

4.2. -NORMAS ESPECIFICAS  
EN SUELO URBANO.



4.2. -NORMAS ESPECIFICAS  
EN SUELO URBANO.

4.2.1.- Disposiciones generales.

4.2.1.1.- Regimen urbanistico. Clasificacion.

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

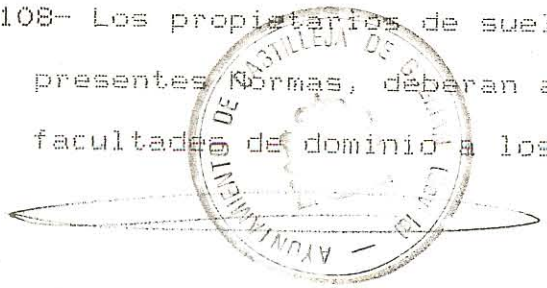
Asi mismo adquieren la clasificacion de Suelo Urbano los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbanizable, una vez que hayan sido aprobados definitivamente los correspondientes Planes Parciales, y en las cesiones correspondientes, aprobados los proyectos de urbanizacion y ejecutadas las obras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

Tambien seran considerados dentro del Suelo Urbano aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, hasta el suministro de agua, alcantarillado y suministro de energia electrica por estar comprendidos en areas consolidadas por la edificacion al menos en sus dos terceras partes o aquellos que en ejecucion de las Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanizacion antes mencionados.

Delegacion de Sevilla  
5 ABR 1990  
VISADO  
DE DOCUMENTO DE FORMALIZACION DE DOCUMENTOS  
(Sin control urbanistico requerido por 220.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)  
1059/90 N° 1

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

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



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 vias, 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>/viv

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 planeamiento de tipo preventivo la previa presentacion a aprobacion del correspondiente proyecto de parcelacion en el que se establezca el No. de viviendas totales.

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 forma establecida para cesion no reuna las caracteristicas precisas, se adoptara un sistema de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA  
Delegacion de Sevilla  
5 APR. 1990  
**VISADO**  
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO  
(Sin control urbanistico, segun art 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)  
1059/90#1  
N° REGISTRO



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 el suelo urbano adquiriera la condicion de solar y se efectuara cumpliendo las determinaciones establecidas en las Normas de Urbanizacion de este documento, para cada solar. Seran sufragadas por los propietarios del mismo.

Art.115- Se denominan edificios fuera de ordenacion edificables los afectados por nuevos viarios o cambios de 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 edificables deberan mantenerse limpios e higienicos por la propiedad, no pudiendose ejecutar ningun

COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

Delega

ABR 1990

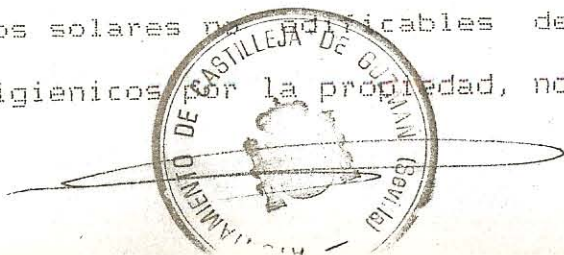
**VISADO**

**DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

(Sin control urbanistico segun art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

**1059/90#1 -**

Nº REGISTRO



tipo de obra.

Art.117- El Ayuntamiento establecera los medios necesarios para la compra, permuta, o expropiacion de los edificios "fuera de Ordenacion" y "solares no edificables" que habran de pasar a dominio publico.

4.2.1.2.- Patrimonio. Conservacion monumental.

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

Dicho patrimonio tendra por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar tecnica y economicamente, la expansion de las poblaciones, uniendose a la gestion urbanistica para la enaenacion de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilizacion.

Art.119- Los ingresos obtenidos por la gestion urbanistica, mediante enaenacion de terrenos del Patrimonio Municipal se destinara a la conservacion y ampliation del mismo.

Art.120- Para las zonas consideradas como de Interes Historico-Artistico se establecera un catalogo, asi como unas ordenanzas especiales que las regule de la Corporacion debidamente asesorada exista presuncion fundada sobre la existencia de un posible yacimiento; sera preceptivo para la obtencion de licencia de obras el dictamen de la Direccion del Museo Arqueologico de Sevilla.

Art.121- Para todas aquellas edificaciones declaradas de valor artistico se definira claramente su zona de influencia urbanistica, asi como las normas especiales y particulares en cuanto a composicion y ordenacion de volumenes, alineaciones y condiciones esteticas de las edificaciones incluidas dentro de la zona de influencia.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA

6 APR 1980

**VISA LIBRE**

**DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

(Sin control urbanistico, segun art 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

**1059/90 N° 1**

N° REGISTRO



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 con el objeto de agilizar la gestion.

Art.126- El proyecto de Reparcelacion se formulara por los interesados, que representen como minimo el 80% de la superficie reparcelable o urbanistica actuante de oficio o a instancia 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.

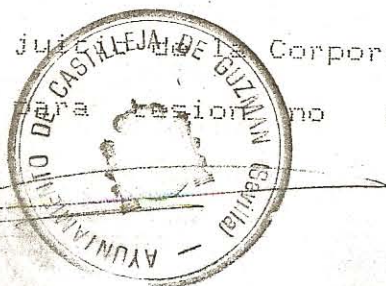
Art.128- Cuando a juicio de la Corporacion Municipal, la parcela resultante para una region no reuna las características

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA  
Delegación de Sevilla

5 APR 1990  
Los 2/3

**VISADO**  
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO  
(Sin control urbanistico, segun art 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

1059/90 Nº 1  
Nº REGISTRO



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

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 plan urbanístico, todo sector cuya ordenacion prevista en las Normas Subsidiarias suponga al menos la creacion de un vial, sea de Delegación de Tráfico o de peatonal.

Art.132.- El Ayuntamiento cuando estime oportuno, con el plazo de un mes, a los propietarios afectados por este tipo de planeamiento, la obligacion de presentar el 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

COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE INGENIERIA DE URBANISMO DE SEVILLA

Delegación de Tráfico Sevilla

5 ABR. 1990

**VISADO**

**DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

(Sin control urbanístico, segun art. 229.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)

1059/90 Nº 1

REGISTRO

