

28.6.85

A

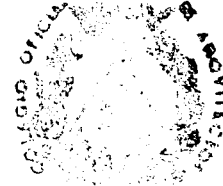


12

TITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

X CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

SECCION 1ª: REGIMEN URBANISTICO



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 1-3-84

Artículo 181:

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran aptos o convenientes para ser urbanizados durante la vigencia de éstas - Normas. En el plano de clasificación de suelo vienen recogidos expresamente o por exclusión al no estar incluidos como urbanos o - aptos para ser urbanizados.

Artículo 182:

Los suelos así clasificados no podrán ser destinados a usos que - modifiquen su estado actual no pudiéndose realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden - relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en/ su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así/ como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servidumbre de las obras públicas.

Artículo 183:

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley de Régimen del Suelo, edificaciones e instalaciones que sean expresamente declaradas por los organismos competentes de utilidad pública o interés social que no pudiendo emplazarse en el medio urbano hayan de hacerlo en el medio rural. Así mis mo podrán realizarse edificios aislados destinados a vivienda fa-



0122

miliar siempre y cuando no puedan dar origen a un núcleo de población.

Artículo 184:

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que este planeamiento establece, estando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Artículo 185:

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en éstas Normas.

Artículo 186:

X Se fija como parcela rústica mínima para la construcción de una vivienda permanente, una superficie de 25.000 m² estando limitada la distancia entre edificaciones a un mínimo de 250 m. medidos en línea recta, a excepción de las Parcelaciones Urbanísticas recogidas en las presentes Normas Subsidiarias que se regirán delimitadas por el régimen particular establecido en esta Normativa.

Artículo 187:

A 28-6-85

X Se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto generación de déficits de equipo e infraestructura cuando se produzca una parcelación o subdivisión de terrenos en cuantía inferior a la establecida en el artículo anterior.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



0012:

Artículo 188:

* Dentro de este tipo de suelo se establece la categoría de suelo - no urbanizable protegido para aquellos terrenos que se concretan/ en el Capítulo siguiente, por su valor paisajístico, agrícola o - fragilidad ecológica y necesitan no solo la ausencia de urbaniza- ción, sino una especial atención por parte del Excmo. Ayuntamien- to fundamentalmente dirigida al mantenimiento del uso actual de- biendo someterse a licencia su alteración tal como movimientos de tierra, tala de árboles, colocación de vallas publicitarias, ten- didos eléctricos, instalaciones agropecuarias de gran envergadura e infraestructuras generales del territorio debiendo obtener la - calificación expresa de interés público o social que establece el art. 85.1. seguida de la Ley de Régimen del Suelo. Se exceptúan los terrenos destinados al Plan Especial de Uso Ganadero.

SECCION 2ª: ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

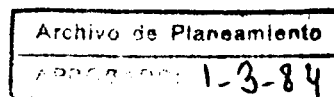
Artículo 189:

Las licencias de edificación y/o parcelación serán objeto de con- sideración específica en cada tramitación una vez cumplidas las - disposiciones que sean de aplicación en el régimen urbanístico - del suelo no urbanizable, sin que en ningún caso se contemplen in- demnizaciones por éste concepto, ya que la vigente Ley del Suelo/ no asigna edificabilidad alguna a éste tipo de suelo.

Artículo 190:

A²⁸⁻⁶⁻⁸¹

Los tipos de edificación habrán de ser adecuadas a su condición - aislada con un tratamiento volumétrico y de materiales que de pa- tente facilite su integración en el paisaje y en modo alguno sean propios de situaciones urbanas.





Artículo 191:

Podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo en — aquellas zonas que lo admitan, los establecimientos industriales/ que no puedan ser permitidos en el medio urbano bien por ser de — carácter extractivo o por utilizar materias primas de carácter — agropecuario o forestal en una primera fase de elaboración.

28.6.85

A

Artículo 192:

A nivel de todo el término municipal se establece la limitación — de no poder edificarse en una banda de 50 ms. de ancho a cada la- do del eje de los caminos y vías pecuarias de dominio público pa- ra cualquier tipo de edificación.

Así mismo y para los cauces públicos la limitación será de 100 m.

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 1-3-84

Artículo 193:

Se prohíbe expresamente efectuar nuevos vertidos de aguas residua- les en los cauces públicos sin previa depuración, viniendo obliga- da la iniciativa privada que actualmente lo efectue a adoptar las medidas oportunas en un plazo no superior a dos años a partir de/ la entrada en vigor de estas Normas. Transcurrido el plazo sin ha- ber efectuado lo anterior, la Administración procederá a la cance- lación de la licencia de actividad si se trata de usos no residen- ciales y a efectuarlos de oficio a costa de los propietarios si — son debidos a usos de vivienda.

Artículo 194:

Los vertidos procedentes de cualquier uso del suelo que se hagan/ a cauce público deberán ajustarse a las condiciones y requisitos/ que establece el Reglamento de Policía de Aguas, así como a las —



Normas de Urbanización del presente documento, a cuyo efecto y en garantía de su cumplimiento, deberán ser previamente informados y autorizados por la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.

Artículo 195:

La servidumbre de paso de las líneas de energía eléctrica no impide la cerca, plantación e incluso edificación de la finca dejando a salvo la servidumbre en los términos y condiciones reguladas - por el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-11-68 y el Decreto del Ministerio de Industria de 20-10-68.

Artículo 196:

Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con/ la autovía, carreteras existentes o propuestas y caminos habrán - de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de 19-12-74 y al Real Decreto 1.073/77 de 8-2-77, cuyos contenidos a efectos de distancias se recogen en el gráfico anexo.

Artículo 197:

La distancia entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera no será inferior a 200 m. para carreteras comarcales, 150 m. para/ las locales y 100 para los caminos vecinales.

Artículo 198:

Queda prohibida expresamente la inclusión de carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido todas las parcelas con linderos a las carreteras deberán/ disponer de vía de acceso secundaria independiente.

A 28.6-8.

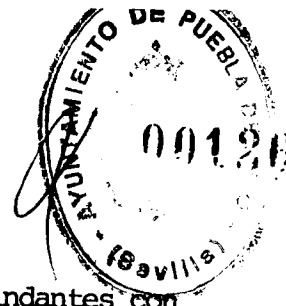


Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

100 ADOP. PARCIAL NSM A LOUA. ~~REVISIÓN~~ P.A. 25.05.09

Se mantienen las disposiciones de este capítulo con la excepción del contenido del artículo 200, al que se incorporan los siguientes ámbitos y elementos de especial protección, con la normativa correspondiente:

- 1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Cañada Real Medellín a Isla Mayor.
- 2) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Corredor Verde Isla Mayor.
- 3) Suelo no urbanizable por planificación territorial Brazo de La Torre.
- 4) Suelo no urbanizable por planificación urbanística, Brazo de Los Jerónimos.



En cualquier caso la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de las zonas de influencia de las mismas precisará la autorización de la Dirección Provincial de Carreteras cuando sean de titularidad estatal y de la Excma. Diputación cuando dependan de este Organismo.

A 27.6.85

Artículo 199:

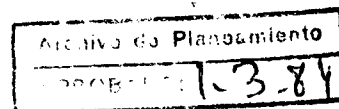
Las obras de cerramiento de fincas colindantes a las vías pecuarias, caminos vecinales y cauces públicos solo se autorizarán mediante demostración registral de los límites exactos de la finca, así como deberán ser señalados oficialmente, mediante acta levantada al efecto, antes de su ejecución.

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

SECCION 1ª: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.



Artículo 200:



Se considera suelo no urbanizable protegido por razones paisajístico, agrícolas o ecológicas:

- a) La Cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano de Puebla - del Rio, así como la vega al pie de la misma.
- b) Las áreas señaladas en los planos de Protección del Término - como Suelo No Urbanizable Protegido o Mantenimiento de Uso. - Para todos ellos será de aplicación el Art. 85.1 2ª de la Ley del Suelo y Art. 98 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

100



Artículo 201:

Se considera Suelo No Urbanizable Protegido la franja de 60 m. de



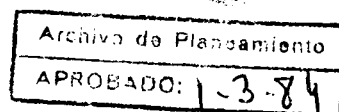
000127

28.6.85

anchura que constituye la Vereda Real de Carne de la Marisma de/ Salamanca, por lo que todas las ocupaciones indebidas que se han producido en el tramo comprendido en el Término de Puebla del Río, se declaran fuera de ordenación, debiendo instituirse en el plazo de un año y tras la correspondiente inspección municipal a las alineaciones históricas.

SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS.

Artículo 202:



Las parcelaciones urbanísticas efectuadas sobre suelo agrícola - que se recogen y delimitan en el plano "Clasificación del Suelo" y en la Memoria de Información del presente Documento, ejecutadas al margen de la legalidad urbanística serán consideradas como suelo no urbanizable debiendo incoarse el correspondiente expediente sancionador, en el caso de que no se adhieran al proceso de legalización que en el artículo siguiente se establece, según el Reglamento de Disciplina Urbanística y conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo a fin de determinar las sanciones y los responsables.

Artículo 203:

No obstante lo establecido en el artículo anterior, podrá actuar se para lograr la legalización de la urbanización mediante un proceso que constará de los siguientes trámites:

- a) Constitución de Comunidad de Propietarios o persona jurídica/ que corresponda.
- b) Delimitación precisa del suelo afectado, así como de la documentación necesaria, tanto escrita como gráfica, para establecer los datos relativos a parcelación, estructura de propiedad e infraestructuras existentes.



00128

- c) Acuerdos Plenarios del Ayuntamiento en los que se establezcan, - para cada caso y atendiendo sus peculiaridades, la Normativa de/ Actuación.

Artículo 204:

Una vez cumplido el proceso indicado deberán ser revisadas las presentes Normas a los efectos de su inclusión en las determinaciones/ de las mismas.

A

28.6.85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-85