PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
" LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 3: ORDENANZAS REGULADORAS

FECHA: MAYO 2.001

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR
" LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 3

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I: NORMAS GENERALES.

Articulo 1.- Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector "La Alberquilla y La Cerca", clasificados como suelo urbanizable programado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta, por la aprobación del PAU del sector "La Alberquilla y La Cerca".

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

1. El presenta Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión, con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
4590/01T1

2. Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 3.- Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en el Título IV, (Las obras de Urbanización) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 4: Documentación e interpretación.

1.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2.- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, tendrán en cuanta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

b) Planos de información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS ASPECTOS REGLAMENTARIOS
4590/01T1

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I: CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 5.- Las zonas en las que se califica el suelo del Plan parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en el Plano nº1 de Ordenación del Plan Parcial (Zonificación).

Artículo 6.- Zona de Vivienda Adosada.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso dominante: Vivienda unifamiliar.

Artículo 7.- Zonas de Viviendas Pareadas.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso dominante: Vivienda unifamiliar.

Artículo 8.- Zona de Vivienda Aislada.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso dominante: Vivienda unifamiliar.

Artículo 9.- Zona Comercial.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso dominante: Comercial en sus cuatro primeras categorías y actividades recreativas en 3ª y 4ª categorías.

DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

Artículo 10.- Zona de Equipamiento Social.

1. Uso y dominio público.
2. Usos dominantes: Actividades culturales, y sanitario asistencial.

Artículo 11.- Zona Escolar

1.- Uso y dominio público.
2.- Uso exclusivo: Educacional.

Artículo 12.- Zona Deportiva

1.- Uso y dominio público
2.- Uso exclusivo: Deportivo

Artículo 13.- Zona de servicios de infraestructura

1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
2.- Uso exclusivo: Infraestructuras (centro de transformación de energía eléctrica).

Artículo 14: Zona de espacios libres públicos

1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso exclusivo: Areas libres.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

Artículo 15.- Zona de Viario

1.- Subzonas: Viario local rodado y viario peatonal.

2.- Uso y dominio público.

3.- Uso exclusivo: Viario.

Artículo 16.- Zona de Sistema General Viario

1.- Tiene el carácter de red municipal.

2.- Uso y dominio público.

3.- Uso exclusivo: Viario.

Artículo 17.- Zona de Equipamiento Cívico Socio – Cultural

1.- Tiene carácter de Sistema General municipal de Equipamiento y Servicios Urbanos.

2.- Uso y dominio público.

3.- Usos dominantes: Los contenidos en el artículo 80.2 b) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes.

DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
15 JUL 2001
4590/01T1

CAPITULO II. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

SECCION 1ª PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 18.- Requisitos

1.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

2.- El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

3.- Las condiciones de cálculo de la demanda contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU vigentes, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

Artículo 19.- Otras condiciones mínimas.

1.- Viario.

a) Pavimentación.

- Vías rodadas: Aglomerado asfáltico en caliente.

-Aparcamientos: hormigonado, riego asfáltico o adoquinado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
MARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

b) Señalización:

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria.

2.- Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento.

El proyecto deberá ser informado por los servicios técnicos de Aljarafesa, debiéndose cumplir las normas de la citada compañía suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como reunir los requisitos de los caudales mínimos, trazados y secciones de tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos servicios técnicos.

3.- Energía Eléctrica.

La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, que fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, de cuyo cumplimiento en este proyecto deberá dar conformidad los servicios técnicos de la compañía.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
ASPECTOS REGLAMENTARIOS
4590/01T1

Artículo 20.- Condiciones de desarrollo de las obras.

1.- Desechos y residuos sólidos generados durante la ejecución de la urbanización. El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generan durante la ejecución de la urbanización, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, que consistirán, como mínimo:

a) Facilitar las operaciones de recogida y transporte disponiendo los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames.

b) Se preverá en el presupuesto de las obras el coste de la gestión de los residuos sólidos, o bien el correspondiente convenio con la Corporación Municipal, si son los Servicios Municipales los que se encargarán de su recogida y transporte.

2.- Tratamiento de los materiales productores de polvo. Se han de humectar cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

3.- Afectaciones sobre el suelo.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

4.- El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas protectoras y correctoras de que se trate con el suficiente grado de detalle, que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como una unidad de obra con su correspondiente partida presupuestaria y las no presupuestadas se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

5.- Plan de Restauración Ambiental. El Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, al menos, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de ésta, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.
- Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si las hubiese.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Acceso y vías abiertas por las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas, para conseguir la integración paisajística de las actuaciones y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SOMETIDO A TRAMITE DE INFORMACION
4590/01T1

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las condiciones climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizarán para el tránsito de la maquinaria pesada.

SECCION 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 21.- Ambito.

El ámbito mínimo para el desarrrollo de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa o parcela de adjudicación del Proyecto de Compensación.

Para el caso de trasvase de edificabilida entre distintas manzanas del Plan Parcial, el ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado trasvase.

Artículo 22.- Contenido

Los estudios de Detalle podrán contener en sus determinaciones:

a) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes reseñadas en el Plan Parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle, pudiendo modificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

c) El trasvase de edificabilidad entre manzanas o parcelas distintas.

Artículo 23.- Obligatoriedad.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana que no sean las propias de las Ordenanzas Particulares de la zona.

Artículo 24.- Condiciones de los Estudios de Detalle

a) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasantes del Plan Parcial deberán:

- Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes.

- Demostrar la no afección a otras manzanas próximas y el mantenimiento de las magnitudes básicas del Plan Parcial.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá contener entre otras determinaciones:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/0111

- Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que, siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifiquen y garanticen una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.
- Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

c) En el caso de trasvase de edificabilidad deberán:

- Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el Plan Parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del Estudio de Detalle.

SECCION 3ª PROYECTOS DE PARCELACION

Artículo 25.- Obligatoriedad

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela resultante del Proyecto de Compensación en más de dos parcelas.

Artículo 26.- Contenido

El Proyecto de parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana o parcela original.

Se describirán, si las hubiese, las cargas afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras trasmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

b) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de memoria.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 27.- Protección para el uso viario

1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista una edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

2.- Cuanto esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales, se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

3.- Será de aplicación el artículo 156 sobre vallado de obras de la sección 2ª, capítulo III del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

Artículo 28.- Accesos

1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.

2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalizará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3.- Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por competo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

Artículo 29.- Conexión con las redes del servicio

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructuras que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 30.- Normas Generales de Edificación

Será de aplicación lo determinado en el Capítulo III (Normas de Edificación) del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en estas Ordenanzas.

Artículo 31.- Normas Generales de Uso

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona, se regirán por lo determinado en el Título II (Regulación de Usos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 32.- Normas Generales Estéticas

1.- De la Edificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4 90/01 T1

a) En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas a fachadas principales o traseras.

b) Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como castilletes de escalera y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.

c) En la edificación se prohiben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural sin pulir, ladrillo vistos o parámetros enfoscados y pintados, salvo elementos ornamentales singulares como paños, cenefas, zócalos, etc. en los cuales se permitirá la colocación de elementos cerámicos vidriados que queden integrados en la estética de la fachada del proyecto.

d) Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinadas, al menos en un 25% de su superficie, admitiéndose pérgolas, no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones, tejas, debiendo aplicarse a efectos de superficie de techo edificable el artículo 109 de las Normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, siempre que a juicio de los técnicos municipales la instalación tenga consideración de edificación.

2.- De los cerramientos de parcelas.

Los cerramientos, bien sean de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL
DE SEVILLA
13 JUL 2001
4590/01T1

a) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de 2,50 metros.

b) Los cerramientos estarán formados por vegetación, viva o seca, pudiendo llevar, como máximo, un murete macizo de ochenta centímetros (0,80 mts.) de alto sobre rasante de la calle en su caso, o del terreno, con pilares, postes o machones. Entre ellos, cerramiento de malla metálica necesariamente cubierta por vegetación, viva o seca.

CAPÍTULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1ª.- ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS

Artículo 33.- Condiciones de Parcela

Parcela mínima:

1. Superficie: 100 m2
2. Frente a alineación pública: 6 mts.

Artículo 34.- Condiciones de Edificación

1. La tipología de la edificación será adosada.
2. Retranqueos:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
4590/01 T1

a) Será de 5,00 mts. como mínimo a la fachada principal de las parcelas que sean alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante un Estudio de Detalle o proyecto conjunto de edificación que debe referirse al menos a un frente completo de manzana. Se podrá conformar una línea quebrada que posea un ritmo de ordenación a lo largo del frente de manzana, no siendo necesario el Estudio de Detalle salvo que en las parcelas límites de la actuación el retranqueo sea distinto a los 5,00 mts. y se condicionen las parcelas colindantes.

b) No se exigirán a otras alineaciones públicas o linderos de parcela que constituyan laterales de la edificación adosada.
c) Mínimo de 3 mts. al fondo de parcela paralelo a la fachada principal salvo que, por razones de diseño, constituya una medianera con la parcela con la que limita.

d) En planta alta: Los retranqueos mínimos en planta alta serán los mismos que en planta baja pero se podrá realizar una ordenación de volumen que implique nuevos retranqueos de esta planta sobre la inferior sin dejar medianeras vistas en las edificaciones colindantes mayores de 2 mts. de profundidad.

3. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
4. Edificabilidad: Será establecida para cada manzana en la tabla del epígrafe 3.2.4 de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial.
5. Alturas máximas: 2 plantas o 7 mts.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
490/01 T1

Se permite por encima de la segunda planta, un torreón que no supere más del 25% de la superficie ocupada en la planta alta por la edificación y en ningún caso superior en 15 m2 y con las condiciones establecidas en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Para el cómputo de la altura máxima se tomará la rasante del viario o área libre que constituye el frente principal de la parcela, si bien en caso de que la edificación esté retranqueada con respecto a la alineación pública la rasante será la del terreno resultante del proyecto, colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano.

Las referencias a la planta baja o sótano se estimarán con respecto a la rasante mencionada. En caso de parcelas que den frentes opuestos a un viario y a zona verde, la rasante de cómputo de la altura máxima será la del viario que se considerará frente principal.

En el caso de que el terreno colindante con la fachada trasera de la edificación estuviese elevado más de un metro sobre la rasante de cómputo situada en el terreno resultante del proyecto, se podrá escalonar la edificación hasta una línea paralela a la fachada principal situada a 5 mts. de distancia.

Artículo 35.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
4390/01 T1

Vivienda unifamiliar categoría 1ª.

2.- Usos compatibles:

Comercio.
Actividades recreativas.
Oficinas .
Actividades culturales.
Escolar 2ª categoría.
Sanitario asistencial categorías 2ª y 4ª.

3.- Usos complementarios:

Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m^2c

4.- Usos prohibidos:

Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

5.- Las plantas sótano o semisótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

SECCIÓN 2ª: ZONA DE VIVIENDAS PAREADAS.

Artículo 36.- Condiciones de Parcela

Parcela mínima:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
4590/01 T1

1. Superficie: 150 m2
2. Frente a alineación pública: 9 mts.

Artículo 37.- Condiciones de Edificación

Será de aplicación el artículo 34 de estas Ordenanzas Reguladoras salvo en los siguientes aspectos:

1. La tipología de edificación será pareada.
2. El retranqueo al lindero lateral de no adosamiento será de 3,00 mts.

Artículo 38.- Condiciones de uso

Será de aplicación íntegra el artículo 35 de estas Ordenanzas Reguladoras.

SECCIÓN 3ª: ZONA DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 39.- Condiciones de Parcela

Se considera parcela única la totalidad de la zona calificada en el Plan Parcial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

Artículo 39.- Condiciones de parcela

" Parcela mínima:

1 Superficie: 700 m^2

2 Frente a alineación pública: 15 mts."

En Sevilla Marzo de 2.002

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03. ABR 2002 4590/01T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACION

Artículo 40.- Condiciones de la Edificación

1. La tipología de la edificación será aislada.
2. Retranqueos: Mínimo de tres metros a cualquier alineación de la parcela.
3. Edificabilidad máxima sobre parcela: 500 m2const.
4. Altura máxima. 2 plantas o 7 mts.
5. Se respetará la edificación existente en sus actuales condiciones, si bien se exigirá el cumplimiento de este artículo para cualquier ampliación o renovación de la edificación.

Artículo 41.- Condiciones de Uso

Será de aplicación íntegra el artículo 35 de estas Ordenanzas Reguladoras.

SECCIÓN 4ª: ZONA COMERCIAL

Artículo 42.- Condiciones de Parcela

La parcela mínima será de 50 m2, si bien el proyecto de edificación deberá ser unitario para la totalidad de las zonas previstas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
REGLAMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

Artículo 43.- Condiciones de Edificación

1. La tipología de a edificación será compacta para la totalidad de la zonas calificadas.
2. Retranqueos: Serán libres no exigiéndose a ningún lindero. Se permiten patios abiertos a fachadas.
3. Edificabilidad: La superficie máxima construible sobre la totalidad de la zona será de 1,00 m2/m2.
4. Altura máxima: Será de una planta o 5,00 mts. si bien podrá superarse aisladamente esta altura si se justifica en el proyecto conjunto para la zona y se tratase de elementos singulares de la edificación, justificados en la composición volumétrica y estética del conjunto.
5. Ocupación máxima: Será de 100% sobre la totalidad de la zona.

Artículo 44.- Condiciones de Uso

1. Usos Principales:

   Comercial.

   Actividades recreativas categoría 3ª, salvo que por sus características puedan crear molestias a las viviendas colindantes y no existan medidas correctoras que las eliminen.
2. Usos compatibles:

   Oficinas.

   Actividades culturales categoría 1ª.

   Garaje aparcamiento en categorías 2ª, 3ª y 6ª.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 T

SECCIÓN 5ª: ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 45.- Condiciones de Parcela

Parcela mínima: Será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

Artículo 46.- Condiciones de Edificación

1. Tipología: Será la edificación aislada.
2. Retranqueos: mínimo de 3 mts. a cualquier lindero de la zona.
3. Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

Artículo 47.- Condiciones de Uso

1. Usos dominantes:
   Actividades culturales.
   Sanitario asistencial.
   Religioso.
2. Usos complatibles:
   Oficinas.
   Actividades recreativas.
3. Uso complementario:
   Garaje aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m2 const.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
4590/01 T1

SECCION 6ª. ZONA ESCOLAR

Artículo 48.- Condiciones de parcela

Parcela mínima: 1.000 m^2

Artículo 49.- Condiciones de edificación

1.- Tipología: será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts a cualquier lindero de la zona o parcela.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar.

Artículo 50.- Condiciones de uso

1.- Uso exclusivo: Educacional categoría 1ª.

2.- Usos complementarios: Garaje aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m^2 c.

SECCIÓN 7ª: ZONA DEPORTIVA

Artículo 51.- Condiciones de parcela

Parcela mínima: Será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

Artículo 52.- Condiciones de edificación

1.- Tipología: será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts a cualquier lindero de la zona o parcela.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad deportiva a implantar.

Artículo 53.- Condiciones de uso.

1.- Uso exclusivo: Deportivo.

SECCION 8ª. ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 54.- Condiciones de parcela

Será mínima la totalidad de cada zona calificada para este uso en el plano de zonificación.

Artículo 55.- Condiciones de la edificación

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas con una altura máxima de una planta, y debiéndose integrar estéticamente con la edificación de su entorno.

Artículo 56.- Condiciones de uso

Exclusivo: Infraestructuras.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01 TT

SECCION 9ª ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 57.- Condiciones de aprovechamiento

1.- Parcela mínima: Indivisible.

2.- Unicamente se permite una edificación no permanente por cada área definida, destinada a quiosco de periódicos, venta de helados y bebidas, chucherías, etc. con una superficie máxima de 5 m^2. y una planta de altura.

Artículo 58.- Condiciones de uso

Uso exclusivo: jardines y áreas de juego y recreo para niños.

SECCION 10ª. ZONA DE VIARIO

Artículo 59.- Condiciones de aprovechamiento

Se prohibe cualquier edificación permanente.

Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc. siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación los 4 m^2., sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m. de ancho mínimo.

Artículo 60.- Condiciones de uso

Usos exclusivos: Viario y Aparcamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
4590/01T1

SECCIÓN 11ª: ZONA DE SISTEMAS GENERAL VIARIO

Artículo 61.- Carácter.

Tiene el carácter de Sistema General Municipal de Comunicaciones.

Artículo 62.- Condiciones de Aprovechamiento

Se prohibe cualquier tipo de edificación.

Artículo 63.- Condiciones de Uso

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

SECCIÓN 12ª: ZONA DE EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIO-CULTURAL

Artículo 64.- Carácter

Tiene el carácter de Sistema General de Equipamiento y Servicios Urbanos.

Artículo 65.- Condiciones de Edificación

Serán las previstas en el artículo 80.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para este tipo de centro.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
4590/01 T1

Artículo 66.- Condiciones de Uso

Serán las establecidas en el artículo 80.2 b) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para este tipo de centro, si bien se incluye el asistencial que desarrolle el propio Ayuntamiento por sí mismo o por concesión.

En Sevilla, Mayo de 2.001.

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
DIRECTOR GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
13 JUL 2001
VISADO
REGLAMENTARIOS
URBANISTICO
DE ACROBACION
4590/01 T1