

PLAN PARCIAL DE EXTENSION DE LOS TERRENOS DENOMINADOS "LOS JARDINES"
SITOS EN EL KM. 1,8 DE LA CARRETERA LOCAL DE SANLUCAR LA MAYOR A
BENACAZON. TERMINO DE SANLUCAR. (SEVILLA)

ORDENANZAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR.- AMBITO DE APLICACION.-

Artº 1º.- Las presentes Ordenanzas reguladoras de la Edificación serán de aplicación en los terrenos incluido en la delimitación que figura en el Plano de Estado Actual y Delimitaciones del Presente Plan Parcial de Extensión.

Artº 2º.- A estos efectos la superficie a ordenar vendria dividida por su uso en las siguientes zonas:

- A) zona de calificación de Ciudad Jardin.
- B) zona verde y de uso común.-

TITULO PRIMERO.- ORDENANZAS ADMINISTRATIVAS.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACION Y DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

Artº 3º.- Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente a control municipal, habrá de solicitarse licencia previa del Excmo. Ayuntamiento de Sanlucar la Mayor, y seguirse toda la tramitación reglamentaria.

Artº 4º.- El procedimiento general de la resolución de las peticiones de licencia será el que a continuación se establece:

- a) La solicitud de licencia se presentará ante el Registro General del Ayuntamiento.
- b) Siempre que se trate de la ejecución de obras o instalaciones deberá acompañar a la solicitud tres ejemplares del proyecto técnico suscrito por el peticionario y los facultativos y visado por el correspondiente Colegio.

En la Memoria se expondrá la finalidad de la obra, justificándose la solución adoptada y se declarará expresamente que el proyecto cumple los preceptos del Plan de Ordenación. Tambien se fijará en la Memoria el periodo de tiempo previsto para la ejecución total de las obras.

Artº 5º.- Los propietarios deberán cumplir con las disposiciones del Ministerio de la Vivienda, o cualesquiera otras que se dicten, en Materia de Salubridad e Higiene, y demás normas referentes a dimensiones mínimas, huecos, etc., así como constructivas, coeficientes de aislamiento térmico, acústico, etc.

Artº 6º.- Cualquiera modificación autorizable llevada a cabo en la ejecución de la obra, sin haber pedido autorización previa, traerá consigo las correspondientes sanciones al titular de la licencia, al propietario, al empresario de las obras y al técnico director de ellas. Independientemente de tales sanciones, cuando la modificación no fuese autorizable todos ellos vendrían obligados solidariamente a realizar lo necesario para que las obras queden en las condiciones exigidas con la licencia y de acuerdo con el proyecto aprobado. De no hacerse así en el plazo que a tal efecto le marque, lo hará la Corporación de oficio y a costa de los responsables.

TITULO SEPTIMO.- DISTRIBUCION DE ESPACIO DE SUELO.

Artº 7º.- Las parcelas definidas en el presente Proyecto de Ordenación y Parcelación se consideran, a todos los efectos, como indivisibles, excepto las situadas en esquina, con fachada a dos calles, que podrán subdividirse hasta una superficie mínima de 700 m².

Artº 8º.- Se permitirá sin embargo, la agrupación de dos o más parcelas para formar una superficie mayor, como también la parcelación de un determinado sector de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima resultante no será inferior a la de menor superficie de las existentes en el sector que se reparacla.
- b) El frente mínimo de calle de cualquier lado será de 30 metros.
- c) Las parcelas resultantes de todo proceso de agrupación o parcelación se adaptarán en todo a las prescripciones de las presentes ordenanzas.

Artº 9º.- No obstante lo prescripto en el artículo precedente, las parcelas destinadas a zona verde no podrán variar

de situación, dimensiones ni forma, como tampoco quedar afectadas por proceso de reparcelación alguno.

TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE COMPOSICION Y VOLUMEN:

- Artº 10º.- Todas y cada una de las parcelas definidas, excepto la Zona Verde y de uso comunitario, tendrá un coeficiente de edificabilidad de 0,7 m.3/m.2, contabilizada sobre parcela neta.
- Artº 11º.- La superficie máxima edificable en uso principal y secundario no excederá de un 35% de la extensión de la parcela. El 65% libre deberá ser tratado como zona ajardinada, sin perjuicio de las zonas pavimentadas, sendas o de penetración de acceso al garaje que sean precisos establecer.
- Artº 12º.- La altura máxima permitida sobre la rasante en el punto más bajo de la edificación será de dos plantas, con un máximo de 7 metros.
- Artº 13º.- Sobre dicha altura máxima no se permitirá áticos de ningún tipo, así como tampoco ninguna instalación de depósitos elevados.
- Artº 14º.- Para poder edificar en régimen de medianería será indispensable presentar el proyecto de conjunto de ambas edificaciones, no pudiendo, además, ser superior a seis meses el término que medie entre la terminación de una edificación y el comienzo de la construcción de la otra.
- Artº 15º.- Toda edificación deberá retrancarse de las lindes laterales y de fondo de la parcela una distancia equivalente a 1/2 de su altura, distancia que coincidirá con la altura del edificio cuando se trate de retrancarse de la linde de frente de la parcela. Sea cual fuere la altura de la edificación proyectada, los retrancos mínimos no podrán ser inferiores a 3 metros para las lindes laterales y de fondo, ni inferior a 5 metros de la linde de fachada.
- Artº 16º.- En el caso de agrupaciones de parcela, se podrá proponer a la preceptiva aprobación municipal, soluciones de composición libre, siempre que con ello no se rebaje el volumen máximo edificable de 0,7 m.3/m.2 y se

cumpla con el articulado de las presentes ordenanzas en cuanto a uso, régimen de suelo, etc.

Artº 17º.- Se prohíbe los usos comerciales e industriales, incluso al almacenaje, excepto en las parcelas de uso comunitario, dado su específico destino.

Artº 18º.- Las fachadas y cuerpo de edificación y, en general la composición arquitectónica se proyectarán de forma que se compongan adecuada y armónicamente con el carácter de la región y del paisaje.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS.

Artº 19º.- Los propietarios de las parcelas estarán obligados a establecer cerramientos permanentes para éstos, de acuerdo con el artículo de este Capítulo.

Artº 20º.- A efecto de las presentes Ordenanzas se distinguen tres tipos de cerramientos:

a) Cerramientos a base de setos de hoja perenne, con posibilidad de protección de malla metálica embebida y un máximo de 1,50 ms. de altura.

b) Cerramiento a base de un zócalo de fábrica vista con altura máxima de 0,70 ms. completado hasta 1,50 m. con seto vivo y posibilidad de protección de malla metálica embebida.

c) Igual al tipo a) ó b) pero de 2 ms. de altura.

En los linderos de fachada habrá de emplearse los cerramientos tipo a) y b), siendo obligada la ejecución del cerramiento tipo c) en los linderos laterales y de fondo. Queda totalmente prohibido el empleo de muros de fábrica vista de cualquier tipo en los cerramientos, con excepción del indicado en el tipo b).

Artº 21º.- La obligación de construir el cerramiento entre dos parcelas contiguas será del primer propietario de dicha parcela que edifique, debiendo los demás propietarios colindantes abonarle en el momento de construir, la parte proporcional de cerramiento.

Artº 22º.- Se cuidará especialmente por parte del propietario la jardinería y el arbolado de las zonas no edificadas de la parcela. Este cuidado deberá extremarse en la faja delantera que obligatoriamente existirá entre la fachada

de la edificación y el cerramiento.

TITULO QUINTO.- CONDICIONES DE USO.

Artº 23º.- El uso específico y mínimo de las parcelas, será el de la construcción de viviendas unifamiliares.

Artº 24º.- Las parcelas contarán en su interior con una zona de aparcamiento para sus propios vehículos. Debido al dimensionado del viario quedará prohibido el estacionamiento prolongado de vehículos en calles.

Artº 25º.- No se permitirá el uso comercial, ni industrial de ninguna clase, así como tampoco explotaciones agrícolas o ganaderas dentro de las parcelas. No obstante podrán establecerse consultos, estudios, bufetes, etc. dentro de las viviendas autorizándose el uso de un rótulo indicándose la actividad profesional del propietario en el cancel de entrada.

Artº 26º.- Se permitirá no obstante al uso comercial, administrativo religioso, etc., en las zonas definidas como comunes en el correspondiente plano de zonificación.

Artº 27º.- Se prohíbe la colocación de poste o de carteles comerciales de índole particular en los arcenes de las calles o en el interior de las parcelas con vistas a las calles. Se permitirá rotulaciones con la numeración de las parcelas, nombre de las mismas o del propietario o inquilino indicando su profesión, con fines orientativos su tamaño no excederá de 60 x 15 cms.

TITULO SEXTO.- ORDENANZAS PARA LAS ZONAS VERDES Y DE USO COMUN.-

Artº 28º.- En esta zona se considerará permisible cualquier uso de tipo comunitario.

Artº 29º.- El volumen permisible será de 0,75 m.³/m.² computado sobre parcela neta.

Artº 30º.- La edificación tendrá como máximo dos plantas con una altura máxima de 7 metros, tomándose como punto de referencia el centro de la línea de fachada. No se permitirán depósitos, excepto el general de la Ordenación.

Artº 31º.- Las edificaciones se separarán como máximo vez y media

su altura, o semisuma de éstas si fueren diferentes.

Artº 32º.- Las edificaciones guardarán unas distancias mínimas a las alineaciones establecidas de seis metros.

Artº 33º.- Se reservarán los aparcamientos necesarios, habiendo de justificar en número en la memoria del proyecto de la referida zona común.

TITULO OCTAVO.- OTRAS DISPOSICIONES.

Artº 34º.- El abastecimiento de agua a la parcela se hará conectándose a la red de distribución de la urbanización. El diámetro fijo de las acometidas a las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar será de 3/4 de pulgada. Queda totalmente prohibido captaciones de agua o pozos por los propietarios sea cual sea su destino.

Artº 35º.- Todas las aguas residuales serán conducidas a la red de Saneamiento de la Urbanización, no pudiéndose en ningún caso, establecer pozos filtrantes, fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales.

Artº 36º.- La acometida a la red de energía eléctrica, cable telefónico o de cualquier otra clase se dispondrá dentro de la parcela, en zanja de acuerdo con los reglamentos y prescripciones de las respectivas compañías suministradoras del servicio.

TITULO NOVENO.- DISPOSICION FINAL.

Artº 37º.- Con todo lo no previsto en la presente Ordenanzas, será de aplicación el criterio de la Corporación Municipal, previo informe técnico competente.



DELEGACION SEVILLA

Sevilla, Marzo de 1.971

Tomás Carreras Alvarez
Julian del Pozo y Vicente
Contreras

11215 6