

## 3 NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1. Finalidad.

Constituyen el objeto de las presentes normas regular las condiciones del suelo urbanizable no sectorizado del sector ST-2, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de La Algaba (Sevilla), con el objeto de transformar dicho suelo en Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### Art. 2. Ámbito de aplicación.

La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes normas se define en los planos del presente Plan de Sectorización, los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en el PGOU de La Algaba, y respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el área SUNS-2. La superficie ordenada alcanza los 94.800 m<sup>2</sup>. La Ficha Urbanística del ST-2 anexa a estas Normas Urbanísticas es vinculante a todos los efectos del desarrollo y ejecución del Sector.

#### Art. 3. Régimen de aplicación.

Se articulan en estas Normas, ya sea de forma general o específicamente para cada una de las zonas, las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, así como también se regulan, en lo que compete a un Plan de Sectorización, otros procesos intermedios relativos al suelo o a la urbanización y fundamentalmente al régimen urbanístico, gestión urbanística y normas de edificación.

#### Art. 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan de Sectorización del sector ST-2 tiene, en principio y a partir de la publicación de la correspondiente aprobación definitiva, vigencia indefinida según prescriben el artículo 35 de la LOUA y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP). Todo esto sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y procedimientos previstos por la legislación.

2. Se entenderá por revisión el cambio de:

- Cambio de situación de las cesiones.
- Cualquier otro que, según la legislación aplicable o el PGOU, pueda considerarse como tal.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no contemplado en el anterior punto 2.

4. No se entenderán como modificaciones del presente Plan de Sectorización, todos aquellos ajustes y/o correcciones de errores materiales o aritméticos que hubieran de realizarse como consecuencia de la mayor concreción inherente a los instrumentos de desarrollo del presente Plan de Sectorización (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, de Reparcelación y de Parcelación). Esto será así siempre que para la realización y justificación de dichas precisiones se utilicen los mismos

criterios, métodos y cálculos recogidos en el presente Plan de Sectorización, tanto en la Memoria como en el Estudio Económico-Financiero.

Una vez sean aprobados dichos Instrumentos, incluyendo las mencionadas correcciones si fuera el caso, tendrán todos los efectos previstos en el presente Plan de Sectorización para dichas determinaciones junto con sus correspondientes ajustes aritméticos.

#### **Art. 5. Tramitación y consecuencias.**

1. La tramitación de este Plan de Sectorización seguirá en materia de competencia y procedimiento lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA, hasta su aprobación definitiva y publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a partir de la cual tendrá plena vigencia.

2. La aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento le confiere los efectos de, entre otros contemplados en el artículo 34 de la LOUA, publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

3. Los particulares al igual que la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en el presente Plan de Sectorización y en su ámbito de aplicación.

#### **Art. 6. Competencias**

Corresponderá a los propietarios de los suelos incluidos en la unidad de ejecución el desarrollo del Plan de Sectorización, a través del sistema de actuación de compensación, sin perjuicio de las competencias del Ayuntamiento de La Algaba como Administración actuante.

#### **Art. 7. Documentación e interpretación.**

1. El presente Plan de Sectorización se compone de los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria de Información
- Documento 2. Memoria de Ordenación
- Documento 3. Normas Urbanísticas
- Documento 4. Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas
- Documento 5. Planos

2. El conjunto de estos documentos constituye una unidad coherente. Sus determinaciones se deberán aplicar en atención al mejor cumplimiento de los objetivos generales marcados en el propio Plan, y por consiguiente también en el PGOU en el que se enmarca. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación que lo compone, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La Memoria recoge los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan de Sectorización.
- c) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación estructural establecida.

- d) Las Normas Urbanísticas constituyen la base normativa del Plan de Sectorización y prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula, ya sea sobre el desarrollo, gestión y ejecución del sector, así como las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. De forma subsidiaria serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- e) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión las posibles actualizaciones que procedan.
- f) Si, a pesar de los criterios de interpretación de los apartados anteriores de éste artículo, persistiera alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala. Si la discrepancia se produjera entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

#### **Art. 8. Licencias.**

Será obligatoria la obtención de licencia municipal a todos y cada uno de los actos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de La Algaba, y subsidiariamente lo dispuesto en el Artículo 169 de la LOUA.

La documentación a presentar para la tramitación de licencias se ajustará a lo especificado en las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales de Edificación o subsidiariamente lo establecido para cada tipo de obra o actividad por la legislación o jurisprudencia específica aplicable.

#### **Art. 9. Requisitos para poder edificar.**

En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada a ella, siempre que se cumplan los siguientes requisitos (Arts. 54 y 55 de la LOUA):

- a. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

## TÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES

### Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

#### Art. 10. Definición y efectos.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que el presente Plan de Sectorización del sector ST-2 (dentro del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2) ha delimitado un sector para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

2. Con la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización se producen los siguientes efectos:

- a) El suelo urbanizable no sectorizado indicado en su ámbito adquiere la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, vinculándose al mismo, las construcciones y edificaciones al destino que resulta de este instrumento y al régimen urbanístico que, consecuentemente, le es de aplicación.
- b) El resto de los especificados en el art. 34 de la LOUA.

#### Art. 11. Programación. Plazos.

1. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

2. El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

5. En todo caso el plazo máximo de ejecución de la urbanización y edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

#### Art. 12. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en los artículos 476 y 477 de las Normas Urbanísticas del PGOU de La Algaba.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos que se establezcan en el plan de etapas del correspondiente Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

#### **Art.13. Deber de urbanizar**

1. Comprenden los necesarios para el desarrollo urbanístico integral de la actuación, de modo que quede integrada en la masa urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente:

- a. Costes de obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado urbano, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, previstos en planes y proyectos, sean de interés para la Unidad de Ejecución.
- b. Costes necesarios para que la actuación urbanística se conecte a las redes generales viarias, de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación, según lo previsto en Planes y Proyectos de Urbanización.
- c. Las indemnizaciones por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes.
- d. El coste generado por la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización, y los que exijan las operaciones equidistributivas (levantamientos topográficos, análisis de estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.)
- e. Los gastos administrativos y de gestión del Sistema.

2. Por ser Suelo Urbanizable, además, los gatos incorporarán la parte proporcional correspondiente a los Sectores sobre participación en la financiación de las obras de los Sistemas Generales previstos, garantizando la integración de los sectores en la masa urbana y su funcionalidad, al quedar cubiertas las demandas que generan la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en este suelo, en los términos previstos por el Plan.

3. Se considerarán gastos de urbanización incluidos en la Unidad de Ejecución los de las obras de adaptación de viarios limítrofes, aun situados fuera del área.

### **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

#### **Art. 14. Ámbito del planeamiento parcial**

El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita este Plan de Sectorización, a través del correspondiente Plan Parcial, que se ajustará en sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

#### **Art. 15. Contenido, determinaciones y alcance de las mismas.**

1. El Plan de Sectorización regula el desarrollo del sector referido en un único Plan Parcial, mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo, en las Fichas de Planeamiento y en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas de Planeamiento de la memoria y planos del documento de ordenación son las siguientes:

- a) La delimitación de un único sector para su desarrollo mediante la formulación de un único Plan Parcial.
- b) La iniciativa del planeamiento que será privada.
- c) La asignación de usos globales y pormenorizados y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta. Los usos especificados quedan determinados y definidos en las NN.UU. del Plan General, expresamente de aplicación. Estos parámetros quedan recogidos en el cuadro adjunto.

<b>PARÁMETROS ESTRUCTURALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL (Sector ST-2)</b>		
Uso Global		TERCIARIO
Usos Pormenorizados	Usos Característicos	Comercial
	Usos Incompatibles	Industrial
Aprovechamiento Urbanístico	Superficie:	94.800 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad bruta	0,31118 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Edificabilidad máxima	29.500 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento medio	0,36350 UA / m <sup>2</sup> s

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica en la Ficha de Planeamiento.

3. Las determinaciones particulares contenidas en las correspondientes fichas tienen el alcance que se señala a continuación:

- a) Superficie: La dimensión aportada es una cifra de referencia con carácter estimativo, pudiendo ajustarse en la tramitación del instrumento de gestión que proceda.
- b) Iniciativa de Planeamiento: en las unidades de iniciativa privada la Administración podrá actuar en caso de incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el presente Plan. Dichos plazos quedan convenientemente expresados en el Plan de Etapas y en el artículo 10 de estas Normas Urbanísticas.
- c) Edificabilidad y aprovechamiento: No podrán excederse en ningún caso los valores máximos fijados por las fichas para el ámbito del Plan de Sectorización. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo expresado en las correspondientes fichas.
- d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la ficha serán de carácter obligatorio y gratuito.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no se encuentre entre las anteriores, deberá tramitarse como modificación del Plan.

#### **Art. 16. Regulación de la Ordenación y la Edificación**

1. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para su ejecución de acuerdo con las indicaciones contenidas en la Ficha.
2. El Plan Parcial establecerá, definirá y pormenorizará la zonificación productivo en relación a las distintas tipologías y o modelos productivos a implantar, ajustando el dimensionamiento de las manzanas a los modelos y, en su caso, a la localización estratégica de los usos terciarios.
3. La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustará, en sus principios y criterios, al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa del Plan General; no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos).
4. La Ficha indica el aprovechamiento del Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas. La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para el sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.
5. En la Ficha de Planeamiento se expresan las reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento). En cualquier caso, deberán respetarse como mínimas las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento y del art. 17 de la LOUA, que tendrá la consideración de mínimo absoluto.
6. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Normas del PGOU.

### **Sección 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

#### **Art. 17. Área de reparto**

1. El Plan delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito objeto de la sectorización.
2. Para dicha área de reparto el Plan de Sectorización fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,36456 UA/m<sup>2</sup>s expresado en unidades de aprovechamiento por metros cuadrados de suelo referido al uso global terciario.

### **Sección 4ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

#### **Art. 18. Presupuestos de la ejecución**

1. Hasta en tanto no se apruebe la ordenación detallada (el instrumento de planeamiento correspondiente), el Suelo Urbanizable Sectorizado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico establecido para este tipo de suelo por la legislación vigente. En este sentido sólo podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, al Sistema General previsto, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en el art. 53.1 de la LOUA.

2. Sólo podrá actuarse en el sector mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3. Para la ejecución de la edificación contemplada en la ordenación definida en el correspondiente Plan Parcial:

a) Deben estar aprobados el correspondiente Plan Parcial, y los proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

b) Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultáneamente.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

1. En caso de contradicción o de ausencia normativa, las presentes Normas Urbanísticas quedan sometidas a la regulación establecida al respecto en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba.

2. Las definiciones y conceptos que no figuren expresamente en estas Normas serán los correspondientes a las Normas Urbanísticas del PGOU de La Algaba.



**ANEXO: Ficha urbanística del sector ST-2 del PGOU de La Algaba**

**FICHA URBANÍSTICA**

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR ST-2**

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: ST-2

ÁREA DE REPARTO: AR - ST2

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ORDENACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN

**DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

DENOMINACIÓN	ST-2	USO GLOBAL:	TERCIARIO
ÁREA DE REPARTO	AR - ST2	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE:	94.800 m <sup>2</sup> s	DENSIDAD DE VIVIENDAS:	29.500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
SSGG ADSCRITOS --	0 m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	
TOTAL --	94.800 m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0.31118 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO:	<b>0,36350 UA/m<sup>2</sup></b>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	34.460 UA
APROVECHAMIENTO SECTOR:	34.460 UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	31.014 UA
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (SSGG adsc):	0 UA	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	3.446 UA

**DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		
Edificabilidad	Coef. POND.	Aprovechamiento
Uso TERCARIO GÉNÉRICO	1,08	10.260,00 UA
Uso GRAN SUPERFICIE MINORISTA	1,21	24.200,00 UA
		34.460,00 UA

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
SSGG INCLUIDOS:		Sistema de Espacios Libres:	7.647 m <sup>2</sup> s
-- Vialio general (SGV):	3.766 m <sup>2</sup> s	SIPs:	3.059 m <sup>2</sup> s
-- Equipamiento (SGD):	14.559 m <sup>2</sup> s		
SSGG EXTERIORES ADSCRITOS (SSGO):	0 m <sup>2</sup> s	TOTAL SSG EN ST-2:	10.706 m <sup>2</sup> s (1.129 m <sup>2</sup> s/ha)
TOTAL SSG EN ST-2	18.325 m <sup>2</sup> s (1.933 m <sup>2</sup> s/ha)		

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- EL PLAN PARCIAL QUE ORDENE EL PRESENTE SECTOR PODRÁ MODIFICAR LAS EDIFICABILIDADES DESTINADAS A LOS USOS PORMENORIZADOS PREVISTOS, NO OBSTANTE ESTAS VARIACIONES ESTARÁN LIMITADAS AL ±10% DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL SECTOR, Y SIN AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL MISMO.
- LA LOCALIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ES VINCULANTE, NO OBSTANTE EL PLAN PARCIAL PODRÁ AJUSTAR SU DELIMITACIÓN

**GESTIÓN**

INICIATIVA:	PRIVADA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	CUATRO AÑOS

