

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR PP-7 DE LAS NNSS DE PUEBLA DEL RIO
VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR. SEVILLA.**

DOCUMENTO MODIFICADO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO Nº4 - ORDENANZAS

PREAMBULO.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con los artículos 83 de la Ley del Suelo y 46 al 64 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, así como el Título II - Normas Específicas para el Suelo Apto para se urbanizable de la Normativa Urbanística de las NNSS de Puebla del Río, aprobadas definitivamente el 1 de marzo de 1.984.

El objetivo principal de este Plan Parcial es el desarrollo del Sector PP-7 del Suelo Apto para Urbanizar.

Estas Ordenanzas pretenden regular las condiciones particulares para el sector completando las de las NNSS, ajustándolas a la tipología y características propuestas en la ordenación del Plan Parcial y asimilando las normas generales de uso y edificación a las del planeamiento general.

848/87

Artículo 1.1. AMBITO. El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas comprende el sector PP-7, delimitado en el plano de las NNSS de Puebla del Río.

Artículo 1.2. VIGENCIA Y REVISION. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de previsiones de este Plan Parcial será el mismo que el de las NNSS de Puebla del Río que desarrolla, estando sujeta su revisión a los mismos criterios que dichas NNSS.

Artículo 1.3. MODIFICACIONES. Se entiende por modificación del Plan Parcial toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a su estructura urbanística y niveles de aprovechamiento y equipamientos.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al Planeamiento Parcial, debiendo estar suficientemente justificada.

Artículo 1.4. CONTENIDO Y CRITERIOS DE INTERPRETACION. El Plan Parcial está formado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA
2. PLANOS DE INFORMACION
3. PLANOS DE ORDENACION
4. ORDENANZAS
5. PLAN DE ETAPAS
6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1 JUN. 1997

COPY
RECEIVED

N. El Plan Parcial

OB: 1 JUN. 1967

84-1797-134

Estos documentos integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan Parcial, y en caso de discordancia o imprecisión del contenido de dicha documentación, se observarán los siguientes criterios:

- La MEMORIA señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las determinaciones del Plan Parcial.
- El Plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y ZONIFICACIÓN, a escala 1:500, expresa el modelo de ordenación resultante y la estructura general del territorio, siendo la referencia para discernir sobre el carácter puntual de las propuestas de modificación del Plan Parcial, indicando además los usos y el régimen edificatorio propio de cada zona.
- El Plano de RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES, a escala 1:500, contiene las determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones, delimitando el dominio público y el dominio privado. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre el resto de los planos.
- El ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO contiene la evaluación económica y el análisis de la viabilidad del Plan Parcial, se entiende estimativo en lo que respecta a la evaluación de los costes, siendo no obstante vinculante en cuanto a las obligaciones de inversión.
- Las ORDENANZAS constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del sector PP-7, y prevalecen sobre el resto de documentos respecto a la regulación sobre su desarrollo, gestión y ejecución, y al régimen jurídico propio de cada zona y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre ellas.

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION. Aún cuando el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con nivel de detalle suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y las condiciones específicas de cada zona establecidas en estas Ordenanzas.

Artículo 2.2. INSTRUMENTOS DE GESTION. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 de la Memoria del presente Plan Parcial, se establece el sistema de gestión por COMPENSACION, siendo necesaria la constitución de la Junta de Compensación por tratarse de más de un propietario, debiendo formularse el correspondiente Proyecto de Compensación con el contenido determinado en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

a) **URBANIZACION.** Se establece la obligatoriedad de redactar un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector, que deberá ajustarse en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a los esquemas de trazado y características que se incorporan en el presente Plan Parcial.

Será objeto de dicho Proyecto de Urbanización la definición de las obras concretas de implantación de los servicios y urbanización determinadas en el Plan Parcial; pudiendo establecer una o más fases para su ejecución.

- b) PARCELACION. El presente Plan Parcial establece las condiciones de parcelación para las distintas zonas definidas, siendo necesario redactar un Proyecto de Parcelación, si se desean modificar las que se establecen en el Plan Parcial.

Artículo 2.4. REGIMEN DEL SUELO. Serán de aplicación las determinaciones de las NNSS de Puebla del Río para el Suelo Apto para Urbanizar (TITULO II de las Normas Urbanísticas), sin perjuicio de lo establecido en los artículos 2.2 y 2.3 de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 3.1. TIPOS DE USOS. El uso global determinado en el presente Plan Parcial es el Residencial, y como usos pormemorizados los definidos para cada zona en el Capítulo VI de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.2. CONDICIONES DE LOS USOS.

- a) CONDICIONES GENERALES. Serán de aplicación las normas generales a los usos definidos en el artículo anterior comprendidas en el TITULO II de las NNUU de las NNSS.
- b) CONDICIONES PARTICULARES. Las definidas en el Capítulo VI - CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA, de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 4.1. CONDICIONES GENERALES. El diseño y características de las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector se regirán, con carácter general, por las Normas de Urbanización establecidas en el Capítulo IV del Título I de la Normativa Urbanística de las NNSS, las específicas establecidas por el Ayuntamiento de Villafranco, y las normas y recomendaciones de las Compañías suministradoras.

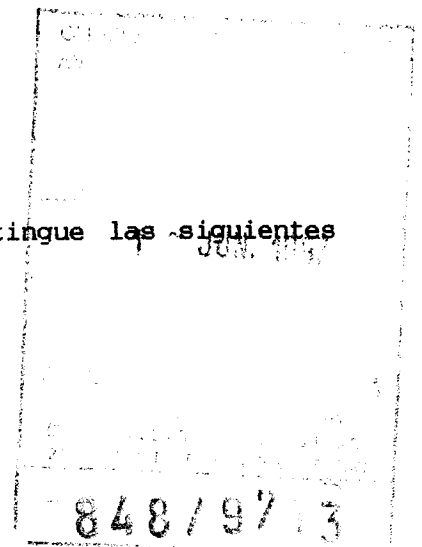
CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 5.1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en el TITULO I, Capítulo II, Secciones 2ª y 3ª de las Normativa Urbanística de las NNSS, en los términos que resulten del mismo y de las CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Artículo 6.1. ZONAS. El presente Plan Parcial distingue las siguientes zonas:

- Zona Residencial
- Zona Dotacional
- Zona de Espacios Libres



Artículo 6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL. Serán de aplicación las condiciones generales, definidas en las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo II del TITULO II de la Normativa Urbanística de las NNSS, con las siguientes particularidades:

a) DELIMITACION. Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas identificadas como M1 a M20 ambas inclusive, en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA del Plan Parcial.

b) PARCELACION. La superficie de la parcela mínima será de 75 m²s, con fachada mínima de seis (6) metros y nueve (9) metros de fondo mínimo.

En toda parcelación, y salvo que se actúe con un proyecto de edificación unitario por manzana, deberá procederse al reparto de la edificabilidad y el número de viviendas definidos como máximos para cada manzana en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA entre las parcelas resultantes, mediante el instrumento urbanístico adecuado en cada caso.

No se autorizará ninguna segregación de terrenos distinta a las manzanas definidas en el presente Plan Parcial que no cumpla dicho requisito.

c) ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS. Las edificaciones se dispondrán preferentemente alineadas a vial, pudiendo retranquearse en fachada para permitir el aparcamiento en el interior de la parcela, y adosadas a los linderos laterales.

La separación mínima del lindero o linderos traseros será de tres (3) metros.

d) OCUPACION. La ocupación no superará en ningún caso el 75% de la superficie de la parcela.

e) EDIFICABILIDAD NETA. La edificabilidad neta será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela un coeficiente de $1,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, con el límite máximo definido en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA para cada manzana.

En caso de parcelaciones de las manzanas residenciales definidas en dicho plano, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado b) de este artículo.

f) ALTURA DE LAS EDIFICACIONES. La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (PB+1) y siete (7) metros.

Por encima de esta altura se permite la construcción de un ático o torreón, siempre que la superficie total edificada, incluyendo la destinada a castilletes de escaleras y otras instalaciones, no supere el veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, y se retranquee de la fachada un mínimo de tres (3) metros. En las construcciones en esquina el retranqueo deberá hacerse a ambas fachadas.

g) CONDICIONES PARTICULARES DE USO. El uso determinado de la zona es el residencial con viviendas unifamiliares.

El número máximo de viviendas para cada manzana será el indicado en el plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA del Plan Parcial.

Además del residencial, se permiten como usos compatibles los siguientes:

1948/97138

- Talleres artesanales y de pequeña industria.
- Comercio en local comercial.
- Hospedaje, oficinas y despachos profesionales.
- Garaje y aparcamiento.
- Docente.
- Servicios de interés público y social (SIPS).

En las manzanas M11, M13, M15, M17 y M19 deberán disponerse obligatoriamente locales comerciales, con la forma y superficie mínima que se indica en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA del Plan Parcial.

Se considerarán compatibles todas aquellas actividades que puedan ser permitidas de acuerdo con la normativa medioambiental vigente al respecto, mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras, si fuese necesario.

- h) APARCAMIENTOS. Deberá reservarse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda, pudiendo situarse en el espacio libre de parcela o en la edificación, en planta baja o en sótanos y semisótanos, individuales o bien como garajes o aparcamientos colectivos, debiendo en este caso tener al menos un acceso peatonal desde la calle o espacio interior mancomunado, con independencia de los posibles accesos individuales a cada vivienda.

Artículo 6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL. Esta zona está integrada por las áreas destinadas a equipamiento, y se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) DELIMITACION Y SUBZONAS. Estas condiciones particulares se aplicarán a las áreas de equipamiento formadas por las subzonas SIPS-1, SIPS-2 y DOCENTE definidas en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA.

b) CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION. Podrán hacerse cuantas agregaciones o segregaciones de parcelas se estimen convenientes para la correcta implantación de los equipamientos que se sitúen en esta zona, estando en principio constituidas las parcelas por las subzonas definidas en el apartado anterior.

c) ALINEACIONES Y RETRANQUEOS. Las edificaciones deberán disponerse separadas de las alineaciones exteriores una distancia mínima de tres (3) metros, excepto la subzona SIPS-2 que podrá alinearse a vial.

La planta baja podrá retranquearse total o parcialmente un máximo de tres (3) metros para formar soportales, y la planta alta podrá retranquearse libremente, permitiéndose la formación de pérgolas, verandas o similares, siempre que los paramentos vistos perpendiculares a fachada tengan tratamiento similar a ésta.

d) ALTURA MAXIMA. Para todas las subzonas la altura máxima de ocho (8) metros y dos plantas (PB+1).

e) OCUPACION SOBRE RASANTE. No se establece ninguna condición específica de ocupación, si bien ésta deberá ajustarse a las necesidades de los usos permitidos, siendo aconsejable que la superficie ocupada por la totalidad de los edificios no supere el 50% de la superficie de la parcela.

f) OCUPACION BAJO RASANTE. Podrá construirse únicamente un sótano o semisótano con destino a garages, instalaciones u otras dependencias que requieran mayor altura libre que la disponible en planta baja (gimnasio, etc), cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

g) CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

- SIPS-1 : El uso determinado es el deportivo, aislado o asociado al docente u otros complementarios.
- SIPS-2 : El uso determinado es el de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), a concretar por el Ayuntamiento según las necesidades de la zona, admitiéndose asimismo aquéllos que sean compatibles tales como deportivo, docente, salas de reunión, etc, con la edificabilidad mínima definida en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA.
- DOCENTE: El uso determinado es el docente, admitiéndose como compatibles todos aquellos usos que, al servicio o vinculados a éste, sean susceptibles de utilización independiente o compartida, como el deportivo, salas de reunión, etc.

Artículo 6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Esta zona está integrada por las áreas destinadas a espacios libres, grafiadas en el Plano de ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANISTICA como EL1 a EL5, ambas inclusives.

Todas estas áreas tienen la consideración de zonas verdes, jardines o plazas ajardinadas.

Las parcelas EL2 y EL3 se conciben en la ordenación del Plan Parcial como paseo peatonal y foco generador de actividades, por lo que deberán tener un tratamiento adecuado a este objetivo.

DISPOSICION FINAL.

Para lo no contemplado en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Puebla del Río y en la de carácter general o autonómico vigente, así como a cuantas ordenanzas municipales de Villafranco del Guadalquivir sean de aplicación en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-7.

Sevilla, Junio de 1.997

EL EQUIPO REDACTOR



Fdo.: MIGUEL LAMAS ZAPATA



Fdo.: JUAN GUERRERO DE MIER

