IV ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.-

1. El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano estará vigente en la totalidad del término municipal de Alanís hasta que se revise ó sustituya en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 3.

ARTICULO 2.-

1. El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alanís complementa a las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Sevilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Central de Urbanismo por O.Ministerial de 15 de Mayo de 1.968.
2. Las presentes Ordenanzas són un texto refundido y modificado de las aprobadas por la C.P.U. de Sevilla con fecha 22 de Julio de 1.977, a la que sustituirán a todos los efectos una vez aprobadas definitivamente.

ARTICULO 3.-

1. El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alanís estará en vigor hasta que se redacte un nuevo planeamiento del mismo ó superior rango jurídico y territorial que se realizará preceptivamente cuando se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

a) Que el censo de población del municipio rebase la cifra de 3.087 habitantes, es decir un 20% más de la población de proyecto.

b) Que las necesidades de suelo residencial industrial ó de equipamiento superen en más de un 20% los actuales usos.
c) Por acuerdo de Pleno Municipal cuando otras circunstancias excepcionales y justificadas lo aconsejen.

2. En todo caso será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento de Alanís realizar, a los 10 años a partir de la aprobación definitiva de la Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano, un estudio que analice los parámetros de revisión y en base a ellos decidir con acuerdo de sesión Plenaria Municipal si es procedente su modificación, ampliación, revisión ó sustitución por Normas Subsidiarias Municipales.

3. Toda modificación ó ampliación de los elementos de esta Delimitación de Suelo Urbano en sus límites, alineaciones, rasantes u Ordenanzas, ó su revisión, requerirá nueva tramitación conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153, 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que la Comisión Provincial de Urbanismo estime procedente la sustitución por Normas Subsidiarias Municipales.

ARTICULO 4.-

1. El Excmo. Ayuntamiento de Alanís y demás Organismos competentes velarán por el especial cumplimiento de estas Ordenanzas en los actos de concesión de Licencias y Permisos de actividad a que hacen referencia.

ARTICULO 5.-

1. En el término municipal de Alanís el suelo se clasifica en virtud de estas Normas en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable, según el artículo 81 y concordantes de la Ley del Suelo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
3514/92

CAPITULO 2.- NORMAS DE PROTECCION

ARTICULO 6.-

1. Las construcciones que se pretendan ejecutar junto a carreteras, caminos vecinales y vías férreas deberán respetar las zonas de servidumbres y distancias de protección señaladas en la Ley y el Reglamento de Carreteras y en la Ley de 23 de Noviembre de 1.877 respectivamente y obtener previamente autorización del Organismo correspondiente sin el cual no se tramitará el expediente municipal de Licencia de Obras.

ARTICULO 7.-

1. Los vertidos a cauces públicos deberán ajustarse a las condiciones y requisitos de depuración que establece el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces de 14 de Noviembre de 1.958, modificado el 25 de Mayo de 1.972, a cuyo efecto y en garantía de su cumplimiento, deberán ser previamente informados y autorizados por la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, la neutralización y eliminación de los alperchines en las aguas residuales procedentes de las almazaras se realizará según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 4 de Julio de 1.958.

3514/92

3. No se autorizarán vertidos industriales que no cumplan lo dispuesto en el Artículo 16 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y se exigirá el cumplimiento del Artículo 6º de la Ley de Pesca Fluvial de 24-11-42; del Decreto de 13-7-66 que modifica los Artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial de 6-4-43; de la Orden del Ministerio de Agricultura de 5-7-60; y de la Orden de Presidencia del Gobierno de 20-3-62.

ARTICULO 8.-

1. Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 42/1.975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
Los basureros y estercoleros se situarán en terrenos poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar malos olores al núcleo de población.
Se escogerán terrenos impermeables y alejados de manantiales, pozos de agua, etc.

2. En cualquier caso se establece como distancia mínima de todo núcleo habitado 2 km. y 500 m. de cualquier vía de comunicación.

ARTICULO 9.-

1. En los monumentos y conjuntos de interés arquitectónico se prohibirán los trazados aéreos de las líneas de energía eléctrica y teléfonos, pudiendo ser autorizadas las conducciones protegidas que discurran por fachadas sin perturbar el monumento ó conjunto.

2. Respecto a las distancias de protección y servidumbres de las líneas de energía eléctrica se cumplirá lo dispuesto en la Ley de Servidumbre de Líneas Eléctricas de 20-10-66 y en el Reglamento de Alta Tensión de 28-11-68.

CAPITULO 3.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

ARTICULO 10.-

1. Constituye el Suelo Urbano la superficie definida exteriormente por la línea de delimitación recogida gráficamente en el plano nº 6 del presente Proyecto.

ARTICULO 11.-

1. El suelo urbano se clasifica en dos categorías: suelo no edificable, de utilización pública, y suelo edificable, de utilización pública ó privada.

2. Es suelo no edificable, de utilización pública, el incluido en los siguientes conceptos: calles, plazas, espacios verdes y deportivos definidos en el Plano nº 8.
En el interior de las alineaciones correspondientes a éste suelo no podrá edificarse bajo ningún concepto, salvo las instalaciones desmontables que el Ayuntamiento autorice, tales como kioskos, puestos de feria, casetas, etc., así como las instalaciones fijas necesarias para los usos deportivos.

3. Es suelo edificable de utilización pública ó privado todo suelo urbano con exclusión del suelo no edificable definido en el punto anterior.

ARTICULO 12.-

1. Las parcelas situadas en terrenos definidos como suelo urbano edificable no podrán ser edificadas en tanto no reúnan las condiciones necesarias para ser calificadas como solares, estos es: cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente para servir a la edificación que sobre ellos exista ó se haya de construir.

2. Cuando las parcelas no reúnan las condiciones definidas en el punto anterior podrán edificarse siempre que se asegure la ejecución simultánea de urbanización y edificación según lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. En las áreas que no dispongan de los servicios urbanísticos mencionados será obligatorio realizar el correspondiente Proyecto de Urbanización según especifica la Ley del Suelo.

4. Todos los solares deberán estar cercados con valla de fábrica.

ARTICULO 13.-

1. Los actos de edificación y uso del suelo tales como parcelaciones, obras de nueva planta ó reforma de edificaciones existentes, modificación de uso de edificios, demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda y cualquier otra actuación que afecte al urbanismo municipal requerirán previa Licencia que se tramitará de acuerdo con el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, previa presentación del correspondiente proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

2. Al término de cualquier obra de nueva planta, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad a cuyo efecto el propietario ó promotor aportará los documentos referidos en el decreto 469/1972 de 24 de Febrero.

ARTICULO 14.-

1. Al suelo urbano edificable de utilización pública ó privada se le asignan los siguientes usos:

A.- Residencial.

B.- Industrial.

C.- Escolar.

D.- Sanitario y Asistencial.

E.- Comercial.

F.- Cultural y Administrativo.

ARTICULO 15.-

1. La edificación para uso residencial respetará la tipología tradicional de manzana cerrada, con la excepción que se hace en el punto siguiente.

2. En las zonas Z-4 y Z-6 señaladas en el plano nº 6 podrán autorizarse viviendas aisladas ó pareadas rodeadas de jardín, ó viviendas en línea adosadas entre sí con jardín anterior y patio posterior, además de la tipología de manzana cerrada.

3. No se autorizarán tipologías diferentes en una misma manzana.

10 SET. 1992

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGIA DE MANZANA CERRADA.

ARTICULO 16.-

1. El uso admitido en éste tipo de edificación será el de vivienda, autorizándose también los usos agrícolas siempre que se cumplan las condiciones higiénicas exigidas para las viviendas de Protección Oficial y permitiéndose el uso comercial y los pequeños talleres artesanales en planta baja.

ARTICULO 17.-

1. En la redacción de Proyectos de nueva planta ó de modernización y mejora de los edificios existentes deberán cumplirse las condiciones mínimas de higiene exigidas por la autoridad competente.

2. No se permitirán viviendas que no tengan como mínimo dos habitaciones vivideras abiertas a la calle ó a patios interiores de luces.

3. En el caso de que sean utilizados patios interiores de luces, éstos tendrán unas dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación y en todo caso igual a cinco metros (5 m.). Estos patios no podrán cubrirse en planta baja.

ARTICULO 18.-

1. Las dimensiones mínimas de solares sobre los que se quiera edificar proyectos de nueva planta serán seis metros (6 m.) de fachada y quince metros (15 m.) de fondo, con una superficie superior en cualquier caso a los noventa metros cuadrados (90 m2).

2. Los propietarios de solares que no tengan estas dimensiones mínimas deberán establecer acuerdos con los propietarios de los solares colindantes para redactar un proyecto de edificación conjunto que cumpla las condiciones establecidas en el punto anterior.

ARTICULO 19.-

1. El número de plantas máximo en edificaciones de nueva planta será de dos (2), con una altura máxima de siete metros (7 m.) contados desde la rasante de la acera en el punto medio de fachada hasta la cara superior del último forjado.

Por encima de ésta altura sólo se autorizarán desembarcos de escalera y depósitos de agua.

2. La ocupación máxima en planta sobre parcela será del 50%

ARTICULO 20.-

1. Se autoriza la consolidación, modernización y restauración de edificios ya existentes siempre que se cumplan las condiciones higiénicas mínimas exigidas por la autoridad competente (O. 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de Gobernación).

2. Para este caso no se establecen dimensiones mínimas de solar.

ARTICULO 21.-

1. Se autorizarán vuelos en las fachadas de las edificaciones de nueva planta ó restauradas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo no será superior a 0,50 m.

b) La suma de las longitudes totales de vuelos no sobrepasará la mitad (1/2) de la longitud total de la fachada.

10 SET 1992
3514/92

c) No se admitirán cuerpos volados cerrados de fábrica ó cualquier otro material, salvo el cristal. La longitud cerrada acristalada no superará la mitad (1/2) de la total volada que se atendrá a lo dispuesto en el apartado b).

ARTICULO 22.-

1. En la formación de zócalos, mochetas y fachadas de las edificaciones de nueva planta ó restauradas no se autoriza el azulejo serigrafiado, la baldosa de terrazo ó cualquier otro material que no armonice con la construcción tradicional del pueblo y el color blanco predominante en la edificación.

ARTICULO 23.-

1. Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta ó restauradas deberán ser de teja. No se autorizarán las cubiertas de fibrocemento.

2. No se permitirá el uso de vivienda en el espacio resultante entre el último forjado y la cubierta.

10 SET. 92
3514/92 Nº 1

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGIA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS RODEADAS DE JARDIN.

ARTICULO 24.-

1. No se autorizarán edificaciones adosadas a los linderos, salvo en el fondo, siempre que no tengan vistas sobre las colindantes.

2. La distancia mínima del edificio a la alineación de fachada será de cuatro metros (4 m.) y de tres metros (3 m.) a los otros linderos.

3. Serán de aplicación los artículos 17, 19, 21, 22 y 23 relativos a la tipología de manzana cerrada.

4. El único uso autorizado será del de vivienda.

5. Sólo se autorizará la edificación con ésta tipología en solares cuya superficie supere los 250 m2.

10 SET. 1992
351492

ORDENANZAS PARA SUELO DE USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGIA DE VIVIENDAS ADOSADAS CON JARDIN ANTERIOR Y PATIO POSTERIOR.

ARTICULO 25.-

1. La separación entre la edificación y la alineación de fachada será al menos de cuatro metros (4 m.).

2. Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 17, 19, 21, 22 y 23 relativos a la tipología de manzana cerrada.

3. El único uso autorizado será el de vivienda.

4. Sólo se autorizará la edificación con ésta tipología en solares cuya superficie supere los 120 m., posean una profundidad mínima de quince metros (15 m.) y permitan una fachada mínima de seis metros (6 m.).

3514/92 # 1

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL Z-1, Z-2, Z-3 Y Z-5.

ARTICULO 26.-

1. Serán de aplicación las ordenanzas especificadas para suelo residencial con tipología de manzana cerrada.

10 SET 1992
3514/92 N 1

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL Z-4 Y Z-6.

ARTICULO 27.-

1. La edificación de uso residencial en ésta zona podrá tener tipología de manzana cerrada, de viviendas unifamiliares aisladas ó pareadas ó de viviendas adosadas con jardín anterior y patio posterior, siendo de aplicación en cada caso las ordenanzas correspondientes.

2. No se autorizarán tipologías diferentes en una misma manzana.

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO INDUSTRIAL.

ARTICULO 28.-

El suelo para uso industrial se encuentra definido en el Plano nº 6.

ARTICULO 29.-

Las industrias de nueva planta que se localicen en este suelo deberán cumplir el vigente Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres ó Peligrosas.

Las industrias existentes que no cumplan estas normativas, deberán trasladarse a la distancia mínima del núcleo de población fijada en el Reglamento. Hasta entonces no se autorizarán obras de ampliación, mejora ó modificación de las edificaciones existentes.

ARTICULO 30.-

Las condiciones de edificación para las industrias de nueva planta ó para las resultantes de modificación ó mejora de las existentes serán las siguientes:

a) La ocupación máxima del solar por edificaciones será de 2/3 de la superficie de éste.

b) La altura máxima autorizada en naves será de 7 m.

c) Se autoriza la construcción de 1 vivienda por industria e igualmente la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave taller por cada industria existente ó de nueva planta con una altura máxima de 7 metros ó dos plantas.

3514/92 # 1

ARTICULO 31.-

Las industrias existentes ó proyectadas deberán cumplir la Ley y Reglamento de Protección del Medio Ambiente Atmosférico debiendo disponer para ello de los elementos necesarios de filtrado de humos.

El Excmo. Ayuntamiento de Alanís velará por el cumplimiento de esta normativa y caso de su trasgresión incoará el oportuno expediente de cierre.

ARTICULO 32.-

Dentro del solar destinado a industrias de nueva planta ó reformadas, se deberán reservar plazas de aparcamiento de vehículos a razón de una por cada tres operarios.

1 0 SET. 1992
3514/92 N 1

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO ESCOLAR.

ARTICULO 33.-

El suelo para uso escolar se encuentra definido en el Plano nº 6.

ARTICULO 34.-

Los proyectos de edificación y equipamiento de las Escuelas deberán cumplir con las normas establecidas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

10 SET 1992
55/4/92

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE USO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

ARTICULO 35.-

El suelo para uso sanitario y asistencial se encuentra definido en el Plano nº 6.

ARTICULO 36.-

El Excmo. Ayuntamiento, las Autoridades competentes ó la iniciativa privada procederán a la expropiación de los terrenos para la construcción de las unidades sanitarias y asistencias previstas.

ARTICULO 37.-

Los Proyectos de edificación de estas unidades deberán cumplir las normas establecidas por los Organismos Oficiales Competentes.

10 SET. 1992
3514/92 N 1

ORDENANZAS PARA EL SUELO DE JARDINES Y UTILIZACION DEPORTIVA.

ARTICULO 38.-

El suelo para jardines y utilización deportiva se encuentra definido en el Plano nº 6.

ARTICULO 39.-

Las superficies delimitadas para jardines admitirán los siguientes usos:

- Jardines públicos.
- Instalaciones provisionales de ferias, mercadillos, cines de verano y cualquier otro compatible con su carácter, para los que en todo caso será precisa autorización municipal.

ARTICULO 40.-

En el suelo de utilización deportiva no se podrán construir más edificaciones que las necesarias para éste uso, es decir, polideportivo abierto ó cerrado, gradas para espectadores, vestuarios y los aparcamientos necesarios.

ARTICULO 41.-

Las edificaciones para el uso deportivo deberán ajustarse a las normas vigentes en esta materia emanadas de la Delegación Nacional de Deportes ó cualquier otro organismo competente.

3514/92 # 1

CAPITULO 4.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTICULO 42.-

Se considerará suelo no urbanizable todo el suelo del término municipal de Alanís exterior a la línea de delimitación de suelo urbano definida en el Plano nº 6.

ARTICULO 43.-

1. En el suelo no urbanizable se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes ó Normas del Ministerio de Agricultura.

2. También podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

3. Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad Pública e Interés Social así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.
A este respecto las unidades mínimas de cultivo fijadas por Orden del Ministerio de Agricultura de fecha 27 de Mayo de 1.958, són para el término municipal de Alanís:

Secano: 3,5 Has.
Regadío: 0,25 Has.

5. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la vigente Ley del Suelo.

ARTICULO 44.-

Para poder autorizarse la construcción de edificios ó instalaciones de utilidad pública ó interés social, ó viviendas familiares, debe seguirse el procedimiento establecido en el ARTICULO 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

ARTICULO 45.-

La petición del interesado al Ayuntamiento ha de contener:

1.1 Datos del solicitante.

1.2 Plano de Situación.

1.21 Emplazamiento de la finca.

1.22 Extensión de la finca.

1.23 Superficie ocupada por la construcción.

2. Ejemplares visados del Proyecto de Edificación.

3. Escritura y titularidad de los terrenos original ó fotocopia legalizada y compulsada.

4. Informe del Ayuntamiento que ha de examinar.

4.1 Utilidad pública ó interés social.

4.2 Necesidad de emplazamiento en el medio rural.

4.3 No formación de núcleo de población.

10 SET 1992
3514/92

4.4 Posibilidad de servicios.

4.5 Vertidos no contaminantes.

4.6 No alteración de los valores naturales del paisaje.

4.7 Posibilidades de acceso.

4.8 Retranqueo según Legislación específica.

Sevilla, Junio de 1.992

EL ARQUITECTO,

Fdo.: D. Rafael Cabanillas de la Torre

10 SET 1992

3514/92