47.850	
		GLOBAL				0.300
AR-5	7.40	Residencial	0.14	1	10.360	
		Industrial	0.40	0.8	23.680	
		Terciario	0.14	1.4	14.504	
		GLOBAL			48.544	0.650
AR-6	4.80	Industrial	0.56	0.8	21.504	
		GLOBAL				0.448
AR-7	15.87	Residencial	0.30	1	47.600	
		GLOBAL				0.300
AR-8	6.08	Residencial	0.07	1	4.256	
		GLOBAL				0.070



NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : AU-SNU-1

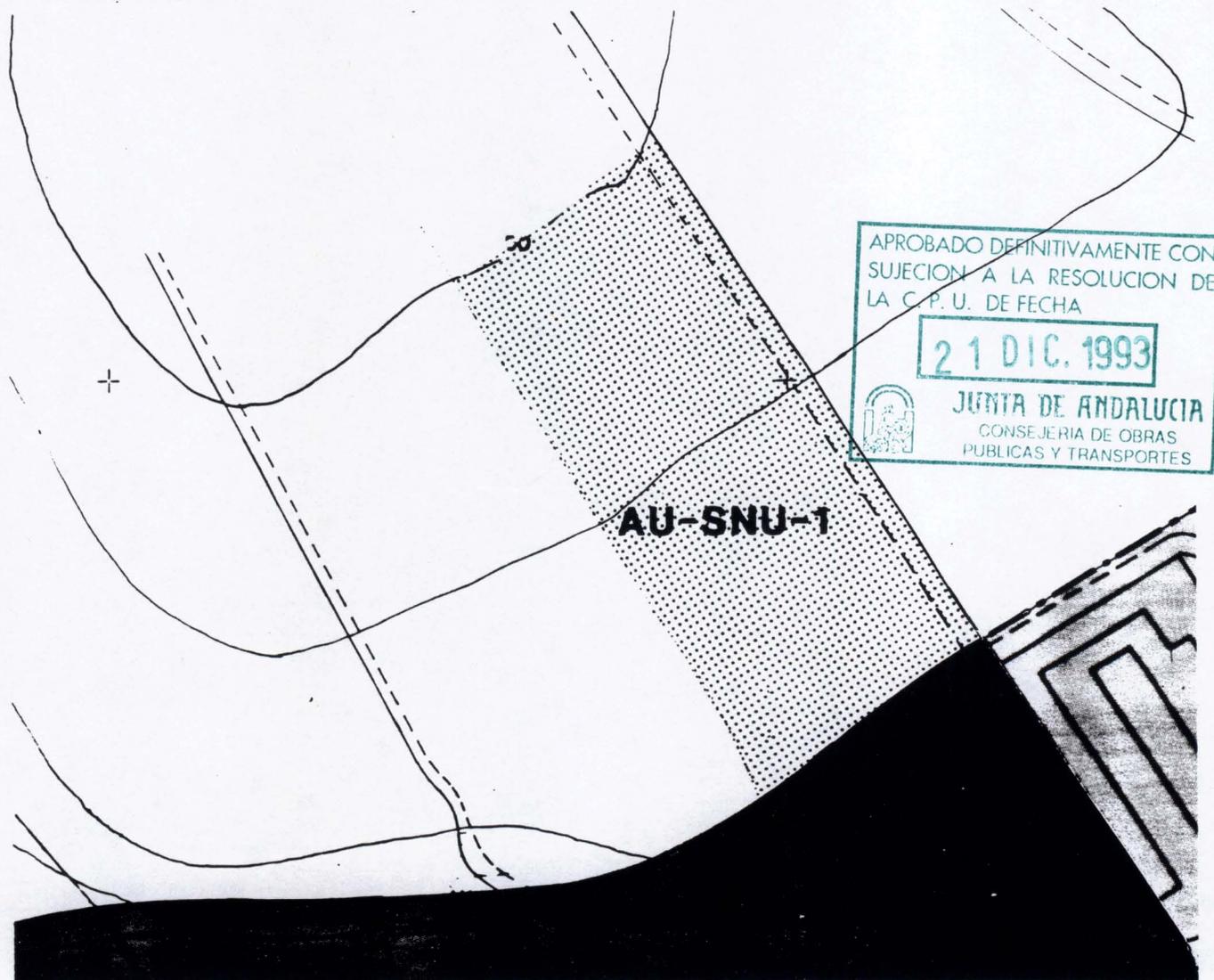
DATOS BASICOS:

SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 18.800 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:			0.00		
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:					
Compensación con el 15% del aprovechamiento de la AU-SAU-4					

ORDENACION:



OBJETIVOS: Regeneración como suelo no urbanizable del área, evitando la parcelación urbanística. La gestión de este suelo se debe desarrollar a través del Plan Camino del Convento con compensación a los parcelistas en sus derechos en la AU-SAU-4. 0,3 m²c/m²s.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAVERDE DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SNU-2

DATOS BASICOS:

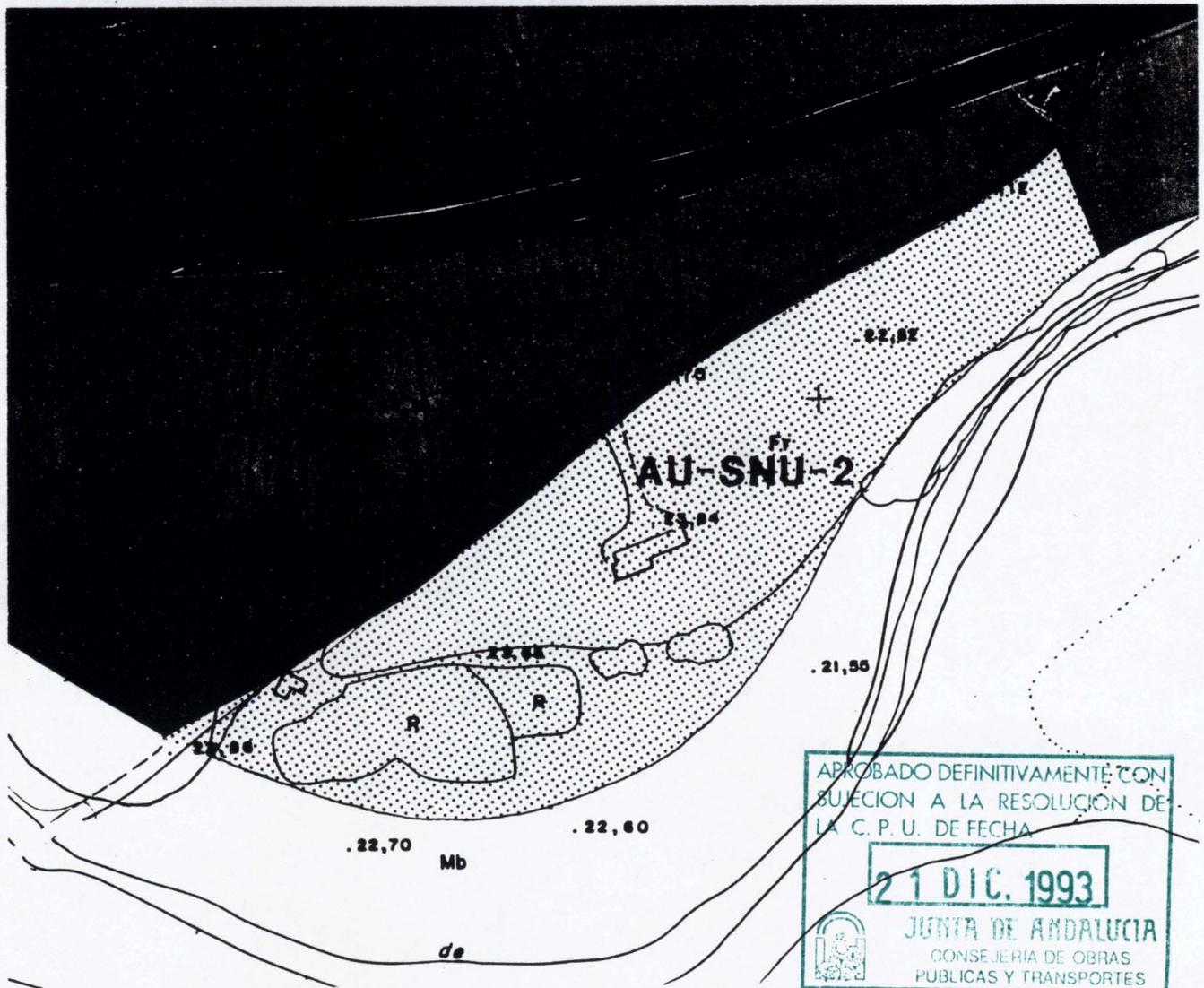
SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 16.100 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:					
Industrial:					0,00
Espacios Libres y Jardines:					
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:					

Compensación con el 15% del aprovechamiento de la AU-SAU-4

ORDENACION:



OBJETIVOS: Recuperación y redefinición como espacio público de los terrenos del antiguo cordel de ganado en el margen del Siete Arroyos. La ordenación y gestión de los suelos se realizará a través del Plan Parcial del Camino del Convento.

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

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Artículo 84.- 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 85.- Normas generales sobre protección de recusos y del dominio público.

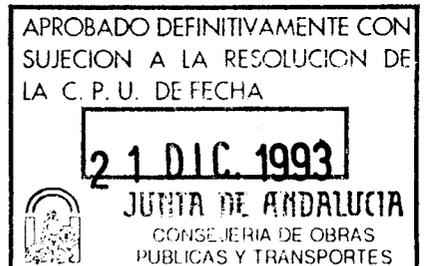
Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público del título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, referentes a la protección de los recursos hidrológicos, de la vegetación, de la fauna, del suelo del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

Artículo 86.- 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 87.- 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 88.- 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 89.- 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. Como regla general no se admitirán parcelaciones, con parcelas de superficie inferior a 25.000 m².

Artículo 90.- Normas generales sobre el Régimen Jurídico.

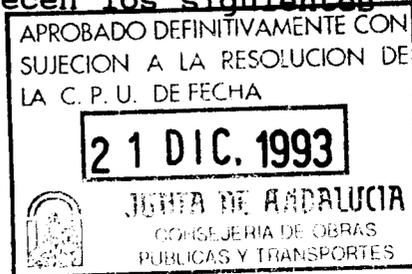
Serán de aplicación en todo el ámbito del SNU las Normas de Régimen Jurídico del Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla que hacen referencia a actuaciones sujetas a licencia y su tramitación, autorizaciones, concesiones administrativas, consultas previas,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

Artículo 91.- 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 92.- 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 protección especial
- 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 establece 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 Paisaje y del Patrimonio Edificado.

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

Artículo 93.- Alcance

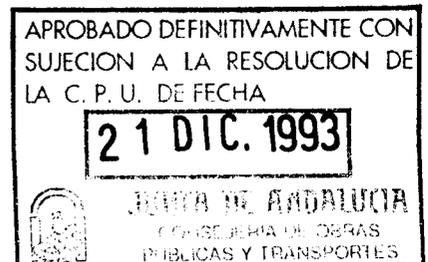
Las Normas contenidas en el presente capítulo tienen por objeto regular las construcciones autorizadas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo en su artículo 16, en cuanto al Suelo No Urbanizable.

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 94.- 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 16 del Texto Refundido 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 95.- 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

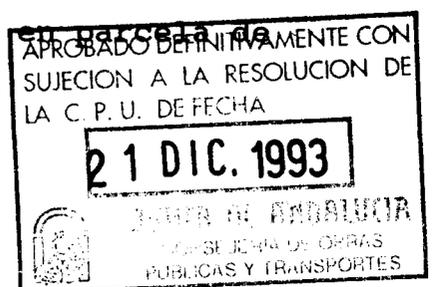
- Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 metros. Las construcciones deberán situarse fuera de la zona de afección definida en la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974.

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, 25 metros



regadío y 50 metros en parcela de secano.

- Ocupación: máxima del 2% 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. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. 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 96.- 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 68.2º 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

Artículo 97.- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

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 95.
- Campamentos de turismo
- Actividades de hostelería

Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada.

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

- Superficie mínima: 20.000 m².
- Círculo inscribible de diámetro mínimo de 80 mts.

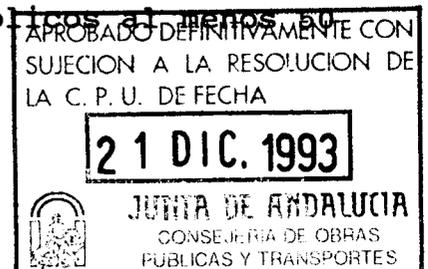
No podrán efectuarse segregaciones en parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social que den como resultado parcelas inferiores a la mínima citada, o que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros siguientes.

El aprovechamiento edificatorio será el siguiente:

- Ocupación máxima: 2% 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 98.- 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 15.000 m², en SNU de Protección del Medio Físico, y 25.000 en el resto. La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro 50 metros.

3.- Aprovechamiento edificatorio:

- Ocupación máxima: 2% de parcela neta
- Altura máxima: dos plantas o siete metros de altura.

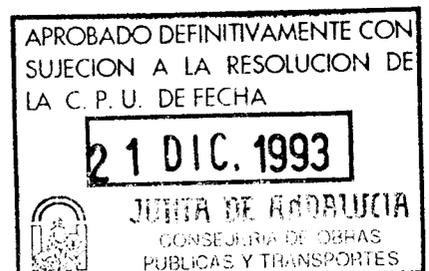
4.- Situación de la edificación:

- Separación a linderos 25 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 99.- 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 100.- 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 1 viv/Ha o bien 240 m² construidos/Ha.

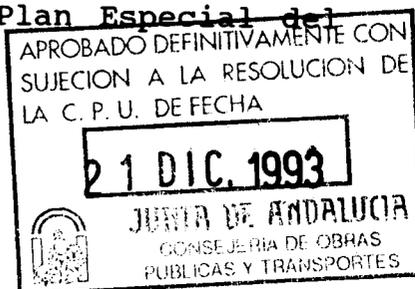
CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 101.- 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 102.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable de Protección Especial.

DEFINICION: Corresponde a la zona de MESA REDONDA incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del



Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

Constituye un relieve de morfología accidentada donde destacan los espacios forestales con vegetación natural bien conservada y su interés paisajístico-panorámico, así como sus posibilidades recreativas.

Se detectan problemas de cambio de usos y aprovechamiento, tendentes a posibles transformaciones agrícolas.

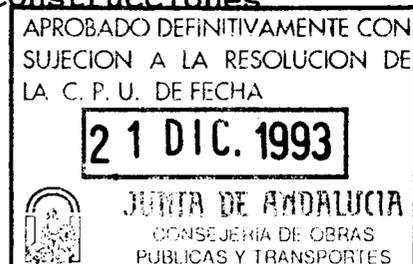
El ámbito de esta zona queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: Unicamente se autorizarán aquellos usos y construcciones o actividades, que no impliquen merma alguna de los valores protegidos. Especialmente no se autorizarán construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. Igualmente se restringe la posibilidad de construir edificaciones de "utilidad pública e interés social" salvo que su actividad sea la turística recreativa u otras que justifiquen su implantación en la coherencia con los objetivos de protección de la zona, de tal modo que se tratará de ubicar estas edificaciones fuera del ámbito de las zonas de Protección Especial.

En este ámbito serán de estricta aplicación las Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades para los Espacios Forestales de Interés Recreativo del título IV del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, que se transcriben a continuación:

En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorias.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.



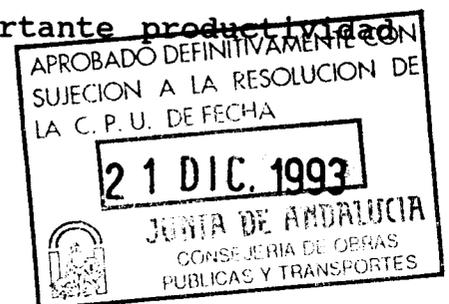
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B.

Se consideran usos compatibles de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
- c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 37.3.f. del plan especial del medio físico.
- d) Las instalaciones de restauración.
- e) Los usos turísticos y recreativos previo Estudio de Impacto Ambiental.
- f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 37.3.h. del plan especial del medio físico
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. En cualquier caso será preceptible la realización previa de un estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 103.- 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,

USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS: Dentro de estas zonas se implantarán prioritariamente los usos agrícolas y en general las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

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. 95 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.

Dentro de estas áreas se conservarán las masas arbóreas existentes definidas en el plano de ordenación correspondiente.

La tala de árboles situados en estas masas arbóreas quedarán sometidas al requisito de previa autorización municipal.

Artículo 104.- Normas específicas para el suelo No Urbanizable y prevención del desarrollo urbano.

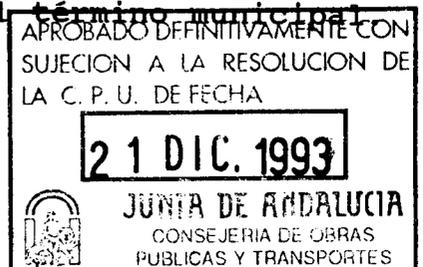
DEFINICION: Se refiere a aquellas zonas limítrofes al casco urbano que se pretenden preservar del uso edificatorio.

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

DEFINICION: Se refiere a las zonas que contienen restos o yacimientos de interés arqueológico, o bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, dentro del término municipal.



Los que se han calificado son, los yacimientos y excavaciones arqueológicas recogidos en el Catalogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla, y los restos del Convento de Aguas Santas y del Convento de San Francisco del Monte, 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: Yacimientos 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.

La zona calificada de protección abarca un perímetro de 100 metros alrededor de los restos o yacimientos arqueológicos, 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 artículos correspondientes de estas Normas y en el Título II del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla). En todo caso se observará lo dispuesto en la legislación sobre Patrimonio Histórico Artístico en vigor, tanto de carácter estatal como autonómico.

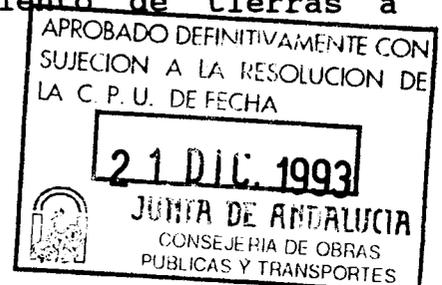
El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente. No obstante esta delimitación queda abierta a la incorporación de otros yacimientos no incluidos en las Normas.

La aparición de nuevos hallazgos de restos arqueológicos en el ámbito del término municipal deberá ser notificada al Ayuntamiento que dará conocimiento a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, que podrán paralizar los trabajos que se efectúen en la zona por plazo máximo de un mes, en el que la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos.

Para las actividades permitidas previa licencia municipal en suelo urbano o suelo urbanizable el procedimiento a seguir será: 1/ El Ayuntamiento remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, la documentación completa del proyecto, incluyendo cuantas observaciones estime convenientes, 2/ La Delegación evacuará informe que podrá incluir la necesidad de investigar con metodología arqueológica, los restos en cuestión, para valorar la afección que sobre ellos tengan las obras previstas, llegando incluso a la modificación del proyecto inicial para una mejor conservación de los mismos.

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 todas las que impliquen movimiento de tierras a



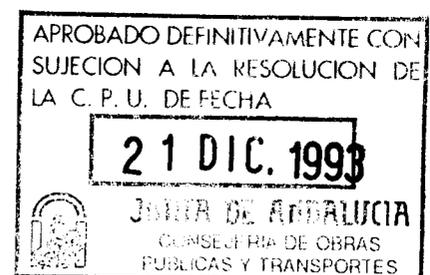
excepcion de la roturacion de los terrenos para cultivo.

Artículo 106.- 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 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 107.- 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.

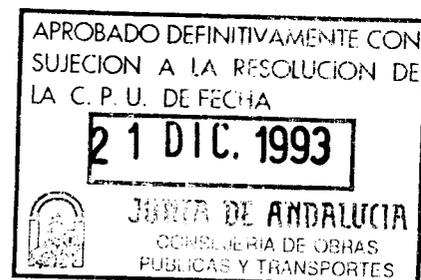
3.- Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 2,70 mts. sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cms. y su saliente máximo sea de 60 cms. sin sobresalir el ancho de la acera.

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 108.- 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 109.- 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", zona de "Casco Tradicional", 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,

Artículo 110.- 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.

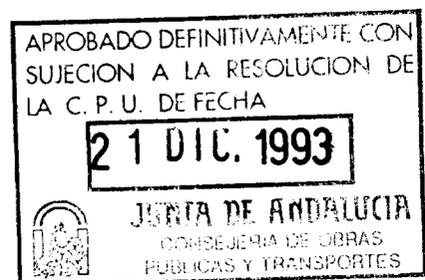
Con tal fin se prohíbe en los edificios protegidos incluidos en el "Inventario" recogido por las presentes Normas Subsidiarias, la demolición total, así como la demolición parcial que afecte a la zona, parte o elemento del edificio, en base a la cual se produce su protección, y por tanto su inclusión 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 deben preservarse, y 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 Valores arquitectonicos basicos a conservar 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 de los 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 111.- Edificios discordantes con el ambiente urbano.

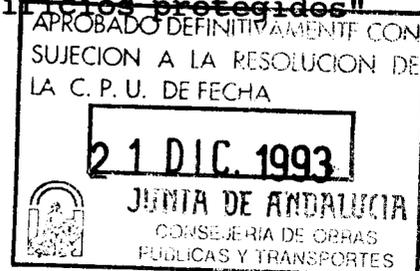
Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Tradicional, en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambiental o social, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo, fundamentado, en el que se hará constar 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.

Artículo 112.- 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 113.- 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 114.- Edificios de Categoría A - Protección Global.

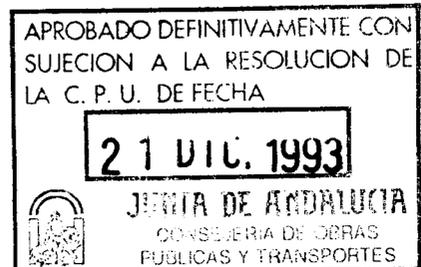
En los edificios sometidos a Protección Global sólo se autorizan obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica de la composición arquitectónica del edificio, ni afecten a las zonas o elementos de interés de la edificación en base a los cuales se produce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

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.

La relación de edificios de Categoría "A" se incluyen en el inventario incluido en las Normas Subsidiarias.

Artículo 115.- 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, salvo las de demolición total, 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 de obras de demolición parcial, exceptuando de la demolición las zonas opuestas del edificio por las que se protege el edificio, 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.

La relación de edificios de Categoría "B" se incluyen en el inventario incluido en la documentación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 116.- 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" podrán ser objeto de cualquier tipo de obras incluidas las de demolición total, siempre que el edificio que lo sustituya conserve los valores ambientales y de composición de las edificaciones que se pretenden proteger.

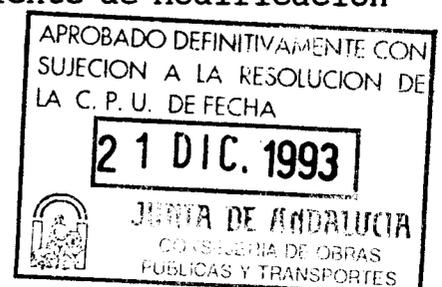
Los proyectos de obras que afecten a las zonas de "Conjuntos Urbanos de Interés" deberán contener los alzados de los edificios colindantes, y justificar adecuadamente la adaptación al ambiente urbano de los mismos.

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 117.- 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.

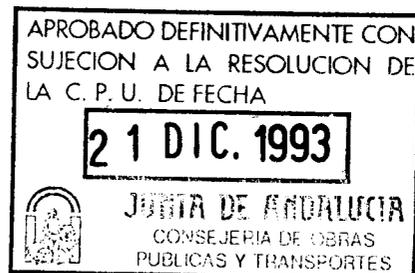


INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Nº DE IDENT.	DENOMINACION	DIRECCION	CATEGORIA
1	Igl.Par.de la Purísima Concepción	Pl.Andalucía	A
2	Restos del Castillo	c/ Castillo	A
3		Pl.Blas Infante 8	B
4		c/ Dehesa 23	"
5		Pl Andalucía 3	"
6		" 5	"
7		" 6	"
8		" 7	"
9		c/Manuel Palmiro 3	"
10		c/Polvillo 7	"
11		" 13	"
12		" 18	"
13		" 73	"
14		c/Pablo Picasso 3	"
15		c/ de Enmedio 2	"
16		" 7	"
17		" 9	"
18		" 17	"
19		" 25	"
20		" 27	"
21		" 30	"
22		" 31	"
23		" 32	"
24		" 34	"
25		" 36	"
26		" 42	"
27		c/Cardenal Espinola 9	"
28		" 11	"
29		" 13	"
30		" 43	"
31		" 45	"

CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

- Plaza de Andalucía
- Plaza de Blas Infange
- c/ de Enmedio
- c/ de la Dehesa



**TITULO 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 INFORMACION URBANISTICA.

Artículo 118.- Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos de la Edificación son públicos. El Ayuntamiento despondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

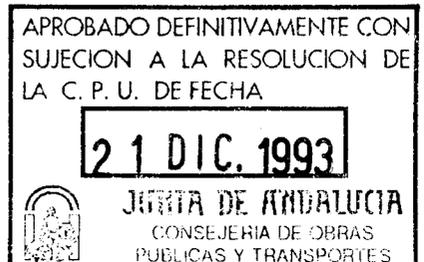
Artículo 119.- Información escrita.

- 1.- Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.
- 2.- La solicitud de información, deberá contener la edificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1: 2.000, en el caso de fincas urbanas, o 1: 10.000 en el caso de fincas rústicas.
- 3.- La Información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

**CAPITULO II. NORMAS DE INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA
EDIFICACION.**

Artículo 120.- Actos sometidos a licencia.

- 1.- Están sujetos a licencia municipal, además de los actos a que se refieren los artículos 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, las actuaciones sujetas a licencia definidas en el Título II del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla.
- 2.- La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para indicar la actividad o la obra.



Artículo 121.- Caducidad y prórroga de las licencias.

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, por la mitad del plazo de que se trate.

Artículo 122.- 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.

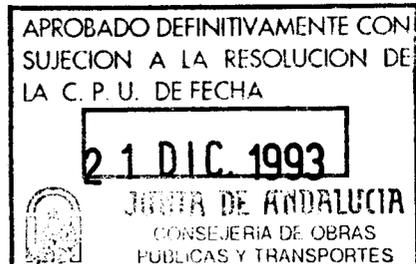
2.- Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de actuación previstas en estas Normas deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

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 123.- 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.

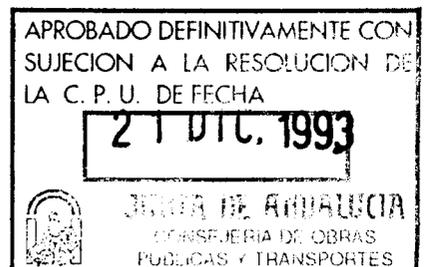
Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera por que la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en 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 124.- 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 125.- 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
- 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.

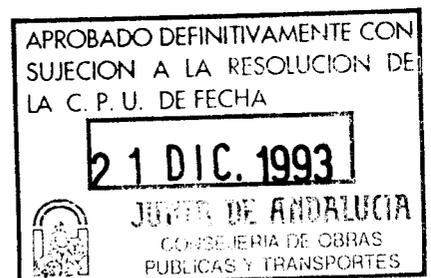
Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

**Artículo 126.- 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.



ORDENANZAS

ANEXOS

- I.- Plan Especial del Medio Fisico de la Provincia de Sevilla.**
- II.- Zonas de afeccion de carreteras y cauces de agua.**
- III.- Catalogo de yacimientos arqueologicos de la provincia de Sevilla.**

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA .

21 DIC. 1993



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

LICENCIAS URBANISTICAS

1. Actuaciones sujetas a licencia:

Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan se consideraran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia urbanística todas las actuaciones previstas en los artículos 178 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como aquellos para los que se establezca dicho requisito en estas normas y que a continuación se relacionan:

- a) Tala o destrucción por otros medios de árboles de acuerdo con lo establecido en este Plan.
- b) Carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- c) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticos como terrestres.
- d) Construcciones y usos destinados a la hostelería y esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- e) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos y sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.

f) Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.

g) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento, excepto aquellos que se contemplan en el Decreto Ley 52/1.942 de 29 de noviembre.

h) Instalaciones y tendidos eléctricos.

i) Vertedero y depósitos de residuos o desechos.

j) Obras para la realización de captaciones de agua.

k) Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

2. Tramitación de licencias:

La tramitación de las licencias urbanísticas se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los artículos 9, 12 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, en su caso, el planeamiento general o las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento de ámbito Provincial.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se disponga para casos particulares en estas normas, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones o reparaciones territoriales o paisajísticas que

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
COMISARIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

9.- AUTORIZACIONES O CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

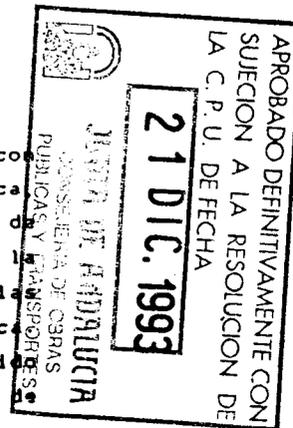
Además de la licencia urbanística será necesario obtener también la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate o del lugar en que hayan de realizarse. En cualquier caso el otorgamiento de la licencia urbanística se realizará con carácter condicionado a la obtención de la autorización o concesión administrativa.

La obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad de obtener la correspondiente licencia urbanística ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

La tramitación de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulte necesario obtener se realizará con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

10.- CONSULTA PREVIA

Para las actividades expresamente indicadas y con carácter previo a la obtención de licencia urbanística podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo aportando los datos necesarios para estimar la compatibilidad de la actuación propuesta con las determinaciones de este Plan y la legalidad urbanística. El contenido y plazos de dicha consulta será definido posteriormente mediante Orden de la Conserjería de Política Territorial de la Junta de Andalucía.



11.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones puedan originar sobre los distintos sectores del medio ambiente. Sin perjuicio de las exigencias concretas que para los distintos tipos de actividad puedan plantearse, el contenido genérico de los Estudios de Impacto Ambiental abarcará los siguientes extremos:

- a) Descripción general del Proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socio-económicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

Los Estudios de Impacto Ambiental serán presentados por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y se integrarán dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

12.- INFORMES ADMINISTRATIVOS

En todos los casos en que expresamente lo requiera este Plan Especial o la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones en que lo consideren necesario, los Ayuntamientos o la Comisión Provincial de Urbanismo solicitarán del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

El informe positivo del organismo sectorial competente no presupondrá la concesión de la licencia o autorización solicitada.

sancionador. Todo ello sin perjuicio de la inmediata aplicación de las medidas contempladas en el párrafo anterior para corregir el daño causado por la vulneración de las normas del presente Plan.

13.- INFRACCIONES Y SANCIONES

1. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 52 de Disciplina Urbanística, toda vulneración del planeamiento que suponga la destrucción o puesta en peligro de los valores protegidos por este Plan obligará, en todo caso, y en la medida en que sea posible, a la restitución del bien dañado a la situación en que se pretendía conservarlo, independientemente de las sanciones que, en aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística, puedan imponerse. En ningún caso, aún mediando la imposibilidad de restituir el valor vulnerado, podrán levantarse las limitaciones de uso que con arreglo a este Plan pesen sobre el medio afectado.
2. Asimismo, toda infracción de las normas sectoriales sobre montes, aguas, minas, etc. cuyos mecanismos de protección hayan sido expresamente invocados en este Plan al servicio de los fines del mismo, será puesta por la Administración urbanística en conocimiento del organismo competente, para que se inicie, en su caso, el correspondiente expediente



TITULO III.- NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

SECCION PRIMERA: NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO

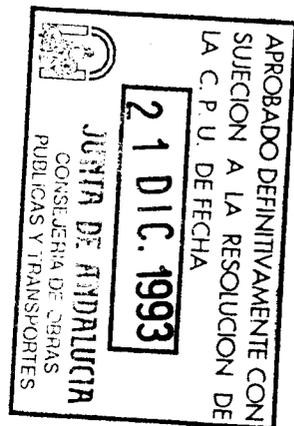
14.- PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS

1. Cauces, riberas y márgenes

- a) El planeamiento urbanístico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente delimitadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los arts. 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.
- b) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

- c) En aplicación del art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
- d) La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
- e) Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este artículo.

La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá las medidas



necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

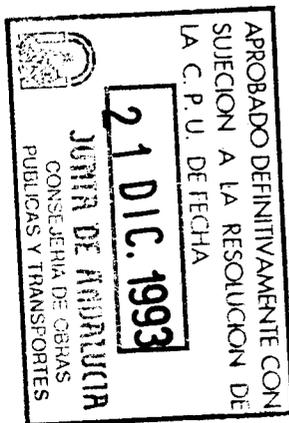
resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses según su destino.

2. Embalses

- a) Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el art. 88 de la Ley de Aguas de 1.985 se establece un perímetro de protección de 500 m alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.
- b) Hasta tanto no se determine a través del correspondiente planeamiento urbanístico los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a la previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1.988 y 31 de octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rijan la utilización de cada embalse.
- c) El planeamiento urbanístico que se redacte deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan, o, en su caso, con arreglo a la legislación sectorial aplicable, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter

3. Protección de Aguas Subterráneas.

- a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- c) Los Planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán definir con la precisión necesaria para su identificación sobre el terreno, Zonas de Protección de Acuíferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas, tales como núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios, etc., señalando las medidas necesarias para corregir o en su caso erradicar, tales impactos, de manera que se asegure el mantenimiento cuantitativo y cualitativo de las aguas subterráneas. La aprobación del Plan Hidrológico de la cuenca correspondientes comportará



ten del

la Con-

nlúcar -

os Herno-
Juan, -

la obligación de adecuar las Zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de protección delimitados en el mismo.

4. Vertidos Líquidos.

- a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
- b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
- c) El Planeamiento Urbanístico Municipal, de acuerdo con las determinaciones anteriores, deberá prever las necesidades de depuración

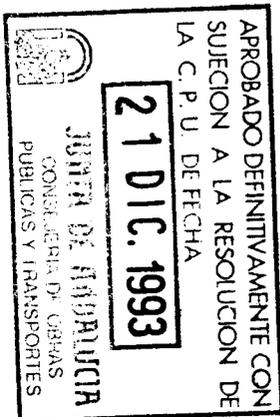
ción adecuados a las características físicas de autodepuración, funcionales y legales, de los cauces receptores, y establecer el carácter de la tecnología aplicable en cada caso. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipal deberán asimismo prever en su Programa de Actuación los convenios, plazos y medios financieros disponibles para realizar la política de saneamiento.

5. Regulación de recursos.

- a) Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- b) Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable.

15.- PROTECCION DE LA VEGETACION

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas las determinaciones del presente Plan las que reúnan algunas de las siguientes características:
 - a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.



b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

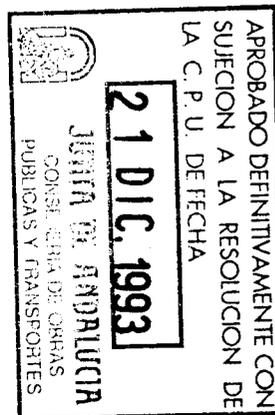
c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares de este Plan.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso, y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas.

16. PROTECCION DE LA PAUNA

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y corramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.



En la solicitud presentada para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3. A la hora de establecer la clasificación y la calificación urbanística del suelo el Planeamiento Urbanístico Municipal tendrá en consideración, entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus hábitats naturales.

17.- PROTECCION DEL SUELO

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

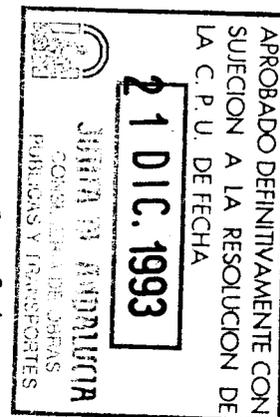
2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos

incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento municipal se tendrán en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejen el mantenimiento de su uso productivo, señalándose expresamente en la Memoria del Plan o Norma correspondiente cómo han influido estos factores en la clasificación de los suelos.

18.- PROTECCION DEL PAISAJE

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de manera que se minimice un impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.



Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallan en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.
4. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.
5. El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigía, ermitas, etc., estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.

Asimismo se considerará en el planeamiento urbanístico el valor paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes naturales, etc., estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.

protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberán arbitrarse las correspondientes medidas de policía para la protección de los yacimientos.

SUPER
330
651
300

80
27

32

1.0
30

30

1.0

2.0

2

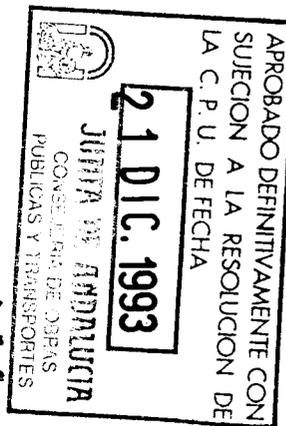
2

19.- PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.
2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.
3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.
4. El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de

20.- PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS

1. El planeamiento urbanístico municipal en toda la provincia deberá recoger la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. En el caso de que se halle realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías con anterioridad a la redacción del planeamiento municipal, los Ayuntamientos instarán la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.
2. En aplicación de la Ley de 27 de Junio de 1.974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.
3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho



alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Conserjería de Agricultura y Pesca.

21.- PROTECCION ATMOSFERICA

1. En la calificación de usos del suelo y el señalamiento de normas para la implantación de actividades, especialmente las industrias y extractivas, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la existencia de otras instalaciones contaminantes. Asimismo deberán tenerse en cuenta las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan.

SECCION SEGUNDA: NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

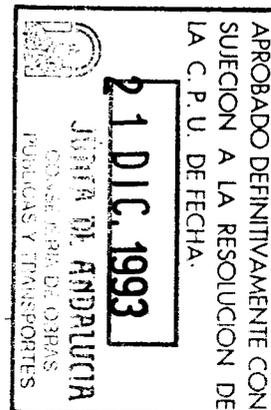
22.- INFRAESTRUCTURAS

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.
2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las

obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

3. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.



23.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre.

2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situadas en cotas inferiores

y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

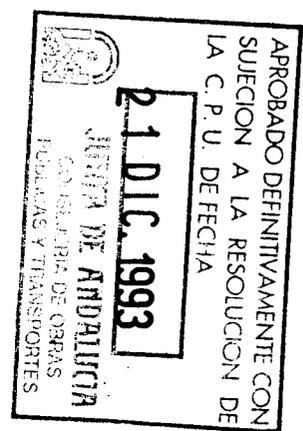
5. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

24.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hayan directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter, a los efectos previstos en artículo 85.1 de la ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

3. 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. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el Anexo I. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el Anejo I de este Plan Especial, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
5. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria, bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.
6. El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva, entendiendo por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento urbanístico municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola, y regulará las condiciones de implantación y características de las construccio-

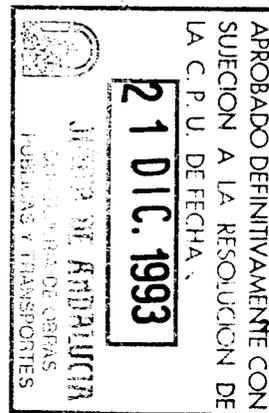
nes, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

25.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.
2. La implantación de industrias recogidas en el Anexo I en toda la provincia, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.
3. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

.- ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de



Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.
3. Los campamentos de turismo se localizarán en suelos clasificados de urbanizable o en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará uso excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo

dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, la Orden Ministerial de 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

5. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se hará en los suelos expresamente clasificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinación se conside-

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUSCEPCION A LA RESOLUCION DE
LA C.P.U. DE FIGUERA
21 DIC. 1993
JEFES DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS Y ECONÓMICOS
RUBÉN GALIÀ HERNÁNDEZ

SU

rá excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.

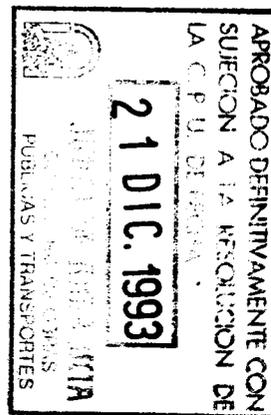
27.- VERTEDEROS

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.
3. El planeamiento urbanístico municipal deberá, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y su ámbito geográfico de influencia, delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en aplicación de los criterios derivados de este Plan Especial. Asimismo deberán analizarse en el planeamiento las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de detectar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis el propio planeamiento deberá asignar el emplazamiento más idóneo, calificándolo como Sistema General Técnico, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la



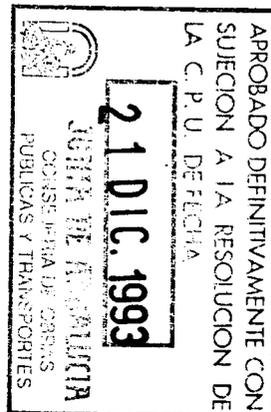
eliminación de los impactos identificados, y en su caso, la relocalización de las instalaciones.

4. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigentes. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

28.- ACTIVIDADES RESIDENCIALES

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. En cualquier caso deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial y en el planeamiento general.

La construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión.



ANEXO 1.- ACTIVIDADES, PROYECTOS Y ACTUACIONES QUE HABRAN DE CONTENER ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

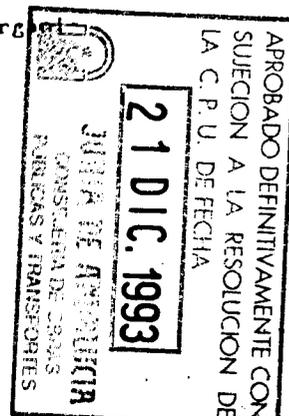
1.- INRAESTRUCTURAS

- Nuevas embalses a partir de 1 Hm³ de volumen de agua embalsada de 10 m de cota de embalse o 10 Ha de superficie de la lámina de agua.
- Trazado de carreteras y autopistas.
- Trazado de ferrocarriles.
- Obras marítimo-terrestres y, en especial, los nuevos puertos y ampliaciones de los existentes sea cual fuere su tamaño y destino.
- Corrección de cuencas.
- Captaciones de aguas a partir de 10 l/seg.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.
- Trazado de líneas eléctricas de alta tensión.
- Gaseoductos y oleoductos.

2.- ACTIVIDADES ECONOMICAS

a) Actividades industriales

- Azucareras y alcohólicas.
- Papeleras.
- Cerveceras y malterías.
- Centrales térmicas de todo tipo.
- Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.
- Producción de azufre y derivados ácidos.
- Producción de clinker y de cemento.
- Fabricación de cal y yeso.
- Siderurgia integral.
- Baterías de coque.
- Producción de aluminio de primera fusión.
- Producción de plomo de primera fusión.



- Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.
- Producción de cobre.
- Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.
- Producción de metales y aleaciones por electrolisis.
- Fabricación de gases para síntesis química.
- Producción de halógenos y sus hidrácidos.
- Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico.
- Producción de fósforo.
- Producción de arsénico y sus compuestos.
- Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- Producción de carburos metálicos.
- Producción de hidrocarburos aromáticos.
- Producción de hidrocarburos alifáticos.
- Producción de acrilonitrilo.
- Producción de coque de petróleo.
- Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- Producción de negro de humo.
- Producción de bióxido de titanio.
- Producción de óxido de zinc.
- Fabricación de celulosa y pastas de papel.

b) Actividades extractivas

- Explotaciones mineras.
- Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 5000 m³ de material removido o 2.500 m² de superficie.
- Explotaciones de Arcillas.

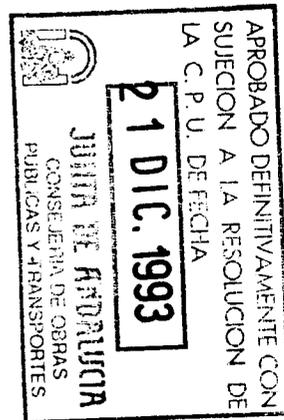
c) Actividades agroindustriales

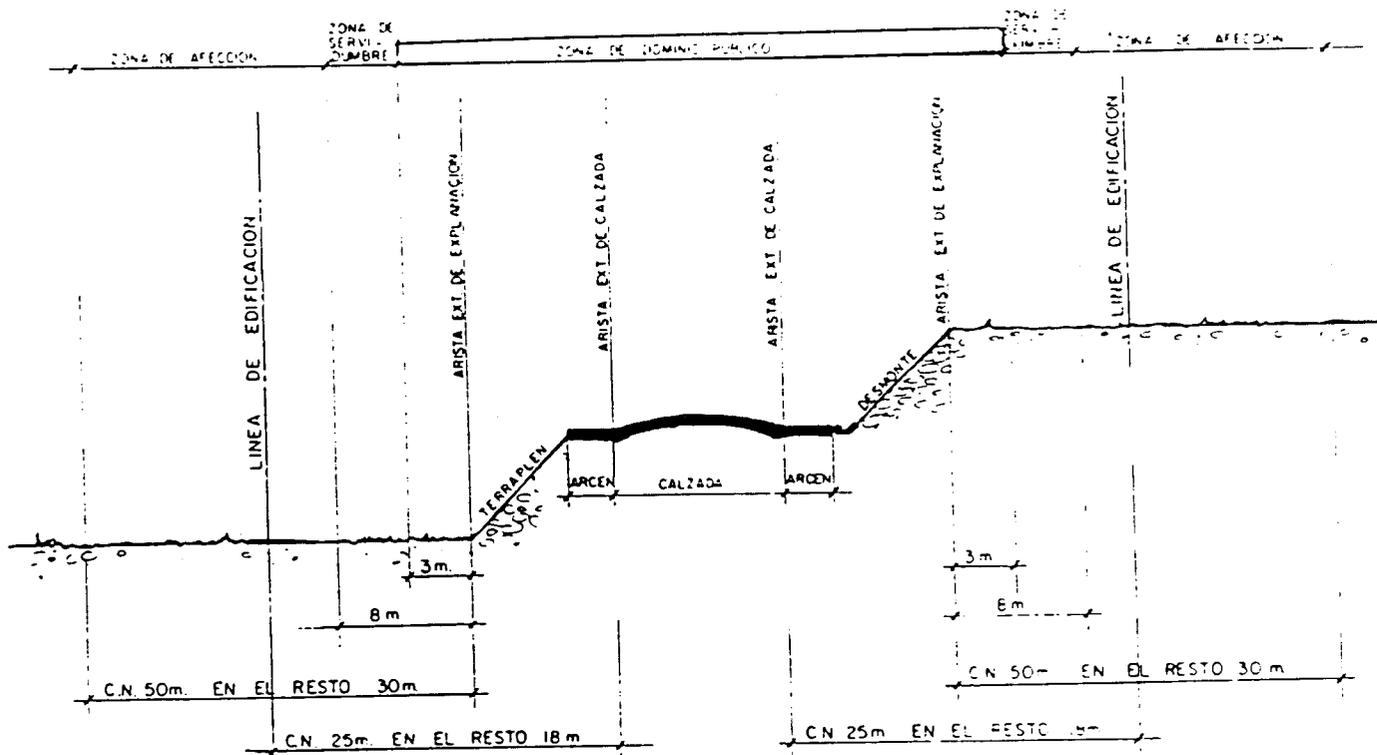
- Almazaras.

- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.
- Granjas de más de 500 cerdos.
- Granja avícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos.
- Piscifactorías.

d) Otras actividades industriales

- Todas las industrias que deban instalarse en el Suelo No Urbanizable con extensión superior a 10.000 m2 en parcela o 1.000 m2 en planta.





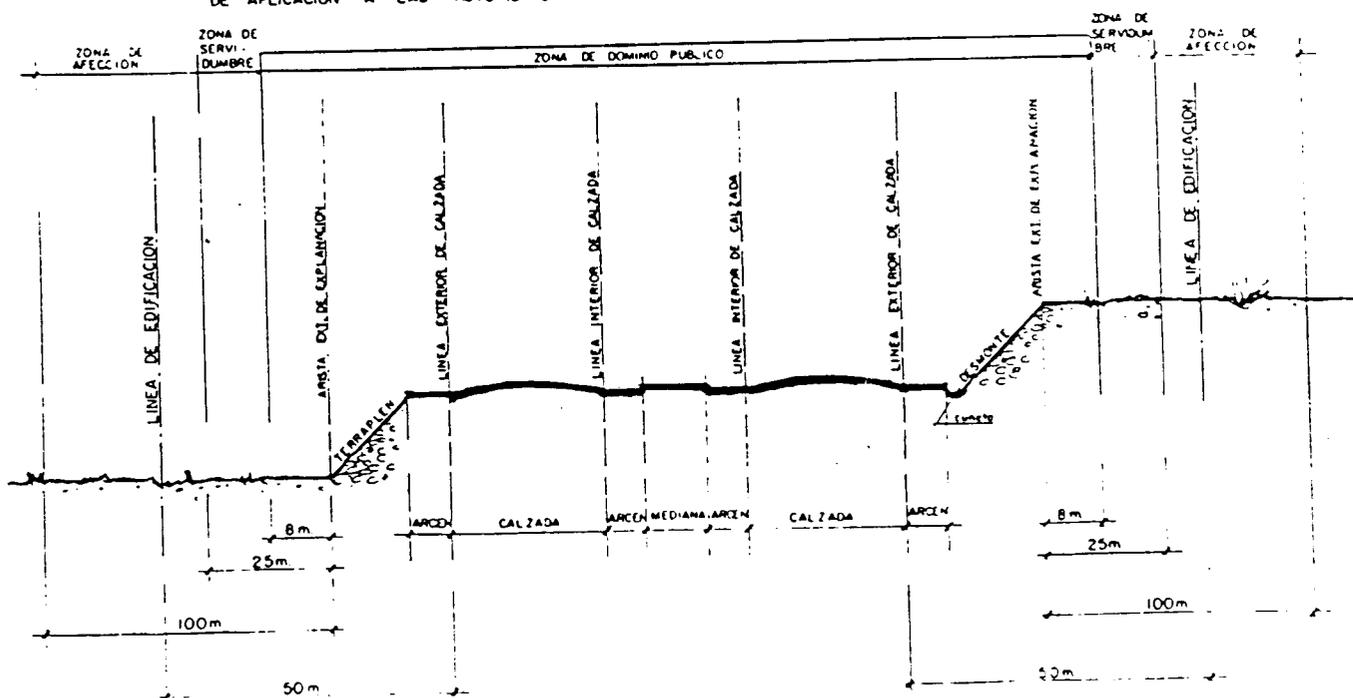
ZONAS AFECTADAS POR LAS CARRETERAS SEGUN LA LEY 8/1974 DE 10 DE DICIEMBRE

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

NORMAS PARTICULARES SOBRE AUTOPISTAS Y AUTOVIAS
DE APLICACION A LAS AUTOPISTAS NO SOMETIDAS A LA LEY 8/1972 DE 10 DE MAYO



REGULACION DE LAGOS Y LAGUNAS. LEY DE AGUAS.

La ley de Aguas definen los lagos y lagunas como bienes de dominio publico, salvo que esten registradas por particulares.

En cualquier caso, su uso puede condicionarse por el Gobierno u Organismo de Cuenca (CHG)

Lecho o fondo es el terreno ocupado por las aguas en su mayor nivel ordinario (media de 10 años consecutivos).

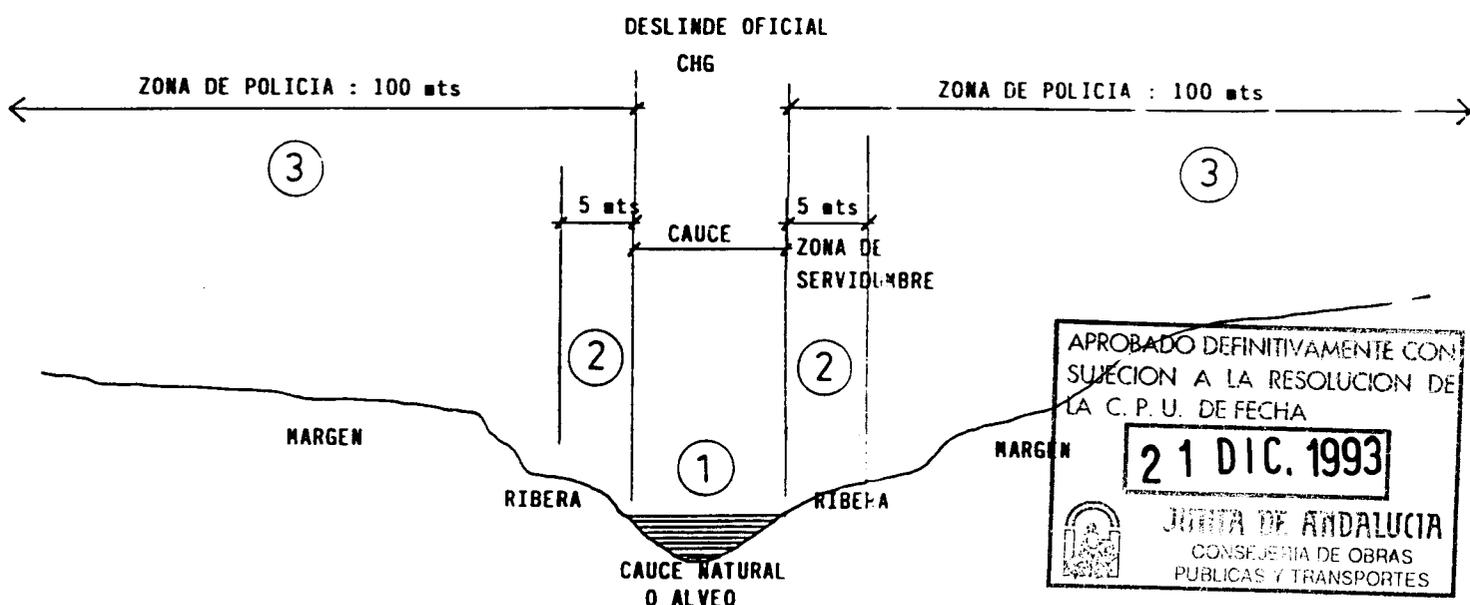
Realizado el deslinde por la CHG, se fijan las mismas zonas de servidumbre (5 mts) y policia (100 mts) que en los cauces de rios, con sus mismas caracteristicas.

P.E.M.F SEVILLA: LAGUNAS DE LEBRIJA PTOTEGIDAS:

ZONAS HUMEDAS: PROTECCION ESPECIAL INTEGRAL: conjunto lagunar Cistarrera, Galiana y Peña (220 Laguna del Pilón (147 Has) y de los Tollo (79 Ha)

ZONAS HUMEDAS TRANSFORMADAS: PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE: Valdejo (355 Has) Vocesa, Malag y del Moro (17 Has). Brazo del Este. Islas del Guadalquivir.

REGULACION DE RIOS : LEY DE AGUAS 29/1985 DE 2 DE AGOSTO.



- ① CAUCE O ALVEO : En corrientes continuas o discontinuas, es el terreno cubierto por las aguas en las maximas crecidas ordinarias.
- ② ZONA DE SERVIDUMBRE : Uso publico, pesca, vigilancia, salvamento, atraque de embarcaciones: necesari autorización de la CHG para alteraciones del terreno, extraccion de arenas, construcciones de todo tipo y obras o usos que supongan peligro u obstaculo en época de avenida o degraden y deterioran el dominio publico hidraulico.
Podrá condicionarse los usos del suelo (art 82 RLA). Salvo regulacion urbanistica, las construcciones en esta zona estarán sometidas a la autorizaci de la C. Regulacion de acampadas (art 82 RLA) y Vertidos (art 92 y ss RLA)
- ③ ZONA DE POLICIA : Quedan fuera de la exigencia de autorizacion el uso agricola y forest.

CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS PROVINCIA DE SEVILLA
 INDICE POR TERMINOS MUNICIPALES

MUNICIPIO: VILLAVERDE DEL RIO (101)

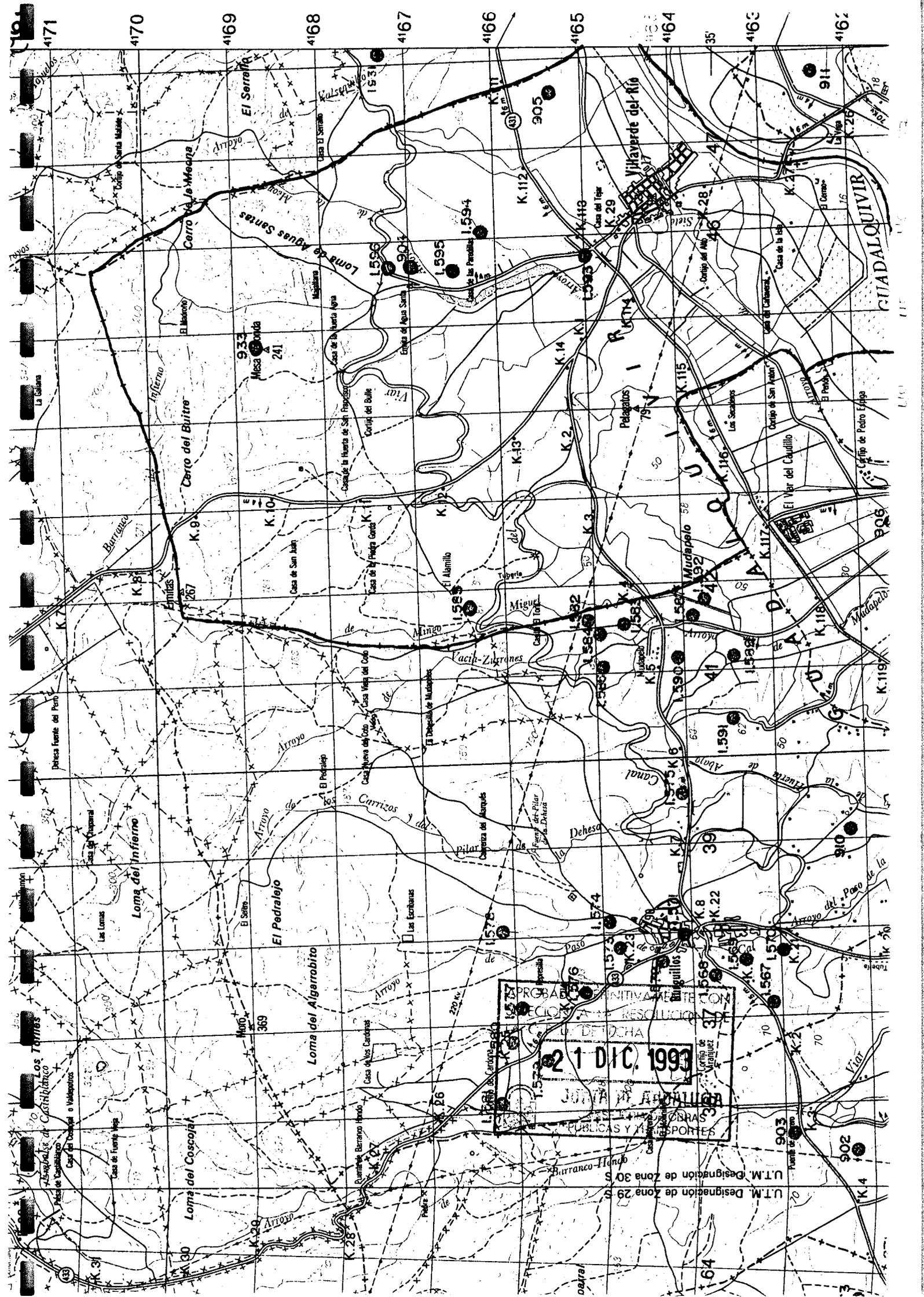
HOJAS: 962

Nº	NOMBRE	Nº HOJA 1:50.000
0904	ERMITA DE AGUAS SANTAS	962
0905	CAMINO DE CANTILLANA	962
0933	MESA REDONDA	962
1593	CASA DEL TEJAR	962
1594	EL SERALLO	962
1595	CASA DE LOS PEREDILLAS	962
1596	HUERTA DE PEREDILLAS	962

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES



PROBABLEMENTE RESOLUCIÓN DE DEUDA
21 DIC. 1993
JUNTA DE APOYADOS
OPERACIONES PUBLICAS Y MOVILIDADES
CANTON DE VALENZUELA

U.T.M. Designación de Zona 29 S
U.T.M. Designación de Zona 30 S

A B C D
 [A] [N] [S] [L] [1] [0] [1] [0] [9] [0] [4]

E
 [0] [1] [0] [2] [0] [3] [0] [4] [0] [5] [0] [6] [0] [7] [0] [8] [0] [9] [1] [0] [1] [1] [2] [1] [3] [1] [4] [1] [5] [1] [6] [1] [7] [1] [8] [1] [9] [2] [0] [2] [1] [2] [2] [3] [2] [4] [2] [5] [2] [6] [2] [7]

YACIMIENTO: **ERMITA DE AGUAS SANTAS**

I. SITUACION.

COMARCA:
 TERMINO MUNICIPAL: **VILLAVERDE DEL RIO**
 CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000

OTROS

COORDENADAS: **30STG457670**

MORFOLOGIA:

- | | |
|--|--|
| 1. Cerro aislado <input type="checkbox"/> | 4. Cueva/abrigo <input type="checkbox"/> |
| 2. Cadena montañosa <input type="checkbox"/> | 5. Vertiente <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Meseta <input type="checkbox"/> | 6. Llanura <input type="checkbox"/> |

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:

- | | |
|---|---|
| 1. No se conoce <input type="checkbox"/> | 3. Por noticia <input type="checkbox"/> |
| 2. Por tradición <input type="checkbox"/> | 4. Por prospeccion sistemática. <input checked="" type="checkbox"/> |

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:

- | | |
|--|---|
| 1. Prospección con publicación <input checked="" type="checkbox"/> | 3. Excavación con publicación. <input type="checkbox"/> |
| 2. Prospección sin publicación <input type="checkbox"/> | 4. Excavación sin publicación. <input type="checkbox"/> |

II. C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.

PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO: **ASENTAMIENTO ROMANO Y MEDIEVAL**
 IIE. UBICACION DE MATERIALES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:

- | | |
|---|--|
| 1. Destruído en gran parte <input type="checkbox"/> | 2. En vías de <input type="checkbox"/> |
| 3. En buen estado <input type="checkbox"/> | destrucción. |

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:

- | | |
|---|--|
| 1. De carácter natural <input type="checkbox"/> | 2. Por trabajos <input type="checkbox"/> |
| 3. Explotación. <input type="checkbox"/> | |

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:

- | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Agrícola <input type="checkbox"/> | 2. Forestal <input type="checkbox"/> | 3. Erial <input type="checkbox"/> | 4. Urbano <input type="checkbox"/> |
| 5. Monumento <input type="checkbox"/> | | | |

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:

- | | |
|--|---|
| 1. De organismo Oficial <input type="checkbox"/> | 2. Propiedad privada <input type="checkbox"/> |
| 3. Referencia: | |

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:

III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.

YACIMIENTOS TIPO:

- Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.

- | | |
|--|---|
| 1. Excavación sistemática <input type="checkbox"/> | 3. Cerramiento/vallado <input type="checkbox"/> |
| 2. Excavación de urgencia <input type="checkbox"/> | 4. Consolidación/restauración. <input type="checkbox"/> |

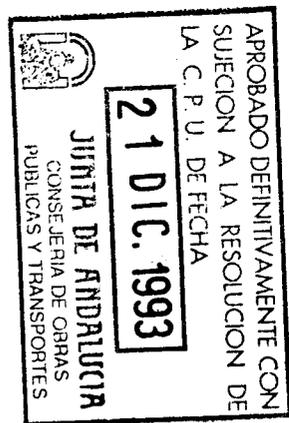
IV.D. OBSERVACIONES:

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES
 21 DIC 1993
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

SITUACION: Sobre una elevación al Este de la Ermita y en la orilla derecha del arroyo de los meones.

DESCRIPCION: Ruinas medievales sobre un emplazamiento elevado. A los bordes y en superficie, fragmentos de tégulas, ladrillos y ánforas romanas, cerámica sigillata clara A y D.

VALORACION: Se trata de un asentamiento rural romano hasta el s. IV d. C. y con perduración medieval.



A B C D

A	B	C	D
AN	SL	101	0905

E

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

YACIMIENTO: CAMINO A CANTILLANA

I. SITUACION.

COMARCA:
 TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
 CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
 OTROS
 COORDENADAS: 30STG475653
 MORFOLOGIA:
 1. Cerro aislado 4. Cueva/abrigo
 2. Cadena montañosa 5. Vertiente
 3. Meseta 6. Llanura

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:
 1. No se conoce 3. Por noticia
 2. Por tradición 4. Por prospeccion sistemática.

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:
 1. Prospección con publicación 3. Excavación con publicación.
 2. Prospección sin publicación 4. Excavación sin publicación.

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
 PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Gudalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. ASENTAMIENTO ROMANO
 II.E. UBICACION DE MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA 21 DIC. 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:
 1. Destruído en gran parte 2. En vías de
 3. En buen estado destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:
 1. De carácter natural 2. Por trabajos
 3. Explotación.

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:
 1. Agrícola 2. Forestal 3. Erial 4. Urbano
 5. Monumento

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:
 1. De organismo Oficial 2. Propiedad privada.
 3. Referencia:

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:
 III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
 YACIMIENTOS TIPO:
 Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

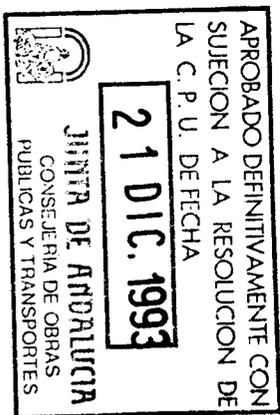
IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.
 1. Excavación sistemática 3. Cerramiento/vallado
 2. Excavación de urgencia 4. Consolidación/restauración.

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: A 1,5 km de Villaverde, en dirección a Cantillana, hacia el Norte de una granja moderna.

DESCRIPCION: Se encontraron en superficie fragmentos de téglas y ladrillos romanos así como cerámica común romana.

VALORACION: Asentamiento rural romano.



A B C D
 A N S L 1 0 1 0 9 3 3

E
 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

YACIMIENTO: MESA REDONDA

I. SITUACION.

COMARCA:
 TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
 CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
 OTROS
 COORDENADAS: 30STG448687
 MORFOLOGIA:
 1. Cerro aislado 4. Cueva/abrigo
 2. Cadena montañosa 5. Vertiente
 3. Meseta 6. Llanura

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:
 1. No se conoce 3. Por noticia
 2. Por tradición 4. Por prospeccion sistemática.

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:
 1. Prospección con publicación 3. Excavación con publicación.
 2. Prospección sin publicación 4. Excavación sin publicación.

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
 PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. ASENTAMIENTO ROMANO
 II.E. UBICACION DE MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C.P.U. DE FECHA 21 DIC. 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:
 1. Destruído en gran parte 2. En vías de
 3. En buen estado destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:
 1. De carácter natural 2. Por trabajos
 3. Explotación.

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:
 1. Agrícola 2. Forestal 3. Erial 4. Urbano
 5. Monumento

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:
 1. De organismo Oficial 2. Propiedad privada.
 3. Referencia:

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:
 III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
 YACIMIENTOS TIPO:
 Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

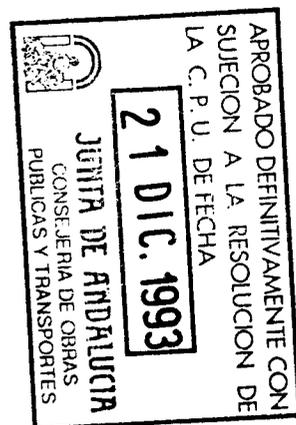
IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.
 1. Excavación sistemática 3. Cerramiento/vallado
 2. Excavación de urgencia 4. Consolidación/ restauración.

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: En la cima de la Mesa Redonda.

DESCRIPCION: En superficie numerosos fragmentos de ladrillos, tégulas, sigillata hispánica y clara A.

VALORACION: Asentamiento rural romano.



A N S L C 1 0 1 D 1 5 9 3

E 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27

YACIMIENTO: CASA DEL TEJAR

I. SITUACION.

COMARCA:
TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
OTROS
COORDENADAS: 30STG458650
MORFOLOGIA:

1. Cerro aislado <input type="checkbox"/>	4. Cueva/abrigo <input type="checkbox"/>
2. Cadena montañosa <input type="checkbox"/>	5. Vertiente <input type="checkbox"/>
3. Meseta <input type="checkbox"/>	6. Llanura <input type="checkbox"/>

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:

1. No se conoce <input type="checkbox"/>	3. Por noticia <input type="checkbox"/>
2. Por tradición <input type="checkbox"/>	4. Por prospeccion sistemática. <input checked="" type="checkbox"/>

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:

1. Prospección con publicación <input checked="" type="checkbox"/>	3. Excavación con publicación. <input type="checkbox"/>
2. Prospección sin publicación <input type="checkbox"/>	4. Excavación sin publicación. <input type="checkbox"/>

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. VILLA ROMANA
II.E. UBICACION DE MATERIALES

JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES
 21 DIC. 1993
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:

1. Destruido en gran parte <input type="checkbox"/>	2. En vias de <input type="checkbox"/>
3. En buen estado <input type="checkbox"/>	destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:

1. De carácter natural <input type="checkbox"/>	2. Por trabajos <input type="checkbox"/>
3. Explotación. <input type="checkbox"/>	

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:

1. Agrícola <input type="checkbox"/>	2. Forestal <input type="checkbox"/>	3. Erial <input type="checkbox"/>	4. Urbano <input type="checkbox"/>
5. Monumento <input type="checkbox"/>			

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:

1. De organismo Oficial <input type="checkbox"/>	2. Propiedad privada. <input type="checkbox"/>
3. Referencia:	

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:
III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
YACIMIENTOS TIPO:

Tipo 1 <input type="checkbox"/>	Tipo 2 <input type="checkbox"/>	Tipo 3 <input type="checkbox"/>	Tipo 4 <input type="checkbox"/>	Tipo 5 <input type="checkbox"/>	Tipo 6 <input type="checkbox"/>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.

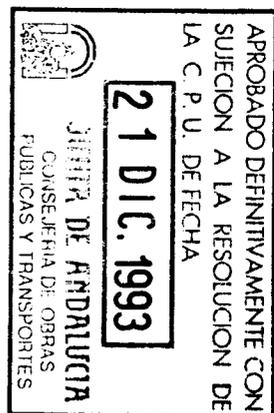
1. Excavación sistemática <input type="checkbox"/>	3. Cerramiento/vallado <input type="checkbox"/>
2. Excavación de urgencia <input type="checkbox"/>	4. Consolidación/ restauración. <input type="checkbox"/>

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: En la orilla izquierda del Siete Arroyos.

DESCRIPCION: Se localizaron vestigios de construcciones importantes: sillares, fustes de columna, tégulas y ladrillos romanos. El mismo nombre del sitio es un topónimo.

VALORACION: Villa romana.





A AN B SL C 101 D 1596

E 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

YACIMIENTO: HUERTA DE PEREDILLAS

I. SITUACION.

COMARCA:
TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000

OTROS

COORDENADAS: 30STG457673

MORFOLOGIA:

1. Cerro aislado <input type="checkbox"/>	4. Cueva/abrigo <input type="checkbox"/>
2. Cadena montañosa <input type="checkbox"/>	5. Vertiente <input type="checkbox"/>
3. Meseta <input type="checkbox"/>	6. Llanura <input type="checkbox"/>

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:

1. No se conoce <input type="checkbox"/>	3. Por noticia <input type="checkbox"/>
2. Por tradición <input type="checkbox"/>	4. Por prospección sistemática. <input checked="" type="checkbox"/>

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:

1. Prospección con publicación <input checked="" type="checkbox"/>	3. Excavación con publicación. <input type="checkbox"/>
2. Prospección sin publicación <input type="checkbox"/>	4. Excavación sin publicación. <input type="checkbox"/>

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.

PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. ASENTAMIENTO ROMANO

II.E. UBICACION DE MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C.P.U. DE FECHA 21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:

1. Destruído en gran parte <input type="checkbox"/>	2. En vías de <input type="checkbox"/>
3. En buen estado <input type="checkbox"/>	destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:

1. De carácter natural <input type="checkbox"/>	2. Por trabajos <input type="checkbox"/>
3. Explotación. <input type="checkbox"/>	

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:

1. Agrícola <input type="checkbox"/>	2. Forestal <input type="checkbox"/>	3. Erial <input type="checkbox"/>	4. Urbano <input type="checkbox"/>
5. Monumento <input type="checkbox"/>			

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:

1. De organismo Oficial <input type="checkbox"/>	2. Propiedad privada. <input type="checkbox"/>
3. Referencia:	

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:

III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.

YACIMIENTOS TIPO:

Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.

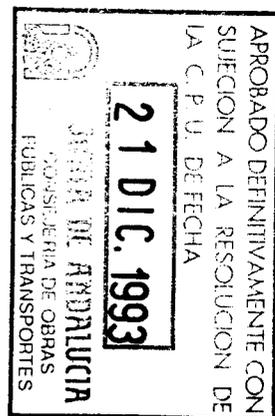
1. Excavación sistemática <input type="checkbox"/>	3. Cerramiento/vallado <input type="checkbox"/>
2. Excavación de urgencia <input type="checkbox"/>	4. Consolidación/restauración. <input type="checkbox"/>

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: Al Norte del cortijo en un huerto.

DESCRIPCION: Se localizaron en superficie algunos fragmentos de téglulas, ladrillos y ánforas romanas.

VALORACION: Asentamiento rural romano.



A B C D
 [A] [N] [S] [L] [1] [0] [1] [1] [5] [9] [5]

E
 [01] [02] [03] [04] [05] [06] [07] [08] [09] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27]

YACIMIENTO: **CASA DE LAS PEREDILLAS**

I. SITUACION.

COMARCA:
TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
OTROS
COORDENADAS: 30STG457665
MORFOLOGIA:

1. Cerro aislado <input type="checkbox"/>	4. Cueva/abrigo <input type="checkbox"/>
2. Cadena montañosa <input type="checkbox"/>	5. Vertiente <input type="checkbox"/>
3. Meseta <input type="checkbox"/>	6. Llanura <input type="checkbox"/>

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:

1. No se conoce <input type="checkbox"/>	3. Por noticia <input type="checkbox"/>
2. Por tradición <input type="checkbox"/>	4. Por prospeccion sistemática. <input checked="" type="checkbox"/>

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:

1. Prospección con publicación <input checked="" type="checkbox"/>	3. Excavación con publicación. <input type="checkbox"/>
2. Prospección sin publicación <input type="checkbox"/>	4. Excavación sin publicación. <input type="checkbox"/>

II. C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. **ASENTAMIENTO ROMANO**
II.E. UBICACION DE MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C.P.U. DE FECHA 21 DIC. 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:

1. Destruído en gran parte <input type="checkbox"/>	2. En vías de <input type="checkbox"/>
3. En buen estado <input type="checkbox"/>	destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:

1. De carácter natural <input type="checkbox"/>	2. Por trabajos <input type="checkbox"/>
3. Explotación. <input type="checkbox"/>	

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:

1. Agrícola <input type="checkbox"/>	2. Forestal <input type="checkbox"/>	3. Erial <input type="checkbox"/>	4. Urbano <input type="checkbox"/>
5. Monumento <input type="checkbox"/>			

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:

1. De organismo Oficial <input type="checkbox"/>	2. Propiedad privada. <input type="checkbox"/>
3. Referencia:	

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:

III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
YACIMIENTOS TIPO:

Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.

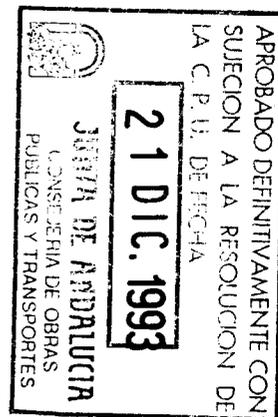
1. Excavación sistemática <input type="checkbox"/>	3. Cerramiento/vallado <input type="checkbox"/>
2. Excavación de urgencia <input type="checkbox"/>	4. Consolidación/restauración. <input type="checkbox"/>

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: Al Este del Cordel del Ejido.

DESCRIPCION: Se recogieron en superficie fragmentos de ladrillos romanos y tégulas.

VALORACION: Asentamiento rural romano.



A AN B SL C 101 D 1594

E 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27

YACIMIENTO: EL SERALLO

I. SITUACION.

COMARCA:
 TERMINO MUNICIPAL: VILLAVERDE DEL RIO
 CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
 OTROS
 COORDENADAS: 30STG460662
 MORFOLOGIA:
 1. Cerro aislado 4. Cueva/abrigo
 2. Cadena montañosa 5. Vertiente
 3. Meseta 6. Llanura

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:
 1. No se conoce 3. Por noticia
 2. Por tradición 4. Por prospeccion sistemática.

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:
 1. Prospección con publicación 3. Excavación con publicación.
 2. Prospección sin publicación 4. Excavación sin publicación.

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
 PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le
Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. ASENTAMIENTO ROMANO
 II.E. UBICACION DE MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C.P.U. DE FECHA
 21 DIC 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:
 1. Destruído en gran parte 2. En vías de
 3. En buen estado destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:
 1. De carácter natural 2. Por trabajos
 3. Erosión.

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:
 1. Agrícola 2. Forestal 3. Erial 4. Urbano
 5. Monumento

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:
 1. De organismo Oficial 2. Propiedad privada.
 3. Referencia:

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:
 III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
 YACIMIENTOS TIPO:
 Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

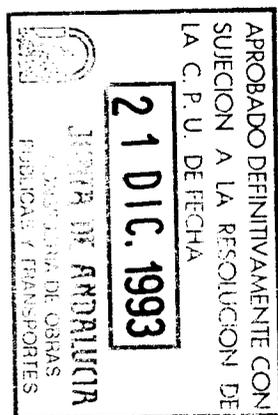
IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.
 1. Excavación sistemática 3. Cerramiento/vallado
 2. Excavación de urgencia 4. Consolidación/
 restauración.

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: En la orilla izquierda del Siete Arroyos, al Este de las primeras pendientes.

DESCRIPCION: En superficie se recogieron fragmentos de ladrillos romanos y téglas.

VALORACION: Asentamiento rural romano.





A B C D

 E

YACIMIENTO: MUDAPELOS III

I. SITUACION.

COMARCA: BURGUILLOS
TERMINO MUNICIPAL: BURGUILLOS
CARTOGRAFIA: 1: 50.000 962 1: 20.000
OTROS
COORDENADAS: 30STG418664
MORFOLOGIA:
 1. Cerro aislado 4. Cueva/abrigo
 2. Cadena montañosa 5. Vertiente
 3. Meseta 6. Llanura

II. HISTORIA DEL YACIMIENTO, DATOS CULTURALES.

II.A. FORMA O MODO DE LOS DESCUBRIMIENTOS:
 1. No se conoce 3. Por noticia
 2. Por tradición 4. Por prospección sistemática.

II.B. TRATAMIENTO RECIBIDO:
 1. Prospección con publicación 3. Excavación con publicación.
 2. Prospección sin publicación 4. Excavación sin publicación.

II.C. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y OTRAS.
PONSICH, M.: Implantation rurale antique sur le Bas-Guadalquivir. Vol. I (Madrid, 1974).

II.D. TIPO DE YACIMIENTO. VILLA , HORNO ROMANO y
II.E. UBICACION DE MATERIALES MOLINO

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUjecION A LA RESOLUCION DE
 LA C.P.U. DE FECHA
 21 DIC. 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 JUNTA GENERAL DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

III. ESTADO ACTUAL. DATOS ADMINISTRATIVOS

III.A. ESTADO DEL YACIMIENTO:
 1. Destruído en gran parte 2. En vías de
 3. En buen estado destrucción.

III.B. CAUSAS DEL DETERIORO:
 1. De carácter natural 2. Por trabajos
 3. Explotación.

III.C. USO ACTUAL DEL TERRENO:
 1. Agrícola 2. Forestal 3. Erial 4. Urbano
 5. Monumento

III.D. PROPIETARIO DEL TERRENO:
 1. De organismo Oficial 2. Propiedad privada.
 3. Referencia:

III.E. POLIGONO Y PARCELA CATASTRAL:
III.F. CATALOGACION SEGUN EL MINISTERIO DE CULTURA:

IV. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y LEGAL.

IV.A. PROPUESTA DE CALIFICACION URBANISTICA Y LEGAL.
YACIMIENTOS TIPO:
 Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Tipo 6

IV.C. PROPUESTA DE TRATAMIENTO CIENTIFICO Y DE PROTECCION.
 1. Excavación sistemática 3. Cerramiento/vallado
 2. Excavación de urgencia 4. Consolidación/ restauración.

IV.D. OBSERVACIONES:

SITUACION: Al Norte del puente que soporta un canal de irrigación que salta el Mingo Miguel y en la orilla izquierda del arroyo.

DESCRIPCION: Importante lugar con alineaciones de muros, ladrillos, téglas y sigillata clara A y D.

VALORACION: Villa, horno y molino romano ocupado de fines del s. I al s. IV d. C.

