

TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES

SECCION 1ª: REGIMEN URBANISTICO

Artículo 158:

Constituyen el suelo apto para ser urbanizado, aquellos terrenos/así considerados por las presentes Normas en el plano de Clasificación de Suelo, por constituir unidades con suficiente entidad - como para contener sistemas locales de equipo, estar situados en/ áreas que completan la estructura urbana y contar con las condiciones de infraestructura previa suficientes para su desarrollo.

Artículo 159:

Los propietarios de suelo clasificado como apto para ser urbanizado que se delimitan en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente los terrenos que se destinen con carácter permanente a - viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos. Así mismo cederán el 10% del aprovechamiento medio de su sector en parcelas de similares características de aprovechamiento, situación y ordenación volumétrica al resto de las parcelas. Los terrenos cedidos por aplicación del párrafo anterior - entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal de suelo y se - destinarán preferentemente a los fines previstos en el art. 165 y 166 de la Ley de Régimen del Suelo.

A 28.6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84

1) Se sustituyen las disposiciones del artículo 160 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 apto para ser urbanizados, por las disposiciones del apartado 5) del artículo 2.1 del Anexo a las Normas Urbanística del PGOU.

Artículo 160:

Los propietarios de suelo clasificado como apto para ser urbanizado, cederán el suelo destinado para equipamiento especificado en el artículo anterior, en las cuantías consideradas como mínimas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Régimen del Suelo, siempre y cuando la superficie destinada a una dotación específica no resulte inferior a los mínimos necesarios para su funcionamiento, especificados en los art. 4, 5 y 7 del citado Anexo, de tal manera que la suma de las superficies destinadas a equipamiento sea igual o superior a cincuenta metros cuadrados por vivienda. Para el uso no residencial las cesiones alcanzarán el 14% de la superficie total del Plan.

100

29.6-85

A



Archivo de Planeamiento

APROBADO: 1.3-94

Artículo 161:

El trazado viario, tipología y localización de equipo recogido en el plano de Ordenación de las presentes Normas para algunos de los suelos aptos para ser urbanizados, se considera como Avance de Planeamiento de los futuros Planes Parciales que habrán de realizarse.

Artículo 162:

La edificabilidad de aplicación a éste tipo de suelo es de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie bruta del Plan para usos residenciales/ y para los de tolerancia Industrial el aprovechamiento será de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ referido a la misma superficie.

Artículo 163:

Los propietarios de suelo ejecutarán a su costa la totalidad de las obras de urbanización debiendo colaborar en el parte proporcional correspondiente a su aprovechamiento urbanístico, en las necesarias obras de mejora y ampliación de las redes de infraestructura directamente producidas por la ejecución del Plan Parcial aunque estas se situen fuera del ámbito del mismo.



SECCION 2ª: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

• Artículo 164:

El suelo clasificado por las presentes Normas como Urbanizable con P.P. aprobado se desarrollará según las determinaciones de las mismas no pudiéndose conceder licencia de edificación en tanto no se apruebe y ejecute el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la manzana o polígono afectado.

A 28.6.84



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



SECCION 3^a: NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

Artículo 165:

Los suelos clasificados por las presentes Normas como aptos para/ ser urbanizados necesitarán para su desarrollo de la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación, que concreten y delimiten las determinaciones incluidas en estas Normas.

Artículo 166:

Con anterioridad a la aprobación inicial de los Planes Parciales/ se establecerán Actas de Compromisos en las que se acuerde el grado y características de la colaboración en el desarrollo de las - infraestructuras fijadas por el art. 149 de las presentes Normas.

Artículo 167:

Los Planes Parciales podrán ser redactados por los particulares o por el Ayuntamiento, siendo su costo distribuido entre los promotores mediante un expediente de contribuciones especiales proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.

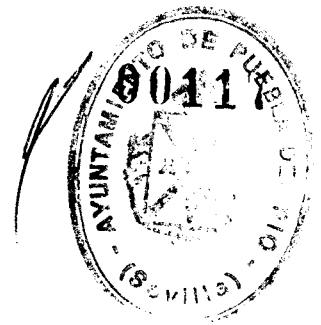
Artículo 168:

Transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de las Normas/ Subsidiarias, el Excmo. Ayuntamiento podrá asumir, la redacción - de 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.

A 28-6-85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84



Artículo 169:

Aprobado definitivamente un Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá presentarse en un plazo máximo de cuatro meses. Así mismo las fases de las obras de urbanización no serán superiores/ a 18 meses, no pudiendo comenzar la ejecución de una nueva fase - sin que se haya recibido por el Ayuntamiento las obras de urbanización de la anterior.

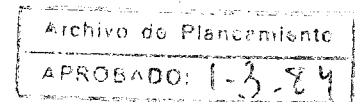
Se establece como plazo máximo total para la realización de las - infraestructuras de un Plan Parcial, 3 años.

27-6-85

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.

SECCION 1a: DELIMITACION Y PRIORIDADES.

Artículo 170:



El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará a través de los siguientes planes:

- a) P.P. nº 1, Uso residencial, en Puebla del Río.
- b) P.P. nos 7 y 8, Uso residencial, en Villafranco del Guadalquivir.
- c) P.P. nos 1, 2 y 3, Uso residencial en " " "
- d) P.P. nos 4, 5 y 6, Uso tolerancia industrial en " "
- e) P.P. "La Atalaya".

La delimitación y trazado general de cada uno de ellos figura en/ la documentación gráfica y su superficie, aprovechamiento y cesiones en la Memoria de Ordenación.

60 MOD. NSM. CFOTU 25.02.99. Nuevo Sector "El Prado"

67 MOD. NSM. CFOTU 31.05.00. Nuevo Sector "Santa Rita"

103 MOD. NSM. CFOTU 28.09.09. Nuevo Sector Agrícola SUS-A

(20) MOD. NSM. CFU. 6.03.86

4.- NUEVA REDACCION DEL ARTICULO 172.- La ejecución del Plan Parcial nº 1, uso residencial en el casco de Puebla del Rio podrá llevarse a cabo en tanto los planes de Pozo Concejo y la Estacada no hayan consolidado con edificación, al menos el 50% de las respectivas capacidades, pudiendo la Excmá. Corporación reconsiderar dicho porcentaje, incluso anularlo si circunstancias del mercado inmobiliario hicieran posible una realización del Plan Parcial nº 1 anticipada o simultáneamente a las actuaciones en los otros dos Planes.

Como confirmación de la voluntad de la Corporación Municipal de aplicar la excepción contenida en el anunciado del primer párrafo, bastara la mera admisión a trámite del Plan Parcial nº 1.





00118

Artículo 171:

Se considera uso industrial, a diferencia del denominado tolerancia industrial, aquel que se caracteriza por una actuación unitaria y única en el ámbito del plan con fines de transformación de las materias primas.

Su reglamentación precisa vendrá en función de cada caso debiendo abrir el Excmo. Ayuntamiento el correspondiente expediente para la pública participación y la valoración, el impacto medio ambiental y socioeconómico de la actuación.

Artículo 172:

② [La ejecución del Plan Parcial nº 1, uso residencial en el casco de Puebla del Río no se llevará a cabo en tanto los Planes Pozo Concejo y La Estacada no hayan consolidado con edificación, al menos, el 50% de las respectivas capacidades pudiendo la Excmo. Corporación reconsiderar dicho porcentaje, al alza, si así lo estima oportuno.]

A 28.6.85

Artículo 173:

El plan parcial de tolerancia industrial comprendido entre el Polígono del INV y la parcelación urbanística Villacuernos, en Puebla del Río, se desarrollarán de acuerdo con los polígonos que refleja la documentación gráfica, siendo prioritario el designado como "Las Pompas" de titularidad privada, con la condición de que el Plan de etapas de las obras de urbanización prevean la dotación de infraestructura para la entrada en servicio como unidad autónoma del citado polígono.



Archivo de Plasmamiento
APROBADO: 1.3.84



Artículo 174:

Se condiciona la ejecución del Plan Parcial nº 7, uso residencial, en el casco de Villafranco del Guadalquivir a la cesión con características de solar de los terrenos de dominio público comprendidos entre dicho plan y las instalaciones de Pagusa.

Artículo 175:

28-6-85
A
Será prioritaria la ejecución de los planes parciales de tolerancia industrial nº 1 y nº 4, debiendo presentarse al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de tres meses tras la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. En caso de incumplimiento éste los redactará de oficio con cargo a sus propietarios.

Artículo 176:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84
En tanto no se desarrollen los Planes Parciales nº 2 y nº 6, al menos el 50% de la capacidad no podrá abordarse la actuación en el plan parcial nº 3 salvo expresas y justificadas razones de interés social.

Igual condición se establece para el plan parcial nº 5 en relación a los números 1 y 4.

Artículo 177:

La ejecución del Plan Parcial "La Atalaya" para uso residencial de segunda vivienda no se podrá iniciar en tanto no se concrete por el Excmo. Ayuntamiento la oferta definitiva de suelo para este uso procedente de las Parcelaciones Urbanísticas existentes, tras la aplicación de los artículos 203 y 204 de éstas Normas. En ese momento se fijará el porcentaje de ocupación de los suelos —



clasificados que justifique la ejecución del P.P. "La Atalaya", - que hasta ese momento deberá permanecer como suelo apto para ser/ urbanizado.

SECCION 2a: CONDICIONES DE EDIFICACION.

Artículo 178:

Los planes parciales de uso residencial se desarrollan según las/ condiciones generales del suelo urbano, así como las particulares de la Zona de Crecimiento de Puebla del Río.

Artículo 179:

Los planes parciales de tolerancia industrial se desarrollarán según las determinaciones que para éste uso establece el artículo - 126.

Artículo 180:

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con las previsiones del Título I, Capítulo IV de las presentes Normas, siendo/ los criterios de diseño, características geométricas, localiza— ción de reservas de suelo y retranqueos de los cerramientos para/ la red viaria, los establecidos para cada caso por la Excm. Cor— poración además de los que se incluyen como Anexo II a estas Nor— mas.

A 28.6.85



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1-3-84