



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

**AYUNTAMIENTO
DE SANTIPONCE**

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SANTIPONCE (TEXTO REFUNDIDO).

C. NORMATIVA URBANISTICA

1. NORMAS GENERALES.

Artículo 1: *Naturaleza Jurídica.*

El presente Documento constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Santiponce y sustituye o complementa a las Normas Subsidiarias de la provincia de Sevilla.

Artículo 2: *Tipo.*

Las presentes Normas Subsidiarias son del tipo de las especificadas en el Art. 91, apartado b) del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; es decir, de las que dividen el suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando y ordenando el suelo urbano y las áreas aptas para urbanización y fijando las normas de protección del Suelo no urbanizable.

Artículo 3: *Ámbito Territorial.*

Las presentes Normas Subsidiarias tienen vigencia en la totalidad del territorio que comprende el término municipal de Santiponce.

Artículo 4: *Vigencia, Revisión y Modificación.*

- 1) El presente Proyecto de Normas Subsidiarias de Santiponce estará en vigor indefinidamente hasta que se redacte un nuevo planeamiento del mismo o superior rango jurídico y/o territorial, que se realizará preceptivamente cuando se cumpla uno de los tres requisitos siguientes:
 - a. Que la población de derecho del núcleo de Santiponce supere la cifra de 7.700 habitantes.
 - b. Que el número total de viviendas supere las 2.200 unidades en el núcleo urbano.
 - c. Cuando se haya edificado en un 80% el suelo previsto para el Polígono Industrial de Itálica.
- 2) En todo caso, será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento de Santiponce realizar, a los cuatro años a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, un estudio que analice los parámetros básicos del punto anterior y, en base a ellos, decidir



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

con acuerdo de Sesión Plenaria Municipal, si es procedente su revisión o sustitución por normativa urbanística de rango superior.

- 3) Podrá ser motivo de revisión la disminución de Suelo Urbano o Apto para ser Urbanizado por la aparición de restos arqueológicos. Para la revisión de estas Normas Subsidiarias se seguirá el procedimiento fijado en la sección cuarta: Procedimiento (Art. 39 al 44), de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1.346/76, de 9 de Abril).

Artículo 5:

En el ámbito territorial del término de Santiponce son de aplicación complementaria a las presentes Normas Subsidiarias toda la legislación en vigor, y en especial:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto 1.346/76 de 9 de Abril) y su Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Gestión y Disciplina Urbanística.
- Decreto 1.414/1.961 de 30 de Noviembre y Orden de 15 de Marzo de 1.963 sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- Ley 51/1.964 de 19 de Diciembre, de Carreteras.
- Ley y Reglamento de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 7 de Febrero).
- Ley de 13 de Mayo de 1.933 sobre Patrimonio Artístico Nacional.
- Ley sobre desechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. de 21 de Noviembre de 1.975).
- NTE-ISD/1.974: Instalaciones de salubridad: depuración de vertido aprobado por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de Enero de 1.974.
- Circular de la Comisión Central de Saneamiento, regulando Estación Depuradora (B.O.E. 10 de Mayo de 1.968).
- Protección de la riqueza piscícola, sobre Ley de Pesca Fluvial de 24 de Febrero de 1.942, Decreto de 13 de Agosto de 1.966, Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de Agosto de 1.960 y Orden de Presidencia del Gobierno de 20 de Marzo de 1.962.

El Excmo. Ayuntamiento y demás organismos competentes velaran por el especial cumplimiento de estas Leyes en los actos de concesión de licencias y permisos de actividad a que hacen referencia.

Artículo 6: Clasificación del Suelo.

- 1) En el término municipal de Santiponce el suelo se clasifica, en virtud de estas Normas en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, y Suelo no Urbanizable, según los artículos 78, 79 y 80 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1.346/1.976 de 9 de Abril).



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

- 2) Los usos, actividades y edificaciones que admiten estas clasificaciones de suelo serán los dispuestos en los artículos correspondientes a estas Normas de Ordenación.

Artículo 7: Suelo Urbano.

Lo constituyen aquellos suelos así considerados por las presentes Normas y reseñados en el Plano de Clasificación de Suelo y que reúnen las características especificadas en el art. 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 8: Suelo Urbanizable.

Lo constituyen aquellas áreas así reseñadas en el Plano de Clasificación de Suelo por constituir unidades con suficiente entidad como para poder contener equipamientos propios y estar situados en áreas consideradas adecuadas por motivos topográficos, localización, etc.

Artículo 9: Suelo no Urbanizable.

Lo constituyen todas aquellas áreas que no se consideren deseables ni aptas para ser urbanizadas en el periodo de vigencia de estas Normas, ya sea por su carácter intrínseco de protección o por consideraciones derivadas del dimensionado del suelo para el periodo indicado y han sido incluidas en esta categoría de suelo en el Plano de Clasificación correspondiente.

Artículo 10: Licencias.

Estarán sujetas a previa licencia municipal, concedida según la reglamentación establecida en estas Normas Subsidiarias y sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la Legislación específica aplicable, todos aquellos actos definidos en el Art. 1 del reglamento de Disciplina Urbanística, es decir:

1. Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones de nueva planta.
2. Las obras de aplicación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición anterior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 59 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante, Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
13. La modificación del uso de edificios e instalaciones, salvo en los casos declarados en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de arboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

2. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11:

El Suelo no Urbanizable del término de Santiponce quede definido en el Plano nº 1 de Ordenación, titulado “Clasificación del Suelo. Suelo no Urbanizable y de Protección Especial”.

Artículo 12:

Dentro de la clasificación de Suelo no Urbanizable se establece, además, la categoría de “Suelo no Urbanizable de Protección Especial”, al cual será aplicable toda la normativa específica de su clase, además de la concreta en cada caso. Dicho suelo queda definido igualmente en el Plano nº 1 de Ordenación.

Artículo 13:

En Suelo no Urbanizable no se autorizaran más edificaciones que las necesarias para su explotación agrícola en dimensiones y características adecuadas al tamaño de la explotación. La facultad de edificar una o varias viviendas familiares se ajustara a lo dispuesto en el Art. 15.

Artículo 14:



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

No se autoriza la apertura de caminos o pistas o instalación de servicios urbanos en el caso de que no sirvan para el fin productivo autorizado, relacionado con la explotación agrícola o para dar acceso a una construcción autorizada, según establece el Art. 9.

Artículo 15:

Se podrá edificar una vivienda familiar que no guarde relación con la naturaleza y destino de una explotación agrícola en parcela ubicada en Suelo no Urbanizable cuando se den, simultáneamente, los siguientes requisitos:

1. Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una superficie igual o superior a 35.000 m² y lados de dimensión mínima 100 m.
2. Que las edificaciones se separen un mínimo de 25 m. de todos los linderos.
3. Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y accesos comunes sea de tres.

La autorización de la vivienda familiar se ajustará igualmente a lo establecido en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 y 45 de Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 16:

Las construcciones en explotaciones agrícolas deberán ajustarse a la naturaleza y destino de la finca en sus características, uso y dimensiones.

El Excmo. Ayuntamiento de Santiponce, previa la concesión de la preceptiva licencia de obras, recabará la documentación oficial que permita comprobar el cumplimiento de estos extremos.

Artículo 17:

Las autorizaciones para edificios de utilidad pública o social establecidos en el Art. 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se ajustarán a las condiciones fijadas en el Art. 14, exceptuando la limitación en la superficie mínima.

Artículo 18:

Las industrias incluidas en el nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, reguladas por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961, deberán establecer medidas correctoras precisas y, en todo caso, obtener la oportuna calificación de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos con carácter previo a la solicitud y tramitación de licencia municipal de obras. Se exceptúan las pequeñas industrias de tipo familiar o artesanal que utilicen motores eléctricos de hasta 4 HP o de explosión hasta 2 HP, que requerirán, sin embargo, previo informe vecinal para su instalación y garantías suficientes para evitar las molestias que puedan producir.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.

Artículo 19:

Dentro del Suelo no Urbanizable de Protección Especial se distinguen 6 tipos:

- Protección de cauces públicos.
- Protección del suelo inundable.
- Protección paisajística.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Protección de carreteras.
- Protección del cementerio.

Todas estas calificaciones de suelo están delimitadas en el Plano nº 1 de Ordenación, titulado “Clasificación del Suelo. Suelo no Urbanizable y de Protección Especial”.

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS.

Artículo 20:

No se autorizará la construcción de edificaciones o instalaciones de cualquier uso a una distancia inferior a 100 m. desde el borde del cauce clasificado como tal en el plano correspondiente.

Artículo 21:

Los vertidos a los cauces públicos deberán ajustarse a las condiciones y requisitos de depuración que establece el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces, a cuyo efecto deberán ser previamente informados y autorizados por la Comisión de Aguas de la Cuenca del Guadalquivir.

Artículo 22:

No se autorizará la tala de arbolado, movimiento de tierras o destrucción por cualquier otro medio de paisaje natural existente en los bordes de los cauces públicos.

SUELO NO URBANIZABLE INUNDABLE.

Artículo 23:

Comprende las zonas que por su condición y altura están dentro de las zonas inundables por el río Guadalquivir y Ribera de Huelva estando por tanto, en el cauce natural de avenida de los ríos.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 24:

Sólo se permitirán las explotaciones agrícolas si las hubiere, quedando excluida cualquier otra utilización del suelo. No se permitirá ningún tipo de edificación careciendo estos terrenos de aprovechamiento en este sentido.

Artículo 25:

Queda prohibido el defender terrenos con muros de defensa por encima de las cotas de avenida, con la intención de proteger edificaciones o cualquier otro tipo de actividad laboral o vivienda. Únicamente será autorizable mediante proyecto aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o autoridad competente en donde se garantice que de esta mejora no se derivan perjuicios para la comunidad.

NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA.

Artículo 26:

No se autorizará la construcción de instalaciones agropecuarias con una superficie total construida superior a 200 m²., una altura superior a 4 m. y una separación mínima a otras edificaciones o instalaciones inferior a 400 m.

Artículo 27:

No se autorizará la construcción de edificaciones o instalaciones de uso industrial o vivienda.

Artículo 28:

No se autorizará la ampliación de edificaciones o instalaciones existentes que no cumplan las condiciones de protección establecidas en este epígrafe.

Artículo 29:

No se autorizará la corta de arboles, salvo para su explotación forestal normal.

Artículo 30:

No se autorizará la colocación de carteles de propaganda de cualquier tipo o forma.

Artículo 31:

No se autorizará la construcción de instalaciones de infraestructuras tales como redes aéreas de alta tensión, casetas de transformación eléctrica, nuevos trazados de carretera, etc., que puedan alterar o desfigurar el paisaje del Conjunto Arqueológico de ITALICA o



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

del Monasterio de San Isidoro del Campo, salvo aquellas obras precisas para el realce de los mismos.

Artículo 32:

No se autorizará la instalación de vertidos de basuras, centros de transformación de las mismas, vertederos de escombros o vertidos sin depurar de aguas residuales.

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Artículo 33:

Además de la normativa exigida para el suelo no urbanizable de protección paisajística, se cumplirá igualmente la normativa establecida en el presente epígrafe.

Artículo 34:

El conjunto arqueológico de ITALICA, delimitado en el plano correspondiente, contará con una franja de 250 m. de protección dentro de la cual será de aplicación la presente Normativa.

Artículo 35:

No se autorizarán los movimientos de tierras, desmontes, explanaciones o terraplenados, salvo aquellos que sean precisos para la excavación arqueológica.

Artículo 36:

No se autorizará la extracción de áridos, albero o cualquier otro mineral.

Artículo 37:

Para la autorización de cualquier obra permitida por la presente normativa, será preceptiva la emisión de informe de la dirección del Museo Arqueológico de Sevilla o cualquier otro organismo competente en el que se analice si las mencionadas obras suponen o pueden suponer daño para el yacimiento o su ampliación. En caso de que el informe sea contrario a la autorización de las obras, se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico de Sevilla o a la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Museos, quien decidirá al respecto en el ámbito de competencias de la Ley del Tesoro Artístico Nacional.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

**AYUNTAMIENTO
DE SANTIPONCE**

SUELO NO URBANIZBLE DE PROTECCION DE CARRETERAS.

Artículo 38:

Como aplicación de la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento General, deberá cumplir el presente epígrafe en relación con las vías del término municipal.

Artículo 39:

Las distancias de las líneas límite de las líneas de edificación al borde de la arista de explanación de las vías de tránsito se establecen según el siguiente cuadro:

<u>Clasificación de las Vías</u>	<u>Ancho de la faja de defensa o distancia mínima de la edificación al borde de la arista de explanación</u>
- Carretera Nacional 630	25 m.
- Carretera Local a Valencina	18 m.

Artículo 40:

En las fajas de defensa sólo podrán autorizarse las instalaciones necesarias al servicio de las vías, así como los servicios de comunicaciones de carácter público, quedando prohibidos los restantes tipos de edificaciones. En todo caso no podrán situarse las edificaciones que correspondan a estas instalaciones a menos de 25 mts. del borde de la arista de explanación de la vía.

Artículo 41:

Los accesos a la CN-630 y local de IMD inferior a los 50 vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan, a distancias superiores a 2.000 m. En la carretera local esta distancia podrá disminuir hasta 50 m.

En relación con las vías nacional y local, se requerirá proyecto especial de acceso y la aprobación correspondiente del mismo por la Jefatura Provincial de Carreteras de Sevilla.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

**AYUNTAMIENTO
DE SANTIPONCE**

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL CEMENTERIO.

Artículo 42:

Según el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y en el área delimitada en el plano correspondiente, no se autorizará la construcción de viviendas, instalaciones industriales o agropecuarias.

2. NORMAS PARA LA PLANTACION DE PARQUES PUBLICOS.

Artículo 43:

1. En todas las zonas en que sea permisible la existencia de restos arqueológicos y en el Parque del Campo de Futbol y arroyo del Cernícalo se establecerá una plantación baja arbustiva.
2. En el caso de plantación de árboles se deberá garantizar por los técnicos correspondientes que las raíces no causen daño al yacimiento.

3. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE O APTO PARA SER URBANIZADO.

Artículo 44:

El suelo urbanizable o apto para ser urbanizado del término municipal de Santiponce está delimitado en el Plano nº 1 de Ordenación, titulado “Clasificación del Suelo”.

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. SECTOR DE LA CARTUJA. GRADO 1.

Artículo 45:

El suelo definido como apto para ser urbanizado “Sector La Cartuja” es el afectado por el nuevo cauce del Guadalquivir y por el ACTUR La Cartuja, tal como queda reflejado en el Plano de “Clasificación del Suelo”.

Artículo 46:

Por estar los terrenos dentro del ámbito de influencia de Sevilla y formar una unidad geográfica y urbanística única con el restante suelo afectado por el nuevo cauce, su ordenación seguirá las directrices de ordenación del conjunto formuladas por la Administración actuante que en este caso es la Junta de Andalucía (de acuerdo con el régimen de las actuaciones urbanísticas urgentes, Decreto 7/70).



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 47:

Los usos globales a que se destinan tales suelos son los de áreas libres, servicios y equipamientos de sistema general, de acuerdo con el art. 1 del Decreto-Ley 7/70.

Artículo 48:

El desarrollo de este suelo se hará por medio de planeamiento parcial o especial cuyo ámbito, en este último caso, podrá afectar conjuntamente a los municipios de Sevilla y Santiponce, de acuerdo con lo que establezcan las directrices de ordenación del conjunto.

La instalación y mantenimiento de las infraestructuras, servicios urbanos y equipamientos correspondientes a cualquier uso establecido en las mencionadas directrices correrá a cargo de la Entidad promotora o entidades promotoras.

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. GRADO 2

Artículo 49:

Las licencias de obras sobre parcelas situadas en suelo urbanizable se consideran bloqueadas hasta tanto no se redacten y aprueben los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 50:

La delimitación territorial de los Planes Parciales está reflejada en el Plano nº 4 de Ordenación, titulado “Determinaciones en suelo apto para ser urbanizado” y se ha fijado según lo establecido en el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento y 117 de la Ley del Suelo.

Artículo 51:

En todos los sectores clasificados como Suelo Apto para ser Urbanizado Grado 2, deberán realizarse sondeos arqueológicos preventivos con anterioridad a la redacción de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Artículo 52:

Los propietarios de suelo calificado como “Apto para ser urbanizado” deberán, en virtud del Artículo 84.3 de la vigente Ley del Suelo:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinan en las Normas a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 (10%) restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

Artículo 53:

1. Las cesiones obligatorias gratuitas de suelo para equipamiento tendrán los siguientes estándares mínimos, según el vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo:
 - a) Áreas residenciales:
 - Espacios libres de dominio y uso público, centros de E.G.B. y servicios de interés público y social: 30 m2. por vivienda proyectada.
Esta cifra será mayor si el 10% de la superficie total ordenada para espacios libres es superior al estándar de 15 m2. por vivienda.
 - Plaza de aparcamiento: una por vivienda o por cada 100 m2. de edificación
 - b) En el área industrial de Itálica:
 - Espacios libres de dominio y uso público: superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada.
 - Plaza de aparcamiento: una plaza por cada 100 m2. de edificación.
 - Servicios de interés público y social: superficie mínima del 4% de la superficie total ordenada.
2. La localización de los espacios de equipamiento en los distintos Planes Parciales se ajustará en lo básico a lo establecido en las presentes Normas.

Artículo 54:

Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector se contabilizará mediante el 10 % de la superficie total neta edificable para uso privado del Plan Parcial correspondiente. Los terrenos cedidos por este concepto entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo y se destinarán preferentemente a los fines previstos en los Artículos 165 y 166 de la Ley del Suelo.

Artículo 55:

Las superficies y dimensiones del suelo para equipamiento y aparcamientos de cesión obligatoria y gratuita no podrán ser inferiores a las mínimas necesarias para el funcionamiento de la instalación o servicio previsto, según especifican los artículos 4, 5 y 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Artículo 56:

La inscripción registral de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizará en favor del Excmo. Ayuntamiento de Santiponce dentro del plazo que establece el Título II del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 57:

En el suelo calificado como de uso residencial se desarrollará mediante Plan Parcial, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Densidad máxima sobre la superficie total delimitada: 40 viv./Ha.
- Tipología: Viviendas unifamiliares adosadas.
- Reglamentación detallada del uso pormenorizado y condiciones de edificación: A fijar por las Ordenanzas del Plan Parcial.

Artículo 58:

En el suelo perteneciente al Área Industrial de Itálica el Plan Parcial correspondiente desarrollará los siguientes factores urbanísticos:

- Red viaria: Calles de 15 m. de latitud entre alineaciones de parcela. De ellas, 7 m. se destinarán a calzada de tráfico rodado y el resto, a aparcamientos y acerado. En las aceras se dispondrá de arbolado de hoja perenne.
- Servicios mínimos urbanísticos:
 - Abastecimiento de energía eléctrica.
 - Abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.
 - Alcantarillado.
 - Pavimentación de las calzadas y aparcamientos.
 - Encintado de aceras.
 - Alumbrado público.
- Tipología: Naves aisladas en el interior de las parcelas.
 - Separación de la edificación a linderos: 5m. a lindero principal (lado mayor de la parcela) y 3m. al resto. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse con especies arbóreas de hoja perenne.
No se autorizan cerramientos de parcela de fábrica, debiendo realizarse con malla metálica y especies vegetales de hoja perenne.
 - Altura máxima: una sola planta.
- Usos autorizados: Todos los relacionados con la explotación de la imagen turístico-comercial de Itálica y especialmente, las actividades artesanales y hosteleras. Igualmente se autorizarán todos los usos relacionados con las explotaciones agrarias e industriales de transformación agraria, así como todo tipo de almacenes y actividades de servicios.
- Usos prohibidos: La vivienda en todas sus manifestaciones y categorías. El vertido o almacenamiento en exteriores de cualquier tipo de material.
- Condiciones arquitectónicas: Además de las condiciones urbanísticas expresadas en las edificaciones, además, cumplirán los siguientes requisitos:



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

- El tratamiento de paramentos será enfoscado y pintado en tono predominantemente blanco.

Será obligatorio un zócalo pintado en tonos oscuros a una altura de 1,20 metros.

Artículo 59:

La red viaria interior establecida para los Planes Parciales en las presentes Normas Subsidiarias se considerará como indicativa, debiendo estimarse, no obstante, las relaciones básicas de la ordenación con la trama urbana existente en la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

4. NORMAS PARA SUELO URBANO.

Artículo 60:

El suelo urbano del término municipal de Santiponce está delimitado en el Plano nº 3 de Ordenación, titulado “Clasificación del Suelo”.

Artículo 61:

El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan estas Normas según su ubicación en las distintas asignaciones de uso, no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela cuente con acceso rodado pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. El Ayuntamiento podrá conceder licencia siempre que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación tal y como autoriza el Artículo 83 de la Ley del Suelo.

Artículo 62:

Los propietarios de suelo calificado como “Urbano” deberán, en virtud del artículo 83.3 de la vigente Ley del Suelo:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parque, jardines públicos y Centros de Enseñanza General Básica a su servicio.
- b) Costear la urbanización.

Artículo 63:

Las características de la Ordenación a aplicar en suelo urbano serán las siguientes:

Uso básicamente residencial en edificaciones unifamiliares con patio adosado, manteniendo el parcelario y el tipo histórico.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Máximo de dos plantas de altura. Tolerancia comercial en plantas bajas de la edificación. La tolerancia industrial se limitará a los talleres artesanales. El equipamiento a nivel de centro de ciudad se ajustará a las posibles reutilizaciones de edificios históricos, quedando prohibida la modificación de alineaciones existentes. La densidad promedio será de 35 viv./Ha.

Artículo 64:

En las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Decreto de Expropiaciones en Santiponce y hasta tanto no sea aprobado definitivamente el Plan Especial del Área Arqueológica de Itálica se aplicará lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley del Suelo, no autorizándose en los mismos otras que las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación.

Se autorizará el uso de la tipología urbana de la ciudad jardín en viviendas adosadas, jardín delantero y patio trasero en las viviendas de nueva construcción situadas a ambos márgenes de las manzanas de la calle Santo Domingo. Igualmente, se autorizarán las obras necesarias para la seguridad de sus moradores.

Artículo 65: Reparto de cargas de cesiones gratuitas de suelo.

1. A los efectos de obtener una distribución equitativa de las cargas derivadas del apartado anterior, los propietarios de suelo urbano cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, además de los terrenos correspondientes a viales, 50 m². por vivienda que se destinarán a la gestión de parques, jardines públicos y centros de educación general básica, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 83.3.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Dicha cesión será exigida únicamente en los siguientes casos:

- Incremento del número de viviendas preexistentes sobre solar dado.
- Cambio de uso a residencial sobre suelo ocupado previamente por una instalación industrial o agropecuaria.
- Construcción de una o varias viviendas sobre un suelo carente de los servicios urbanísticos mínimos.

2. El Plan Especial de Reforma Interior de la Barriada de San Fernando.

Estará sujeto a las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas de suelo:

Viales.....	27.404
Superficie para espacios libres.....	9.000
“ “ Preescolar y EGB.....	6.300
“ “ uso deportivo.....	4.500
“ “ comercial y social.....	<u>8.840</u>
TOTAL.....	56.044



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

En dicha actuación se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento espacios integrados en el Sistema viario con una capacidad para 581 plazas de aparcamiento.

Artículo 66: *Modalidades previstas para la contribución de las cesiones de suelo.*

Modalidad 1^a. Con objeto de agilizar el reparto de cargas establecidas en el artículo anterior y siempre que sea posible, se aplicará la cesión de suelo sobre parcela neta.

Modalidad 2^a. Cuando a juicio del Ayuntamiento y a propuesta del promotor, la parcela resultante de la cesión no reúna las características necesarias que posibiliten destinarla a la gestión del equipamiento o que prevea un incremento residencial igual o inferior a 10 viviendas, se podrá aceptar el sistema de compensación en metálico, equivalente a la cesión de suelo a efectuar.

Modalidad 3^a. Cuando el incremento residencial sea igual o inferior a una vivienda se podrá aplicar contribuciones especiales a medida que se gestione el equipamiento.

Todas las contribuciones especificadas en este artículo, en suelo o en metálico, se destinarán a la gestión de equipamiento, sien sea sobre suelo privado o público. Todo ello conforme a lo establecido en el Artículo 125.2 de la Ley del Suelo y del Artículo 74 del Reglamento de Gestión de la citada Ley.

Artículo 67: *Momentos en los que se han de producir las cesiones en suelo urbano para equipamiento.*

1. Las cesiones de suelo o compensaciones económicas a que se refieren los artículos anteriores se realizarán previo o simultáneamente a la aprobación de los Estudios de Detalle, en el momento en que el Ayuntamiento vaya a adquirir el suelo necesario para el equipamiento.
2. En el caso del Plan Especial de la Barriada de San Fernando, las superficies para equipamiento serán cedidas al Ayuntamiento de Santiponce en la forma y plazos establecidos en el vigente Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Artículo 68: *Cargas de Urbanización.*

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solares. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización y jardinería de las zonas verdes.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

PLANES ESPECIALES

Artículo 69:

1. Dentro del suelo clasificado como urbano y en virtud del Artículo 23 de la Ley del Suelo queda delimitado el Plan Especial de Reforma Interior de la barriada de San Fernando, en al plano nº 3 de Ordenación titulado “Determinaciones en Suelo Urbano”.

El Plan Especial se redactará de acuerdo con los siguientes sectores urbanísticos:

Densidad: 54 viv./Ha.

Nº máximo de vivienda: 581.

Tipología: Viviendas unifamiliares con altura máxima de 2 plantas.

2. El objetivo del Plan Especial será el establecido en el Artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, este es, crear las dotaciones urbanísticas y mejora de sus infraestructuras y servicios urbanos.
3. Igualmente y según el punto 4 de dicho artículo, el Plan Especial deberá contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 85 del Reglamento, el Plan Especial expresará el resultado del trámite de participación pública en proceso de elaboración.
5. La localización concreta de superficies de equipamiento expresada en planos es indicativa, debiendo el Plan Especial asignar las localizaciones más idóneas a los usos establecidos.

Artículo 70: Plan Especial “San Isidoro del Campo”.

Dentro del suelo clasificado como urbano y en virtud del Artículo 17.1 de la Ley del Suelo, queda delimitado el Plan Especial de San Isidoro del Campo en el plano nº 3 de Ordenación, titulado “Determinaciones en Suelo Urbano”.

Artículo 71:

Los objetivos que desarrollará el Plan Especial de San Isidoro del Campo serán los siguientes:

- Eliminación de las edificaciones inadecuadas adheridas al Monumento.
- Ordenación global de los usos y edificaciones del entrono inmediato del Monasterio.
- Restauración y ajardinamiento del Monasterio y su entorno.
- Estudio pormenorizado de la gestión necesaria para el cumplimiento de los objetivos anteriores.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 72: Plan Especial del Área Arqueológica de Santiponce.

1. Dentro del suelo clasificado como urbano y en virtud del Artículo 17 de la Ley del Suelo, queda delimitado el Plan Especial del Área Arqueológica de Santiponce en el plano nº 3 de Ordenación titulado “Determinaciones en Suelo Urbano”.
2. Dicho Plan Especial incluye todo el yacimiento arqueológico actualmente delimitado, así como los sectores urbanos necesarios para la completa investigación de la ciudad romana.

Artículo 73:

Los objetivos que desarrollará el Plan Especial del Área Arqueológica de Santiponce serán los siguientes:

- Delimitación exacta de los sectores urbanos de necesaria excavación.
- Determinación de la conveniencia cultural y científica de la excavación arqueológica del sector.
- Estudio pormenorizado de las edificaciones y sus propietarios instrumentalizándose la posible expropiación.
- Estudio y solución del tejido existente en los espacios resultantes de las excavaciones arqueológicas.
- Plan de fases ajustado a los medios de todo tipo con que se puede contar. Asimismo se establecerá a un Programa de Ejecución.

Artículo 74:

Los organismos competentes no procederán al derribo de edificaciones existentes hasta tanto no haya sido redactado y aprobado definitivamente el Plan Especial de Área Arqueológica de Santiponce.

Artículo 75: Estudios de Detalle.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre el suelo urbano exige en determinadas ocasiones la redacción de un Planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida a nivel municipal.

Los objetivos de esta ordenación detallada se realizarán preferentemente por la vía del Estudio de Detalle, y serán de dos tipos:

- 1º. Adecuar la ordenación existente a la implantación de nuevos usos del suelo.
- 2º. Ordenar volúmenes y ajustar las alineaciones en el suelo para equipamiento.

Artículo 76: Determinaciones de carácter general en relación con las iniciativas previstas para la formación de los Estudios de Detalle.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Los Estudios de Detalle podrán ser redactados por los particulares o por el Ayuntamiento en la forma y con las limitaciones que se establecen en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Independientemente de lo establecido anteriormente, tanto los particulares como el Ayuntamiento podrán formular cuantos planes estimen necesarios, en desarrollo y con sujeción a lo establecido en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá asumir la iniciativa que en principio correspondiente a los particulares, a petición de los mismos o cuando transcurridos más de 6 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, éstos no actúen y con ello dificulten el desarrollo general de la gestión municipal.

ORDENANZA DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO.

Artículo 77:

El suelo urbano de uso residencial está definido en el plano nº 3 de Ordenación, titulado “Determinaciones en Suelo Urbano”.

Artículo 78:

El uso admitido de la edificación residencial será el de vivienda, admitiéndose igualmente, su utilización agrícola, siempre que se cumplan las Condiciones Higiénicas definidas por el Ministerio de la Vivienda para las viviendas de protección oficial y permitiéndose el uso comercial y los pequeños talleres artesanales en la planta baja de la edificación.

Artículo 79:

1. En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de Gobernación.
2. En caso de utilizar patios interiores de luces, éstos tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y en todo caso, un círculo de diámetro igual a 3 metros. Estos patios no podrán cubrirse en planta baja de la edificación.

Artículo 80:

No se establecen dimensiones mínimas de solar para edificar proyectos de nueva planta.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

En todo caso deberán cumplirse las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 81:

1. El número de plantas máximo en edificaciones de nueva planta será de dos, con altura máxima de 7 metros.
2. Por encima de esta altura sólo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua.

Artículo 82:

1. Se autoriza la consolidación, modernización y restauración de edificios ya existentes, siempre que se cumplan las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de la gobernación en las obras a realizar.

Artículo 83:

1. En los edificios de nueva planta deberá dejarse libre de edificación un mínimo del 25% de la superficie de la parcela que deberá ajardinarse o ser destinada a usos agrícolas o domésticos.
2. En la superficie edificable se autorizan patios interiores de luces en las condiciones impuestas en el Artículo 77.

Artículo 84:

Se autorizan vuelos en las fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. El vuelo máximo no será superior a 0,30 metros.
- b. La suma de las longitudes totales de vuelos no sobrepasará $\frac{1}{2}$ de la longitud total de la fachada.
- c. No se admitirán cuerpos volados de fábrica o cualquier otro material.

Artículo 85:

Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta o restauradas deberán ser de teja en las de nueva formación paralelas a la calle Santo Domingo.

En el resto del núcleo urbano se autorizarán las cubiertas de azotea plana. En ningún sector se autorizaran las cubiertas de azotea plana. En ningún sector se autorizarán las cubiertas formadas por fibrocemento.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 86:

El color general de la edificación será el blanco.

Queda proscrito el uso de materiales cerámicos en fachada, tales como azulejos, ladrillo visto, terrazo, piedra artificial, plaquetas, etc. Solo se autorizará el uso de los mismos si forma parte de alguno de los elementos de fachada y solo en los mismos, tales como cenefas, cornisas, impostas, dinteles, etc. En los zócalos de fachada solo se admitirá el uso de ladrillo visto o piedra artificial, si van convenientemente rematados.

Queda proscrito el uso de colores chillones en pintura de fachada o en zócalos de las mismas, tales como el azul, verde, amarillo, rojo, negro, etc., o mezcla de los mismos.

Las medianeras que quedan vistas desde la calle deberán tratarse como fachadas, y les será aplicable la normativa que rige a estas últimas.

Queda prohibido el uso de uralita o fibrocemento como material de cubierta.

Artículo 87:

La longitud de fachada de escaparates, vitrinas y accesos a los locales comerciales de planta baja no excederá de 1/2 de la longitud total de ésta.

Artículo 88:

Vaquerías: Dado el carácter agrícola de la población, las vaquerías, establos y granjas actualmente existentes en el casco urbano se podrán mantener siempre que reúnan los requisitos siguientes:

- a. Local suficientemente aireado y separado de las edificaciones colindantes.
- b. Agua suficiente en el mismo local.
- c. La parte cubierta tendrá solería de cemento o ladrillo con inclinación y desagüe adecuados para que no se estanquen los residuos fecales, todo ello sin perjuicio de las Normas Subsidiarias de aplicación.

5. NORMAS PARA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCRURAS DE SANTIPONCE.

Artículo 89:

Simultáneamente a la redacción del Plan Especial del Área Arqueológica de Santiponce, el Excmo. Ayuntamiento de Santiponce, con asistencia técnica de la Excma. Diputación Provincial, comenzará la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras del núcleo urbano.



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE

Artículo 90:

Dicho Plan Especial comprenderá, al menos, los siguientes informes y estudios particularizados:

- Estado de conservación, pérdidas y rendimiento de la red de agua. Estudio de su calidad, cloración y fluorización.
- Estado de conservación, pérdidas y rendimiento de la red de alcantarillado. Estudios de pendientes. Estudio de las necesidades de depuración.
- Estado de conservación y relación con los puntos anteriores de la red viaria. Estudio de las variantes propuestas.
- Estudio pormenorizado del abastecimiento de energía eléctrica del núcleo.
- Estudio pormenorizado del alumbrado público del núcleo, tanto del existente como del necesario en función de las características de cada zona.

Artículo 91:

El Plan Especial, a la vista de la Información, propondrá un Programa integrado de actuación, gestionado conjuntamente con la Excm. Diputación Provincial. El Plan contará, igualmente, con un Programa económico y un calendario de actuaciones.

DELIMITACION DEL SUELO URBANO, APTO PARA SER URBANIZADO Y NO URBANIZABLE.

SUELO URBANO.

- | | |
|--|---------|
| - Suelo Urbano | 50 Has. |
| - Zona del Plan Especial del Área Arqueológica | 9,7 “ |
| - Zona del Plan Especial Barriada San Fernando | 11,1 “ |
| - Zona del Plan Especial San Isidoro del Campo | 2,9 “ |

TOTAL SUELO URBANO	<hr/> 79,3 Has.
--------------------	-----------------

- | | |
|---|--------|
| - Suelo Urbano de equipos: | |
| - Suelo comercial | 0,6 “ |
| - Parque público y zona deportiva | 11,0 “ |
| - Zona escolar | 3,5 “ |
| - Suelos equipos en Barriada San Fernando | 2,8 “ |



C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es

**AYUNTAMIENTO
DE SANTIPONCE**

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. GRADO 1.

- Terrenos incluidos dentro del área de La Cartuja 101,0 “

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

- Suelo Residencial (Suelo apto para ser urbanizado. Grado 2) 16,8 “
- Suelo apto para ser urbanizado, grado 2, Polígono Industrial de Itálica 9,0 “

Equipos Locales:

- Social y Comercial 0,3 “
- Verde Urbano 1,5 “

SUELO NO URBANIZABLE.

AREA ARQUEOLOGICA DE ITALICA.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA DE SAN ISIDORO.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA DE ITALICA.

SUELO DE PROTECCION DE YACIMIENTO ARQUEOLOGICO.

SUELO DE PROTECCION DE CEMENTERIO.



**AYUNTAMIENTO
DE SANTIPONCE**

C/ARROYO S/N
41.970-SANTIPONCE
SEVILLA

Tfno. 955 99 99 30
Fax 955 99 89 12
Email santiponce@dipusevilla.es
Web www.santiponce.es