

TÍTULO I.- ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artº 1. ÁMBITO TERRITORIAL

1. Las diferentes disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, regirán, desde el momento de su aprobación definitiva, en toda la superficie de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de La Puebla del Río - Villafranco del Guadalquivir. P.P.8.

2. En todo lo no dispuesto en estas Ordenanzas, que regulan específicamente las condiciones particulares de cada zona definida en el Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del planeamiento general que el presente Plan desarrolla.

Artº 2. VIGENCIA REVISIÓN Y/O MODIFICACIÓN

1. El presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente, tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación en los supuestos que a continuación se establecen.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento o parámetro referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, así como la creación, corrección o anulación del viario definido como básico.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio no definido como revisión.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

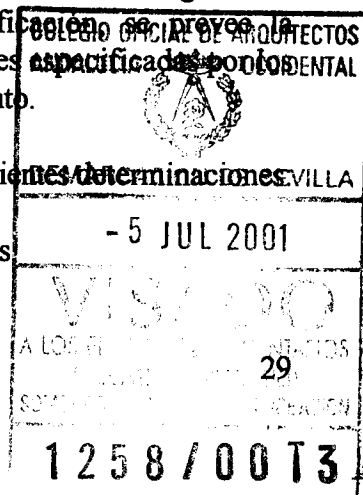
Sección primera.- Instrumentos complementarios de ordenación

Artº 3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle, con las finalidades especificadas por el artº 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que pudieran proponerse cumplirán las siguientes determinaciones:

a) el área abarcada será siempre por manzana o manzanas completas



b) caso de proponer la apertura de nuevas vías de tráfico, tanto rodado como peatonal, su itinerario discurrirá siempre por terrenos de dominio privado, sin perjuicio del carácter privado o público posterior de las mismas que le será otorgado por acuerdo expreso del Excmo. Ayuntamiento en cada caso.

ARTº 4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

1. Se podrán formular Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se permita la segregación de acuerdos a las condiciones particulares para cada zona.
2. En ningún caso los Proyectos de Parcelación podrán prever parcelas inferiores a la mínima establecida por las presentes Ordenanzas.

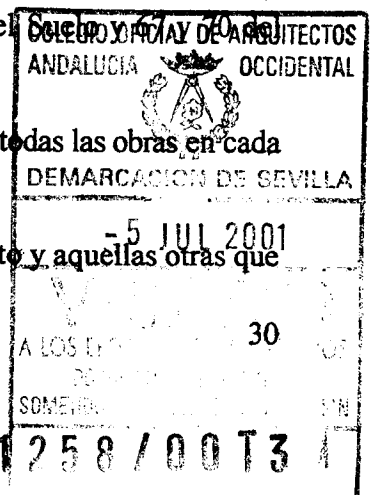
ARTº 5. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

1. La gestión urbanística del Polígono de Actuación que constituye el Plan Parcial se efectuará por el sistema de Compensación.
2. Los resultados derivados de la aplicación de este Sistema de Actuación se concretarán en el Proyecto de Compensación correspondiente y muy especialmente las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Excmo. Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social y cuantos servicios urbanísticos sean necesarios para el funcionamiento del sector.
3. La cesión de estos derechos así como la cuantía y la situación de las cesiones, incluido el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante, en el caso de obras, terrenos o equipamiento que se consideren de preferente interés municipal, los propietarios podrán poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos así declarados, siempre que su edificación no produzca interferencias con las obras de urbanización proyectadas.

Sección segunda.- Ejecución de las obras

ARTº 6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artº 15 de la Ley del Reglamento de Planeamiento.
2. Este Proyecto determinará la concreción y evaluación económica de todas las obras en cada etapa considerada, de acuerdo a las condiciones del Plan Parcial.
3. Todas las obras de urbanización consecuencia de este planeamiento y aquellas otras que



fuera necesario ejecutar para la realización del mismo aunque no estuvieran contenidas en él deberán ser realizadas de acuerdo a la formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización, previa la licencia municipal correspondiente.

ARTº 7. EJECUCIÓN MATERIAL

1. La ejecución material de las obras de urbanización será sufragada de acuerdo a los artº 120.1 de la Ley del Suelo y 58 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los plazos establecidos al efecto.

2. La ejecución de las obras de urbanización diferible, se ajustarán a las siguientes reglas:

a) en todo caso será preciso que esté ejecutada la urbanización básica que afecta a la unidad de ejecución correspondiente.

b) si la urbanización diferible se ejecuta en cualquier momento, previo a la edificación, bastará con la comunicación escrita al Ayuntamiento.

c) en el supuesto de que la obra de urbanización diferible se pretenda ejecutar simultáneamente a la edificación deberá cumplir los siguientes requisitos:

c.1. se deberá hacer constancia expresa en el Proyecto de Edificación a quien corresponda la ejecución de la urbanización y el importe de la misma.

c.2. la licencia de Edificación estará condicionada a la constitución de una fianza del 6% del costo de la urbanización, fianza que se podrá ir liberando a medida que se ejecuten las obras correspondientes.

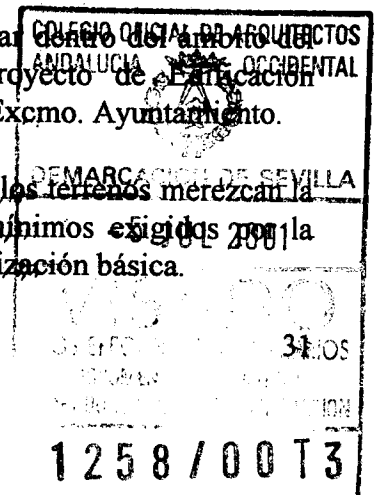
c.3. con la solicitud de licencia se deberá acompañar el compromiso escrito de no poder utilizar la edificación hasta que no este concluida y recepcionada la urbanización diferible.

c.4. el incumplimiento del deber de urbanizar comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, a la pérdida de la fianza constituida y al uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños ocasionados por los derechos que se les hubieran irrogado.

ARTº 8.- OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Todas las obra relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito de este presente Plan deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación correspondiente que deberá merecer la aprobación y licencia del Excmo. Ayuntamiento.

2. Los proyectos de edificación no podrán formularse hasta tanto los terrenos merezcan la calificación de "solar", es decir, dispongan de los servicios mínimos exigidos por la legislación vigente y se hallen urbanizados, al menos con la urbanización básica.



3. No obstante, lo anterior, se podrá proponer simultáneamente la edificación y la urbanización en las condiciones expresadas por las presentes ordenanzas y siempre que se garantice la terminación de la urbanización afectada.

Sección tercera.- Intervención en la edificación y uso del suelo

ARTº 9. INSPECCIÓN Y CONTROL MUNICIPALES

1. Tanto la inspección como el control de la correcta ejecución de las obras de urbanización sean verificados en última instancia por el Ayuntamiento a quien se notificará por escrito la terminación de cada unidad de obra a fin de que pueda ejercer estas facultades.

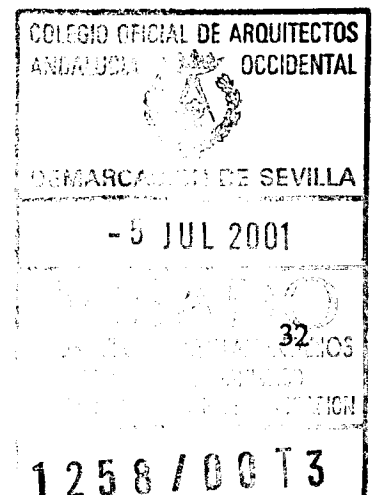
2. Transcurrido UN MES desde la notificación sin contestación fehaciente de la Corporación se entenderá que las obras correspondientes se consideran correctas, salvo lo dispuesto en el artº 10.

ARTº 10. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

1. Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización básica, en cada fase planteada, los promotores solicitarán del Excmo. Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas que será llevada a cabo en un plazo no superior a UN MES a partir de la solicitud mediante el levantamiento del Acta de Recepción Provisional suscrita por la Propiedad, el Técnico Director de las obras y el representante que el Ayuntamiento autorice.

2. La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido UN AÑO a partir de la provisional siguiéndose el mismo procedimiento. Si durante el plazo establecido entre ambas aparecieran defectos imputables a la ejecución serán subsanados por la Propiedad; no así los derivados de la falta de vigilancia que serán a cargo del Ayuntamiento.

3. Transcurrido el plazo de UN MES desde la solicitud de recepción sin que el Ayuntamiento fije la fecha de la misma, o la no asistencia a acto del representante del Ayuntamiento en la indicada, no impedirá que se lleve a efecto la recepción que corresponda con validez a todos los efectos.



CAPÍTULO III.- NORMAS GENERALES DE RÉGIMEN DEL SUELO

Sección primera.- Ordenación del Territorio

ARTº 11. ZONIFICACIÓN

1. Con objeto de ordenar y regular la futura edificación en toda la extensión del presente Plan parcial la solución urbanística propuesta establece la división del territorio ordenado en zonas par cada una de las cuales regirá lo dispuesto en particular por estas ordenanzas.
2. Las zonas resultantes quedan subdivididas a su vez en manzanas, susceptibles de remodelación pero, manteniendo, en todo caso, análogo uso.

Sección segunda.- Asignación de usos

ARTº 12. CARÁCTER DE LOS USOS

1. Los usos permitidos en el ámbito del presente Plan se ajustarán a lo previsto en estas Ordenanzas a las condiciones generales fijadas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general, a la normativa sectorial de la Administración del Estado y las que le sean de aplicación dictadas por la Comunidad Autónoma.
2. Para los usos permitidos se establece el siguiente carácter:
 - a) uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela.
 - b) uso dominante: el que ha de implantarse con carácter principal o mayoritario. Salvo que en las condiciones particulares se fije otra proporción, el uso dominante ocupará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad que se construya en la parcela.
 - c) uso compatible: es el que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente porque sirve de complemento al dominante.

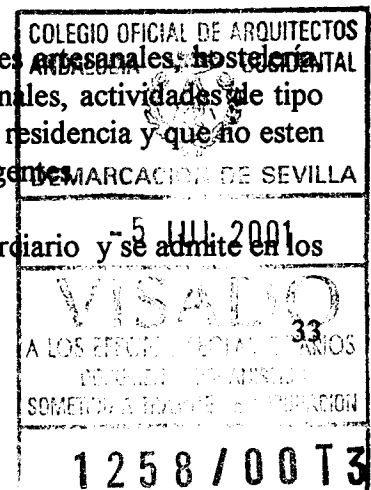
ARTº 13. RESIDENCIAL

1. Se establece el uso residencial en la zonas así definidas en las siguientes categorías:
 - I.- Viviendas unifamiliares con una altura máxima de dos plantas (PB+1) y disposición de la edificación en línea o agrupada.

2. Dentro del uso residencial se admiten usos tales como: Talleres artesanales, hostelería, aparcamientos privados, pequeñas industrias, despachos profesionales, actividades de tipo social y asistencial y en general todos aquellos usos compatible con la residencia y que no estén conceptuados como prohibidos por las disposiciones generales vigentes.

ARTº 14. COMERCIAL

1. Se considera el comercial como una modalidad del uso terciario y se admite en los



siguientes grados:

En la zona comercial, siempre como exclusivo.

2. Dentro de este uso comercial se entienden comprendidos como usos compatibles el hospedaje, las actividades recreativas, las oficinas, los pequeños talleres artesanales, la hostelería, los aparcamientos privados, los garajes públicos o privados y cualquier otro asimilable por similitud.

3. También despachos profesionales, para los que no se establece ninguna limitación en su implantación.

4) Las actividades de tipo social siempre que sean explotadas por particulares o por instituciones de carácter privado.

ARTº 16. ESCOLAR

1. Se considera el uso escolar aquél que desarrolla cualquier actividad docente, en todas sus categorías.

2. Su implantación se reserva a la zona destinada como tal y siempre compatible con el deportivo público.

CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTº 18. CRITERIOS DE APLICACIÓN

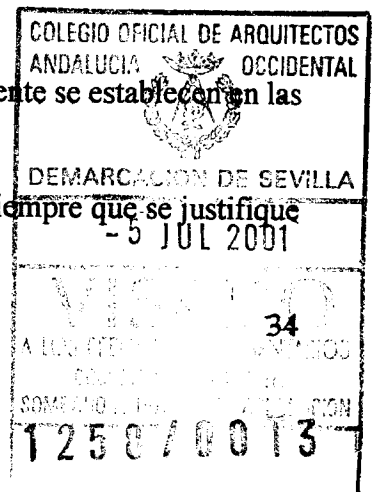
1. Las normas generales establecidas en este Capítulo serán de aplicación a la edificación en toda la extensión del Plan sin distinción de zonas para cada una de las cuales se dictan, además, normas particulares.

2. En todo lo no previsto por estas Normas se estará a lo dispuesto para las condiciones generales de la edificación de la Normativa del planeamiento general.

ARTº 19. Nº DE PLANTAS

1. El número máximo de plantas y la altura reguladora correspondiente se establecen en las correspondientes Ordenanzas de zona.

2. Se podrán realizar menos plantas de las máximas autorizadas, siempre que se justifique arquitectónicamente la solución propuesta.



3. Por encima de la altura máxima señalada se permitirá un ático retranqueado de las fachadas un mínimo de 3 metros y cuya superficie no excederá del 20% de la superficie total de la planta de cubierta salvo que las ordenanzas particulares de la zona especifiquen otras condiciones. La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del último forjado será 3 metros y en el volumen máximo resultante se deberán incluir los castilletes de las escaleras, los ascensores los trasteros y/o los servicios generales e instalaciones de la edificación.

4. Caso de proyectarse soluciones de cubierta inclinada, la altura de cumbrera o coronación no excederá de 3,5 metros por encima de la cara superior del último forjado, sobre la que se dispondrá el arranque de los aleros. La pendiente máxima de los faldones será de 30 grados sexagesimales. El espacio interior así resultante deberá albergar los mismos usos y equipos citados anteriormente. Tanto en el caso de áticos como de devanes bajo cubierta se autorizará el uso residencial siempre que se cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

5. Se permitirá la construcción de sótanos que no podrán situarse encima de 1,00 metros de la rasante de la calle para uso de garajes, almacenes, servicios generales o trasteros pero quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, comercial o locales de uso público.

ARTº 20. ALTURAS Y RASANTES

1. La altura, medida en cada punto de la fachada, desde la rasante de la calle hasta la cota superior de la planta baja, no será superior a 1,20 metros.

2. La altura de las plantas bajas, medida en cada punto de la fachada, desde la rasante de la calle hasta la cara superior de su techo no será superior a 4,50 metros.

3. La altura de pisos, medida de suelo a suelo, será como mínimo de 3,00 metros salvo en el caso de bajos comerciales en los que la máxima podrá llegar a los 4,50 metros.

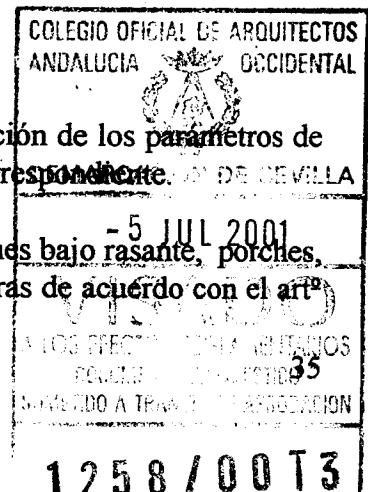
4. La altura máxima de la edificación se fijará dentro de los márgenes anteriores, justificándose debidamente la solución adoptada, en función de las edificaciones colindantes y del entorno urbano en que se situé.

5. Caso de edificaciones colindantes con diferentes alturas serán de cuenta del propietario de la más elevada el tratamiento adecuado de las medianeras vistas.

ARTº 21. SUPERFICIES EDIFICADA

1. Se entiende por superficie edificada la resultante de la aplicación de los parámetros de volumen, altura y ocupación por los que se rige la edificación correspondiente.

2. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, porches, y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladoras de acuerdo con el artº



19.3. En viviendas unifamiliares no computarán la superficie de los patios interiores aunque estuvieran cubiertas con monteras acristaladas si cuentan con ventilación perimetral del 30% de su superficie en planta.

ARTº 22. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones higiénicas establecidas por la legislación general vigente en la materia debiendo cumplir específicamente las condiciones mínimas de habitabilidad que se establece en las Normas Subsidiarias.

ARTº 23. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. La composición arquitectónica exterior de los edificios será libre, siempre que la construcción esté en armonía con el carácter de la zona y el medio físico de su entorno.

Capítulo V.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Sección primera.- Red viaria

ARTº 24.- ACCESOS

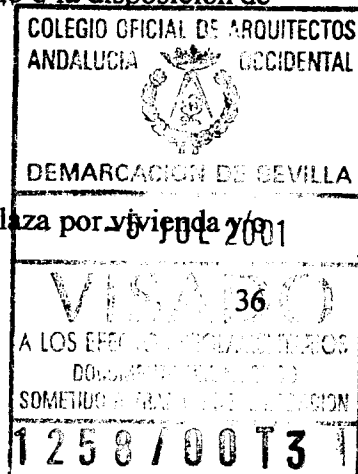
1. Los accesos particulares a las parcelas y/o a las diferentes edificaciones a partir del viario diseñado en el Plan, quedarán resueltos en el Proyecto de Edificación correspondiente.

ARTº 25.- VÍAS DE TRÁFICO

1. Las vías de tráfico definidas se consideran públicas sin otro uso que el que le es propio.
2. Las características de posición, trazado y secciones definidas en el Plan se consideran invariables.
3. Solamente se permitirán los ajustes derivados de su replanteo y ejecución así como la remodelación que fuera necesaria en el caso de creación de nuevo viario o la disposición de los aparcamientos que correspondan, siempre de acuerdo al artº 3.

ARTº 26.- APARCAMIENTOS

1. La previsión de aparcamientos se establece como mínimo en una plaza por vivienda y/o



una plaza cada 100 metros cuadrados de edificación de otros usos.

2. La reserva de esta previsión se establecerá en el interior de cada parcela y quedará expresamente definida en el Proyecto de Edificación correspondiente.
3. La situación de los aparcamientos necesarios podrá ser en superficie o bajo rasante, sin ninguna limitación en cuanto a la proporción entre una u otra situación.
4. El proyecto de edificación reflejará con detalle las dimensiones de cada plaza de aparcamiento.

Sección segunda.- Abastecimiento de agua

ARTº 27.- SUMINISTRO Y GARANTÍAS

Se llevará a cabo el mencionado servicio público con la garantía necesaria prevista en la legislación vigente de acuerdo a las siguientes condiciones particulares.

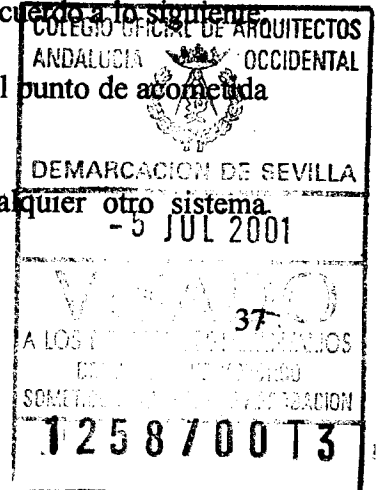
1. La toma se efectuará de la red municipal cuya autorización y concesión se solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Villafranco del Guadalquivir.
2. Se asegurará una dotación mínima de 300 litros por habitante y día.
3. La instalación se efectuará con garantías de presión y control suficientes y con el grado de potabilidad exigible por la legislación vigente.
4. Previa a la edificación en cada parcela ésta deberá disponer de la acometida correspondiente.

Sección tercera.- Red de alcantarillado

ARTº 28.- EVACUACIÓN Y GARANTÍAS

La ejecución del saneamiento se llevará a cabo mediante la instalación del alcantarillado general dispuesto con todos los elementos necesarios, de acuerdo a lo siguiente:

1. La acometida de la edificación se efectuará precisamente y sólo en el punto de acometida señalado.
2. Queda terminantemente prohibido la instalación parcial de cualquier otro sistema particular de saneamiento.



ARTº 29.- BAJA TENSIÓN

La red de baja tensión garantizará una potencia instalada por vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados destinados a otros usos de 5 KW.

ARTº 30.- ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación de alumbrado público garantizará los niveles de iluminación de:

15 lux para la vía V-1
8 lux para el resto

Sección quinta.- Recogida de basuras

ARTº 31. BASURAS

La recogida de basuras deberá garantizarse mediante el sistema que el Excmo. Ayuntamiento estime conveniente. Este sistema se utilizará obligatoriamente por cada propietario que estará obligado en consecuencia al pago del canon o tasa que la Corporación actuante le imponga.

TÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

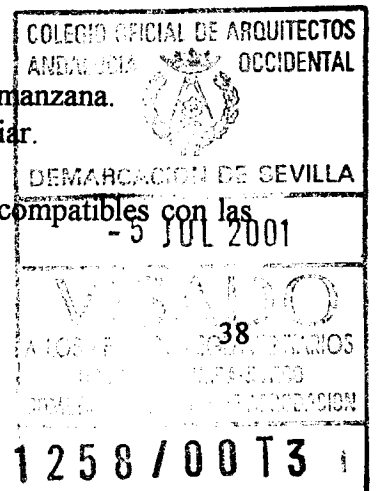
ARTº 32. TIPO DE ORDENACIÓN

1. El tipo de ordenación que se establece para esta zona con carácter general corresponde a la calificación exclusiva de vivienda unifamiliar, con edificaciones dispuestas en línea o agrupadas en forma de desarrollos extensivos.

2. No obstante, lo dispuesto con carácter general podrá autorizarse la construcción de edificios de viviendas colectivas siempre que se cumpla expresamente lo siguiente:

- que se actué por manzana completa.
- que no se sobrepase el nº de viviendas ni el techo edificable para cada manzana.
- que se cumplan las demás condiciones establecidas para el uso unifamiliar.

3. Se permiten los usos complementarios de las viviendas y aquellos compatibles con las mismas.



ARTº 33.- PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

1. Se considera parcela mínima aquella superficie comprendida entre alineaciones o linderos con dimensiones por debajo de las cuales no se permite construir sobre ella una edificación, teniendo por tanto, el carácter de indivisible.
2. La parcela mínima definida para esta zona es de 90 metros cuadrados.
3. La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 70% de la superficie total de la parcela.

ARTº 34.- DESTINO DE LAS ÁREAS LIBRES

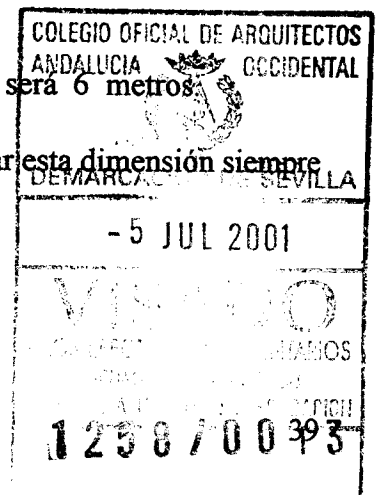
Las áreas libres de edificación comprendidas dentro de los límites resultantes de la aplicación del artículo anterior se consideran afectas de modo permanente al uso de espacio libre privado y no podrán ser parceladas ni vendidas con independencia de la totalidad indivisible que incluye a la construcción levantada.

ARTº 35.- ALTURA REGULADORA Y Nº DE PLANTAS

1. La altura máxima reguladora, que se contará en el centro de gravedad de la planta a partir de la rasante natural del terreno hasta el techo de la última planta será de 7,00 metros.
2. El número total de plantas será de dos, baja y primera (PB+1).
3. Por encima de la altura señalada y ocupando un máximo del 20% de la superficie total edificable se admitirá un solo cuerpo de edificación con una altura máxima de 3 metros y separado al menos 3 metros de la alineación de fachada. En este cuerpo de edificación, que podrá ser habitable, se contendrán necesariamente los servicios del edificio y acceso a azotea o cubierta.

ARTº 36.- FACHADA MÍNIMA

1. La mínima longitud de fachada o frente de parcela unifamiliar será 6 metros.
2. No obstante, en actuación por manzana completa, se podrá alterar esta dimensión siempre que se cumplan las demás condiciones.



ARTº 37.- TECHO EDIFICABLE

El techo edificable máximo para cada parcela será el que resulte de aplicar a la superficie de cada una el coeficiente de 1,50 metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

ARTº 38.- SÓTANOS

1. Queda permitida la construcción de sótanos y semi-sótanos, entendiéndose por éstos:

- sótanos: locales cuya parte superior de su techo no llega a nivel de 1 metro por encima de la rasante del terreno.

- semisótano: locales cuya parte superior de su techo lo tenga a 1 metro o más por encima de la rasante del terreno y su suelo se halle a más de 0,70 metros por debajo del mismo lugar.

2. Se establecen como condiciones mínimas:

- altura libre 2,2 metros.

- que comuniquen con patio o jardín o con la parte superior del edificio de tal forma que garantice una ventilación directa de al menos 1/20 de la superficie en planta.

3. En ningún caso los sótanos y semisótanos contendrán piezas habitables.

ARTº 39.- ALINEACIÓN OFICIAL

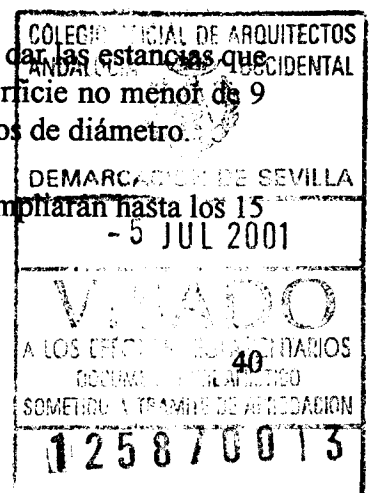
1. Se considera como alineación oficial la línea interior del acerado correspondiente, quedando la edificación "alineada a vial".

2. No obstante, cuando se actué por manzana completa, podrá modificarse esta alineación en todo el perímetro de la manzana estableciéndose la nueva mediante un Estudio de Detalle.

ARTº 40.- PATIOS

1. Los patios de luces y/o ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle y/o jardín tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 2,5 metros de diámetro.

2. Cuando sirvan a más de dos viviendas las dimensiones mínimas se ampliarán hasta los 15 metros cuadrados y 4 metros de diámetro.



ARTº 41. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

1. Se permiten vuelos abiertos o cerrados a fachada con un máximo de 0,80 mts, sobre la alineación de la edificación principal separados de los linderos laterales una longitud de al menos vez y media el vuelo.
2. Igualmente se permiten los entrantes y salientes en el paramento de fachada siempre que la solución se resuelva compositivamente con los edificios colindantes.
3. En todo caso la distancia de los salientes en planta baja no sobrepasará la alineación establecida en el artº 39.

ARTº 42.- MEDIANERAS

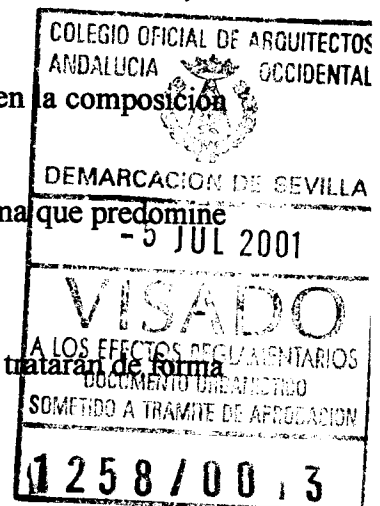
1. No se permitirán, por ningún concepto, las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como si fueran fachadas.
3. Cuando estos paramentos ciegos hayan de ser ocultados posteriormente por la edificación colindante deberán quedar adecentados en la solución primera propuesta.

ARTº 43. CUBIERTAS Y FACHADAS

1. No se permitirán como materiales de cubierta las planchas de fibrocemento, telas embreadas ni ningún otro material carente de nobleza, utilizándose preferentemente la azotea a la andaluza y la cubierta de teja.
2. En fachadas, se prohíbe expresamente el revestido con elementos vitrificados o aplacado con cualquier tipo de azulejería. Las jambas y/o portadas y los recercados, de existir, se resolverán preferentemente con ladrillo cerámico.
3. El color predominante de fachada será el blanco procurando respetar en la composición los invariantes más tradicionales de la arquitectura andaluza.
4. Los huecos a fachada adoptarán un ritmo y técnica compositiva de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

ARTº 44. CERRAMIENTOS DE PARCELA

1. Los cerramientos de parcela que coinciden con la alineación oficial se tratarán de forma uniforme de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - altura máxima 2,5 ml. en cada punto de rasante.
 - podrá emplearse el cerramiento vegetal siempre que se levante en zócalo de fábrica hasta 1,0 m. de altura.



2. En los cerramientos a linderos privados no se establece ninguna limitación excepto cuando estos sean vistos desde la calle en cuyo caso se seguirá lo dispuesto en el apartado anterior.

ARTº 45. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

En las manzanas definidas en el presente Plan no se permitirá la agrupación de dos o más para la formación de una mayor pero si la reparcelación de cualquiera de ellas siempre que las parcelas resultantes del proceso cumplan, en todo, las prescripciones de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO II.- ZONA COMERCIAL Y PRIVADA

ARTº 46.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL

En la Parcela así definida si el uso exclusivo es el comercial se cumplirán lo siguiente:

- a) altura máxima de 1 planta (PB+) 4,5 metros
- b) alineación según la establecida en los planos de ordenación
- c) ocupación entre alineación del 100%
- d) previsión de aparcamientos, cuando el uso exclusivo no sea comercial, en proporción a una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
- e) cumplimiento del resto de condiciones que le afecten según las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO III.- ZONA ESCOLAR Y SOCIAL

ARTº 47.- TIPO DE ORDENACIÓN

El tipo de ordenación para esta zona corresponde a construcciones singulares, en edificaciones abiertas a espacios libres destinados al uso específico, que requieran, por sus características, localización especial.

ARTº 48.- PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

1. Las parcelas destinadas a estos usos, se consideran a todos los efectos, indivisibles.
2. La ocupación del suelo por edificación podrá llegar hasta el 100% de la superficie correspondiente.

ARTº 49.- CONDICIONES PARTICULARES

A efectos de las presentes Ordenanzas, cualquier actuación en el ámbito de esta zona quedará sujeta a las condiciones que para el uso sean dictadas por los Organismos correspondientes, sin ninguna otra limitación particular.

CAPÍTULO IV.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

ARTº 50. CONDICIONES DE USO

1. Comprende la delimitación de estas zonas los espacios públicos de libre acceso, con predominio de vegetación, dedicados a jardines y recreo de la población.
2. Únicamente se permiten en estas zonas las edificaciones propias de los servicios públicos en proporción menor que 1/100 de su superficie y una altura máxima de una planta, sin mas limitaciones.

Sevilla, Mayo de 2.000

El Arquitecto,

Fdo.: Enrique de Haro Ruiz

