

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCIÓN de 2 de mayo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Delegada Provincial en Sevilla de la antigua Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 24 de febrero de 2010, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Montellano (Sevilla).*

(Expte. SE/51/09)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 24 de febrero de 2010, esta Delegación Territorial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Montellano (Sevilla) relativas a suelos sitios en “El Tesorillo”, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 3 de julio de 2009, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 12 de marzo de 2010, y con el número de registro 4076, se procedió a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la antigua Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (actualmente Agricultura, Pesca y Medio Ambiente), así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Montellano.

#### A N E X O

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### I N T R O D U C C I Ó N

La ordenación propuesta determina las normas urbanísticas de carácter estructural así como los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación y plazos de ejecución del Sector y ello para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

##### 1. Normas urbanísticas de carácter estructural.

##### 1.1. Disposiciones generales.

Por tratarse de un sector colindante con un núcleo urbano ya consolidado, que debido a su enclave, entendemos como extensión de este último, es necesario que las Normas sigan el criterio general de ordenación establecido en el planeamiento vigente, las Normas Subsidiarias Municipales, por lo que se ajustarán básicamente a las normas de ordenación para la zona de extensión establecidas en el citado planeamiento general.

Las presente Normas se aplicarán a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

##### 1.2. Generalidades y terminología de conceptos.

Nos remitimos a las propias del texto de las Normas Subsidiarias Municipales del planeamiento de Montellano.

##### 1.3. Régimen urbanístico del suelo.

De acuerdo a lo contenido en texto de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano.

##### 1.4. Normas de edificación: Condiciones técnicas.

De acuerdo a lo contenido en el texto de las Normas Subsidiarias para suelo urbano.

##### 1.5. Normas de edificación: Condiciones comunes generales.

De acuerdo a lo contenido en el texto de las Normas Subsidiarias para suelo urbano.

##### 1.6. Normas de edificación: Condiciones generales de los usos.

De acuerdo a lo contenido en el texto de las Normas Subsidiarias para suelo urbano.

## NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Las presentes ordenanzas reguladoras reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento a lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Montellano aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha 12 de mayo de 1982.

Artículo 1. Generalidades y terminología de conceptos.

Nos remitimos a las propias del texto de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2. Régimen urbanístico del suelo.

La calificación del mismo y su zonificación, con la expresión detallada de los usos pormenorizados viene reflejada en el plano núm. 5 del presente proyecto, según los usos generales del suelo, éste se ha clasificado en los siguientes grupos:

**ZONA RESIDENCIAL**

Uso y dominio privado

Uso principal: vivienda unifamiliar/bifamiliar

**ZONA DE ÁREAS LIBRES PÚBLICAS**

1. Uso y dominio público

2. Uso exclusivo: jardines y áreas peatonales.

**ZONA DE VIARIO**

Uso y dominio público

Uso exclusivo: viario y aparcamientos

Artículo 3. Modificaciones puntuales de planeamiento.

Cuando las modificaciones sean de tal naturaleza que impliquen un cambio de tipología u ordenanza, dentro de lo previsto en el presente documento, se realizará una modificación puntual, sin que por ello se puedan alterar los parámetros máximos asignados de aprovechamiento.

Artículo 4. Estudios de detalle y/o proyectos de parcelación.

La reordenación interior de Manzanas podrá ser objeto de Estudios de Detalle o simplemente Proyecto de Parcelación.

Asimismo, los Estudios de Detalle podrán tener por objeto completar o adaptar las determinaciones establecidas en el art. 15 de la LOUA.

Artículo 5. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán por los propietarios con sometimiento a lo establecido a las directrices de ordenación, de trazado esquemas de redes contenidos en el presente proyecto.

Artículo 6. Normas de edificación: Condiciones comunes generales.

De acuerdo a lo contenido en las Normas Subsidiarias vigentes con referencia a la relación que ha de existir entre las obras y las vías públicas en el desarrollo y ejecución de las propias obras.

Artículo 7. Normas de edificación: Condiciones de edificación.

De acuerdo a lo contenido en las Normas Subsidiarias vigentes con referencia a las condiciones de edificación, volumen, usos, etc. a los que afecta el presente proyecto.

## NORMAS GENERALES

Artículo 8.

No estará permitido el otorgamiento de licencias de obra en este suelo hasta tanto no sean aprobados los correspondientes proyectos de Reparcelación y urbanización.

Los citados proyectos serán formulados por los propietarios dentro del plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

Cumplido este periodo, el Ayuntamiento podrá asumir la redacción de los citados instrumentos, gravando a los propietarios con los gastos correspondientes a tales trabajos.

## Artículo 9.

Los propietarios del suelo deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos y necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio del Sector en que se encuentren los terrenos.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares en los plazos establecidos por la legislación vigente.

## Artículo 10.

Las cesiones obligatorias y gratuitas deberán ser localizadas en el proyecto de Reparcelación sobre las superficies reservadas en la presente modificación.

## Artículo 11.

Las superficies netas definidas en el presente proyecto se localizarán en el proyecto de Reparcelación con señalamiento de las parcelas edificables que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Montellano, así como la ubicación del suelo destinado a viviendas protegidas, estableciéndose para el uso residencial libre un coeficiente de homogeneización de uno, para el residencial protegido 0,8 y para el terciario 1,16.

## Artículo 12.

Las cesiones de suelo para reserva de equipamientos y zonas libres, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento edificatorio que corresponda a la Administración actuante, se elevarán a escritura pública en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y urbanización.

## CONDICIONES DE USO, APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y NORMAS HIGIÉNICO SANITARIAS

## CONDICIONES DE USO

## Artículo 13.

Ningún uso queda expresamente prohibido. Las limitaciones a la localizador de actividades será consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán regulados por la regulación de la legislación específica que les afecte.

## Artículo 14.

El aprovechamiento urbanístico residencial máximo permisible por parcela catastral, o nueva parcela resultante de segregación oficialmente aprobada, será el unifamiliar/bifamiliar, contemplada en las Normas Subsidiarias Municipales actuales.

## Artículo 15.

La altura máxima de la edificación, expresada en número de plantas será de dos.

Podrá autorizarse una planta sótano o semisótano, cuyo techo no supere en un metro la cota de la rasante de la calle medido en cualquier punto de ésta.

Por encima de la altura máxima señalada se podrá construir un cuerpo que podrá albergar cajas de escaleras, comunicaciones verticales, lavaderos, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación. El citado cuerpo estará situado a una distancia mínima de 3 metros contada desde la alineación de fachada.

## Artículo 16.

La ocupación máxima de la parcela no se limita en la planta baja de la edificación cuando no se destine a vivienda, pudiendo ocuparse en su totalidad.

## Artículo 17.

No se permitirán viviendas interiores, considerando como tales aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidos cocinas y aseos, con luces a la calle o patios de superficie no menos a 18 m<sup>2</sup> por vivienda con fachada a él.

## Artículo 18.

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros. Cuando sirvan a más de una vivienda su superficie mínima será igual o superior a 15 m<sup>2</sup>.

## NORMAS RELATIVAS A LA COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

## Artículo 19.

La composición de fachada y materiales es libre.

## Artículo 20.

El vuelo máximo en los balcones, terrazas y cornisas con relación a la alineación de la calle se regula de la forma siguiente:

- Calles de menos de 9 m            0,50 máximo
- Calles de más de 9 m            0,80 máximo

No podrán superar en su conjunto una longitud en la línea de fachada superior a la mitad de ésta. Sólo se consentirán en la segunda planta, debiéndose separar al menos un metro de las medianeras.

## CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

## Artículo 21.

La única tipología autorizable es la vivienda unifamiliar o bifamiliar, adosada a sus linderos con patio. El parcelario resultante de la correspondiente actuación urbanística será acorde a estos fines.

## Artículo 22.

Las superficies y dimensiones de los solares resultantes cuando se realicen actuaciones edificatorias y ordenatorias unitarias con frente de manzana completo habrán de observar:

- Superficie mínima de parcela: 90 m<sup>2</sup>.
- Dimensiones mínimas de fachada: 7,00 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos: Se establece alineación de fachada a vial, pudiendo producirse retranqueos en caso de tipología bifamiliar, ya que necesitan de un zaguán o porche común que de acceso a las dos viviendas.

Este porche podrá tener como mínimo una profundidad de 1,40 m. Las viviendas en una parcela bifamiliar podrán estar una encima de la otra o una al lado de la otra, pero siempre teniendo el porche abierto o zaguán común.

## Artículo 23.

El aprovechamiento edificatorio de los solares residenciales anteriormente descritos es el unifamiliar/bifamiliar.

## Artículo 24.

Las edificaciones resultantes tendrán una altura máxima de dos plantas siendo ésta de 7,50 metros, medida desde la rasante tomada en el punto medio de la parcela hasta la cara superior del forjado de cubierta. Por encima de la altura señalada, sólo se podrá construir lo indicado en el art. 15 de estas ordenanzas.

## Artículo 25.

No se limita la ocupación máxima superficial de cualquier solar residencial, teniendo en cuenta que será obligatorio un patio mínimo con las dimensiones indicadas en el art. 18 de estas ordenanzas.

Sevilla, 2 de mayo de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.