

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente plano o documento corresponde al instrumento de planeamiento de este municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día ~~12 MAYO 1982~~ y forma parte del Texto Refundido aprobado por la Corporación municipal el ~~18 ABR. 1983~~

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTELLANO

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Texto Refundido.

6-83
A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82

3. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA.

Servicio de Urbanismo.



Junta de Andalucía

ta de Política Territorial e Infraestructura

Dirección Provincial

Sevilla

D E C R E T O :

De conformidad con lo dispuesto por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, en la sesión de 12 de Mayo de 1.982, una vez revisado por los Servicios Técnicos Provinciales el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Montellano y si bien se le ha encontrado conforme a las determinaciones establecidas por la citada Comisión Provincial de Urbanismo, se ha comprobado que en la parte dispositiva de la citada Resolución aprobatoria quedó incompleta, por error material, la redacción del Artº. 13, modificado, de las Normas Urbanísticas.

Oída la Comisión Provincial de Urbanismo y en nombre y por delegación de la misma:

- 1º.- Se acepta el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Montellano, como la única documentación vigente que recoge las determinaciones de las mismas.
- 2º.- El Artº. 13 de las Normas Urbanísticas queda redactado del siguiente tenor literal:

"En las nuevas segregaciones de terrenos que se realicen fuera de los polígonos definidos en los artículos 44 y 45, las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 125 m². y permitirá la inscripción de un círculo de 8 m. de diámetro.

Las parcelaciones resultantes, cualesquiera que sean sus circunstancias, no crearán en modo alguno patios abiertos a fachada que supongan la discontinuidad de las alineaciones actuales.

Será preceptivo la aprobación de un Estudio de Detalle cuando, como se dispone en el Artº. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento, sea necesario definir el viario interior de acceso a edificaciones cuya concreta ordenación de conjunto se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Las características mínimas que ha de cumplir este tipo de viario deberán ser:

- a) El espacio interior creado será peatonal y de uso público.
- b) Su superficie será no menor a 18 m². por vivienda con fachada a él, y deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no menor de 7 m.

Junta de Andalucía

a de Política Territorial e Infraestructura

Dirección Provincial

Sevilla

- c) Estará rodeado por edificación al menos en un 50% de su su perficie."

Dése traslado de este Decreto al Ayuntamiento de Montellano y a los Servicios Provinciales para su ejecución.

Sevilla, 21 de Septiembre de 1.983

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO,

Fdo.: Esteban Castellví Martínez.



3. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

6-83



3. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

- 3.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.
- 3.2. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.
- 3.3. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
- 3.4. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.5. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
- 3.6. NORMAS ESPECIFICAS PARA EDIFICIOS CATALOGADOS.

6-83

A



Archiv. de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82



3.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

NATURALEZA, AMBITO, VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD y DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Artículo 1º:

El presente Documento de Normas Subsidiarias Municipales de Montellano tiene por objeto el definido en el Apartado b) del Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esto es, 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 del suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 2º:

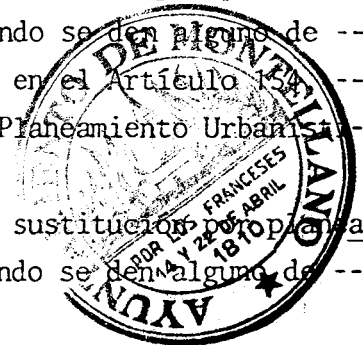
El ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias los constituyen todos los suelos del término municipal de Montellano.

Artículo 3º:

6-83

La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias es, en principio, indefinida según prescribe el Artículo 45 de la Ley del Suelo y el Artículo 154 punto 1. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Procederá a su Revisión o sustitución por planeamiento de rango superior cuando se den alguno de los supuestos que se recogen en el Artículo punto 3., del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Procederá su modificación, o sustitución por planeamiento de rango superior cuando se den alguno de



los supuestos siguientes:

- Consolidación de la edificación en el suelo urbanizable residencial del 60 %
- Consolidación de la edificación en el suelo urbanizable industrial en un 75 %.

Será preceptiva la cuantificación cada 4 años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de los factores que pueden motivar su revisión, modificación o sustitución por Planeamiento de rango superior.

Artículo 4º:

Serán de obligado cumplimiento todas y cada una de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias a partir de su aprobación definitiva, regulando toda actividad urbanística y edificatoria en todo su ámbito territorial.

Será igualmente de obligado cumplimiento toda Normativa vigente que sea de aplicación en cuantos aspectos no hayan sido considerados en las presentes Normas. Tal normativa esta constituida por:

6-83

Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Reglamento de Gestión Urbanística.

Reglamento de Disciplina Urbanística.

Ley de Régimen Local.

Ley de Carreteras.

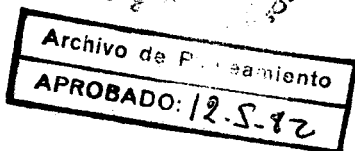
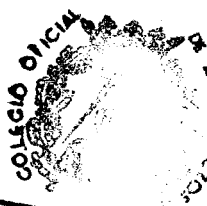
Reglamento General de Carreteras.

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Ley del Tesoro Artístico.

Reglamento para la aplicación de la ley del

Tesoro.



Ley de Espacios Naturales Protegidos.

Reglamento para la aplicación de la Ley de -
Espacios Naturales Protegidos.

Todas las disposiciones complementarias y reglamen-
tarias que desarrollan la legislación anterior.

Artículo 5°:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales
de Montellano se desarrollarán en los distintos sue-
los clasificados a través de las siguientes figu- -
ras de Planeamiento menor:

- a) En Suelo Urbano: Planes Especiales de Saneamien-
to y Dotación de Infraestructuras, Proyectos de Re-
parcelación, Planes Especiales de Reforma Interior,
Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- b) En Suelo Apto para ser Urbanizado: Planes Par- -
ciales, Reparcelaciones y Estudios de Detalle com-
pletando los anteriores y Proyectos de Urbanización.
- c) En Suelo No Urbanizable: Planes Especiales que -
justifiquen la conveniencia de su impacto sobre el/
ámbito territorial de las presentes Normas, así co-
mo la oportunidad, no alterando en ningún caso las/
determinaciones formuladas para el espacio rústico/
y forestal.

6-83



REGIMEN DE SUELO

Artículo 6°:

Todos los suelos dentro del término municipal de Montellano quedan clasificados en suelo urbano o suelo apto para ser urbanizado o suelo no urbanizable. Los suelos urbano y apto para ser urbanizado quedan delimitados en el Plano n° 18 de Ordenación, "Clasificación del Suelo".

Todos los suelos dentro del término municipal no afectados por las dos clasificaciones anteriores, constituyen el suelo no urbanizable.

Artículo 7°:

Los actos sobre dichos suelos sujetos a la preceptiva licencia de obra municipal son los definidos en el Artículo 1° del Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las Normas específicas para cada uno de los suelos clasificados desarrollarán unas ordenanzas reguladoras de todos los aspectos inherentes de los actos de edificación y urbanización.

6-83



6-83

3.2. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

NORMAS GENERALES.

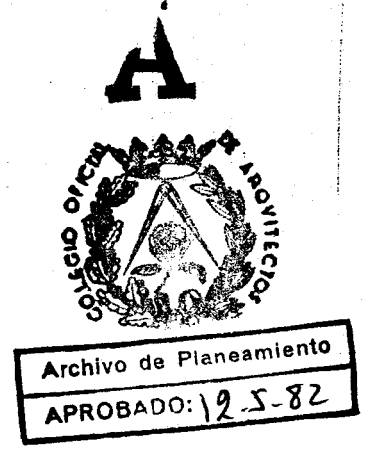
Artículo 8:

El suelo urbano no podrá ser edificado mientras no -- se cumplan las siguientes determinaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana":

- a) Merecer la calificación de solar por contar con los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, acceso rodado y encintado de aceras, en la vía a que la parcela dé frente.
- b) No formar parte de viales, zonas verdes o libres o de esparcimiento o cualquier otra de uso público no susceptible de edificación.

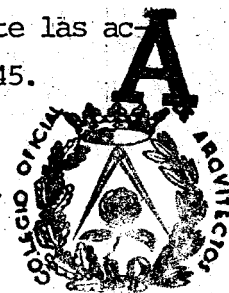
Artículo 9:

En el caso de los polígonos delimitados en el plano de Ordenación nº 19 "Suelo Urbano. Determinaciones" para poder ejecutarse en ellos cualquier obra...



edificatoria, deberán realizarse previamente las actuaciones definidas en los Artículos 44 y 45.

NORMAS GENERALES RELATIVAS A LAS PARCELACIONES DE SUELO.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 19.5.82

Artículo 10:

Ninguna parcela se considerará inedificable por razones de su forma o dimensiones.

La parcela se mide a todos los efectos a partir de la línea divisoria de propiedades pública y privada, que no es más que la línea de borde interior del acerado.

Artículo 11:

En el caso de los polígonos definidos en los artículos 44 y 45 de las presentes Ordenanzas, la superficie del solar mínimo resultante del desarrollo urbanístico propuesto será de 110 m².

Artículo 12:

No se permitirá la agregación de parcelas para la construcción de edificaciones residenciales colectivas. Las agregaciones de varias parcelas catastrales, a fin de agruparse en una sola podrán ser autorizadas, siempre que la superficie resultante no sea inferior a los 320 m².



18 NOV. 1992

El artículo 13 de las NN-98 quedará redactado de la siguiente forma:

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

13 MOD. NOM. C.P.U.

Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
16 Julio
31.03.93

Certifico: Que la presente *de un tap* aprobada en sesión de *M.M.C.A.G.* de 19*92*.
El *Mundo* de 19*93*.

"En las nuevas segregaciones de terrenos fuera de los polígonos definidos en los artículos 44 y 45, las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 90 m² y permitirán la inscripción de un círculo de 7 m de diámetro.

Las parcelas resultantes cualesquiera que sean sus circunstancias no significarán de modo alguno patios abiertos a fachada que impongan la discontinuidad de las alineaciones actuales.

Las nuevas alineaciones y rasantes interiores serán ser concretadas mediante el correspondiente Estudio de Detalle cuando, como se dispone en el Art. 65.1.c) del Reglamento del Planeamiento, sea necesario definir el viario interior de acceso a edificaciones cuya concreta ordenación de conjunto se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Las características mínimas que ha de cumplir este tipo de viario deberán ser:

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 31 MAR 1993

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SECCIÓN A LA DELEGACION DE LA C. P. U. DE FERIA

7 MAR. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

a) El espacio interior así creado será peatonal y de uso público.

Certifico: Que la presente *de un tap* aprobada en sesión de *M.M.C.A.G.* de 19*92*.
19 Julio

ENTIDAD LOCAL

b) Su superficie será no menor de 18 m²/vivienda con fachada a él y deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no menor de 7 m.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

18 NOV. 1992
VISADO

c) Están rodeados por edificaciones que ocupen un 50% de su superficie."

EXHA

Archi
APROBADO: 31 MAR 1993

ea
-
e
e
an
OS
S
a-
nto
e
se
ti
de

R/iro
mu
mu

Artículo 13:

PENDIENTE DE LA REDACCIÓN DE NUEVO ARTÍCULO. —

En las nuevas segregaciones de terrenos que se realicen fuera de los polígonos definidos en los Artículos 44 y 45, las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 125 m² y permitirán la inscripción de un círculo de ocho metros de diámetro.

Las parcelaciones resultantes, cualesquiera que sean sus circunstancias no significarán un modo alguno patios abiertos o fachadas que impongan la discontinuidad de las alineaciones actuales. Las nuevas alineaciones y rasantes interiores deberán ser concretadas mediante el correspondiente Estudio de Detalle que deberá proponer un espacio de uso público interior, peatonal, no inferior a 18 m² por vivienda, en las condiciones de aprovechamiento máximo por parcela que se definen en el Artículo 18.

CONDICIONES DE FUERA DE ORDENACION.

Artículo 14:

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resulten disconformes con las mismas, quedarán calificados como "Fuera de Ordenación".

a) Cuando la calificación de fuera de ordenación esté motivada por la afección de nuevas alineaciones, sólo se permitirán obras de adecentamiento o consolidación.

b) Cuando la calificación de fuera de ordenación esté motivada por causas distintas de las indicadas en el apartado anterior, se autorizarán cualquier tipo de obras, salvo las de nueva planta que sean incompatibles con la nueva ordenación.

6-82

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82

DIVISION EN ZONAS:

Artículo 15:

Se establecen las siguientes zonas de aplicación de/
normativa homogénea:

- Zona tradicional.
- " extensión.
- " industrial.
- *Vivienda Unifamiliar aislada*

NORMAS DE ORDENACION PARA LA ZONA TRADICIONAL.

DEFINICION.

Artículo 16:

La zona tradicional, delimitada en el plano de Ordenación nº 22 Zonificación, corresponde al casco histórico y primeras expansiones homogéneas del mismo.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 17:

Ningún uso queda expresamente prohibido. Las limitaciones a la localización de actividades será consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda, y quedarán regulados por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

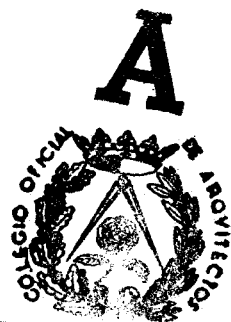
APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 18:

El aprovechamiento residencial máximo, permitiendo parcela catavina, o nueva parcela resultante de segregación o fragmentación aprobada, será el *1/1000*.

*Art. 18 anulado por
CPU. 3-6-87.*

6-83



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 19.5.82

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 2 JUN 1987

Artículo 19:

La altura máxima de la edificación, expresada en número de plantas será de dos.

Podrá autorizarse una planta de sotano ó semisotano - cuyo techo no supere en un metro a la cota de la rasante de la calle, medido en cualquier punto de esta.

Por encima de la altura señalada solo se podrá construir un cuerpo que podrá albergar caja de escalera, comunicaciones verticales, lavaderos, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación. El citado cuerpo estará situado a una distancia mínima de 3 m. / contada desde la alineación de fachada.

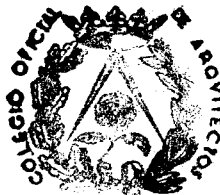
Artículo 20:

La ocupación máxima de la parcela no se limita en la planta baja de la edificación cuando no se destine a vivienda, pudiendo ocuparse en su totalidad.

6-83

Artículo 21:

A



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12.5.82

Artículo 22:

En la planta superior y en la baja si tuviera uso residencial, la superficie máxima, construída por planta, no será superior a la que resulte de superficializar la parte de solar comprendida entre la línea de fachada y una línea imaginaria trazada paralelamente a esta y situada a una profundidad de veinte metros.

Dentro de los límites de ocupación de que se establece



cidos, en el artículo anterior, la edificación podrá situarse, no obstante, hasta una profundidad de treinta metros.

NORMAS HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 23:

No se permitirán viviendas interiores, considerando como viviendas interiores aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidos cocinas y aseos con luces a la calle o a patios de superficie no menor a 18 m^2 por vivienda con fachada a él, en observancia de las condiciones de parcelación definidas en el Artículo 13.

Artículo 24:

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a tres metros. Cuando sirvan a más de una vivienda su superficie mínima será igual o superior a quince metros cuadrados.

NORMAS RELATIVAS A LA COMPOSICION Y CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

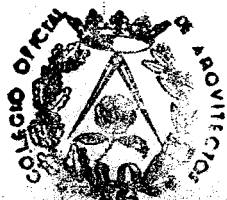
Artículo 25:

La composición de fachada y materiales de la nueva edificación, deberá mantenerse el carácter de la zona, no autorizándose edificaciones discordantes con el entorno.

6-83
A

Artículo 26:

El tratamiento de acabados en fachada será el enfoscado.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82

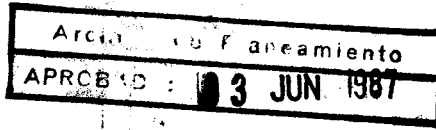


CONFECCIÓN DEL ART. 26
POR CPU. 3-6-87.



a local.

do terminado con pintura blanca, preferiblemente a la cal.



Artículo 27:

Las medianeras vistas se tratarán análogamente a las fachadas según el artículo anterior.

Artículo 28:

Los enrejados en fachada serán de hierro forjado no permitiéndose otro tipo de material o tubos. Se permite cualquier caso de recuperación de los cierres de hierro y cristal de la tipología tradicional.

A

CONFECCIÓN DEL ART. 29. POR CPU. 3-6-87.

Artículo 29:



Las cubiertas podrán ser: o bien la tradicional de azotea con pretil ciego de fábrica o la de teja árabe. Quedarán prohibidos los paños de pretil formados por cubierta de teja árabe sobre empalonado, cuya proyección horizontal sea menor de 2 metros. Así mismo, en el caso de cubiertas inclinadas su pendiente máxima será de 20°.



Artículo 30:

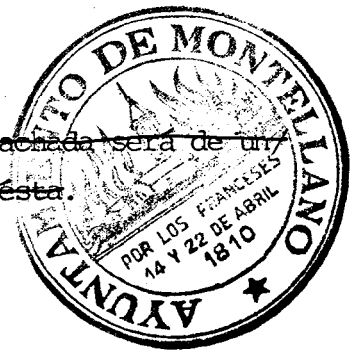
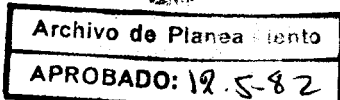
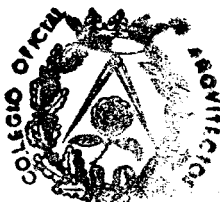
Las dimensiones mínimas de huecos en fachada serán la correspondiente a la Orden del Ministerio de Gobernación de 1.944, sobre condiciones higiénicas mínimas.

Artículo 31:

A

6-83

La superficie máxima de huecos en fachada será de un máximo del 35% de la superficie de ésta.



A CORRECCION ART. 32
POR CPO. 3-6-87. —



EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Las luces máximas de huecos serán las siguientes de—

dependiendo del tipo de local:

APROBADO: 03 JUN 1987

- Salones, comedores y dormitorios 1,50 m.
- Locales comerciales 1,70 "
- Garajes 2,00 "
- Otros 1,00 "

Artículo 33:

La distancia mínima entre jambas de huecos adyacentes será de 80 cms.

Artículo 34:

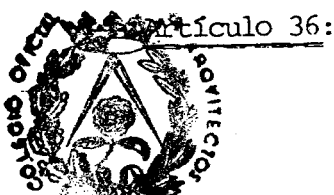
Los vuelos se ajustarán a la base del correspondiente hueco, permitiéndose un desarrollo máximo de 40 cms./ a cada lado de éste. Estarán totalmente prohibidos - los vuelos cerrados asimismo el cerramiento de vuelos por pretilas de fábrica.

Artículo 35:

Están totalmente prohibidos los balcones corridos - uniendo más de un hueco, solo se admitirá un hueco - por hueco y de tal forma que la distancia mínima entre - vuelos laterales sea de 80 cms.

6-83

A



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12-5-82



siguiente:

- En calles de anchura mayor de 9 ms. 40 cms.
- " " " " menor " 9 " 25 "

Las anchuras de calles se medirán trazando la perpendicular en el centro de la alineación de fachada y considerando la distancia de ella al punto de corte de la citada línea con la alineación opuesta de la calle.

Artículo 37:

No estarán permitidos vuelos en el paramento de fachada correspondiente a la planta baja, se admitirán, no obstante, en todo el desarrollo superficial de la citada fachada, salientes e impostas con proyección horizontal máxima de 15 cms., así como los tradicionales cierros en planta baja apoyados en el acerado, con proyección horizontal máxima permisible de 25 cms. en calles cuyo acerado sea de anchura menor o igual a 1 m., proyección horizontal máxima permisible de 35 cms. en calles cuyo acerado sea de anchura mayor de 1 m.

A 6-83

NORMAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE EXTENSION.

DEFINICION.

Artículo 38:

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 19 5.82

La zona de extensión, delimitada en el plano de ordenación nº22 zonificación, corresponde a aquellas



nas en proceso de formación ó de más reciente expansión.

CONDICIONES DE USO, APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y NORMAS HIGIENICO/SANITARIAS.

Artículo 39:

A la zona de extensión le son de aplicación en su totalidad la normativa contenida en los artículos 17, - 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

NORMAS RELATIVAS A LA COMPOSICION Y CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Artículo 40:

La composición de fachada y materiales es libre.

Artículo 41:

El vuelo máximo en balcones, terrazas y cornisas con/ relación a la alineación de la calle se regula de la/ forma siguiente:

- Calles de menos de 9 mts. 0,40 m. máximo.
- " " más " 9 " 0,80 " "

No podrán superar en su conjunto una longitud en la línea de fachada superior a la mitad de esta. Solo se consentirán en la segunda planta, debiéndose separar/ al menos un metro de las medianeras.



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12.5.82



31 MOD. NSM. CPOTU 19.11.02

1.3.- PROPUESTA de MODIFICACIÓN.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, con esta Modificación se pretenden ampliar los terrenos para la futura ubicación del suelo urbano, así como crear la nueva **tipología de vivienda unifamiliar aislada**, inexistente actualmente en las NNSS.

La mencionada tipología se regirá por las siguientes condiciones de edificación:

Uso: Residencial para vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose el uso de ~~parte~~ **garaje**/aparcamiento para uso complementario de la vivienda.

Parcela mínima: 500 m² de parcela neta.

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada. ~~mancomunadas a varias viviendas. Sólo se podrá edificar una vivienda en cada parcela.~~ **No se admiten zonas de viviendas unifamiliares.**

Altura máxima: Dos plantas con una ~~altura máxima de siete (7,00) metros.~~ **altura máxima de siete (7,00) metros.**

Se permite la construcción de sótano y ~~semisótano~~ **semisótano**.

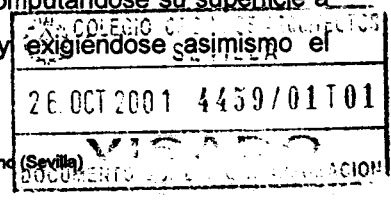
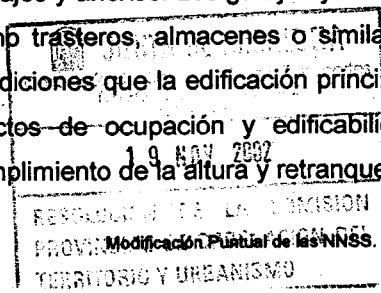
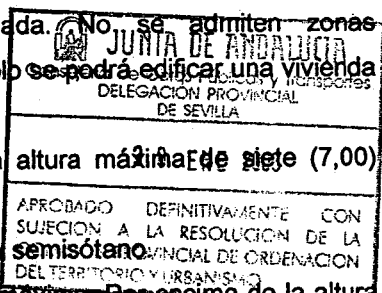
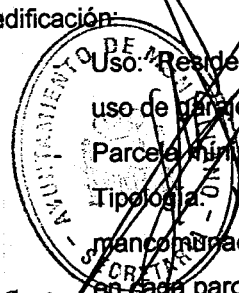
Construcción por encima de la altura máxima: ~~Por encima de la altura señalada anteriormente podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, y cuya superficie no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la construida en la planta inmediatamente inferior.~~

Ocupación máxima: Será del 40% de la parcela neta.

Edificabilidad máxima: Será de 0,50 m² construidos por cada m² de parcela neta.

Situación de la edificación: La distancia de la edificación a la calle principal será de 5 metros. La distancia de las edificaciones a los linderos interiores de la parcela y al resto de los linderos que no sean calle principal (para el caso de parcelas en esquina) será igual a 3 metros.

Garajes y anexos: Los garajes y otras edificaciones que se construyan como ~~trasteros, almacenes o similares, deberán cumplir las mismas condiciones que la edificación principal, computándose su superficie a efectos de ocupación y edificabilidad, y~~ **exigiéndose asimismo el cumplimiento de la altura y retranqueos.**



que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada el día, 30 MAYO 2002

que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada el día, 20 JUL. 2001

NORMAS DE ORDENACION PARA LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 42:

La zona industrial, delimitada en el plano de Ordenación nº 22 Zonificación, corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso exclusivamente industrial.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 43:

El aprovechamiento urbanístico máximo en esta zona, -- queda limitado por las siguientes condiciones:

El aprovechamiento urbanístico, no será superior a 1 m² por cada m² de parcela neta (1 m²/m²).

Entre la alineación de parcela y la alineación de fachada deberán de existir una distancia de 4 m. conformando un patio delantero de acceso a la edificación.

31

NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS POLIGONOS.

48 Nuevo Sector →

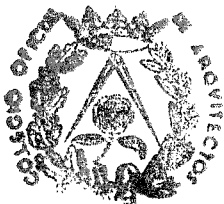
Artículo 44:

En los polígonos U.A.1., U.A.2. y U.A.3. y U.A.4., especialmente delimitado en el plano nº 19, Suelo Urbano, Determinaciones, para poder ejecutarse en ellos cualquier actividad edificatoria, deberá realizarse previamente una actuación urbanística del siguiente tipo:

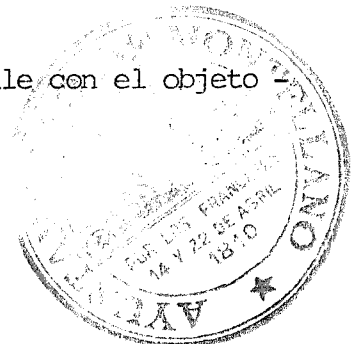
1º. Se redactará un Estudio de Detalle con el objeto

6-83

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82



48 MOD. NSM, CFOTU 16.12.05

8.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad de los terrenos delimitados dentro de la modificación pertenecen a un único propietario, que mantiene un convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Montellano, por el cual el Excmo. Ayuntamiento llevará a cabo el desarrollo del sector.

8.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

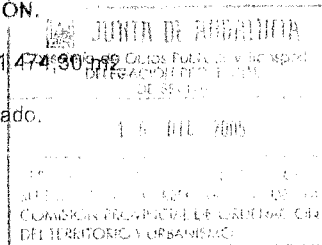
Superficie total de el área de reparto: 21.474,30 m²

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

Iniciativa: Excmo. Ayto. de Montellano.

Sistema de Actuación: Compensación.

Instrumentos de Ejecución: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.



Reservas mínimas de equipamientos:

Espacios Libres: 3.411,32 m² (> 10 % de la superficie total).

Vial y aparcamiento: 7.340,04 m², estableciéndose 119 plazas de aparcamiento públicas (> 1 plaza cada 100 m² de edificación)

Aprovechamiento Medio: 0,5238 m²c.

Aprovechamiento Objetivo: 11.246,39 m²c.

Superficies, Usos Pormenorizados y Aprovechamientos.

Industrial Intensivo MI-1: Sup.: 4856,21 m² Aprovechamiento: 6070,26 m².

Industrial Intensivo MI-2: Sup.: 4140,90 m² Aprovechamiento: 5176,25 m².

por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de SET. 2004. Total Industrial Intensivo: 10.997,11 m², celebrada el día 2 DIC. 2005

Espacios Libres: 3.411,32 m².

Equipamientos: 1.725,83 m².

Vial: 7.340,04 m².

Aparcamientos: 119 plazas aparcamiento públicas.

de completar las alineaciones y rasantes según -- las determinaciones de las presentes Normas.

2ª. Con la finalidad de una distribución justa de beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios de los terrenos del correspondiente polígono será necesaria la aprobación -- del proyecto de reparcelación ó actuación urbanística sustitoria.

El aprovechamiento edificatorio fijado por estas Normas y explicitado en superficies y número de viviendas, es el siguiente:

U.A.1.:

Cuadro de superficies:

- Superf. total de polígono	7.552 m ²
- Superf. neta de parcela edificable	4,405 "
- Viales, aparcamientos, áreas libres:	
. Cesiones obligatorias y gratuitas al Excmo. Ayuntamiento (art. 83.3.L.S.).	3.147 "
- Capacidad residencial máxima	41 viv.

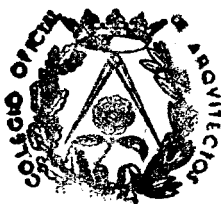
U.A.2.:

Cuadro de superficies:

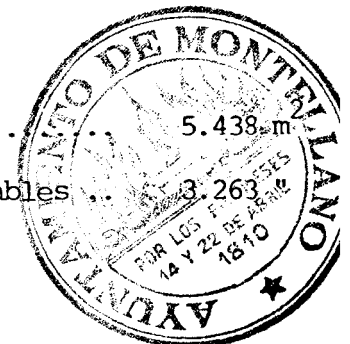
- Superf. total de polígono	5.438 m ²
- Superf. neta de parcelas edibicables ...	3.263 m ²

6-83

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12-5-82



- Viales, aparcamientos, áreas libres:
- . Cesiones obligatorias y gratuitas al
Excmo. Ayuntamiento (art. 83.3.L.S.) 2.175 m²
- . Capacidad residencial máxima 27 viv.

U.A.3.:

Cuadro de Superficies:

- Superficie total de polígono 2.775 m²
- Superficie neta parcelas edificables 1.732 "
- Viales, aparcamientos, áreas libres:
- . Cesiones obligatorias y gratuitas al
Excmo. Ayuntamiento (art. 83.3.L.S.) 1.043 "
- Capacidad residencial máxima 14 viv.



U.A.4:

Cuadro de Superficies:

- Superficie total del polígono 5.200 m²
- Superficie neta parcelas edificables 3.432 "
- Viales. Areas libres de cesión obliga-
toria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento 728 "
- Capacidad residencial máxima 26 viv.

Es de obligado cumplimiento para los promotores la ejecución total hasta la conexión con los servicios generales, así como su pavimentación.



8 MOD. NSM. CPOTU. 8.03.90

MODIFICACION DEL ARTICULADO

El artículo 45 queda así:

Artículo 45:


En el polígono P.E. especialmente delimitado en el plano de ordenación n' 19 Suelo Urbano. Determinaciones, para poder ejecutarse en el cualquier actividad edificatoria, deberá realizarse previamente una actuación urbanística del siguiente tipo:

1'. Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior, según las determinaciones de las presentes Normas.

2'. Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará y llevará a la práctica las especificaciones del Plan Especial.

3'. Con la finalidad de una distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios de los terrenos del correspondiente polígono, será necesaria la aprobación del proyecto de reanclación o actuación urbanística sustitutiva.

El aprovechamiento edificatorio y las normas de reanclación son las siguientes:
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)


 Ayuntamiento de Sevilla
 Delegación de Sevilla
 17 AGO. 1989
VISADO
 DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
 (Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
 37.01 / 89 R 1

A

Archivo de Planeamiento
8-MAR-1990


 Ayuntamiento de Sevilla
 DELEGACION DE SEVILLA

Archivo
APRCB
8-3-90

Artículo 45:

En el polígono P.E. especialmente delimitado en el plano de ordenación n.º 19 Suelo Urbano. Determinaciones, / para poder ejecutarse en él cualquier actividad edificatoria, deberá realizarse previamente una actuación urbanística del siguiente tipo:

- 1.º. Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior, según las determinaciones de las presentes Normas.
- 2.º. Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará y llevará a la práctica las especificaciones del Plan Especial.
- 3.º. Con la finalidad de una distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística - entre los propietarios de los terrenos del correspondiente polígono, será necesaria la aprobación - del proyecto de reparcelación o actuación urbanística sustitutoria.

El aprovechamiento edificatorio y las normas de parcelación son las siguientes:

P.E.:

Cuadro de superficies:

- Superficie bruta	16.662 m ²
- " parcelas netas	10.375 "
- Red viaria y aparcamientos	3.332 "
- Reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita - al Excmo. Ayuntamiento, a determinar su localización por el P.E.R.I.	



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82



P.E.:

Cuadro de superficies:

-Superficie bruta	11.913m ²
-Superficie parcelas netas	7.394m ²
-Red Viaria y aparcamientos	2.383m ²
-Reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento, a determinar su localización por el P.E.R.I.	
-Areas Libres	1.424m ²
-Equipamiento educativo	712m ²

.Aprovechamiento: 50 viv./ Ha.

.Capacidad Residencial: 60 viviendas unifamiliares adosadas.

.Superficie mínima de parcela: 110 m²

.Superficie máxima de parcela: 150 m²

.Dimensiones mínimas de parcela: 8 m. de fachada y círculo inscrito de 8 m

A



A



APROBADO

8 MAR. 1990

Delación de Sevilla
17 AGO. 1989
VISADO DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 176.1 de la Ley del Suelo)
REGISTRO 3701 / 89 N° 1

Archivo to
APR 1 1990 8-3-90

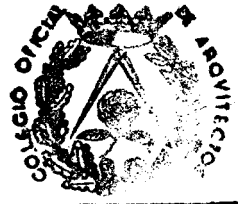
- Areas Libres 1.955 m²
- Equipamiento educativo 1.000 "

- . Aprovechamiento: 50 viv./Ha.
- . Capacidad residencial: 83 viviendas, unifamiliares adosadas.
- . Superficie mínima de parcela: 110 m². Superficie máxima de parcela: 150 m²
- . Dimensiones mínimas de parcela: 8 m. de fachada y círculo inscrito de 8 m.

NO URGENTE

6-83

A



Archivo de Planeamiento
 APROBADO: 12.5.82



A

3.3. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

NORMAS GENERALES.

Artículo 46:

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 19-5-82



No está permitido el otorgamiento de licencias de/ obras en este suelo hasta tanto no sean aprobados/ los correspondientes Planes Parciales y Proyectos/ de Reparcelación (caso de más de un propietario) - y Urbanización.

Los Planes Parciales y Proyectos de Reparcelación/ y Urbanización serán formulados por los propieta- rios dentro del plazo de un año a contar desde la/ aprobación definitiva de las presentes Normas Sub- sidiarias. Cumplido este periodo el Ayuntamiento - podrá asumir la redacción de dichos Planes Parcia- les y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, - gravando a los propietarios afectados con los gas- tos correspondientes a tales trabajos con cantida- des directamente proporcionales a la superficie de suelo de cada propietario en el Plan.

Artículo 47:

Los propietarios de suelo apto para urbanizar debe- rán (Artículo 83.4 de la vigente Ley del Suelo):

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinan con caract- er permanente a viales, parques y jardines públi- cos y de recreo y expansión, centros culturales, docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del - aprovechamiento medio del sector en que se encuen- tre la finca.



c) Costear la Urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o en su defecto en los plazos fijados en el Capítulo I del Título IV de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 48:

Las cesiones obligatorias y gratuitas deberán ser localizadas sobre las superficies que debe de reservar a tal fin el Plan Parcial.

Artículo 49:

Los Planes Parciales definirán la superficie neta total en todas sus zonas, a fin de cuantificar exactamente la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento en parcelas edificables a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 50:

Las cesiones de suelo para reserva de equipamientos y zonas libres, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento edificatorio del Plan Parcial se elevarán a escritura pública a favor del Excmo. Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyectos de Reparcelación y Urbanización

6-83

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 19.5.82



NORMAS URBANISTICAS GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
RESIDENCIAL

Artículo 51:

En el polígono P.P.I, definido en el Plano n°20 - "SUELO URBANIZABLE. DETERMINACIONES", las superficies de dotaciones de equipamientos y áreas libres a ceder por parte de los propietarios, así como el aprovechamiento y usos fijados por las presentes Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Aprovechamiento: 40 viv./Ha.
- Capacidad Residencial: 260 viviendas

CUADRO DE SUPERFICIES

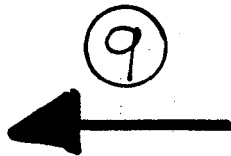
- Superficie total del polígono: 6,5 Has.
- Reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento:

<u>Localizadas</u>	<u>m²</u>
Áreas de Juego	1.000
Preescolar y Guardería	1.000
E.G.B.	5.000
Parque Deportivo	2.000

A localizar por el Plan Parcial

Equip. social	2.000
Equip. comercial	250
Jardines	5.000
Aparcamientos	250
Sistema viario total	13.000

- Superficie Parcelas Netas 32.500

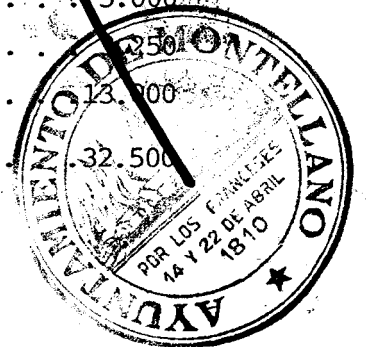


6-83

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82



Artículo 52:

En el Polígono P.P.2, definido en el Plano n°20, - "SUELO URBANIZABLE. DETERMINACIONES", las superficies de dotaciones de equipamientos y áreas libres a ceder por parte de los propietarios, así como el aprovechamiento y uso fijados por las presentes Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Aprovechamiento: 40 viv./Ha.
- Capacidad Residencial: 64 viviendas

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie total del polígono 1,6 Has.

Reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento, a localizar por el Plan Parcial:

Jardines	2.360 m ²
Juegos	500 "
Escolar	640 "
Equip. social	500 "
Aparcamientos	800 "
Viales	3.200 "

- Superficie Parcelas Netas 8.000 "

Artículo 53:

La cesión obligatoria y gratuita correspondiente - al 10% del aprovechamiento edificatorio total del polígono tendrá el carácter de conjunto de solares edificables residenciales adyacentes, ocupando una única superficie sin soluciones de continuidad.



Artículo 54:

La ejecución material del polígono P.P.I podrá ser - realizada en un máximo de dos fases, con un desarrollo superficial cualquiera de ellas no menor de 3 - Has., y de tal forma que en la ejecución de cada una de ellas irá incluida el área proporcional de cesiones de suelo obligatorias y gratuitas al Excmo. Ayuntamiento.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y PARCELACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

6-83

A

17 MOD. NSM. CFOTU. 29.12.94. Nuevo Sector.

Artículo 55: VER 40 MOD. NSM. CFOTU 11.02.05



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12-5-82

La única tipología de edificación autorizable en los Planes Parciales P.P.1 y P.P.2 es la de vivienda uni familiar adosada a sus linderos con patio. El parcelario resultante de la correspondiente actuación urbanística será acorde a estos fines.

Artículo 56:

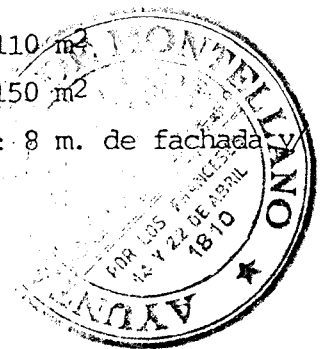
MODIFICADO
CPU. 31-03-93

La superficie y dimensiones de los solares resultantes habrán de observar:

- Superficie mínima de parcela: 110 m²
- Superficie máxima de parcela: 150 m²
- Dimensiones mínimas de parcela: 8 m. de fachada círculo inscrito de 8 m.

Artículo 57:

El aprovechamiento edificatorio de los solares residenciales anteriormente resultantes es el unifamiliar.



Artículo 58:

Las edificaciones resultantes ordenadas por el Plan - Parcial tendrán una altura máxima de dos plantas y una altura máxima de 7 metros de altura desde la rasante - hasta la cara superior del forjado de cubierta, estando totalmente prohibida la existencia de cuerpos superiores de ningún tipo.

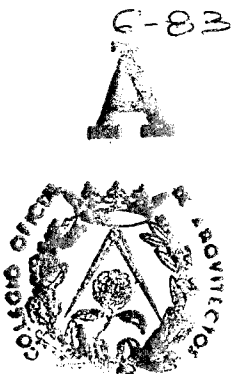
Artículo 59:

La ocupación máxima superficial de cualquier solar residencial resultante es del 75% de la superficie de éste.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL.

54 MOD. NSM. FOTO 4.10.05. Nuevo Sector →

Artículo 60.-



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82

En el polígono P.P.3. definido en el Plano nº 20 "SUELO URBANIZABLE. DETERMINACIONES", las superficies de dotaciones de equipamientos y áreas libres a ceder por parte de los propietarios, así como el aprovechamiento y usos fijados por las presentes Normas, son los siguientes:

- Tanto en la zona al Norte como al Sur de la Carretera comarcal a Villamartín el aprovechamiento edificatorio es intensivo, esto es, más del 50% edificado sobre parcela neta.



54 MOD. NSM. CPOTU 4.10.05

b. En el sector de Suelo Urbanizable Industrial "Finca Cirito" las superficies de dotaciones y áreas libres a ceder por parte de los propietarios, así como el aprovechamiento y usos fijados por las presentes normas son, con carácter orientativo, los siguientes:

-Todo el sector se define como un solo área de reparto, con un único uso industrial global, en la que el aprovechamiento edificatorio es intensivo, esto es, más del 50% edificado sobre parcela neta, no pudiendo en ningún caso sobrepasarse la edificabilidad de 1 m² de techo edificable por metro cuadrado de suelo bruto del sector.

El resumen de los diferentes parámetros urbanísticos del Sector "Finca Cirito" es el siguiente:

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR.....	87.202 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL VIARIO	38.005 m ²
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRES	8.734 m ²
SUPERFICIE DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	3.516 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO INDUSTRIAL	36.947 m ²
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	mínimo 10% de aprovechamiento
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DEL SECTOR	87.202 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	1m ² /m ² s

En Montellano a 25 de septiembre de 2006

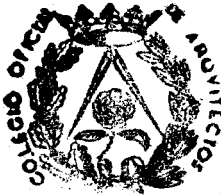
JUNTA DE ANDALUCÍA Departamento de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
4 OCT 2006
APROBADO DE..... SUJECCIÓN A LA DEPENDENCIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANÍSTICO

CUADRO DE SUPERFICIES

- Superficie bruta del polígono	85.000 m ²
- Viales y aprovechamientos a especificar por el Plan Parcial.	
- Reservas de suelo de cesión obligatoria/ y gratuita al Excmo. Ayuntamiento.	
Sistemas de espacios libres y de dominio público.	8.500 m ²
Servicios de interés público y social	3.400 m ²
- El uso del sector es industrial, no permitiéndose bajo ningún concepto implantaciones residenciales.	

6-83

A



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12-5-82

Artículo 61:

Siempre que el sistema de actuación elegido por el Ayuntamiento lo permita, la cesión obligatoria y gratuita - correspondiente al 10% del aprovechamiento edificatorio total del sector tendrá el carácter de conjunto de solares edificables industriales adyacentes ocupando una única superficie sin soluciones de continuidad.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR/ INDUSTRIAL.

Artículo 62:

La única tipología de edificación permisible es la de nave de tipo industrial de una sola planta.



27 MOD. P. NSM PA. 20.03.02.

 Artículo 63:

La dimensiones y superficies mínimas de solar industrial resultante serán las siguientes:

Longitud mínima de fachada: 10 m.

Superficie mínima de solar : 200 m².

  Artículo 65:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 5 m³/m².

← Artículo 63: (27)

Las dimensiones y superficies mínimas de solar industrial resultante serán las siguientes:

- Longitud mínima de fachada: ¹⁰ ~~12~~ m.
- Superficie mínima de solar: ²⁰⁰ ~~300~~ m²

Artículo 64:

Salvo caso justificado, las edificaciones resultantes/ordenadas por el Plan Parcial tendrán una altura libre de 5 m.

← Artículo 65: (27)

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de ~~5~~ ⁵ m³/m².

CONSIDERACION FINAL

Artículo 66:



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5-82

Las Normas Urbanísticas Generales y de edificabilidad, tanto en suelo apto a urbanizar residencial como industrial, se han expresado al objeto de ser recogidas en las correspondientes determinaciones de los Planes Parciales que se redacten con carácter de obligatoriedad.



3.4. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 67:

El suelo clasificado No Urbanizable queda dividido en dos tipos de zonas:

a) Zonas de Mantenimiento de Usos. Constituidas por espacios rústicos como cultivos intensivos y extensivos, grandes masas de olivar y zonas de riego en puntos aislados.

b) Zonas de Conservación Prioritaria, que constituyen el suelo objeto de protección especial, integrado por las áreas forestales, las de pendientes acusadas y muy erosionables con cultivos intensivos y extensivos, núcleos de matorral, alcornoque, encina y pastizales. Son objeto igualmente de protección especial las márgenes de los cauces públicos.

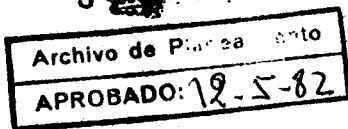
Independientemente de estas dos divisiones y como áreas especiales dentro de ellas de protección especial se determinan los suelos destinados específicamente a sistemas generales de comunicaciones y de áreas libres y a sus zonas de influencia.

Artículo 68:

En el Suelo No Urbanizable no se autorizará más edificación que la imprescindible para el desarrollo de las actividades agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar/

6-83

A



o bifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 69:

Se define núcleo de población cuando exista o -
tengan licencia concedida más de tres edificacio-
nes destinadas a vivienda unifamiliar o bifami-
liar en un radio de 150 metros con centro en -
cualquier otra vivienda existente o en la locali-
zación donde se solicita licencia de edificación.
Toda solicitud de edificación de nueva planta -
destinada a vivienda unifamiliar o bifamiliar -
que por su localización caiga dentro del concep-
to de núcleo de población definido, será desauto-
rizada.

G-83

A

Artículo 70:



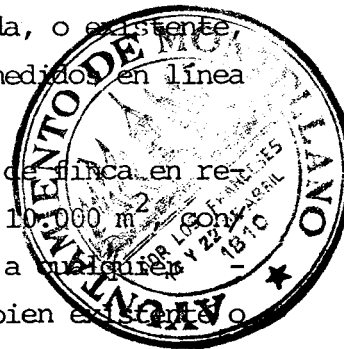
Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12-5-82

La superficie mínima de parcela en las Zonas de/
Mantenimiento de Usos definidas en el Plano nº -
21 "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE", pa-
ra poder solicitar licencia de edificación desti-
nada a uno de los usos definidos en el Artículo/
68, será de 35.000 m².

La distancia mínima entre la edificación proyec-
tada y otra con licencia concedida, o existente,
habrá de ser superior a 125 m., medidos en línea
recta.

Caso de demostrarse que se trata de finca en re-
gadio, la parcela mínima será de 10.000 m², con
la misma limitación de distancia a cualquier
otra edificación en su entorno, bien existente o
bien en proyecto con licencia concedida.



Artículo 71:

Quedan sujetos a la preceptiva licencia de obras municipal la apertura de caminos o pistas, los movimientos de tierras y la construcción de muros de cierre. No se autorizará ninguna obra de este tipo que no sirva para un fin productivo autorizado o que en todo caso sea imprescindible para dar acceso a una construcción asimismo autorizada.

Artículo 72:



Todas las obras a las que se refieren los Artículos 68 y 71 deberán de ser solicitadas mediante el oportuno Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente. La tramitación de las solicitudes de licencias de obras se harán según lo prescrito en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Tales licencias no podrán ser otorgadas hasta/tanto no sean las obras a que se refieren favorablemente informadas por la Administración Autonómica.

Artículo 73:

Los edificios en suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición de aislada justificándose en lo posible a las tipologías de la edificación tradicional rural de esta zona. Los proyectos de edificación de nueva planta deberán de responder a una volumetría simple con cubierta inclinada. El material de cubierta deberá de ser obligatoriamente la teja arabe para las construcciones



destinadas a vivienda rural.

Las fachadas deberán en todos los casos de terminarse encaladas.

Deberá de observarse en todos los casos la normativa vigente en cuanto a vertido y depuración de aguas residuales. Las fosas sépticas y los drenajes deberán de situarse como mínimo a una distancia mayor de 100 metros de los pozos de alumbramiento de agua..

6-83

A



Archivo de Planos
APROBADO: 12-5-82

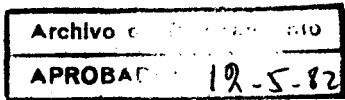


3.5. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 74:

6-83

A



Constituyen las zonas de conservación prioritaria las delimitadas en el plano n°21 " DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE " y se subdividen en:

Zonas de conservación prioritaria de los márgenes de los cauces públicos.

Zonas de conservación prioritaria tipos A, B y C.

Artículo 75:

Las zonas de conservación prioritaria de los márgenes de los cauces públicos constituyen dos bandas de 100 metros de anchura a ambos márgenes de dichos cauces sobre los cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Artículo 76:

En las zonas de conservación prioritaria tipo A no se podrá autorizar ninguno de los tipos de edificación que cita el Artículo 68, limitándose exclusivamente instalaciones ligeras y fácilmente desmontables de tipo recreativo: merenderos, juegos de niños... etc.



Artículo 77:

En las zonas de conservación prioritaria tipos B y C podrán autorizarse las edificaciones a las que se refiere el Artículo 68 , observando

se que la parcela mínima única para todas estas áreas/ será de 50.000 m², debiendo observarse todas y cada una de las demás especificaciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

6-83 Artículo 78:

A



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12-5-82

En cumplimiento de la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento se definen como zonas de protección dos bandas de 30 metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de las carreteras comarcales y líneas mínimas de edificación las paralelas a ambos bordes de la calzada y a 18 metros de ellos.

Para las Cañadas, Caminos y Veredas Reales de uso público la zona de protección se define como dos bandas de 20 metros de ancho a ambos lados y paralelas al eje.

Artículo 79:

Entre el borde de la calzada y la línea mínima de edificación, no se permite ningún tipo de edificación.

Entre el eje de la Cañada, Camino o Vereda Real de uso público y los límites de las bandas de protección, no se permite ningún tipo de edificación.

Artículo 80:

Entre las líneas de edificación y el límite más alejado desde la carretera de la zona de protección, deberá observarse para edificar el dictamen favorable de la Jefatura Provincial de Carreteras, sin perjuicio de que deberán cumplirse todas y cada una de las especificaciones del suelo no urbanizable.



NORMAS DE PROTECCION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE QUE CONTENGA YA--
CIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Artículo 81:

Los yacimientos arqueológicos en el palno nº 21 consta-
rán con un área de 500 metros de radio dentro del cual
será de aplicación la presente normativa.

Artículo 82:

Para la autorización de obras de movimiento de tierras,
demolición de edificaciones o instalaciones existentes
o construcciones de obras de nueva planta será precep-
tiva la emisión de informe de la dirección del Museo -
Arqueológico de Sevilla o cualquier otro organismo com-
petente en el que se analice si las mencionadas obras/
suponen o pueden suponer daño para el yacimiento. En -
caso de que el informe sea contrario a la autorización
de las obras se remitirá el expediente a la Comisión -
Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico de Sevi-
lla, quién decidirá al respecto en el ámbito de compe-
tencias de la Ley del Tesoro Artístico Nacional.



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12-5-82

3.6. NORMAS ESPECIFICAS PARA EDIFICIOS CATALOGADOS

NIVEL 1. EDIFICIOS CON CARACTER MONUMENTAL



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12.5.82

Artículo 83:

Quedan expresamente prohibidas las demoliciones por cualquier motivo en los edificios bajo este nivel de catalogación.

Artículo 84:

Tan solo se permiten obras de mejora, es decir obras de consolidación, adecentamiento o modernización de instalaciones.

Artículo 85:

No se autorizarán usos que puedan estimarse presentan alguna incompatibilidad con el edificio catalogado.

Artículo 86:

El Ayuntamiento vigilará, y hará cumplir por los propietarios los deberes que les corresponden en relación a la conservación y buen uso de los edificios catalogados, ejerciendo la acción sustitutoria que la ley establece en caso de incumplimiento.



NIVEL 2. EDIFICIOS SINGULARES DE PROTECCION MAXIMA.

Artículo 87:

Solo se concederán licencias de demolición parcial en casos de deterioro muy avanzado e irrecuperable, incoando expediente a través de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 88:

Es obligatoria la presentación de Anteproyecto - al Ayuntamiento, describiendo la nueva actuación y observando el dictámen de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 89:

Las nuevas actuaciones irán encaminadas a restaurar, o en caso de que esto no fuera posible, a reconstruir la situación arquitectónica pre-existente, no pudiéndose en ningún caso alterar volúmenes, estructura, alturas de planta y situación de patios, siendo siempre la actuación proyectada de consolidación.

Artículo 90:

No se consentirán usos que puedan estarse presentando alguna incompatibilidad con el edificio catalogado.

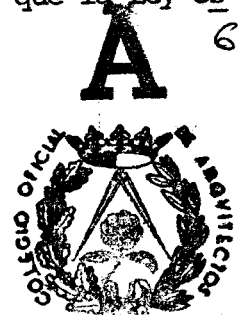


6-83

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12-5-82

Artículo 91:

El Ayuntamiento vigilará, y hará cumplir a los propietarios los deberes que les corresponden en relación con la conservación y buen uso de los edificios catalogados, ejerciendo la acción sustitutoria que la Ley establece en caso de incumplimiento.



6-82

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 12-5-82

[Handwritten signature]

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente plano o documento corresponde al instrumento de planeamiento de este municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día 12 MAYO 1982 y forma parte del Tom II del Plan de Urbanismo aprobado por la Corporación municipal el 12 ABR. 1983.

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]