

Normas Subsidiarias de 2,52 Ha.

Lo que se hace público, para que en el plazo de 15 días contados desde el siguiente en que aparezca la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, pueda ser examinado en este Ayuntamiento, y presentarse las alegaciones pertinentes.

Almésilla, 15 de julio de 1993.- El Alcalde, Carlos Ufano Martín.

AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

EDICTO. (PP. 2312/93).

Don Francisco Toscano Sánchez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas,

Hago saber: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de junio de 1993 acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

Plan Parcial de terrenos sitos en Sector-2 Parque (C/ Albéniz, Las Pedreras y Ctra. Alcalá) promovido por la Junta de Compensación del Referido Sector según proyecto redactado por el Arquitecto D. Antonio Cano Jiménez y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Octal. (Delegación de Sevilla) con el núm. 2676/89 nº 1 y 2.

Postula el Art. 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local (Ley 7/1985 de 2 de abril), que las Ordenanzas incluidas en las Normas de los Planes Urbanísticos se publican en el Boletín Oficial, y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 (15 días).

Lo que se hace público para general conocimiento y para que surta los efectos previstos en el Art. 124 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Dos Hermanas, 5 de julio de 1993.- El Alcalde.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 PARQUE DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE DOS HERMANAS (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-2 del P.G.O.U. Municipal de Dos Hermanas.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.

- 2.1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo revisión de las modificaciones que le puedan ser introducidas.
- 2.2. Para su revisión o modificación, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 3. Terminología de conceptos

3.1. Alturas

- a) De planta: La distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.
- b) Libre de planta: La distancia entre el pavimento de una y la cara inferior del forjado que la cubre.

3.2. Edificabilidad

- a) De zona: Viene expresada por el cociente entre la superficie edificable total permitida para cada zona y la superficie de las mismas.
- b) Neta de parcela: Expresa la superficie máxima edificable en una parcela, obtenida del producto entre la superficie neta de la parcela y el coeficiente que se establece para cada zona en la correspondiente Ordenanza Particular.

3.3. Franta de parcela

Es el límite o parte del mismo que linda con un espacio público destinado a viario, plaza o zona verde.

3.4. Manzana

Es la superficie de suelo encerrada por alineaciones a viario, plaza o zona verde pública.

3.5. Ocupación de parcela.

Es el porcentaje de suelo de parcela ocupado por la edificación, en relación con la superficie neta de parcela.

3.6. Parcela.

Es toda partición o lote de la superficie de una zona o de una manzana, susceptible de que sobre ella pueda ejecutarse una edificación que deberá ser independiente de las colindantes, sin perjuicios de las mancomunidades y servidumbre permitidas en cada caso. Cuando su cumpla las condiciones establecidas por el Artículo 82 de la Ley del Suelo, la parcela adquiere la condición de solar.

3.7. Patio de parcela.

Es la parte de suelo o de planta libre de edificación y envuelta por la misma totalmente, constituido a efectos de proporcionar iluminación y ventilación natural a las piezas que abren huecos al mismo.

3.8. Plantas.

- a) Baja: la que cumple las condiciones establecidas en las Ordenanzas particulares. En su defecto, aquella en la que la cota de su pavimento está más próxima a la de la rasante de la vía ó espacio libre público por el que tiene acceso la parcela.
- b) De piso: aquella en la que no se cumple la circunstancia anterior, sin ser sótano.
- c) Sótano: la situada inmediatamente debajo de la planta baja, siempre que no supere la altura de 1,00 m. por encima de la rasante del acerado desde la cara inferior del forjado.

3.9. Salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada ó de la alineación de edificación.

3.10. Vuelos

Son los cuerpos habitables y ocupables que sobresalen de la línea de fachada ó de la alineación de la edificación. Se consideran cerrados cuando, además de estar cubiertos, están envueltos por tres lados. Se consideran abiertos en los restantes casos.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 4. Zona residencial adosada

- 4.1. Uso y dominio: privado.
- 4.2. Uso principal: vivienda unifamiliar en hilera.
- 4.3. Uso complementario: terciario.

Artículo 5. Zona residencial cerrada.

- 5.1. Uso y dominio: privado.
- 5.2. Uso principal: vivienda plurifamiliar.
- 5.3. Uso complementario: terciario.

Artículo 6. Zona residencial pareada.

- 6.1. Uso y dominio: privado.
- 6.2. Uso exclusivo: vivienda unifamiliar.

Artículo 7. Zona industrial

- 7.1. Uso y dominio: privado.
- 7.2. Uso principal: industrial.
- 7.3. Uso complementario: terciario.

Artículo 8. Zonas de áreas libres

- 8.1. Uso y dominio: publico
- 8.2. Uso exclusivo: verde y juego de niños.

8.3. Uso complementario: deportivo y recreativo.

Artículo 9. Parque deportivo.

- 9.1. Uso y dominio: público
- 9.2. Uso principal: deportivo.
- 9.3. Uso complementario: recreativo.

Artículo 10. Docente.

- 10.1. Uso y dominio: público.
- 10.2. Uso exclusivo: EGB y P.E.

Artículo 11. Equipamiento social.

- 11.1. Uso y dominio: público.
- 11.2. Uso exclusivo: actividades culturales o asistenciales.

Artículo 12. Viario

- 12.1. Uso y dominio: público.
- 12.2. Uso exclusivo: viario rodado y peatonal

Artículo 13. Sistema general docente.

- 13.1. Uso y dominio: público.
- 13.2. Uso exclusivo: docente en todas sus categorías.

CAPITULO II. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO.

Artículo 14. Proyecto de urbanización.

- 14.1. No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviere aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- 14.2. El proyecto de Urbanización será para todo el Sector. Dentro de él podrán establecerse fases de ejecución, en las que se incluirán necesariamente la dotación de servicios a las áreas de equipamiento. Esta división en fase deberá ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento.
- 14.3. Deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las Condiciones a las acometidas generales de los distintos servicios y en la red viaria general.

Artículo 15. Proyectos de Parcelación

- 15.1. Serán obligatorios cuando se pretenda la edificación parcial de una manzana.
- 15.2. Su ámbito mínimo será el de la manzana excepto en aquellas que contemplan dos usos o tipologías, en cuyo caso la unidad mínima será de definida por cada uno de los usos o tipologías.
- 15.3. Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una. Deberá quedar demostrado que la superficie edificable total obtenida de la suma de las correspondientes a cada parcela, no supera la máxima superficie edificable de la manzana. Del mismo modo, establecerá los usos concretos de la edificación de cada parcela. En el Proyecto de Parcelación se demostrará que no se supera el límite de capacidad residencial de la manzana.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

SECCION 1ª. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION EN RELACION A LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 16. Para el desarrollo de las obras y el posterior uso de la edificación en relación con las vías públicas se plantean las siguientes limitaciones:

16.1. Protección para el uso del viario

Las obras sobre solares que deben ocupar, para su ejecución, parte de la vía ó plaza pública, cuando estas se encuentran abiertas al tráfico rodado ó peatonal, le será de aplicación las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Dos Hermanas.

16.2. En cualquier caso de conexión con una de las redes de infraestructuras que estuviere 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 definitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

16.3. Accesos desde la ronda a los usos que limitan

Dado el carácter de Sistema General Viario del Municipio que tiene la ronda y para evitar interferencias entre los accesos a los usos que la limitan y el tráfico rodado que discurre por ella se establece la posibilidad de un solo acceso rodado desde la ronda como máximo para cada una de las manzanas que dan frente a la misma.

SECCION 2ª. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 17.1. Materiales

No se autorizará la utilización en fachada de materiales cuya degradación en el tiempo a ostensible, y los de revestimiento oscuro o brillante, todo tipo de azulejos y plaquetas similares.

17.2. Color

Se prohíben en fachada los colores oscuros y brillantes. Dichos colores solo se autorizarán, sin ser brillantes, en recercado de huecos, cornisas, zócalos y elementos singulares de la fachada.

17.3. Medianerías vistas

La medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

17.4. Aparcamiento

La edificación deberá dar respuesta adecuada al aparcamiento, no autorizándose que se efectúe en jardines delanteros sin que en éstos no se prevea algún elemento de cubrición, bien en los proyectos o bien en los Estatutos de Régimen Interno de la Comunidad.

17.5. Edificaciones exentas

En edificaciones exentas en la parcela, tanto en su tratamiento como en el de los espacios no edificados no se establecerán diferencias en cuantos a zonas o fachadas principales o traseras; manteniendo en un mismo plano de importancia cualquier elemento externo de la urbanización o la edificación; mediante la utilización unitaria de elementos formales y de materiales.

17.6. Huecos de ventilación

Los huecos de ventilación y de instalación de aire acondicionado se dispondrán en la fachada en consonancia con el resto de los elementos (ventanas, vuelo, puertas, cornisas, recercados, etc), no rompiendo la composición del conjunto.

17.7. Elementos sobre cubierta

Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas de ascensores, torres de refrigeración depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc. queden integrados intencionada y eficazmente en el diseño y composición del edificio. En caso contrario estos elementos quedarán de tal manera ocultos que no puedan ser visibles desde cualquier punto del espacio situado por debajo de plano horizontal que define la altura del edificio.

17.8. Espacios libres

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas y ajardinadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

17.9. Cerramiento de parcela

Los cerramientos de parcela serán de fábrica hasta una altura máxima de 1 m. y verja metálica.

17.10. Singularidad de composición

Excepcionalmente se podrán admitir alteraciones de estas condiciones siempre que a cambio se consiga una mayor representatividad formal, y se contribuya a la mejora de la imagen urbana del espacio público.

SECCION 3ª. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 18. Prohibición de viviendas interiores.

Se prohíben aquellas viviendas de las que ninguna de sus piezas habitables posean hueco a la línea de fachada con un desarrollo lineal mínimo de 5,50 m.

Artículo 19. Altura de las plantas**19.1. Planta baja**

- a) Altura libre mínima: 2,60 m.
- b) No podrá ser subdividida en semisótano o entre suelo.
- c) Altura máxima: 4,00 m.

19.1. Planta bajo rasante.

- a) La altura de la cara inferior del forjado de planta baja que cubre al sótano ó semisótano sobre la rasante de la calle no será superior a 1,00 m. Cuando dicha altura supere la indicada perderá el carácter de sótano ó semisótano y se computará como una planta más sobre rasante. Dichos sótanos podrán tener huecos al exterior en el ámbito marcado en el apartado anterior.
- b) Altura libre mínima: 2,20 m. para aparcamiento y 2,50 m. para otros casos.
- c) Altura libre máxima: 3,50 m.

Artículo 20. Edificabilidad.

20.1. La edificabilidad de zona obtenida según lo especificado en el Artículo 3.2.a, deberá cumplirse para cada manzana.

20.2. Se tendrá en cuenta la superficie edificada de todas las plantas, con las excepciones que se marcan en la Normas Particulares de cada zona, incluyendo patios de luces cuando no superen las medidas mínimas, así como los cuerpos salientes abiertos.

Artículo 21. Ocupación de parcela

Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la envolvente edificable, que hay sido incluido.

Artículo 22. Altura edificable

La altura máxima se medirá en número de plantas y metros desde la rasante del acerado.

Artículo 23. Patios de parcela

- 23.1. Las luces rectas se medirá en número de plantas y metros desde la rasante del acerado.
- 23.2. Los huecos de la escalera de uso común, en edificio plurifamiliar, tendrán luces rectas en un mínimo de 3 m.
- 23.3. La forma de planta de patio será como mínimo tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 metros. Por altura se entenderá la de la zona perimetral más alta medida desde la rasante del patio.

Artículo 24. Cuerpos salientes.

- 24.1. En el interior de parcela los cuerpos volados salientes de la edificación serán libres, sin más limitaciones que las que vengan impuestas por los retranqueos obligados, el índice de ocupación máxima de la parcela y las dimensiones mínimas de patios de parcela o de edificabilidad cuando, por tratarse de cuerpos cerrados, se incluyan en su cómputo.
- 24.2. Fuera de las alineaciones solo se permitirán cuerpos volados abiertos en el frente de la edificación a viario, o plazas peatonales o zonas verde pública.
- 24.3. El vuelo máximo de los cuerpos abiertos medido normalmente al plano de fachada será de 1,00 m.

Artículo 25. Retranqueos

Se prohíben los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones establecidas en el plano de Ordenación P-3 salvo las excepciones que se contengan en las normas particulares de cada zona de estas ordenanzas.

Artículo 26. Usos: Carácter

- 26.1. Principal: es aquel que ocupa una parcela ó una edificación con carácter fundamental.
- 26.2. Complementario: es aquel asociado parcialmente al principal. Justificada su necesidad, dicho uso puede pasar a tener el carácter de principal una vez autorizado por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.
- 26.3. Exclusivo: al que necesariamente deberá dedicarse al suelo y/o la edificación en las proporciones establecidas por el Plan de cada zona.

Artículo 27. Uso: Clasificación**27.1. Residencial**

- a) residencial adosadas: tipo de vivienda unifamiliar de actuación unitaria por manzanas o hileras completas.
- b) residencial pareada: tipo de vivienda unifamiliar de actuación en grupos de dos a cuatro viviendas.
- c) residencial cerrada: edificio de más de una vivienda.

27.2. Usos terciarios compatibles con la vivienda.

- a) Comercio: en planta baja, exclusiva o en parte de planta de un edificio.
- b) Oficinas: despachos profesionales.
- c) Artesanía: estudios o talleres artesanales.
- d) Actividades recreativas: restaurantes, bares, o cafeterías, con 200 m² superficie máxima edificada por unidad.
- e) Actividades culturales ó asistenciales: no directamente comerciales, sino de fomento de la vida de relación social ó bien de asistencia personal de cualquier clase, con 200 m² de superficie máxima edificada por unidad.
- f) Actividades deportivas al aire libre, con o sin vestuarios, aseos, etc.

27.3. Aparcamientos

Sin considerar las reservas de plantas en la vía pública dentro del suelo privado se podrá establecer:

- a) En suelo libre en inferior de parcela o manzana cubierta o no.
- b) En planta baja de la edificación.
- c) En sótano o semisótano.

27.4. Industrial

El uso global de la zona es industrial dadas las características de la misma se desarrolla una sola actividad.

27.5. Para todo lo no regulado en cuanto a usos en los apartados anteriores, queda definido en el Título VIII de las Normas urbanísticas de P.G.O.U. Municipal.

Artículo 28. Unidad de actuación edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la totalidad de la manzana afectada por cada uno de los usos previstos en el presente Plan, excepto en aquellas que contemplan dos usos o tipologías en cuyo caso la unidad mínima sería la definida por cada uno de los usos o tipologías. Podría edificarse parcialmente si previamente se hubiera aprobado un proyecto de parcelación cuyo ámbito sería la propia manzana y de acuerdo con las parcelas mínimas definidas en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**SECCION Nº 1 ZONA RESIDENCIAL ADOSADA****Artículo 29. Aprovechamiento urbanístico y parcela mínima.**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0,8 m². construidos por cada metro cuadrado (m²e/m²s) computados sobre parcelas netas, es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima tendrá una superficie de 120 m².

Artículo 30. Fondo edificable y ocupación máxima de parcela.

En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se fija el fondo edificable, la única condición que se impone, es la no edificación en las lindes contiguas a patios de viviendas colindantes en una longitud de 3 m. del lindero de fondo de la parcela. No obstante, la ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 60% de la superficie de la misma, teniendo el 40% restante la consideración de espacio libre, pudiendo dedicarse parte o todo a espacio común. En las edificaciones en esquina deberá resolverse la ubicación de dichos espacios libres, con tratamiento de cerramientos como fachada o elementos complementarios a la vivienda que eviten vistas.

Artículo 31. Número de plantas

El número de plantas máximo permitido en la zona será de dos.

Artículo 32. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante hasta la cara inferior del último forjado será de 8 m. a partir de aquí se permite una altura máxima de 1,00 m. para cubiertas plana o 60 m para cubierta de teja hasta su inicio, no pudiendo ningún elemento edificado sobresalir de un plano que forme 45 grados con la horizontal desde este punto, salvo en las esquinas de manzana donde se podrá ubicar un castillete mirador de una superficie de 16 m², que no computará para el cálculo de edificabilidad máxima de la parcela.

Artículo 33. Edificación bajo rasante, y edificación por encima de la altura señalada.

Será de aplicación el Art. 19.3. de las condiciones comunes de las presentes Ordenanzas en lo que se refiere a la edificación bajo rasante. En relación con la edificación que pueda autorizarse por encima de la altura señalada, en el artículo anterior su superficie no excederá de un 20% de la construida en las plantas generales, y con las limitaciones de localización fijadas en el artículo anterior. Su uso comprenderá las casillas para máquinas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, servicios generales etc., con expresa exclusión del uso de vivienda. Estas edificaciones no computarán a efectos de la edificabilidad prevista en el artículo 29 de estas Ordenanzas.

Artículo 34. Alineaciones

La edificación se situará alternativamente por frente de vías completas en una de las alineaciones para la zona se definen en el plano de ordenación P.3 Alineaciones.

SECCION Nº 1 ZONA RESIDENCIAL CERRADA**Artículo 35. Aprovechamiento Urbanístico**

El aprovechamiento Urbanístico máximo admisible será de 1,20 m². construidos por cada metro cuadrado de suelo (m²e/m²s), computados sobre parcelas netas es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público.

Artículo 36. Parcela mínima edificable

En la zona la parcela mínima edificable será la manzana completa o la parte de la manzana afectada por este uso.

Artículo 37. Fondo edificable.

No se fija fondo edificable imponiéndose como única condición, que la edificación se separe como mínimo 3 m. del lindero de fondo. La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 80% de la superficie de la misma.

Artículo 38. Número de plantas.

El número de plantas obligatorio (máximo y mínimo será de tres plantas. La tercera planta podría conformarse mediante edificación propiamente dicha ó volúmenes virtuales resultantes de pérgolas, castilletes, etc

Artículo 39. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación medida desde el punta medio de la rasante a cara inferior del último forjado será de 11 m. A partir de ahí se permite una altura máxima de 1,6 m. para cubiertas planas y 0,6 para cubiertas de tejas hasta su inicio, no pudiendo ningún elemento edificado sobresalir de un plano que forme 45 grados con la horizontal de ese punto.

Artículo 40. Edificable bajo rasante y edificación por encima de la altura señalada.

Será de aplicación lo especificado en el Artículo 33 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 41. Patios abiertos a fachada.

Quedan prohibidos expresamente los patios abiertos a fachada, sin que tenga esta consideración los patios de manzana según definen en el artículo siguiente.

Artículo 42. Patios de manzana

Se denominan patios de manzana los que reúnen las condiciones necesarias para que las viviendas que viertan a ellos en su totalidad, sean consideradas "exteriores", según lo expresado en el Artículo 18 de la presente Ordenanza.

Estas condiciones son las siguientes:

42.1. Tendrá una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual a la altura máxima edificada que vierta a la plaza interior.

42.2. En caso de existir entradas a viviendas desde el patio existirán pasajes de acceso de una anchura mínima de 7 m. Podrán estar cubiertas ó no por edificación. En todo caso se situarán elementos arquitectónicos necesarios para preservar la continuidad visual de la alineación de la calle ó espacio público.

42.3. Solo podrán cubrirse a la altura del último forjado en elementos tradicionales como velas o toldos. No se consideran superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. pudieran proyectarse.

42.4. La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.

42.5. Se permiten, bajo el patio, sótanos y semisótanos con destino a garajes y aparcamientos.

42.6. Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano si la hubiera, ni podrá ser transitada por vehículo rodado y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza, zona recreativa, de uso privado de la manzana.

42.7. Estará separado de las líneas de fachada, al menos una crujía a la calle, y 3 m. como mínimo.

42.8. No se establece limitación de vuelo en balcones, y cuerpos volados en general.

42.9. No obstante en caso de vuelo cerrados que sobresalgan de los parámetros laterales, y de vuelo abierto continuo superior a 60 cm., las dimensiones de los patios de manzana se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

SECCION Nº 3 ZONA RESIDENCIAL PAREADA**Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico y parcela mínima**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0,55 m². construidos por cada metro cuadrado de suelo (m²e/m²s), computados sobre parcela netas, es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima para cada vivienda tendrá una superficie de 200 m².

Artículo 44. Agregación y segregación de parcelas

Con carácter general se podrán agregar parcelas con un máximo de 4. Se autorizará la segregación de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima. Independientemente de lo anterior la propia agrupación de la edificación por uno ó dos linderos constituiría una unidad de edificación en relación a las condiciones generales de frente mínimo de parcela o retranqueo a linderos. El frente mínimo de parcela será de 10 m. considerando la unidad edificatoria señalada. La agrupación de 4 viviendas tendrá un frente mínimo de 20 m. con un acceso a parcelas interiores mínimo de 6 m.

Artículo 45. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido en la zona serán dos, y ocho metros de altura máxima medida entre el punto medio de la rasante del terreno en fachada, excepto en los casos en que dicha rasante sea inferior a la de la calle en las que se medirá la altura desde el punto medio de la longitud de fachada tomada a partir del bordillo de acerado y siempre que ésta sea la única fachada de la parcela en cuestión, estas medidas se realizarán hasta la parte inferior del forjado de la última planta. En cualquier caso prevalecerá siempre el criterio de no impedir vistas a las parcelas colindantes. En el caso de cubierta de tejado en la cornisa, podrá elevarse en una altura no superior a 30 m. sobre la del techo, a partir de ella no excederá de 30% de pendiente.

Artículo 46. Edificación bajo rasante y por encima de la altura señalada.

Será de aplicación el artículo 19.3. de las condiciones comunes de las presentes ordenanzas en lo que se refiere a la edificación bajo rasante. Por encima de las dos plantas, se permite la construcción de ático y torres mirador, con una superficie máxima de 35% de la edificación en planta, y sin restricción de uso. Dicha superficie construida no computará a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 47. Ocupación del suelo

Con carácter general la superficie ocupada por la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Artículo 48. Situación de la edificación en la parcela

La edificación se separa de los linderos un mínimo de 3 m. salvo en el caso de agrupación pareada de 2 a 4 viviendas en el que se podrán adosar a linderos. Del lindero de fachada la edificación se separará 4 m. como mínimo.

Artículo 49. Vuelos

No se establecen más limitaciones en los vuelos, siempre que estos no afecten a los espacios previstos en la separación de linderos que no obstante podrá ser invadido por cornisas no superiores a 30 cm.

SECCION Nº 4 ZONA INDUSTRIAL**Artículo 50. Aprovechamiento urbanístico y parcela mínima**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1,00 m²e/m²s (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo) computados sobre parcelas netas. La parcela definida en este uso se considera indivisible.

Artículo 51. Fondo edificable y ocupación máxima.

La edificación se separará 3 m. de los linderos de fondo y laterales. La ocupación máxima de parcela será el 70% sobre la superficie neta de parcela.

Artículo 52. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido será de tres plantas.

Artículo 53. Altura de la edificación

La altura máxima será de 11 m. medidas desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado. A partir de aquí se permite una altura máxima de 1,60 m. para cubierta plana y 0,60 m. para cubierta inclinada, que no será superior a 30° con respecto a la horizontal.

Artículo 54. Edificación bajo rasante y edificación por encima de la altura señalada.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 34 de estas ordenanzas.

SECCION Nº 5 ORDENANZAS SUBSIDIARIAS**Artículo 55.** Para todo lo necesario en estas ordenanzas se remitirá a las correspondientes del P.G.O.U. Municipal de Dos Hermanas.

DOS HERMANAS, MAYO DE 1990 — EL ARQUITECTO.



PUBLICACIONES

ADMINISTRACION DE ANDALUCIA

Revista Andaluza de Administracion Publica

SUMARIO del núm. 13, Enero-Febrero-Marzo 1993

ESTUDIOS

Francisco Luis López Bustos
La obligada incorporación del Recurso de Casación al ámbito contencioso-administrativo y otras cuestiones competenciales de este caudice orden jurisdiccional

Carlos Ruiz Miguel
Los derechos fundamentales en la relación entre el Derecho Comunitario y el Ordenamiento Nacional

Rosa María Galán Sánchez
Problemas de extraterritorialidad en el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas

María Teresa Moriles Jiménez
Incidencias en las competencias andaluzas del Derecho Comunitario

JURISPRUDENCIA

NOTAS DE JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. Constitución.- II. Derechos y Libertades.- III. Principios Jurídicos Básicos.- IV. Instituciones del Estado.- V. Fuentes.- VI. Organización Territorial del Estado.- VII. Economía y Hacienda.-
(Francisco Escribano López)

TRIBUNAL SUPREMO Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

I. Acto Administrativo.- II. Administración Local.- III. Administración Pública.- IV. Bienes Públicos.- V. Comunidades Autónomas.- VI. Contratos.- VII. Corporaciones de Derecho Público.- VIII. Cultura, Educación, Patrimonio Histórico Artístico.- IX. Derecho Administrativo Económico.- X. Derecho Administrativo Sancionador.- XI. Derechos Fundamentales y Libertades.- XII. Expropiación Forzosa.- XIII. Fuentes.- XIV. Hacienda Pública.- XV. Jurisdicción Contencioso-Administrativa.- XVI. Medio Ambiente.- XVII. Organización.- XVIII. Personal.- XIX. Procedimiento Administrativo.- XX. Responsabilidad.- XXI. Salud y Servicios Sociales.- XXII. Urbanismo y Vivienda.-
Tribunal Supremo *(José I. López González)*
Tribunal Superior de Justicia de Andalucía *(José L. Rivera Ysern)*

CRONICA PARLAMENTARIA

(Antonio Porras Nudales)

DOCUMENTOS

Trece proposiciones sobre selección de funcionarios y provisión de puestos de trabajo en el Derecho Español
(Antonio Enabid Trujillo)

RESEÑA LEGISLATIVA

Disposiciones Estatales.
Disposiciones Generales de la Junta de Andalucía.
Disposiciones Generales de las Comunidades Autónomas.
Índice Analítico.
(Antonio Jiménez Blanco)
(Javier Bárcas Vázquez)
(Concepción Barreiro Rodríguez)

NOTICIAS DE LA ADMINISTRACION AUTONOMICA

INFORME: El Dominio Público en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. El Dominio Forestal
ESQUEMAS SOBRE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
Otras disposiciones de interés para la Administración Autonómica

BIBLIOGRAFIA

Bibliografía Básica Española sobre contratación Administrativa



Suscripción anual (4 números): 4.000 Ptas. (IVA incluido)
Número suelto: 1.300 Ptas.

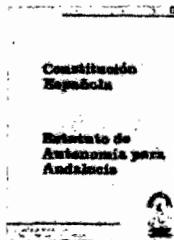
Pedidos y suscripciones: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial sucursal nº11. Bellavista
41014 SEVILLA
Tlfs.: (95) 469 31 60*

Forma de pago: Talón nominativo conformado o Giro Postal
en cualquier caso a nombre de:

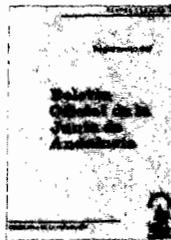
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA

PUBLICACIONES

Colección: TEXTOS LEGALES



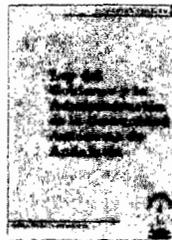
PVP: 450 pts.



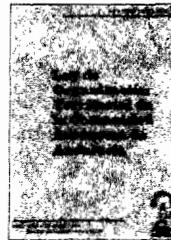
PVP: 200 pts.



Ver núm. 20



PVP: 200 pts.



PVP: 200 pts.



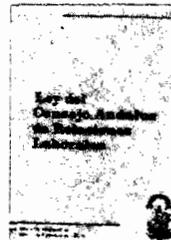
PVP: 200 pts.



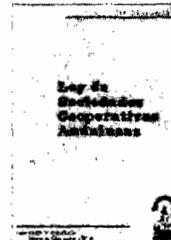
PVP: 200 pts.



PVP: 200 pts.



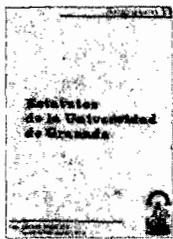
Agotado



Agotado



Agotado



PVP: 300 pts.



PVP: 200 pts.



Agotado



PVP: 560 pts.



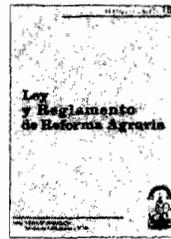
Agotado



PVP: 200 pts.



PVP: 300 pts.



PVP: 550 pts.



PVP: 400 pts.



PVP: 300 pts.



PVP: 300 pts.



PVP: 490 pts.

Formato: UNE A5L

PVP: En los precios señalados se incluye el IVA.

Forma de pago: Talón nominativo conformado o giro postal, en cualquier caso a nombre de BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA.

Junta de Andalucía.

Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. SEVILLA 41014.

PUBLICACIONES

Título: AGENDA DE LA COMUNICACION DE ANDALUCIA. 1993.

NOVEDAD

CONTENIDO:



- Medios de Comunicación de Andalucía
- Junta Andalucía. Consejo de Gobierno
- Junta de Andalucía. Parlamento
- Organismo del Gobierno de la Nación
- Puntos Específicos de Información Ciudadana
- Diputaciones, Ayuntamiento y Mancomunidades
- Organizaciones Políticas
- Organizaciones Sindicales
- Organizaciones Empresariales
- Organizaciones Profesionales de Periodistas
- Universidades

Realización: Oficina del Portavoz del Gobierno

Edita y distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

P.V.P ejemplar: 625 pts. (IVA incluido)

Venta en librerías

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal nº 11. Bellavista 41014 SEVILLA

Forma de pago: Giro postal o talón nominativo conformado a nombre de BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63