

Finca Número	Propietario	Polígono	Parcela	Superficie m ²	Cultivo
194.b	Encarnación Jiménez de la Rubia	11	320	18	Edf. Ruinas
195	Herederos de Andrés Reina González	11	319	3.400	Labor regadío
196	Herederos de Andrés Reina González	11	313	720	" "
197	Francisco Castillo Salado	11	312	2.010	Olivos
198	Juan Rueda Rueda	11	309	3.970	" "
199	José García Cantos	11	308	1.770	" "
200	Salvador Millán Morales	11	307	240	" "
201	Miguel Becerra Roja	11	299	3.660	Labor secano
202	Miguel Becerra Roja	11	300	800	Eucaliptos
203	María Arana Agüera	11	106	4.740	Labor regadío
204	Francisco de la Rubia Lomeña	11	107	5.620	" "
205	Pedro Hevilla Enríquez	11	109	2.040	" "
206	Juan Santos Gutiérrez	11	110	1.100	Labor regadío
207	Antonio Pozo Morón	11	119	2.725	" "
208	Francisco de la Rubia Lomeña	11	111	720	" "
209	Antonio Sánchez Fría	11	112	310	" "
210	José Leiva Gómez	11	118	4.160	Olivos
211	Sebastián Gómez Guerrero	11	117	3.235	Labor regadío
212	Manuel Plaza Rueda	11	444	2.635	Almendros
213	Inmobiliaria Sierra Chica	11	2	10.425	Plan Parcial
214	Inmobiliaria Sierra Chica	11	2	7.790	Aprobado Definit. Plan Parcial
215	Domingo Muguerra Bernal	11	1	380	Aprobado Definit. Pastos
216	Juan Millán Martín	10	230	405	Labor regadío
217	Salvador González Girón	10	229	405	Olivos
218	Miguel Ramos Mena	10	228	250	Labor regadío
219	Francisco Lima Flores	10	227	440	" "
220	Juan Arana Cantos	10	226	515	" "
221	Antonio Muñoz Guzmán	10	222	520	Olivos
222	Juan Jiménez López	10	225	660	Labor regadío
223	Juan Jiménez López	10	194	870	Olivar
224	Juan Guzmán Santos	10	193	770	Erial
225	Domingo Muguerra Bernal	11	1	1.400	Pastos

Málaga, 22 de junio de 1994.- El Delegado, Vicente Seguí Pérez.

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

ANUNCIO. (PP. 1832/94).

El Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 20 de mayo de 1994, adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar inicialmente el Proyecto de Plan Especial de Ordenación de la playa de Torre del Mar, denominado en las Normas Subsidiarias Plan Especial AL-4, redactado por los Servicios de Obras y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

2.º Exponerlo a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

Lo que se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 116.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Vélez-Málaga, 30 de mayo de 1994.- El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

EDICTO. (PP. 2832/94).

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

HAGO SABER: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 1994 acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

Modificación puntual del Plan Parcial Sector-2 Parque de terrenos delimitados al oeste por c/ Albéniz, al sur por traseras de la c/ Esperanza, al este por c/ Esperanza, Bda. San Hilario, SAINPAN y Avda. Veintiocho de Febrero, y al norte por traseras de la c/ Martinete, Bda. La Victoria y traseras de la Bda. «Las Ganchozas», promovido por la Junta de Compensación de dicho Sector según proyecto redactado por el Arquitecto D. Antonio Cano Jiménez y visado por el C.O.A.A.Octal. (Delegación en Sevilla) con el núm. 4945/93-1 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 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Dos Hermanas, 8 de septiembre de 1994.- El Alcalde.

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

DOCUMENTO NUM. 4

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El ambito 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 la cara inferior del forjado que lo 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. Frente 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 se cumplan 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 o 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 1,20 m por encima de la rasante del acerado.

3.9. Saliente.

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

3.10. Vuelos.

Son los cuerpos habitables y ocupables que sobresalen de la línea de fachada o 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.

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I. Calificación 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.A. Zona industrial.

7.A.1. Uso y dominio: privado.

7.A.2. Uso principal: industrial.

7.A.3. Uso complementario: terciario.

Artículo 7.B. Zona comercial.

7.B.1. Uso y dominio: privado.

7.B.2. Uso exclusivo: comercial.

Artículo 8. Zona de áreas libres.

8.1. Uso y dominio: público.

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 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.

Capítulo II. Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico

Artículo 14. Proyecto de urbanización.

14.1. No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

14.2. El Proyecto de Urbanización será único 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 fases deberá ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento.

14.3. Deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las Condiciones Técnicas de la Memoria Justificativa del Plan.

14.4. Deberá contener los proyectos técnicos correspondientes 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 o el trasvase de la capacidad residencial entre manzanas.

15.2. Su ámbito mínimo será el de la manzana excepto en aquellas manzanas que contemplan dos usos o tipologías, en cuyo caso la unidad mínima será la definida por cada una de las submanzanas.

15.3. Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la manzana, así como de 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.

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo I. Condiciones comunes a todas las zonas

Sección 1.ª Condiciones técnicas de las obras y la edificación en relación a las vías públicas

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 vía o plaza pública, cuando éstas se encuentran abiertas al tráfico rodado o peatonal, le será de aplicación las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Dos Hermanas.

16.2. Conexiones a las infraestructuras.

En cualquier caso de conexión con una de las redes de infraestructuras que estuviese 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 discurra por ella se establece la posibilidad de tres accesos rodados desde la Ronda como máximo para cada una de las manzanas que dan frente a la misma.

Sección 2.ª Condiciones estéticas

Artículo 17.1. Materiales.

No se autorizará la utilización en fachada de materiales cuya degradación en el tiempo sea 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 sólo se autorizarán, sin ser brillantes, en recercado de huecos, cornisas, zócalos y elementos singulares de la fachada.

17.3. Medianerías vistas.

Las 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 debiéndose prever una plaza por vivienda o cada 100 m² de otro uso. No autorizándose que se efectúe en jardines delanteros sin que en éstos no se establezca 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 cuanto 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, vuelos, puerta, cornisa, 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 del 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 de 1 m y verja metálica de 1,5 m como máximo.

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.

Sección 3.ª Condiciones de aprovechamiento

Artículo 18. Capacidad residencial de las manzanas.

La capacidad residencial de cada manzana viene expresada en el apartado 6.4 de la Memoria Justificativa. Se podrá alterar dicha capacidad mediante el trasvase de una manzana a otra, justificado el no aumento de la capacidad total del sector ni la alteración de la superficie mínima de parcela por vivienda; según las tipologías afectadas.

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.

19.2. Planta de piso.

a) Altura libre mínima: 2,60 m.

b) Altura máxima: 3,50 m.

19.3. Planta bajo rasante.

a) La altura de la cara inferior del forjado de planta baja que cubre al sótano o semisótano sobre la rasante de la calle no será superior a 1,00 m. Cuando dicha altura supere la indicada perderá el carácter sótano o 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 usos.

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 las 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 haya 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 de los locales habitables serán como mínimo de 3 m.

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 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 establecidas para cada manzana, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados.

24.3. Fuera de las alineaciones, sólo se permitirán cuerpos volados abiertos en el frente de la edificación a viario, o plazas peatonales o zonas verdes públicas.

24.4. 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 o una edificación con carácter fundamental.

26.2. Complementario: es aquel asociado parcialmente al principal en una cuantía máxima del 25%. 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 el suelo y/o la edificación en las proporciones establecidas por el Plan de cada zona.

Artículo 27. Usos. Clasificación.

27.1. Residencial.

a) Residencial adosada: 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. Uso 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 o asistenciales: no directamente comerciales, sino de fomento de la vida de relación social o 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. Uso comercial.

a) Comercio: en planta baja, exclusiva o en parte de planta de un edificio.

b) Oficinas: despachos profesionales.

c) Artesanía: estudios y talleres.

d) Actividades recreativas: restaurantes, bares o cafeterías.

e) Actividades culturales o asistenciales: no directamente comerciales, sino de fomento de la vida de relación social o bien de asistencia personal de cualquier clase.

f) Actividades deportivas al aire libre, con o sin vestuarios, aseos, etc.

g) Residencia temporal: hoteles, residencias, aparta-hotels, etc.

27.4. Uso industrial.

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

27.5. Aparcamientos.

Considerando las reservas de plazas en la vía pública dentro del suelo privado se podrá establecer:

a) En suelo libre en interior de parcela o manzana cubierta o no.

b) En planta baja de la edificación.

c) En sótano o semisótano.

Independientemente de lo anterior será necesaria la reserva de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o 100 m² de uso industrial o comercial.

27.6. Normativa general.

Para todo lo regulado en cuanto a usos en los apartados anteriores, queda definido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del 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, excepto en aquellas manzanas afectadas por dos usos o tipologías, en cuyo caso la unidad mínima sería la submanzana 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 unidades mínimas edificatorias definidas en las ordenanzas particulares de cada zona.

Capítulo III. Normas particulares de cada zona

Sección núm. 1. Zona residencial adosada

Artículo 29. Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.

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. Para la edificación parcial de la manzana, en alineación vial obligada, la unidad mínima edificatoria será de 10 viviendas.

Artículo 30. Frente mínimo, fondo edificable y ocupación máxima de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 5,5 m. 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 las viviendas 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 1,60 m para cubiertas planas y 0,60 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 a un 20% de la construida en las plantas generales, y con las limitaciones de localización fijadas en el artículo anterior. Su uso comprenderá las salidas de escaleras, trasteros, servicios generales, etc., con expresa exclusión del uso de vivienda. Estas edificaciones no computarán a efectos de 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.2.

Artículo 35. Transformación tipológica.

Las viviendas a edificar en esta zona podrán agruparse en un edificio plurifamiliar con alineación a vial.

La altura de edificación será la de dos plantas excepto en las submanzanas RA1, RA5, RA6, RA7, RA8, RA9 y RA10 colindantes con las submanzanas residenciales plurifamiliares en manzana cerrada (RC) signadas con idéntica numeración donde podrán refundirse las características edificatorias de cada una de ellas en una única manzana completa de carácter plurifamiliar y una altura máxima de 4 plantas.

Sección núm. 2. Zona residencial cerrada

Artículo 36. 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 37. Unidad mínima edificable.

En la zona de la unidad mínima edificable será la manzana completa o la parte de la manzana afectada por este uso. Podrá edificarse parcialmente si previamente se ha aprobado el correspondiente Estudio de Detalle y proyecto de Parcelación.

Artículo 38. 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 39. Número de plantas.

El número de plantas obligatorio (máximo y mínimo) será de cuatro. La cuarta planta podría conformarse mediante edificación propiamente dicha o volúmenes virtuales resultantes de pérgolas, castilletes, etc.

Artículo 40. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante a cara inferior del último forjado será de 15 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 41. 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 42. Patios abiertos a fachada.

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

Artículo 43. 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».

Estas condiciones son las siguientes:

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

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

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

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

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

43.6. 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.

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

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

43.9: No obstante en caso de vuelos 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.

Sección núm. 3. Zona residencial pareada

Artículo 44. Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0,55 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. La parcela mínima para cada vivienda tendrá una superficie de 200 m². La unidad edificatoria mínima será la de 2 viviendas.

Artículo 45. Agregación y segregación de parcelas. Parcelas interiores.

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 o dos linderos constituirá una unidad de edificación en relación a las condiciones generales de frente mínimo de parcela a fachada, es decir que podrán situarse parcelas interiores pertenecientes a tales agrupaciones. El frente mínimo para una parcela individualizada será de 10 m igualmente la agrupación de 2 viviendas. La agrupación de 3 o 4 viviendas tendrán un frente mínimo de 20 m con un acceso a parcelas interiores mínimo de 4 m, e isleta interior de distribución de 6 m de radio. Los citados accesos se considerarán como zona común privada a dicha agrupación de viviendas.

Artículo 46. 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 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 45° de pendiente.

Artículo 47. 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 del 35% de la edificación en planta, y sin restricción de uso. Dicha superficie construida no computará a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 48. 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 49. Situación de la edificación en la parcela.

La edificación se separará 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 50. Vuelos, pérgolas y terrazas.

No se establecen más limitaciones en los vuelos, siempre que éstos no afecten a los espacios previstos en la separación de linderos que no obstante podrá ser invadido por cornisas no superiores a 60 cm y terrazas.

Las pérgolas y terrazas sin cubierta no quedarán afectadas por las citadas limitaciones de separación a linderos.

Sección núm. 4. Zona industrial

Artículo 51. Aprovechamiento urbanístico y parcela mínima.

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 2,650 m²e.

La parcela definida en este uso se considera indivisible.

Artículo 52. Fondo edificable y ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela sin definir en este apartado limitación fondo edificable.

Artículo 53. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido será de tres plantas.

Artículo 54. 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 remite 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 55. Edificación bajo rasante y edificación por encima de la altura señalada.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 33 de estas ordenanzas.

Sección núm. 5. Zona comercial

Artículo 56. Aprovechamiento urbanístico y parcela mínima.

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1,50 m construidos por cada metro cuadrado de suelo (m²e/m²s) computados sobre parcelas netas, es decir, una vez deducidos los con destino a dominio público.

Independientemente de lo anterior queda establecido el desglose de aprovechamiento urbanístico máximo por manzanas siguiente:

Manzana AC-2: 4.814 m²e.

Manzana AC-3: 4.854 m²e.

Manzana AC-4: 4.710 m²e.

La parcela mínima tendrá una superficie de 250 m². La unidad mínima edificable será la manzana completa. Podrá edificarse parcialmente si previamente se ha aprobado el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación.

Artículo 57. Fondo edificable y ocupación máxima de parcela.

Dado el carácter múltiple de este uso no se fija el fondo edificable. La ocupación máxima de la parcela será del 100%.

Artículo 58. Número de plantas.

El número de plantas máximo permitido con frente al sistema general-viario será de 4 plantas. El número de plantas máximo permitido al viario local será de 2 plantas, siendo posible la tercera o cuarta planta, siempre que se produzca un retranqueo mínimo de 5 m o 10 m respectivamente de la edificación con relación a la alineación señalada en el plano de ordenación P.3 «Alineaciones».

Artículo 59. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante a cara inferior del último forjado será de 15 m. A partir de aquí se permite una altura máxima de 1,6 m para cubiertas planas y 0,60 para cubiertas de tejas hasta su inicio, no pudiendo ningún elemento edificado sobresalir de un plano que forme 45 grados con horizontal de ese punto.

Artículo 60. 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, servicios generales, etc. Estas edificaciones no computarán a efectos de la edificabilidad prevista en el artículo 55 de estas Ordenanzas.

Artículo 61. Alineaciones.

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

Independientemente de lo anterior mediante la aprobación de un proyecto de edificación de la manzana completa o en su defecto el correspondiente Estudio de Detalle, podría establecerse una edificación singular aislada.

Sección núm. 6. Ordenanzas subsidiarias**Artículo 62. Para todo lo no incluido en estas ordenanzas se remitirá a las correspondientes del P.G.O.U. Municipal de Dos Hermanas.**

Dos Hermanas, noviembre de 1993.- El Arquitecto, D. Antonio Cano Jiménez.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**ANUNCIO. (PP. 2886/94).**

El Pleno del Ayuntamiento de San Roque, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de julio de 1994, al Punto I B), acordó aprobar definitivamente el Proyecto de urbanización del Sector 47 de la Urbanización Sotogrande, promovido por Valderrama Estates, lo que se expone al público para la efectividad del mismo.

San Roque, 13 de septiembre de 1994.- El Alcalde.

ANUNCIO. (PP. 2887/94).

El Pleno del Ayuntamiento de San Roque, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de julio de 1994, al Punto I A), acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Sector 47 de la Urbanización Sotogrande,

promovido por Valderrama Estates, lo que se expone al público para la efectividad del mismo.

San Roque, 13 de septiembre de 1994.- El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE ARAHAL**EDICTO.****SUBSANACION DE LAS BASES DE LA CONVOCATORIA MEDIANTE OPOSICION DE DOS PLAZAS DE POLICIA LOCAL**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el pasado día 20 de septiembre acordó rectificar las bases de la convocatoria mediante oposición de dos plazas de policía local, publicadas en el B.O.J.A. núm. 72 de 20 de mayo de 1994, en los siguientes términos:

1. En la Base Segunda deben añadirse dos nuevos apartados en relación con los documentos y requisitos que deben acreditar los aspirantes, y que pasan a ser los siguientes:

- i) Compromiso formal de portar armas y utilizarlas cuando legalmente sea preceptivo.
- ii) Compromiso formal de conducir vehículos policiales, cuando lo requiera el servicio.

2. El apartado d) de la Base Segunda, queda redactado desapareciendo la referencia al cuadro de exclusiones del Servicio Militar, únicamente se estará al cuadro de exclusiones de la orden de 29 de enero de 1993 de la Consejería de Gobernación.

3. En la Base Quinta sobre tribunal calificador se añadirá un nuevo vocal que será un delegado del personal. Todos los vocales poseerán titulación igual o superior a la plaza convocada.

El tribunal calificador podrá también contar con asesores técnicos con voz y sin voto.

Igualmente acordó la apertura de un nuevo plazo de 20 días para conocimiento general y presentación de la documentación complementaria por los solicitantes.

Arahal, 23 de septiembre de 1994.- El Alcalde.

AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)**ANUNCIO de bases personal funcionario.**

D. Antonio Peñuela Landero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Palomares del Río (Sevilla).

HACE SABER:

Que el Ayuntamiento Pleno, en Sesión de fecha 12 de septiembre de 1994, aprobó las Bases Generales para cubrir, mediante Concurso-Oposición, las plazas de Personal Funcionario vacante, cuyo Texto Integro es el siguiente:

BASES GENERALES PERSONAL FUNCIONARIO

Primera: Se convocan para cubrir en propiedad las plazas de este Excmo. Ayuntamiento que figuran en los anexos de estas Bases Generales.

Estas plazas pertenecen a la plantilla de funcionarios de carrera de esta Corporación y están dotadas de los