



TITULO II: NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

A 28.6-85

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

SECCION 1a: REGIMEN URBANISTICO



Archivo de Plansamiento
APROBADO: 1.3-84

Artículo 96:

Constituirán el Suelo Urbano los así considerados por las presentes Normas y que se recogen en el plano de Clasificación de Suelo por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos/ en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes según los criterios particulares aplicados al tejido urbano de las áreas edificadas de Puebla del Rio.

Artículo 97:

Los terrenos que cumplan el artículo precedente no podrán ser edificados hasta alcanzar la calificación de solar según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo.

Artículo 98:

Los propietarios de suelo urbano clasificado en las presentes Normas, deberán ajustarse en el ejercicio de sus facultades de dominio a los artículos 83.3 de la Ley de Régimen del Suelo y 46.2 — del Reglamento de Planeamiento, por los que se regula el régimen/ de cesiones y destino de los mismos, todo ello de acuerdo con las Unidades de Actuación que establecen las Normas.

28-6-85

1) Se sustituyen las disposiciones del artículo 99 de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM vigentes, relativas a las cesiones de suelo con destino a dotaciones públicas a que están obligados los propietarios de suelo urbano, por las disposiciones del apartado 5) del artículo 21, del Anexo a las Normas Urbanística del PGOU.

Artículo 99:

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 1-3-84

- 100
- a) Con el fin de obtener una distribución equitativa de las cargas derivadas de la aplicación del régimen urbanístico del suelo urbano, los propietarios cederán además de los terrenos destinados a viales, 30 m² por cada vivienda de nueva planta/ 6 100 m² de uso no residencial y que serán destinados a la gestión de parques, jardines públicos y centros de Educación/ General Básica.
 - b) La ejecución del precepto anterior se llevará a cabo mediante las reparcelaciones que procedan de acuerdo con la Sección 2a, del presente Capítulo, si la cesión del suelo directa no es posible en función de la cuantía, proporciones o localización de los terrenos a ceder.

Artículo 100:

La cesión establecida en el artículo 99 será de aplicación en todos aquellos casos en que tras la demolición de un inmueble o sobre solares existentes, la nueva construcción suponga un incremento del número de viviendas, o del uso no residencial, respecto a la situación anterior.

Artículo 101:

Quando en un solar se pretenda su subdivisión en parcelas, deberá presentarse previamente a la solicitud de licencia de edificación, el correspondiente Proyecto de Parcelación, en el que se establezca el número de viviendas resultantes, sin perjuicio de que el Proyecto de Edificación sea parcial, y todo ello para la correcta aplicación del artículo 99.



En todo caso, las parcelas resultantes de esta subdivisión, deberán cumplir con las condiciones definidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 102:

Se establece un aprovechamiento máximo para el Suelo Urbano de 45 viv/Ha. a excepción de los sectores que en la fecha de aprobación provisional habían suscrito compromiso particular con la Excm. - Corporación Municipal.

Artículo 103:

Cuando los terrenos a ceder estén sin urbanizar se hará constar en la escritura de las mismas las obligaciones por parte del cedente en relación con las obras de urbanización que para los terrenos fije el Plan.

Artículo 104:

Las obras de urbanización necesarias para que el suelo urbano adquiriera la condición de solar se efectuarán, por lo menos, con las características establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas y serán sufragadas por los propietarios del suelo urbano según establece el art. 83.3.2ª de la Ley de Régimen del Suelo.

SECCION 2ª: REPARCELACIONES EN EL SUELO URBANO.

Artículo 105:

Será de aplicación la reparcelación en todos aquellos casos en --

A 28.6-85



Archivo de Puebla del Río
APROBADO



los que sea necesaria la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del trazado de las alineaciones en suelo urbano de las presentes Normas y de la localización del equipamiento establecido.

Artículo 106:

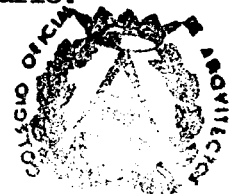
- a) La delimitación de la Unidad Reparcelable se efectuará siguiendo los criterios establecidos en el art. 117.2. de la Ley del Régimen del Suelo y en la Sección 2a del Capítulo II del Título III del Reglamento de Gestión. En cualquier caso podrá ser discontinua.
- b) Con carácter general se han establecido siete Unidades de Actuación denominadas, Casco Tradicional de Puebla del Rio, Zona de Crecimiento, Polígono INV, Sector San Román, P.P. La Estacada, P.P. Pozo Concejo y P.P. La Cruz del Vizcaino.
- c) Se considera como Unidad de Actuación única el Casco Tradicional y los seis polígonos delimitados en el casco de Villafranco del Guadalquivir.

No obstante y con objeto de agilizar la gestión, estas unidades - podrán subdividirse de acuerdo con los criterios del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión.

Artículo 107:

A 28-6-85

El procedimiento a seguir para la tramitación de los expedientes/ de reparcelación será el que se desarrolla en el Capítulo IV del Título III del citado Reglamento. Siendo el Capítulo V el que se aplique a las reparcelaciones de carácter voluntario.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

A 29.6.85

00097



Artículo 108:

Reparcelación económica.

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

- a) Cuando a juicio de la Excm. Corporación la parcela resultante para la cesión no reuna las características necesarias para posibilitar su destino a la gestión del equipamiento y/o se prevea un incremento residencial igual o inferior a 10 viviendas o 1.000 m² de uos no residencial, se procederá a la indemnización sustitutoria según lo dispuesto en los artículos 125.2 de la Ley de Régimen del Suelo y 74 del Reglamento de Gestión.
- b) Las cuantías monetarias que se produzcan se ingresarán en una cuenta de Valores Independientes denominada "Gestión de equipamiento en el Suelo Urbano".

Artículo 109:

Para el establecimiento de equivalencia entre el valor de los precios a ceder en función de su diferente localización dentro del tejido urbano se utilizará el Índice Municipal de Valoración del Suelo y en ausencia de éste los criterios de clasificación contenidos en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto Municipal sobre Solares.

SECCION 3a: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 110:

Con independencia de las determinaciones establecidas en la Normativa de Edificación de las presentes Normas el desarrollo de las/



00098

diferentes Unidades de Actuación se realizará mediante Plan Especial o Estudio de Detalle en función de la complejidad y grado de desarrollo del Sector lo cual será indicado por la Excma. Corporación, previo informe técnico municipal, a instancia de parte.

27.6 85 A

Artículo 111:

El objetivo de las citadas figuras de planeamiento será: con carácter general delimitar, precisar y concretar a E 1:500 como mínimo las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación a E 1:2.000 ó E 1:1.000 en los tres aspectos siguientes:

- a) Sistema viario y redes de infraestructuras.
- b) Parcelario y ordenación de volúmenes.
- c) Diseño y destino preciso del equipamiento.



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1.3.84

Artículo 112:

El contenido, alcance y tramitación de los Planes Especiales y Estudios de Detalle será el establecido en el Título I del Reglamento de Planeamiento, Capítulos IV y VI respectivamente.

Artículo 113:

Se consideran afectados por este planeamiento todos aquellos suelos incluidos en alguna unidad de actuación cuya ordenación esté/incluída en las presentes Normas y suponga la creación de al menos un vial tanto de tráfico rodado como peatonal.

Artículo 114:

[Transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias ~~del~~ Excma. Ayuntamiento podrá asumir la redacción de]

100 ADOP. PARCIAL NSM A LOUB. F.A. 25.05.09

2) Se sustituyen las disposiciones del artículo 114 de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM vigentes, relativo a plazos de formulación de planeamiento de desarrollo, por las disposiciones del artículo 2.7 del Anexo a las Normas Urbanística del PGOU.



00099

aquellos Planes y Estudios que se acuerden necesarios para el desarrollo de los objetivos y determinaciones del presente Planeamiento y que no se hayan realizado por los particulares.

Artículo 115:

Previo a esta actuación municipal se notificará a los afectados, - otorgando un plazo de un mes para que suscriban compromiso de redacción. Transcurrido el plazo sin acuerdo expreso, el Ayuntamiento/ procederá a la redacción y tramitación del documento arbitrando - las correspondientes contribuciones especiales para el pago de los gastos producidos mediante un sistema proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.