

4. 2. -NORMAS ESPECIFICAS  
EN SUELDO URBANO .



## 4. 2. -NORMAS ESPECIFICAS EN SUELDO URBANO.

### 4. 2. 1.- Disposiciones generales.

#### 4. 2. 1. 1.- Régimen urbanístico. Clasificación.

Art. 106- Constituye el Suelo Urbano los terrenos así considerados por las presentes Normas, que se recogen en el Plano de clasificación del suelo;

Así mismo adquieren la clasificación de Suelo Urbano los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbanizable, una vez que hayan sido aprobados definitivamente los correspondientes Planes Parciales; y efectuadas las cesiones correspondientes, aprobados los proyectos de urbanización y ejecutadas las obras definidas en los mismos.

5 ABR. 1990

También serán considerados dentro del Suelo Urbano, aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de electricidad, estando comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes o aquellas que en ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización antes mencionados.

1059/90 N° 1

Art. 107- Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser edificados hasta alcanzar la consideración de solar según lo dispuesto en el art. 82 L.R.S.

Art. 108- Los propietarios de suelo urbano clasificado en las presentes Normas, deberán ajustarse en el ejercicio de sus facultades de dominio a los art. 83.3. de la Ley de Régimen

del Suelo y 46.2. del Reglamento de Planeamiento por lo que se regula el regimen de cesiones y destino de las mismas. Todo ello de acuerdo con las Unidades de Actuacion que establecen las Normas.

Art.109- Los propietarios de suelo urbano cederan, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Castilleja de Guzman, los terrenos destinados a viales, parques y jardines publicos, asi como las reservas para Centros de Educacion General Basica, al servicio de la Unidad de Actuacion correspondiente.

La cuantia correspondiente a las cesiones para zona escolar y jardines publicos sera:

Parques y jardines publicos..... 10% de la superficie bruta  
Centros docentes ..... 10 m<sup>2</sup>/vivienda

La ejecucion de lo anteriormente expresado llevara a cabo mediante las reparcelaciones que se establezcan, si la cesion del suelo directa no es posible en funcion de la cuantia, proporciones, o localizacion de los terrenos a ceder.

Art.110- Para todos aquellos solares superiores a 500 m<sup>2</sup>, no sujetos a ninguna figura de planificación urbanística, segun art 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo, la previa presentacion a aprobacion del correspondiente proyecto de parcelacion en el que se establezca el numero de viviendas totales.

5 ABR 1990

**VISADO**

**DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

(Sin control urbanístico, según art 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

1059/90#1

N° REGISTRO

Art.111- Se consideran dos formas para las cesiones de suelo:

1.- Sobre la parcela bruta de actuacion, siempre que sea posible en funcion de la cuantia, proporciones y localizacion de los terrenos a ceder.

2.- Cuando la parcela establecida para cesion no reuna las caracteristicas precisas, se adoptara un sistema de



compensacion equivalente a la cesion de suelo correspondiente.

Para los Estudios de Detalle señalados en las presentes Normas, no se admitira en ningun caso compensacion economica sustitutiva de las cesiones de suelo correspondientes a sistemas locales al servicio de la Unidad de Actuacion.

Art.112- Las cesiones de suelo que procedan, se realizaran simultaneamente con la aprobacion del Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente o con el otorgamiento de licencia al proyecto de parcelacion o edificacion.

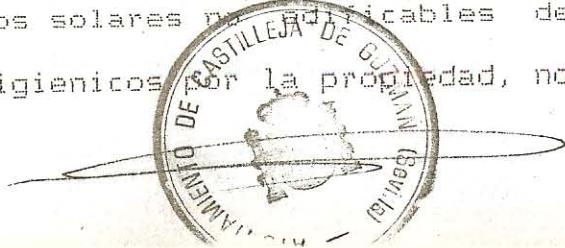
Art.113- Cuando los terrenos a ceder esten sin urbanizar se hara constar en la escritura y registro de los mismos las obligaciones por parte del cedente de ejecutar las obras de urbanizacion que para los terrenos fije el documento de Planeamiento.

Art.114- Las obras de urbanizacion necesarias para que el suelo urbano adquiera la condicion de solar efectuaran cumpliendo las determinaciones establecidas en las Normas de Urbanizacion de este documento, para cada año 1930 seran sufragadas por los propietarios del mismo.

Art.115- Se denominan edificios fuera de ordenacion, edificables los afectados por nuevos y antiguos cambios art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo uso con destino a equipamientos, que obstaculicen de alguna forma el desarrollo del planeamiento.

Art.116- En los edificios fuera de ordenacion, solo se permitira realizar pequenas obras de conservacion y mantenimiento quedando expresamente prohibidas las que supongan aumento de volumen, modernizacion o incremento de su valor de expropiacion (art. 60 L.R.S.)

Los solares no edificables deberan mantenerse limpios e higienicos por la propiedad, no pudiendose ejecutar ningun



tipo de obra.

Art.117- El Ayuntamiento establecerá los medios necesarios para la compra, permuta, o expropiación de los edificios "fuera de Ordenación" y "solares no edificables" que habrán de pasar a dominio público.

#### 4.2.1.2.- Patrimonio. Conservación monumental.

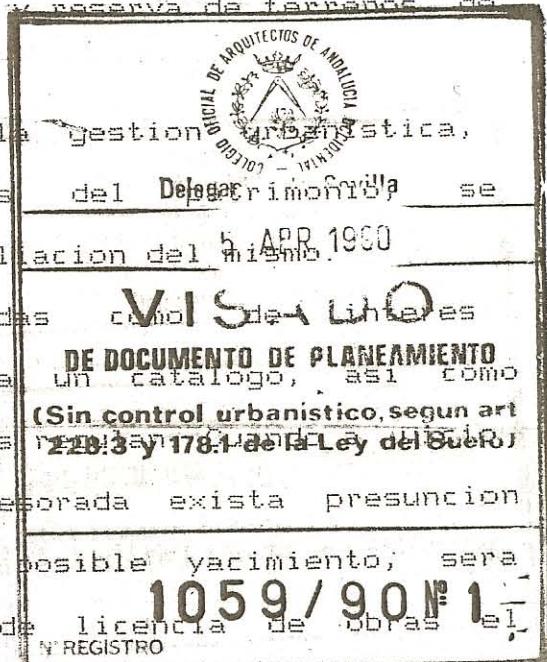
Art.118- Los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a 50.000 habitantes, y los que voluntariamente lo acuerden constituirán su respectivo patrimonio municipal del suelo.

Dicho patrimonio tendrá por finalidad prevenir, encuadrar y desarrollar técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones, uniéndose a la gestión urbanística para la ordenación de solares edificables y reserva de terrenos para futura utilización.

Art.119- Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística, mediante enajenación de terrenos, del Delegado de la misma se destinara a la conservación y ampliación del mismo.

Art.120- Para las zonas consideradas como Suelos Histórico-Artísticos se establecerá un catálogo, así como unas ordenanzas especiales que las de la Corporación debidamente asesorada exista presunción fundada sobre la existencia de un posible yacimiento; será preceptivo para la obtención de licencia de obras el dictamen de la Dirección del Museo Arqueológico de Sevilla.

Art.121- Para todas aquellas edificaciones declaradas de valor artístico se definirá claramente su zona de influencia urbanística, así como las normas especiales y particulares en cuanto a composición y ordenación de volúmenes, alineaciones y condiciones estéticas de las edificaciones incluidas dentro de la zona de influencia.



4.2.1.3.- Reparcelaciones.

Art.122- Se entendera por Reparcelacion, la agrupacion de fincas comprendidas en el Poligono o Unidad de Actuacion para su nueva division, ajustadas a las Normas, con adjudicacion de las parcelas resultantes a los interesados en proporcion a sus respectivos derechos. (Art. 971 L.R.S.)

Art.123- La Reparcelacion tiene por objeto, distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la Ordenacion Urbanistica en suelo Urbano de las presentes Normas y de la localizacion del equipamiento establecido.

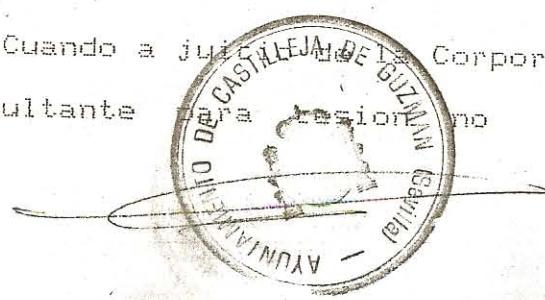
Art.124- La delimitacion de la Unidad Reparcelable se ejecutara segun los criterios establecidos en el articulo 117 de la L.R.S.

Art.125- Dentro del suelo urbano, se han establecido mas Unidades de Actuacion que podran subdividirse en el objeto de agilizar la gestion.

Art.126- El proyecto de Reparcelacion se formulara 5 APR 1980 de los propietarios interesados, que representen como minimo el 80% de la superficie reparable por la entidad local o urbanistica actuante de oficio o instante de la Ley del Suelo 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo de los interesados.

Art.127- El procedimiento a seguir para la tramitacion de los expedientes de reparcelacion sera el expresado en el capitulo IV, del titulo III del Reglamento de Planeamiento. Siendo el capitulo V el que se aplique a las reparcelaciones de caracter voluntario.

Art.128- Cuando a juicio de la Corporacion Municipal, la parcela resultante para la cual no reuna las caracteristicas



necesarias para el uso al que se pretende destinar, se procedera a la indemnizacion sustitutoria que proceda, segun el articulo 74 del Reglamento de Gestión.

Art.129.- Con el fin de establecer el valor de los precios de suelo a ceder segun su diferente localizacion, se utilizara el indice municipal de Valoracion del Suelo.

#### 4.2.1.4.- Ejecucion y Desarrollo.

Art.130.- El desarrollo de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano sera directo, no necesitando para ello otro planeamiento, salvo cuando en las mismas Normas se prevea la realizacion de un Estudio de Detalle o la Corporacion Municipal, previo informe tecnico, lo estime oportuno dado la complejidad del sector.

Art.131.- Se considerara afectado por este planeamiento, todo sector cuya ordenacion prevista en las Normas suponga al menos la creacion de un vial, sea de Delegativo, Servicio o peatonal.

Art.132.- El Ayuntamiento cuando estime oportunofuera, con el plazo de un mes, a los propietarios afectados por este tipo de planeamiento, la obligacion 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo) redaccion del mismo; transcurrido el cual, el Ayuntamiento ejecutara la redaccion con costes a la propiedad.

Art.133.- El contenido, tramitacion, y alcance de los Planes Especiales y Estudios de Detalle sera el establecido en el titulo I, capitulo IX y VI del Reglamento de Planeamiento.

Art.134.- El objetivo de los mismos sera precisar a escala 1:500 las determinaciones contenidas en los planos de Ordenacion

1059/90 N° 1-

VISADO

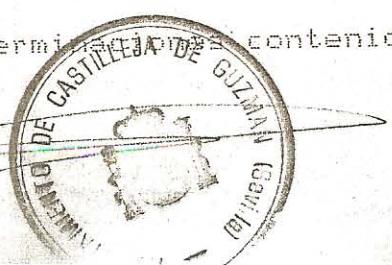
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

(Sin control urbanístico segun art.

228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

1059/90 N° 1-

REGISTRO



en lo que respecta a:

- Alineaciones y rasantes. Red viaria.
- Dredacion de volumenes.
- Situacion y superficie del equipamiento.

#### 4.2.2.- DISPOSICIONES PARTICULARES. CONDICIONES DE EDIFICACION.

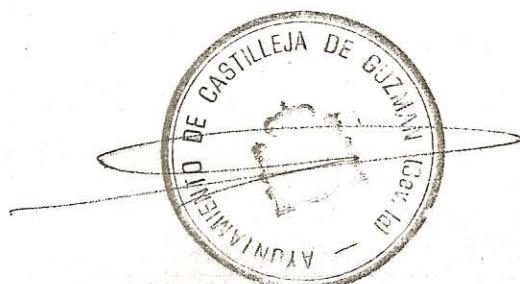
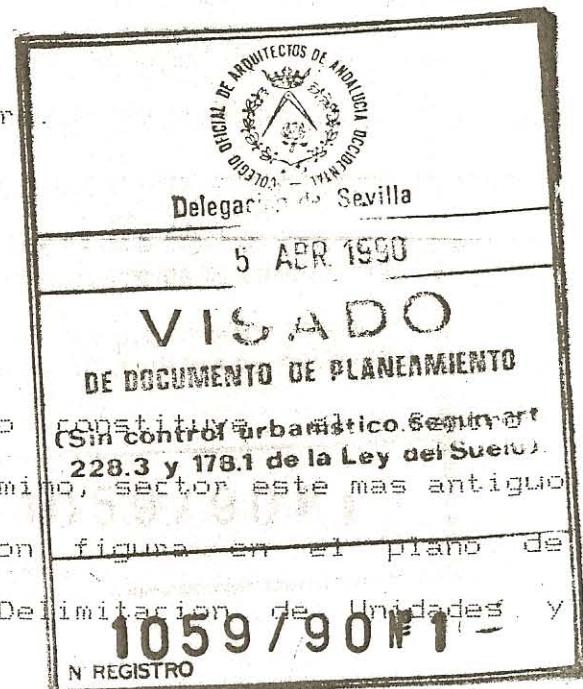
##### 4.2.2.1.- Delimitacion de areas.

Art.135- El suelo urbano se divide en ocho unidades de Actuacion regidas por las determinaciones establecidas en los articulos siguientes. Estas unidades son:

- 1.- Casco Historico.
- 2.- Zona de crecimiento.
- 3.- PERI "Divina Pastora"
- 4.- Unidad de Actuacion La Ladera.

##### 4.2.2.2.-Casco Historico.

Art.136-Su ambito de Aplicacion lo constituye el sector historico y tradicional del termino, sector este mas antiguo de la poblacion. Su delimitacion figura en el plano de "Clasificacion del Suelo y Delimitacion de Unidades y Poligonos de Actuacion".



Art.137-Se consideran inedificables las parcelas inferiores a 80 m<sup>2</sup>. con una longitud minima de fachada de 5 ms.

Art.138-La tipologia edificatoria para uso residencial sera la vivienda unifamiliar adosada a medianeras de dos plantas, permitiendose la vivienda unifamiliar en planta baja y vivienda unifamiliar en planta primera.

Art.139-Las alineaciones y rasantes seran las existentes no previendo ninguna alteracion de las mismas debiendo ajustarse la edificacion en todo momento a ellas sin producir entrantes ni salientes en todo el plano de fachada salvo balcones o cierros de carater tradicional, sin que aparezca el canto del forjado con una longitud maxima de 2 m. y 50 cms. de vuelo.

Art.140-La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de fachada, sera de 7 ms. entre la rasante de acero y el borde saliente del antepiezo de cubierta.

Art.141-Sobre esta altura solo se podra edificar un cuerpo a partir de la segunda crujia, destinado a castillete de escalera, lavadero o cuarto para instalaciones con una superficie maxima del 20% de la edificada en planta primera.

Art.142-Es autorizable todo uso que beneficia a la residencia y rechazable el que la perturba.

Los autorizables seran:

- Equipamiento cultural.
- Religioso.
- Escolar.
- Comercial.
- Social.
- Recreativo.
- Artesanal.
- Asistencial.



Art. 143-Para los usos existentes que sean rechazables, se elaborara un expediente municipal de instalaciones o actividades fuera de ordenacion en la que no se podran ejecutar ampliaciones o aumentos de volumenes y mejoras, estableciendo el plazo adecuado para su traslado definitivo.

Art. 144-Para todos los usos distintos del residencial sera de aplicacion el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubles, y Peligrosas, asi como el Reglamento de Espectaculos.

Art. 145-A continuacion se establecen condiciones de composicion y materiales que quedan expresamente prohibidos en esta unidad de Actuacion, sujetas al principio de adecuacion al entorno:

- Los revestimientos en fachada y zocalos de tipo vitrificado.
- Las cubiertas y voladizos de fachada opaco translucido.
- Los voladizos edificados.
- Los colores oscuros o vivos en fachada.
- La cerrajeria de aluminio en balcones y cierres.
- La fachada de fabrica de ladrillo visto.
- Los zocalos de terrazo en losetas.
- Los falsos tejados en una sola fachada de viviendas en esquina.
- La cubierta de teja plana vidriada o pizarra.

Art. 146-La valoracion de otras condiciones acuerdo con el entorno, se realizara mediante informe justificado del tecnico municipal.

Art. 147-La ocupacion maxima para el uso residencial sera de 80% sobre parcela neta.

Art. 148- Hay que tener en cuenta que se podra ocupar toda la



planta baja cuando se trate de un uso distinto del residencial.

Art.149-El patio minimo tendra unas dimensiones minimas de 3x3 metros.

#### 4.2.2.3.- Zona de crecimiento.

Art.150-Su ambito de aplicacion lo constituye la zona norte que rodea y amplia el casco historico, siendo su delimitacion la expresada en el plano de "Clasificacion del Suelo y Delimitacion de las Unidades y Poligonos de Actuacion".

Art.151-Se consideran inedificables las parcelas inferiores a 80 m<sup>2</sup>, con una longitud minima de fachada de 5 ms.

Art.152-La tipologia edificatoria para uso residencial de vivienda unifamiliar de hasta dos plantas, basada a medianeras, permitiendose la vivienda unifamiliar en planta baja y planta primera

Art.153-Las alineaciones y rasantes seran las previstas en las presentes Normas, debiendo ajustarse a las disposiciones generales para el suelo urbano establecidas en el articulo 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo se ajustara al plano de fachada, sin producir entrantes ni salientes, salvo balcones con un hueco maximo de 1/2 de acera, hasta 0,60 ms. y una longitud maxima establecida por la de fachada, dejando libre 1 m cada lado a eje medianera.

Art.154-La altura correspondiente a dos plantas medida en el punto medio de fachada, sera de 7 ms. entre la rasante de acera y el borde anterior del antepecho de azotea.

Art.155-Sobre esta altura solo podra edificarse un cuerpo a



partir de la segunda crujía, destinada a castillete de escaleras, lavadero o cuarto para instalaciones con una superficie máxima del 20% de la edificada en planta.

Art. 156—Es autorizable todo uso que beneficia a la residencia y rechazable todo aquel que la perturba.

Los usos autorizables serán:

- Cultural.
- Social.
- Asistencial.
- Escolar.
- Religioso.
- Recreativo.
- Artesanal.
- Comercial.

Art. 157—Para todos los usos distintos del residencial será de aplicación el Reglamento de Actividades Peligrosas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, así como el Reglamento de Delegación de Espectáculos.

Art. 158—Las condiciones de composición y materiales que quedan expresamente prohibidas, serán las expresadas en los art. 145 y 146.

Art. 159—La ocupación máxima para el uso residencial será de 80% de la parcela neta.

Art. 160—En cuanto a esta ocupación máxima y las dimensiones mínimas del patio de fondo y ventilación de aplicación los Art. 148 y 149.

Art. 161—La densidad a aplicar sobre la superficie bruta de los terrenos será de 40 viv./Ha.

Art. 162—Las cesiones correspondientes a equipamientos en esta zona será tal que la superficie destinada a zona verde no



5 ABR. 1990

VISADO

DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

(Sin control urbanístico segun art.

228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

1059/90M



sea nunca inferior al 10% de la superficie bruta de los terrenos y la destinada a zona escolar a 10 m<sup>2</sup>/viv.

#### 4.2.2.4.-PERI Finca Divina Pastora.

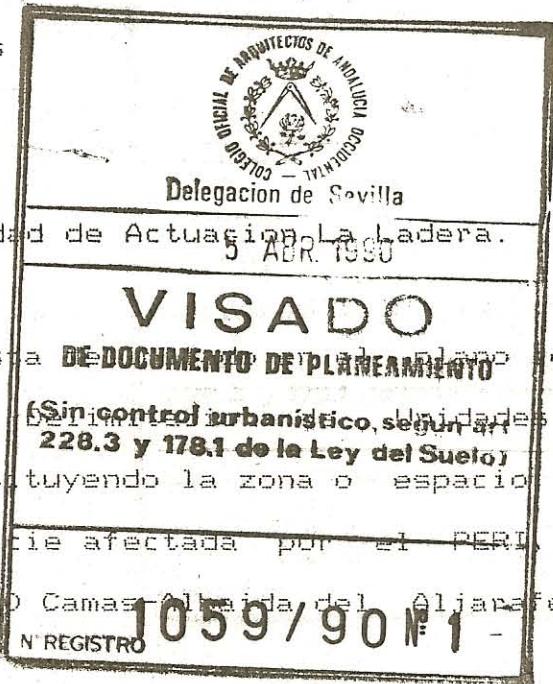
Art.163-Su ambito de aplicacion lo constituye la zona delimitada como tal en el plano de "Clasificacion del Suelo y Delimitacion de Unidades y Poligonos de Actuacion"

Art.164-Seran de aplicacion las ordenanzas reguladoras establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior, para las zonas de uso residencial, comercial reservas y social-deportivo, asi como todas las disposiciones sobre densidad, usos y superficies

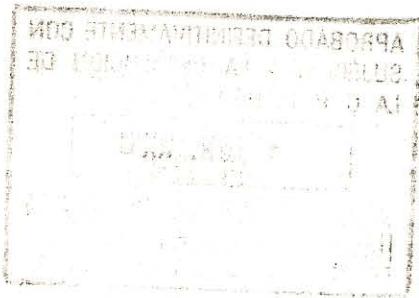
#### 4.2.2.5.- Ampliacion de PERI. Unidad de Actuacion La Ladera.

Art.165-Su ambito de aplicacion esta DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO "Clasificacion del suelo y Poligonos de Actuacion constituyendo la zona o espacio que queda libre entre la superficie afectada por el PERI, la actual carretera local SE-510 Camas-Alcalá del Aljarafe y trazado de la futura .

Art.166-Las disposiciones en cuanto a tipologia, usos, superficies, composicion, y materiales, sera la prevista para el PERI, ya que esta zona colmata el vacio urbano originado, entre el PERI y la variante de la carretera, desarrollandose mediante Estudio de Detalle.



Art. 167-La densidad a aplicar sobre la superficie bruta de los terrenos sera de 40 viv/Ha



COLLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA  
Delegación de Sevilla

5 ABR. 1950

**VISADO**  
**DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**  
(Sin control urbanístico, según art.  
228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

**1059 / 90 N° 1**

N.º REGISTRO

