

Información extraída del PGOU de Dos Hermanas (Sevilla), Documento III-1 Normas urbanísticas.

Tipología del terreno: Residencial, incluida en una zona de "Ciudad Jardín" (CJ)

Uso residencial: Dotacional, Grupo VI (Socio-Cultural).

Para el proyecto propuesto, se considerarán las mismas condiciones que la *Sub-zona CJ-I. El Castillo y El Caballo*.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDIN.

El elemento común a esta zona es la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares Aisladas, en parcelas individuales. Caracterizan un modelo de ciudad de baja densidad, con las invariantes de este tipo de ocupación parcial del suelo, jardines y arbolado, mayor calidad en la edificación, concentración de comercio y servicios en parcelas determinadas, etc.

No obstante este elemento común, se distinguen dos sub-zonas con objetivos específicos diferenciados.

La Sub-zona CJ-I. "El Castillo y El Caballo". Se trata de un área de viviendas unifamiliares aisladas consolidada, situada entre urbanizaciones con planeamiento parcial, y por tanto con normativas propias. El Plan General se plantea mantener las condiciones urbanísticas con las que se ha consolidado.

La Sub-zona CJ-II. "Federico Mayo". Se trata de una promoción pública de los años 1958-60, con viviendas unifamiliares aisladas de una planta y con jardín. Es una intervención interesante dentro del conjunto de la ciudad, aunque se encuentra muy transformada. En los jardines destaca la abundante vegetación. La ordenanza va encaminada a la conservación de la barriada.

Artículo 4.3.1.- Definición y delimitación.

1. Se definen como "Ciudad Jardín" todas las áreas de la ciudad cuya tipología mayoritaria sea la de 1 vivienda unifamiliar aislada en cada parcela.
2. Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas incluidas en la zona de "Ciudad Jardín" identificadas en Plano 10 "Ordenación General" de las siguientes formas:

a) Zona "Ciudad Jardín" (CJ).

Comprende las manzanas y parcelas calificadas "Ciudad Jardín" (CJ) en Plano N° 10 "Ordenación General", no incluidas en ninguna de las sub-zonas siguientes. Las determinaciones de la zona se consideran generales a efectos de determinar las condiciones urbanísticas de aspectos no contenidos en las restantes sub-zonas.

b) Sub-zona CJ-I. El Castillo y El Caballo.

Comprende las manzanas y parcelas calificadas "Ciudad Jardín" en Plano N° 10 "Ordenación General" y señaladas como "CJ-I". Se especifican las determinaciones de esta sub-zona exclusivamente cuando difieren de las determinaciones generales de la zona.

c) *Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.*

Comprende las manzanas y parcelas calificadas "Ciudad Jardín" en Plano N° 10 "Ordenación General" y señaladas como "CJ-II". Se especifican las determinaciones de esta sub-zona exclusivamente cuando difieren de las determinaciones generales de la zona.

Artículo 4.3.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica la definida en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas.

SECCIÓN 1ª. Unidad de Actuación Edificatoria

Artículo 4.3.3.- Unidad mínima de actuación, o parcela mínima edificable, y parcela privativa por vivienda.

1. Con carácter general en las áreas no incluidas en las subzonas siguientes o de posible nueva creación, la parcela mínima edificable podrá tener las superficies siguientes:

- Viviendas unifamiliares aisladas: Quinientos (500) m²

- Viviendas unifamiliares agrupadas (cuatro como máximo): Se establece una parcela privativa de 250 m² /vivienda, por tanto la parcela mínima edificable será la resultante de multiplicar esta proporción por el número de viviendas agrupadas y como mínimo 500 m².

En cualquier caso, será edificable cualquier parcela catastral o registral consolidada, entendiéndose como tales las definidas en el artículo 2.2.3 de estas normas.

2. *Sub-zona CJ-I El Castillo y El Caballo.*

La parcela mínima edificable y la parcela privativa tendrán una superficie neta de seiscientos (600) m².

3. *Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.*

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios, o parcela mínima edificable, es la parcela catastral prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores documentales.

4. *Áreas con Planeamiento de Desarrollo.*

Será la establecida en cada caso por el planeamiento de desarrollo vigente, con la salvedad de que cuando se determine una longitud mínima de fachada, esta no será de aplicación en aquellas parcelas situadas en finales de calles en fondo de saco.

Artículo 4.3.4.- Agregación y segregación de parcelas.

1. *Agregación:* Con carácter general no se limita la agregación de parcelas.

Segregación: Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima, definida en cada sub-zona o en su defecto de acuerdo con el apartado primero del artículo anterior.

2. *Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.*

a) Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola, siempre que se justifique la imposibilidad de desarrollar normalmente las actividades residenciales en una sola parcela, previa solicitud y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El número de parcelas agregadas será como máximo dos, siempre que no se altere la morfología ni tipología de la edificación, realizándose solamente las obras necesarias para la conexión entre ambas viviendas y no se alteren sus fachadas.

- La documentación mínima que deben contener las solicitudes de agregación será la siguiente:

- Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas a E: 1/500.

- Planta baja de las edificaciones existentes en ambas parcelas a E: 1/200.

- Delimitación de las zonas en que se pretende edificar de nueva planta.

b) No se autorizará segregación de parcelas, con la única excepción de aquella en que se haya producido con anterioridad una agregación y al segregarse queden con su forma y dimensiones originales.

Artículo 4.3.5.- Viviendas agrupadas.

Se autorizarán agrupaciones de viviendas hasta un máximo de cuatro, siempre que se cumplan en cada caso la proporción que resulta de asignar la superficie establecida para la parcela mínima edificable a cada vivienda, excepto en la sub-zona genérica, en la que se establece expresamente otra proporción.

SECCIÓN 2ª. Volumen edificable.

Artículo 4.3.6.- Edificabilidad.

1. Con carácter general, la edificabilidad máxima será de 0'80 m²/m², computados sobre parcelas netas; es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será el actualmente existente y como máximo se podrá ampliar 0.25 m² /m², metros cuadrados construidos por metro cuadrado de superficie computados sobre la parcela neta.

Artículo 4.3.7.- Número de plantas y altura de la edificación.

1. El número máximo de plantas permitido en la zona será dos, y siete con treinta (7.30) metros de altura medida según el artículo 2.3.17 y 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

En caso de que la pendiente del terreno sea muy pronunciada y afecte a la manzana el Ayuntamiento, podrá autorizar una referencia distinta con el fin de adaptarse a la topografía del terreno. En cualquier caso, prevalecerá siempre el criterio de no impedir vistas a las parcelas colindantes ya edificadas.

Medición de la altura en cubiertas inclinadas: En el caso de cubierta de vertiente de tejado en la cornisa podrá elevarse una altura no superior a 30 cm sobre la del forjado, el tejado a partir de ella no excederá de 35 grados de pendiente.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

La altura permitida será una planta.

La máxima altura en metros permitida será la existente en cada caso en la edificación consolidada.

Artículo 4.3.8.- Altura de cada planta.

Las alturas de piso y alturas libres mínimas se regirán por el artículo 2.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.3.9.- Planta de sótano y semisótano.

Se autoriza la edificación de sótano o semisótano, prohibiéndose expresamente el uso de vivienda en esta planta.

Artículo 4.3.10.- Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de las dos plantas, se permite la construcción de áticos, con una superficie máxima del 30% de la edificación en planta, sin restricción de uso.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

Por encima de la altura señalada para esta sub-zona sólo se permitirán los áticos establecidos en el artículo 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación, en la proporción necesaria para el uso complementario del residencial de que se trate.

Artículo 4.3.11.- Ocupación del suelo.

1. Con carácter general la superficie ocupada por la edificación no será superior al 30% de la superficie total de la parcela, salvo mención expresa en otro sentido recogida en estas Normas.

2. Sub-zona CJ-I. El Castillo y El Caballo.

La ocupación máxima de suelo será 1/3 de la superficie neta de la parcela.

Artículo 4.3.12.- Separación de la edificación a los linderos.

1. Con carácter general la edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia de cuatro (4) metros como mínimo.

La rampa de acceso a sótanos y semisótanos destinados a garaje podrá ocupar la separación a linderos laterales.

2. Sub-zona CJ-I. El Castillo y El Caballo.

La separación mínima de la edificación a los linderos será de tres (3) metros para los laterales y trasero y cuatro (4) metros para el de fachada.

3. Áreas con Planeamiento de Desarrollo.

En aquellos planes parciales o especiales en los que se permita adosarse a los linderos laterales con edificaciones o construcciones auxiliares o complementarias, la longitud de las mismas no pasará de ocho (8) metros, y no será nunca superior al 25% de la longitud total del lindero al que se adose.

Artículo 4.3.13.- Espacios libres privados.

Los espacios libres visibles desde la vía pública deberán dedicarse a zona verde y recreativa.

Artículo 4.3.14.- Edificación en jardines existentes.

Se prohíbe la edificación en jardines existentes que suponga pérdida de arbolado, y transformación grave de la estructura del jardín.

Si por esta circunstancia se viese disminuida la edificabilidad de la parcela de acuerdo con las presentes ordenanzas, se podrá autorizar una tercera planta en la edificación.

SECCIÓN 3ª. Alineaciones, salientes y cuerpos volados.

Artículo 4.3.15.- Cerramiento exterior.

1. El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación exterior establecida.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

Las alineaciones son las existentes en la actualidad, la realidad constatable prevalecerá siempre sobre los errores de la cartografía.

Artículo 4.3.16.- Alineaciones interiores.

Se definen en estas normas como la distancia mínima a linderos.

Artículo 4.3.17.- Vuelos.

No se establece más limitación en los vuelos sino que afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.

SECCIÓN 4ª. Condiciones Estéticas.

Artículo 4.3.18.- Condiciones estéticas.

1. Aunque se concede libertad completa de disposición es indispensable atenerse a las siguientes condiciones:

- En los revestimientos exteriores queda prohibido el empleo de materiales y pinturas brillantes.
- No se permitirán edificaciones con cubierta de fibrocemento, ni con chapa metálica galvanizada.
- Se prohíbe la instalación de depósitos de agua en cubierta de edificios visibles desde la vía pública.
- Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

Se mantendrán los materiales, el color y las dimensiones de huecos originales, prohibiéndose expresamente la utilización de aplacados de mayor o menor calidad que no sean los originales, asimismo, no se autorizarán materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminio y en general todos los materiales y colores que difieran sustancialmente de éstas.

Artículo 4.3.19.- Cubiertas.

· *Sub-zona C.J.II. Federico Mayo.*

Las cubiertas serán de tejas árabes en consonancia con las existentes.

SECCIÓN 5ª. Cerramientos de Parcela.

Artículo 4.3.20.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.

Se permite cerramiento de fábrica en los linderos entre parcelas, con altura máxima de 2'00 m sobre el terreno natural, excepto en los metros de retranqueo de fachada, en que se autoriza una altura máxima de 0'80 m de fábrica y el resto de cerramiento transparente, seto vivo o cualquier pantalla vegetal.

Artículo 4.3.21.- Cerramiento de fachada.

El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta 0'80 m y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo protegido, con una altura máxima de 2'50 m.

SECCIÓN 6ª. Anuncios.

Artículo 4.3.22.- Anuncios.

Se regularán por el artículo 2.9.16 y concordantes de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 7ª. Condiciones de Uso.

Artículo 4.3.23.- Usos permitidos.

1. Con carácter general para esta zona, se regulan los usos permitidos en el artículo 1.1.7. de las Normas Generales de Uso.

2. Sub-zona CJ-II. Federico Mayo.

Se mantendrán los usos existentes actualmente, es decir, el uso residencial y usos complementarios de la vivienda, según se especifica en el artículo 1.1.7 de las Normas Generales de Uso.

El aparcamiento se permitirá en la edificación en los casos que exista actualmente un garaje anexo a la vivienda, en caso contrario se realizará en la vía pública o en el espacio libre de la parcela.