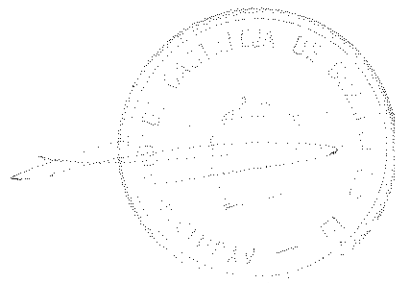


4.3. -NORMAS ESPECIFICAS EN
EL SUELO URBANIZABLE



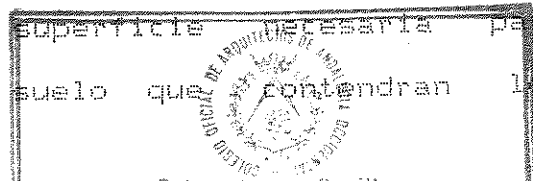
4.3. - NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

4.3.1. - Disposiciones generales.

4.3.1.1. - Regimen urbanistico.

Art.168- Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos asi considerados por las presentes Normas que se recogen en el plano de Clasificacion de Suelo, conformando unidades o poligonos de actuacion con suficiente entidad para establecer una distribucion justa de cargas y beneficios entre los afectados, y la superficie necesaria para establecer las cesiones de suelo que contendran los sistemas locales de equipo.

Art.169- Los propietarios de suelo urbanizable cederan obligatoria y gratuitamente los terrenos que se dediquen a viales, parques y jardines publicos, zonas deportivas publicas o de recreo y expansion, centros culturales o docentes y ademas servicios publicos necesarios. Asi mismo, cederan obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio de un sector de parcelas de similares caracteristicas de aprovechamiento, situacion y ordenacion volumetrica al resto de las parcelas. Los terrenos cedidos entraran a formar parte del Patrimonio municipal y se destinaran a los fines previstos en los articulos 165 y 166 de la L.R.S. Igualmente deberan ceder o compensar economicamente la parte proporcional correspondiente de sistemas generales.



Delegación de Sevilla

5 AER 1980

VISADO

DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

con control urbanistico segun art 228.3 y 170.1 de la Ley del Suelo

1059/9071



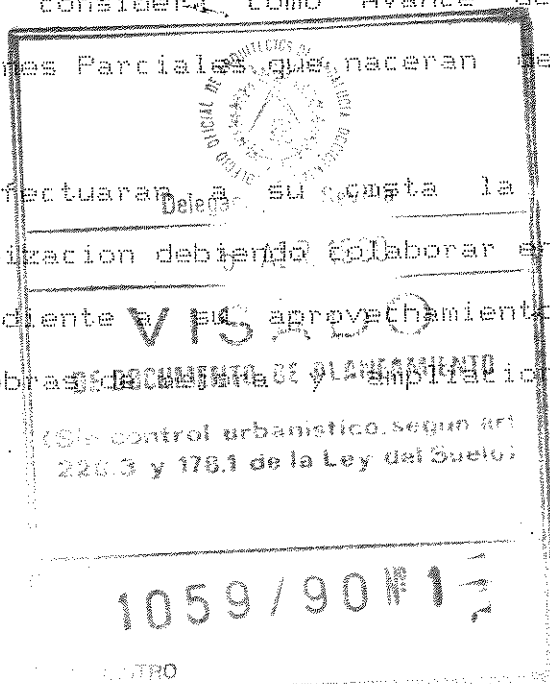
Art.170-Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable cederan el suelo destinado para el equipamiento especificado en el articulo anterior, en las cuantias minimas expresadas en el anexo del R. de Planeamiento.

Art.171-Todas las cesiones de suelo que procedan se realizaran simultaneamente a la aprobacion definitiva del Plan Parcial correspondiente, haciendo constar en las escrituras y Registros correspondientes la obligacion por parte del cedente, de ejecutar las obras de urbanizacion precisas.

En caso de afectar a mas de un propietario, el Plan Parcial contendra el proyecto de reparcelacion, en cuyo caso, las cesiones se llevaran a cabo con la aprobacion de este.

Art.172-El trazado viario, tipologia y localizacion de equipo recogido en el plano de ordenacion de las presentes Normas para el suelo urbanizable, se considera como Avance de Planeamiento de los futuros Planes Parciales que naceran de realizarse.

Art.173-Los propietarios de suelo efectuaran a su cuenta la totalidad de las obras de urbanizacion debiendo colaborar en la parte proporcional correspondiente al aprovechamiento urbanistico en las necesarias obras de ampliacion de las redes de infraestructura.



4.3.1.2.- Ejecucion y desarrollo.

Art.174-El desarrollo de las Normas Subsidiarias en este tipo de suelo requerira la redaccion y aprobacion de los correspondientes Planes Parciales que completen y detallen



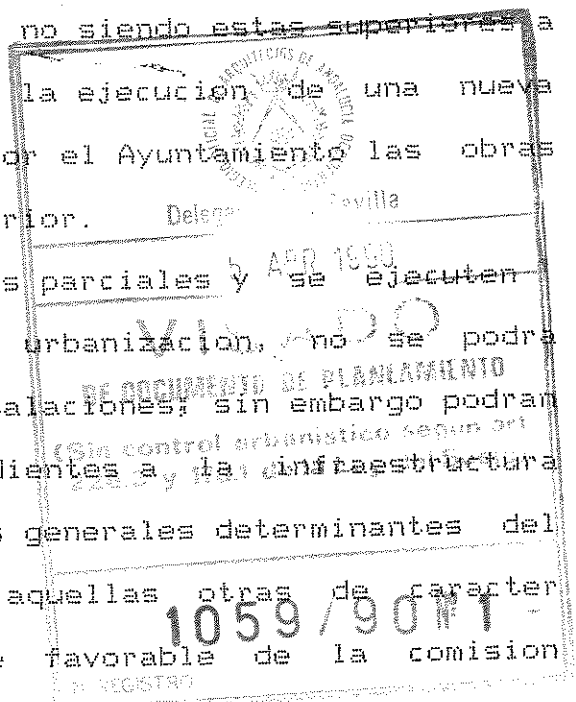
las mismas, así como los proyectos de Urbanización y Parcelación correspondientes.

Art.175-Los Planes Parciales serán redactados por los particulares o por el Ayuntamiento, siendo su coste distribuido entre los promotores proporcionalmente al arrovechamiento urbanístico de cada propietario.

Art.176-Transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de las Normas subsidiarias, el Ayuntamiento podrá asumir la redacción de los Planes Parciales que considere prioritarios y que no se hayan comenzado por los particulares afectados.

Art.177-El proyecto de urbanización deberá presentarse en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial; permitiéndose ejecutar las obras de urbanización por fases no siendo estas superiores a 18 meses y no pudiendo comenzar la ejecución de una nueva fase sin que se haya recibido por el Ayuntamiento las obras correspondientes a la fase anterior.

Art.178-En tanto no se aprueben Planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, sin embargo podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional, que previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo no hubieren de dificultar la ejecución de los planes, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. De todas formas cuando a juicio de la Corporación



debidamente asesorada exista presuncion fundada sobre la existencia de un posible yacimiento, sera preceptivo para la obtencion de cualquier licencia de obras, el dictamen de la Direccion del Museo Arqueologico de Sevilla.

Art:179-Se establece como plazo maximo total para la realizacion de las infraestructuras de un Plan Parcial 3 años.

4.3.2.-Disposiciones particulares.

4.3.2.1.-Delimitacion de Poligonos de Actuacion. Prioridades.

Art.180-El suelo apto para ser urbanizado se desarrollara mediante los siguientes Planes Parciales:

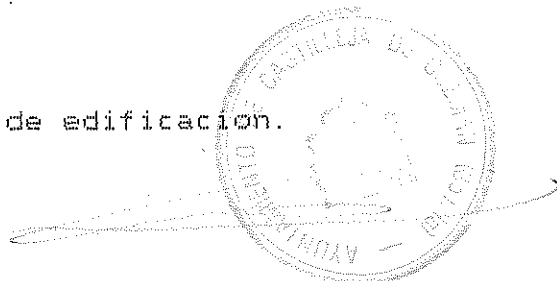
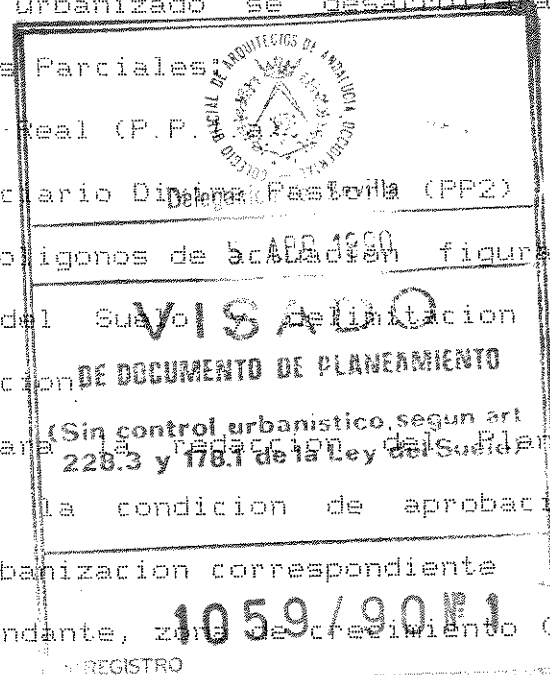
- a) P.P. uso residencial calle Real (P.P.1.a)
- b) P.P. uso residencial y terciario Divina Pastora (PP2)

Art.181-La delimitacion de estos poligonos de actuacion figurara en el Plano de Clasificacion del Suelo y en el Plano de Unidades y Poligonos de Actuacion.

Art.182-Se considera prioritario para la redaccion del Plan Parcial (P.P.1.a) calle Real, la condicion de aprobacion definitiva del proyecto de urbanizacion correspondiente al suelo urbano residencial colindante, zona de crecimiento (2)

Art.183-No considera prioritaria a la redaccion del Plan Parcial residencial Divina Pastora (P.P.2), por su situacion autonoma e independiente del suelo urbano, la aprobacion definitiva de ningun Proyecto de Urbanizacion concerniente al suelo urbano.

4.3.2.2.-Condiciones de edificacion.



Art.184-El Plan Parcial para uso exclusivamente residencial

(P.P.1) desarrollara las siguientes determinaciones.

a) El uso general sera residencial, autorizandose todo aquel que no perturbe a la residencia tal como: administrativo, asistencial, comercial, deportivo, escolar, cultural, social, etc.....

b) Para todo uso distinto del residencial, se tendra en cuenta el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, asi como el Reglamento de Espectaculos.

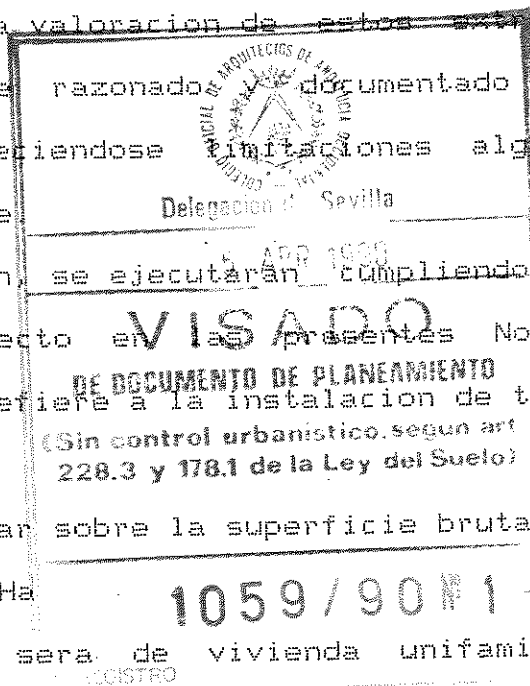
c) Las condiciones de composicion y materiales estaran sujetas al principio de adecuacion, al entorno en el sentido de calidad arquitectonica; la valoracion de estos aspectos se realizara mediante informe razonado y documentado del tecnico municipal, no estableciendose limitaciones algunas en este sentido, inicialmente

d) Las obras de urbanizacion, se ejecutaran cumpliendo la normativa redactada al respecto en las presentes Normas Subsidiarias, en lo que se refiere a la instalacion de todos los servicios.

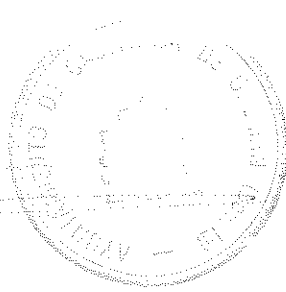
e)La densidad maxima a plicar sobre la superficie bruta de los terrenos sera de 40 viv/Ha

f)En este caso la tipologia sera de vivienda unifamiliar adosada en dos alturas (maximo 7 ms.), adaptandose a las alineaciones establecidas en los Planes Parciales pudiendo reconvertirse en vivienda unifamiliar pareada siempre que se ejecute por manzanas completas y el Plan Parcial correspondiente lo contemple.

- Parcela minima 100 m2.



1059/90M1

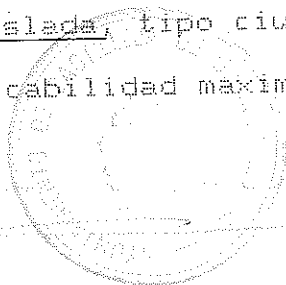


- Se podra construir un castillete en azotea con superficie maxima del 20% de la edificada en planta-ba.
- Ocupacion maxima sobre parcela neta el 80%, except planta baja para usos distintos al residencial que sera 100%

Art.185-El Plan Parcial para uso Residencial y terciario (PP2) desarrollara las siguientes determinaciones:

-Para el uso residencial:

- a)El uso general sera residencial, autorizandose todo aquel que no perturbe a la residencia tal como: administrativo, asistencial, comercial, deportivo, escolar,cultural, social.
- b)Para todo uso distinto del residencial, se tendra en cuenta el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, asi como el Reglamento de Espectaculos.
- c)Las condiciones de composicion y materiales estaran sujetas al principio de adecuacion, al entorno en el sentido de calidad arquitectonica; la valoracion de stos extremos se realizara mediante informe razonado y documento del tecnico municipal, no estableciendose limitaciones algunas en este sentido, inicialmente.
- d) Las obras de urbanizacion, se ejecutaran cumpliendo la normativa redactada al respecto en las presentes Normas Subsidiarias, en lo que se refiere a la instalacion de todos los servicios.
- e)La densidad maxima a aplicar sobre la superficie bruta de los terrenos sera de 11,4 viv/Ha
- f)La tipologia establecida segun el plano correspondiente se divide en:
 - Vivienda unifamiliar aislada, tipo ciudad jardin con 900 m2 de parcela minima, edificabilidad maxima sobre parcela neta



0,4 m2/m2 altura maxima dos plantas (7 ms) y tres ms. de distancia minima de la edificacion a los linderos de la parcela. Sobre esta altura se podra edificar un castillete con la superficie del 20% de la edificada en planta baja.

-Vivienda unifamiliar dosada o pareada con un total de 15.000 m2 construidos, parcela minima 100 m2, ocupacion maxima de la misma, el 80%, altura maxima dos plantas (7ms), alineacion la establecida en el Plan Parcial correspondiente sobre esta altura se podra edificar un castillete con una superficie maxima del 20% de la edificada en planta baja.

-Para el uso terciario (hotel).

a) La altura maxima permitida para las edificaciones a construir sera de dos plantas (7 ms), medida en el punto medio de fachada, entre la rasante de ~~acera~~ y el borde saliente del antepecho de azotea.

b) La edificabilidad maxima permitida sera de ~~viii~~ 0,35 m2/m2 sobre parcela neta.

c) el uso permitido es el ~~turistico~~ hotelero, siendo autorizable cualquier otro que ~~lo~~ ~~documente~~ de PLANEAMIENTO

-Comercial

-Deportivo

-Cultural

-Recreativo

d) La valoracion de las condiciones de ~~composicion~~ de acuerdo con el entorno y uso al que se determinen las edificaciones vendarn determinadas por el Ayuntamiento previo informe del tecnico municipal.

