



INDICE SISTEMATICO

TITULO Iº: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.-** *Ámbito territorial*
Artículo 2.- *Vigencia y modificación.*
Artículo 3.- *Documentación e interpretación.*

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO Iº CALIFICACION DEL SUELO

- Artículo 4.-** *Zonificación*
Artículo 5.- *Zona 1: Residencial Unifamiliar Intensiva*
Artículo 6.- *Zona 2: Residencial Unifamiliar Semi-intensiva*
Artículo 7.- *Zona 3: Equipamiento Comercial*
Artículo 8.- *Zona 4: Equipamiento Deportivo Privado*
Artículo 9.- *Zona 5: Equipamiento Escolar*
Artículo 10.- *Zona 6: Equipamiento Deportivo al Aire Libre.*
Artículo 11.- *Zona 7: Equipamiento Social.*
Artículo 12.- *Zona 8: Servicios de Infraestructura.*
Artículo 13.- *Zona 9: Parques y Jardines Públicos*
Artículo 14.- *Zona 10: Viario*

CAPITULO II REGULACION DE LAS CONDICIONES DE SARROLLO URBANISTICO

Sección 1ª Estudios de Detalle

- Artículo 18.-** *Obligatoriedad.*
Artículo 19.- *Ámbito.*
Artículo 20.- *Condiciones.*
Artículo 21.- *Contenido.*

Sección 2ª.- Proyectos de Parcelación.

- Artículo 22.-** *Obligatoriedad.*
Artículo 23.- *Contenido.*



- Sección 3ª** **Proyectos de urbanización**
- Artículo 24.-** *Los proyectos de urbanización*
- Artículo 25.-** *Requisitos*
- Artículo 26.-** *Características de las infraestructuras:*
- Artículo 27. -** *Condiciones de desarrollo de las obras.*

Sección 4ª.- Proyectos de obras de urbanización

- Artículo 28. -** *Obligatoriedad.*
- Artículo 29.-** *Contenido y determinaciones.*

Sección 5ª.- Recepción de la urbanización

- Artículo 30.-** *Procedimiento.*

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

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

- Artículo 31.-** *Protección del uso viario.*
- Artículo 32.-** *Accesos*
- Artículo 32.-** *Conexión con las redes de servicio.*

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

- Artículo 33.-** *Terminología de conceptos.*
- Artículo 34.-** *Normas generales de edificación.*
- Artículo 35.-** *Normas generales de uso.*
- Artículo 36.-** *Normas generales de estética.*

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª.- Intensidades de aprovechamiento por zonas

- Artículo 37.-** *Intensidades de aprovechamiento lucrativo*

Sección 2ª.- Zona 1: Residencial Unifamiliar Intensiva

- Artículo 38.-** *Condiciones de la edificación*



Artículo 39.- *Condiciones de uso.*

Sección 3ª.- Zona 2: Residencial Unifamiliar Semi-intensiva

Artículo 40.- *Condiciones de la edificación*

Artículo 41.- *Uso dominante: vivienda unifamiliar*

Sección 4ª.- Zona 3: Equipamiento Comercial

Artículo 42.- *Condiciones de la edificación*

Artículo 43.- *Condiciones de uso.*

Sección 5ª.- Zona 4: Equipamiento Deportivo Privado

Artículo 44.- *Condiciones de la edificación*

Artículo 45.- *Condiciones de uso.*

Sección 6ª.- Zona 5: Equipamiento Escolar.

Artículo 46.- *Condiciones de parcela: 5.000 m2s para Enseñanza Primaria y
1.000 m2s para Enseñanza Infantil.*

Artículo 47.- *Condiciones de edificación*

Artículo 48.- *Condiciones de uso.*

Sección 7ª.- Zona 6: Equipamiento Deportivo al aire libre.

Artículo 49.- *Condiciones de edificación.*

Artículo 50.- *Condiciones de uso.*

Sección 8ª.- Zona 7: Equipamiento Social

Artículo 51.- *Condiciones de parcela.*

Artículo 52.- *Condiciones de edificación.*

Artículo 53.- *Condiciones de uso*

Sección 9ª.- Zona 8: Centros de Infraestructura.

Artículo 54.- *Condiciones de parcela:*

Artículo 55.- *Condiciones de edificación.*



Artículo 49.- *Condiciones de uso.*

Sección 10ª.-Zona 9: Parques y Jardines Públicos

Artículo 56.- *Condiciones de edificación.*

Artículo 57.- *Condiciones de uso.*

Sección 11ª Zona 10: Viario

Artículo 58.- *Condiciones de edificación.*

Artículo 59.- *Condiciones de uso.*

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º:YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO RÍO ODIEL I

Artículo 60.-

Artículo 61.- *Durante el desarrollo de las obras de urbanización:*

CAPÍTULO 2º:RESTOS DE INSTALACIONES MINERAS

Artículo 62.- *Restos a conservar.*

Artículo 63.- *Cautelas.*

CAPÍTULO 3º.ZONA DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Artículo 64.- *Delimitación*

Artículo 65.- *Limitaciones.*

TITULO Iº: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Ámbito territorial*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Regulatoras es el Sector PPR-12 de las Normas Subsidiaria Municipales de Aljaraque, con la delimitación que consta en el Plano de Información nº 2. del presente Plan Parcial.

Artículo 2.- *Vigencia y modificación.*

1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente aplicable.



2.- Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación que no afecte a determinaciones obligatorias impuestas por las Normas Subsidiarias.

Artículo 3.- *Documentación e interpretación.*

1.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria (Documento n° 1); Anexo de Compromisos (Documento n° 2), Ordenanzas Reguladoras (Documento n° 3), Plan de Etapas (Documento n° 4), Estudio Económico y Financiero (Documento n° 5) y Planos de Información y de Ordenación (Documento n° 6).

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

- a. La Memoria es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b. Planos de Información: es determinante para la delimitación del Sector. En el resto, tiene carácter meramente informativo.
- c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, excepto en lo que expresamente se indique con carácter indicativo, además de los esquemas de infraestructuras, que tienen también carácter indicativo. Las condiciones de cálculo de las infraestructuras tienen el carácter de mínimas.
- d. Plan de Etapas: tiene carácter normativo en los aspectos que desarrolla.
- e. Estudio Económico y Financiero: su evaluación económica tiene carácter vinculante para la prestación de las garantías legales. El Proyecto de Urbanización puede establecer otras cantidades basadas en las determinaciones técnicas y económicas que contenga.
- f. La documentación escrita prevalece sobre la gráfica. Los planos de mayor escala prevalecen sobre los de menor escala.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO Iº CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 4.- *Zonificación*

Las zonas en que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se describen en los artículos siguientes. Su localización en el ámbito del Sector son las del Plano de Ordenación n° 1 (Zonificación).

Artículo 5.- *Zona 1: Residencial Unifamiliar Intensiva*



1. Uso y dominio privado.
2. Uso dominante: residencia unifamiliar en tipología adosada.

Artículo 6.- *Zona 2: Residencial Unifamiliar Semi-intensiva*

1. Uso y dominio privado
2. Uso dominante: residencia unifamiliar en tipología adosada, pareada o aislada.

Artículo 7.- *Zona 3: Equipamiento Comercial*

1. Uso y dominio privado
2. Uso dominante: Comercial

Artículo 8.- *Zona 4: Equipamiento Deportivo Privado*

1. Uso y dominio: Privado
2. Uso dominante: Equipamiento deportivo privado.

Artículo 9.- *Zona 5: Equipamiento Escolar*

1. Uso y dominio: Público
2. Uso Exclusivo: Escolar

Artículo 10.- *Zona 6: Equipamiento Deportivo al Aire Libre.*

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

Artículo 11.- *Zona 7: Equipamiento Social.*

1. Uso y dominio público
2. Uso exclusivo: equipamiento comunitario.

Artículo 12.- *Zona 8: Servicios de Infraestructura.*

1. Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
2. Uso exclusivo: Infraestructuras.

Artículo 13.- *Zona 9: Parques y Jardines Públicos*

1. Uso y dominio público



2. Uso exclusivo: áreas libres de esparcimiento y recreo

Artículo 14.- Zona 10: Viario

1. Uso y dominio público
2. Uso exclusivo: viario rodado o peatonal.

CAPITULO II REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

Sección 1ª Estudios de Detalle

Artículo 18.- Obligatoriedad.

Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en los supuestos del artículo 21 siguiente, así como para los fines contemplados en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Artículo 19.- Ámbito.

El ámbito mínimo será el de una manzana completa, independiente de la propiedad de la misma resultante del proyecto de reparcelación, pudiendo presentarse directamente proyecto de edificación en el caso de propietario único de la manzana o acuerdo entre los propietarios de presentación de proyecto de edificación ó Estudio de Detalle conjuntos.

Artículo 20.- Condiciones.

1. El Estudio de Detalle deberá cumplir los aspectos que sean de aplicación de entre los contenidos en la Sección 1ª del Capítulo 1, Título III de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, con las determinaciones y posibilidades otorgadas por el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En cualquier caso, el Estudio de Detalle deberá justificar su necesidad y demostrar que no afecta a otras manzanas colindantes, que se mantienen las magnitudes máximas de aprovechamiento dadas por el Plan Parcial al ámbito del Estudio de Detalle, así como que no quedan impedidas las determinaciones establecidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 21.- Contenido.

Los estudios de detalle podrán contener todas o algunas de las siguientes determinaciones:

1. En el caso de que mantenga la ordenación interior de la manzana contenida en el plano de Ordenación nº 2 de Implantación indicativa de la edificación:

- a.- La adaptación y, o reajuste de las alineaciones o rasantes públicas.



b.- La modificación de las alineaciones y retranqueos de la edificación reseñadas en dicho plano de Ordenación n° 2, así como aumentar o disminuir los espacios libres comunes de parcela, siempre que se justifique adecuadamente y se respeten los mínimos establecidos en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

2. En el caso de que se pretenda una ordenación de volúmenes distinto al contenido en el plano de Ordenación n° 2 de Implantación Indicativa de la Ordenación, por causas debidamente justificadas:

a.- La adaptación y reajuste de las alineaciones y rasantes públicas.

b.- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las Ordenanzas particulares de la zona de que se trate, estableciendo:

- I. Las alineaciones interiores que separan los usos privativos de los usos comunitarios, así como las de la edificación.
- II. El viario interior de manzana necesario para acceder a la edificación, que deberá ser siempre de tráfico compartido rodado-peatonal y dispuesto de tal manera que no pueda ser utilizado como alternativa para el tráfico de paso; así como el viario peatonal-bici que complementado con el de tráfico compartido, en su caso, asegure la consecución de las intercomunicaciones peatonales-bici establecidas de modo indicativo en el plano de Ordenación n° 1 de Zonificación.
- III. El Estudio de Detalle deberá situar los espacios libres comunes de manzana que habrán de cumplir, al menos, las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza Particular de la Zona correspondiente.

Sección 2ª.- Proyectos de Parcelación.

Artículo 22.- *Obligatoriedad.*

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela de adjudicación del Proyecto de Compensación.

Artículo 23.- *Contenido.*

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos.

- a.- Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano, con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación, debiendo justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial, referidos a la manzana o parcela original. Además, deberá describir, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, estableciendo su mantenimiento o supresión, según los casos.
- b.- Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de la Memoria.

Sección 3ª Proyectos de urbanización



Artículo 24.- Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo determinado en el Capítulo 4 del Título III (De la ejecución de la Norma) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación.

Artículo 25.- *Requisitos*

1. El Sector se desarrollará mediante un solo Proyecto de Urbanización, que podrá dividirse en fases, debidamente justificadas.
2. No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector.

Artículo 26.- *Características de las infraestructuras:*

Son las establecidas en la Sección 3ª del Capítulo 4 (Proyectos de Urbanización) del Título III (De la Ejecución de la Norma), de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación

Artículo 27. - *Condiciones de desarrollo de las obras.*

1. Desechos y residuos sólidos generados durante la ejecución de las obras: el Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos y que consistirán, como mínimo:
 - a.- Facilitar las operaciones de recogida y transporte disponiendo los residuos en las condiciones higiénicas adecuadas para evitar malos olores y derrames.
 - b.- Incluir en el presupuesto de obra el coste de la gestión de los residuos sólidos.
2. Tratamiento de los materiales productores de polvo: se han de humectar cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
3. Afectaciones sobre el suelo: se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasa y combustibles procedentes de máquinas y motores.
4. El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas protectoras y correctoras de que se trate con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como una unidad de obra con su correspondiente partida presupuestaria, y las no presupuestadas se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.
5. Plan de Restauración Ambiental: el Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que abarque al menos, los siguientes aspectos:
 - a.- Análisis de las áreas afectadas por la obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:
 - Instalaciones auxiliares



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

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

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

Sección 4ª.- Proyectos de obras de urbanización

Artículo 28. - *Obligatoriedad.*

Cuando una manzana de uso residencial no vaya a ser objeto de un proyecto único de edificación será necesaria la obtención de licencia municipal de obras, para lo que será necesario presentar al Ayuntamiento un proyecto de obras de urbanización, que desarrolle de las determinaciones técnicas necesarias para la ejecución de las obras e infraestructuras relativas a la ordenación interior de la manzana: bien de la ordenación contenida en el plano de Ordenación nº 2 de Implantación indicativa de la edificación o de la contenida en el Estudio de Detalle, en su caso.

Artículo 29.- *Contenido y determinaciones.*

El contenido será el correspondiente a un proyecto de urbanización. En sus determinaciones deberá cumplir lo previsto para la urbanización de dichas manzanas en el apartado relativo a infraestructuras de la Memoria Justificativa de la Ordenación.

Sección 5ª.- Recepción de la urbanización

Artículo 30.- *Procedimiento.*

1. Recepción Provisional: una vez finalizadas las obras de urbanización del Sector o de la fase, la Junta de Compensación, o la Propiedad en su caso, solicitará del Ayuntamiento la Recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo dentro de los treinta días a partir de la solicitud, en presencia de representantes legales de la



Juntas o Propiedad y Ayuntamiento, y del Director de la obras, levantándose acta de las mismas a los efectos oportunos.

2. Recepción Definitiva: se llevará a cabo transcurrido un año desde la Recepción provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquella. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de la obra, o bien derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, serán subsanados por la Junta o Propiedad.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

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

Artículo 31.- *Protección del uso viario.*

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener dos metros de altura mínima y cuando exista una edificación a menos de seis metros de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos. Se permite el vallado con tela metálica sólo cuando las edificaciones colindantes se encuentren a mayor distancia.
2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obra, se podrán ocupar espacios públicos de viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado, con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales, se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

Artículo 32.- *Accesos*

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalizados con placas de tráfico o señales luminosas, visibles desde una distancia mínima de 20 metros.
2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así lo previese la licencia de obra, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.
3. Los desperfectos causados por los accesos a las obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

Artículo 32.- *Conexión con las redes de servicio.*

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte que



impidan el corte provisional del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 33.- Terminología de conceptos.

El presente Plan Parcial se rige por la terminología de conceptos contenida en el Capítulo 2 del Título I de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación.

Artículo 34.- Normas generales de edificación.

Se regirá, en lo que le sea de aplicación y salvo determinaciones distintas de la Ordenanza Particular que corresponda, por lo establecido en la Sección 1ª (Condiciones generales) del Capítulo 1 (Núcleo de Aljaraque) del Título V de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación.

Artículo 35.- Normas generales de uso.

1. Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de cada Zona, se regirán por lo determinado en el Capítulo 1 (De los usos) del Título IV (De las determinaciones de carácter general) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación.
2. Los usos compatibles son los que se determinan en la Ordenanza Particular respectiva, en coherencia con las determinaciones generales de uso.

Artículo 36.- Normas generales de estética.

1. De la edificación.
 - a.- Son de aplicación, en aquellos aspectos congruentes con la tipología de la zona de que se trate, las condiciones estéticas contenidas en el Artículo 95 (Condiciones estéticas), Sección 1ª (Condiciones generales) del Capítulo 1 (Núcleo de Aljaraque), Título V (De las condiciones del Suelo Urbano)
 - b.- Además se aplicarán las siguientes determinaciones:
 - i. En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres, no se establecerán diferencias entre fachadas principales, laterales o traseras.
 - ii. Todos los cuerpos construidos sobre cubierta en los edificios, tales como castilletes de escalera y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas, deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.
 - iii. Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinados, al menos en un 25% de su superficie, admitiéndose pérgolas no cubiertas, o



cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones, tejas, etc. sin que dicha cubrición compute como superficie construida u ocupación de parcela, siempre que se destine a esparcimiento o aparcamiento. En los tres primeros metros de la alineación de la edificación para el uso de antejardín, no se admitirá ningún tipo de edificación, ni pérgolas ni elementos ligeros.

2. De los cerramientos de parcela.

Los cerramientos, bien sean de parcelas de uso privado, o de uso público si han de ir vallados, se regirán por las siguientes condiciones.

a. En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, en caso de existir, su altura máxima será de 2,00 metros.

b. Los cerramientos estarán formados por malla metálica cubierta de vegetación, viva o seca, pudiendo llevar, como máximo, un murete macizo de hasta cien centímetros de altura máxima sobre la rasante de la calle o del terreno, con pilares, postes o machones.

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª.- Intensidades de aprovechamiento por zonas

Artículo 37.- Intensidades de aprovechamiento lucrativo

Son, para cada manzana delimitada en el Plano de Ordenación n° 1 de Zonificación del Plan Parcial las del cuadro siguiente.

Cuadro de intensidades de aprovechamiento lucrativo

Zona n°	Denominación	Manzana	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2c)	N° de viviendas
1	Residencial Unifamiliar Intensiva	A 1	3.266	3.216	24
		A 1 bis	7.240	4.020	30
		A 2	7.814	6.968	52
		A 3	7.501	7.236	54
	Total Zona 1		25.821	21.440	160
2	Residencial Unifamiliar Semi-intensiva	B 1	8.524	2.948	22
		B 2	12.178	6.968	52
		B 3	7.833	4.556	32
		B 4	11.788	6.124	46



		B 5	7.026	4.556	34
		B 6	26.856	12.636	96
		B 7	7.682	4.288	32
		B 8	6.670	3.484	26
		Total Zona 2		88.557	45.560
3	Equip. Comercial	C	4.294	2.000	
	Total Zona 3		4.294	2.000	
4	Deportivo Privado	D	2.197	841	
	Total Zona 4		2.197	841	
Total Aprovechamiento privado			120.869	69.841	500

Sección 2ª.- Zona 1: Residencial Unifamiliar Intensiva

Artículo 38.- Condiciones de la edificación

1. La tipología de la edificación deberá ser en hilera, con viviendas adosadas o pareadas.
2. Las edificaciones deberán guardar entre sí las siguientes distancias mínimas:
 - Entre fachadas principales, entendiendo como tales ambos frentes de parcela: 10 m. l.
 - Entre fachada principal y fachada lateral: 6 m. l.
 - Entre fachadas laterales: 5 m. l.
3. Parcela mínima de uso privativo: 95 m2s y frente mínimo de 6 m. l.
4. Retranqueos mínimos de la edificación respecto de linderos de parcela privativa:
 - a.-Retranqueos:
 - A lindero frontal a vial de acceso rodado: 5 m. l. En el caso de que el acceso rodado se realice a través de sótano común de la edificación, el retranqueo se podrá reducir hasta 3 ml.
 - A lindero frontal trasero: 3 m. l.
 - En el caso de edificación pareada, a lindero lateral no adosado: 3 m. l.
 - No se exigen a otras alineaciones.
 - b.- Los retranqueos podrán ser alterados justificadamente por un proyecto de edificación que abarque toda la manzana o, en caso contrario, por un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21. b. Se exceptúa de estas posibilidades el retranqueo mínimo a linderos laterales.
4. Ocupación máxima sobre parcela neta de uso privativo: 65%.
5. Edificabilidad máxima:



- a.-Para cada manzana, la que se deriva del cuadro del Artículo n° 37.
 - b.- Para cada parcela edificable de uso privativo, la que le corresponda proporcionalmente a su superficie, respecto de la suma de superficies de parcelas privativas, deduciendo del aprovechamiento edificatorio de la manzana el que se dedique, en su caso, a instalaciones fijas complementarias situadas en parcelas de uso común.
 - c.- En el caso de que se pretenda una distribución no lineal para todas las parcelas de uso privativo:
 - i.- Si se adopta para la ordenación interior de la manzana la que figura en el plano de Ordenación n° 2 de Implantación Indicativa de la Edificación, y el proyecto de edificación comprende la totalidad de la manzana, se deberá tramitar con antelación un proyecto de parcelación en el que se asigne el aprovechamiento a cada parcela resultante. En caso de que el proyecto de edificación no abarque la totalidad de la parcela, deberá tramitarse un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21. 1. b.
 - ii.- Si se opta por una ordenación interior distinta, se deberá tramitar un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21. 2.b. y el correspondiente proyecto de parcelación.
6. Altura máxima:
- a.-Altura total máxima: dos plantas y 7,00 m. l., que podrá incrementarse con un castillete con superficie máxima, incluida escalera, de 15 m²c.y un retranqueo de 3 m. l. desde las líneas de fachada, además de un semisótano que no podrá sobresalir de la rasante de cómputo de la altura más de 1,00 m. l. La altura total alcanzada con esta composición no podrá superar los 10,50 m. l., medidos desde la rasante a la cara inferior del último forjado.
 - b.- Para el cómputo de la altura se tomará la rasante del viario o área libre que constituya el frente principal de parcela, si bien en el caso de que la edificación quede retranqueada con respecto a la alineación de vial, la rasante será la del terreno resultante del proyecto y colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano. Las referencias a la planta sótano se estimarán respecto de la rasante mencionada.

Artículo 39.- *Condiciones de uso.*

1. Uso dominante: vivienda unifamiliar
2. Usos compatibles:
 - a.-En orden a fomentar la diversidad de actividades propia de la vida urbana se admite la posibilidad de los siguientes usos compatibles: despachos profesionales, aparcamiento privado, dotacional deportivo privado. Asimismo se permitirán los restantes usos residenciales establecidos en el Título IV, Capítulo I, Sección 1ª de las Normas Subsidiarias de Aljaraque, como son el "Residencial hotelero" y el residencial para "Residencias Colectivas", en edificio exclusivo con las condiciones definidas en los siguientes apartados.
 - b.- Los usos compatibles se admiten en las siguientes condiciones:



- i. En todos los casos habrá de obtener, previamente a la licencia de edificación o reforma, licencia de actividad.
 - ii. En el caso de que se pretenda la ocupación de edificio exclusivo, deberá tramitarse un Estudio de Detalle donde queden resueltos todos los aspectos funcionales que requiera la implantación, así como su adecuada inserción con el resto de la edificación residencial.
 - iii. Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del aprovechamiento de la manzana en la que se encuentren. Se exceptúa de esta limitación a la manzana A 1, por su colindancia con el equipamiento social.
 - iv. El aprovechamiento de usos compatibles en edificio exclusivo se computarán, a efectos de capacidad residencial, a razón de una vivienda cada 134 m²c.
3. Usos complementarios: aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m²c, de los que 1 plaza por vivienda deberá estar situada en el interior de parcela de uso privativo, que aumentará a 1 plaza por cada 100 m²c o fracción en el caso de usos compatibles. El resto de las plazas exigibles que no hayan de ir en interior de parcela privativa deberán estar localizadas en el viario interior de parcela, en bolsas de aparcamiento con capacidad máxima de 10 vehículos.
 4. Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
 5. Las plantas sótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

Sección 3ª.- Zona 2: Residencial Unifamiliar Semi-intensiva

Artículo 40.- Condiciones de la edificación

1. La tipología de la edificación podrá ser en hilera, con viviendas adosadas o pareadas; y aislada. Se debe procurar la combinación del mayor número de topologías permitida con objeto de obtener una imagen diversificada del conjunto edificado.
2. La disposición de la edificación dentro de la manzana deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - b. Reservar una o varias parcelas de uso común, destinadas a espacios libres, ajardinados, con o sin instalaciones deportivas, con una extensión total mínima de 30 m²s / viv. Cada superficie unitaria deberá tener una extensión mínima de 600 m²s en el que deberá poderse inscribir una circunferencia de 20 m.l. de diámetro.
 - c. Las edificaciones deberán guardar entre sí las siguientes distancias mínimas:
 - Entre fachadas principales, entendiendo como tales ambos frentes de parcela: 18 m. l.
 - Entre fachada principal y fachada lateral: 10 m. l.
 - Entre fachadas laterales: 6 m. l.



3. Parcela mínima de uso privativo:
 - a.- En disposición adosada: 105 m²s y frente mínimo 6 m. l.
 - b.- En disposición pareada: 150 m²s y frente mínimo 9 m. l.
 - c.- En disposición aislada: 250 m²s y frente mínimo 14 m. l.
4. Retranqueos mínimos respecto de linderos de parcela privativa:
 - a.- En disposición adosada:
 - A lindero frontal de acceso rodado: 5 m. l.
 - A lidero frontal trasero: 3 m. l.
 - No se exigen a otras alineaciones.
 - b.- En disposición pareada:
 - A lindero frontal de acceso rodado: 3 m. l.
 - A lindero frontal trasero: 5 m. l.
 - A lindero lateral no adosado: 3 m. l.
 - No se exigen a otras alineaciones.
 - c.- En disposición aislada:
 - A lindero frontal de acceso rodado: 3 m. l.
 - A lidero frontal trasero: 5 m. l.
 - A linderos laterales: 3 m. l.
 - d.- Los retranqueos podrán ser alterados justificadamente por un proyecto de edificación que abarque toda la manzana o, en caso contrario, por un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21.1.b. Se exceptúa de esta posibilidad los retranqueos mínimos a linderos laterales.
5. Ocupación máxima sobre parcela neta de uso privativo: 55%. Sobre las de uso comunitario: 10%.
6. Edificabilidad máxima:
 - a.- Para cada manzana, la que se deriva del cuadro del Artículo n° 37.
 - b.- Para cada parcela edificable de uso privativo, la que le corresponda proporcionalmente a su superficie, respecto de la suma de superficies de parcelas privativas, deduciendo del aprovechamiento edificatorio de la manzana el que se dedique, en su caso, a instalaciones fijas complementarias situadas en parcelas de uso común.
 - c.- En el caso de que se pretenda una distribución no lineal para todas las parcelas de uso privativo:
 - i.- Si se adopta para la ordenación interior de la manzana la que figura en el plano de Ordenación n° 2 de Implantación Indicativa de la Edificación, y el proyecto de edificación comprende la totalidad de la manzana, se deberá tramitar con antelación un proyecto de parcelación en el que se asigne el aprovechamiento a cada parcela resultante. En caso de que el proyecto de



edificación no abarque la totalidad de la parcela, deberá tramitarse un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21. 1. b.

ii.- Si se opta por una ordenación interior distinta, se deberá tramitar un Estudio de Detalle con el contenido del Artículo 21. 2.b. y el correspondiente proyecto de parcelación.

7. Altura máxima:

a.- Altura total máxima: dos plantas y 7,00 m. l., que podrá incrementarse con un castillete con superficie máxima ocupada, incluida la escalera, de 15 m²c. y un retranqueo de 3 m. l. desde las líneas de fachada, además de un semisótano que no podrá sobresalir de la rasante de cómputo de la altura más de 1,00 m. l. La altura total alcanzada con esta composición no podrá superar los 10,50 m. l. Medidos desde la rasante a la cara inferior del último forjado.

b.- Para el cómputo de la altura se tomará la rasante del viario o área libre que constituya el frente principal de parcela, si bien en el caso de que la edificación quede retranqueada con respecto a la alineación de vial, la rasante será la del terreno resultante del proyecto y colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano. Las referencias a la planta sótano se estimarán respecto de la rasante mencionada.

Artículo 41.-

1. Uso dominante: vivienda unifamiliar

2. Usos compatibles:

a.- En orden a fomentar la diversidad de actividades propia de la vida urbana se admite la posibilidad de los siguientes usos compatibles: despachos profesionales, aparcamiento privado, dotacional deportivo privado. Asimismo se permitirán los restantes usos residenciales establecidos en el Título IV, Capítulo I, Sección 1ª de las Normas Subsidiarias de Aljaraque, como son el "Residencial hotelero" y el residencial para "Residencias Colectivas", en edificio exclusivo con las condiciones definidas en los siguientes apartados.

b.- Los usos compatibles se admiten en las siguientes condiciones:

v. En todos los casos habrá de obtener, previamente a la licencia de edificación o reforma, licencia de actividad.

vi. En el caso de que se pretenda la ocupación de edificio exclusivo, deberá tramitarse un Estudio de Detalle donde queden resueltos todos los aspectos funcionales que requiera la implantación, así como su adecuada inserción con el resto de la edificación residencial.

vii. Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del aprovechamiento de la manzana en la que se encuentren. Se exceptúa de esta limitación a la manzana A 1, por su colindancia con el equipamiento social.



- viii. El aprovechamiento de usos compatibles en edificio exclusivo se computarán, a efectos de capacidad residencial, a razón de una vivienda cada 134 m²c.
3. Usos complementarios: aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m²c, de los que 1 plaza por vivienda deberá estar situada en el interior de parcela de uso privativo, que aumentará a 1 plaza por cada 100 m²c o fracción en el caso de usos compatibles. El resto de las plazas exigibles que no hayan de ir en interior de parcela privativa deberán estar localizadas en el viario interior de parcela, en bolsas de aparcamiento con capacidad máxima de 10 vehículos.
 4. Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
 5. Las plantas sótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

Sección 4ª.- Zona 3: Equipamiento Comercial

Artículo 42.- Condiciones de la edificación

1. La tipología de la edificación será en bloque abierto.
2. El proyecto de edificación abarcará la totalidad de la manzana.
3. Parcela mínima: cada una de las manzanas delimitadas.
4. Edificabilidad máxima: para cada manzana, la marcada en el cuadro del Artículo nº 37 de estas Ordenanzas. Se permite planta sótano.
5. Retranqueos mínimos de la edificación: 3 m. l. a la alineación pública, que deberán incorporarse a la acera como ampliación de ésta para usos de estancia de personas.
6. Ocupación máxima sobre parcela neta: la que resulta del retranqueo obligatorio.
8. Altura máxima:
 - a.- Dos plantas y 8 m. l. La segunda planta deberá retranquearse 4 m. l. respecto de la línea de fachada de planta baja.
 - b.- Para el cómputo de dicha altura se tomará, para cada fachada principal, la rasante del viario que constituya el frente principal de parcela.

Artículo 43.- Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Comercial minorista.
2. Usos compatibles: restauración, oficinas, dotaciones privadas en locales.
3. Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominante o compatible.
5. La planta sótano, para que no compute edificabilidad, deberán destinarse a usos de garaje, trastero o instalaciones.



Sección 5ª.- Zona 4: Equipamiento Deportivo Privado

Artículo 44.- Condiciones de la edificación

1. La tipología será la de edificación aislada.
2. Parcela mínima: la manzana delimitada en el plano de Ordenación n° 1 de Zonificación.
3. Edificabilidad máxima: la marcada en el cuadro del Artículo n° 37 de estas Ordenanzas.
4. Retranqueos mínimos de la edificación: 6 m. l. desde cualquier lindero.
5. Ocupación máxima sobre parcela neta: 45%
6. Altura máxima:
 - a.-Una planta y 6 m. l. Se admite sótano o semisótano.
 - b.- Para el cómputo de dicha altura se tomará la rasante será la del terreno resultante del proyecto, colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano. Las referencias a la planta sótano se estimarán respecto de la rasante mencionada.

Artículo 45.- Condiciones de uso.

1. Usos dominantes: Uno o varios de entre los siguientes: Deportivo cubierto y / o al aire libre; equipamiento lúdico privado.
2. Usos compatibles: Restauración.
3. Usos complementarios: Aparcamiento en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m² construidos
4. Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
5. Las plantas sótano, para que no computen edificabilidad, deberán destinarse a usos de garaje, trastero, instalaciones o almacén.

Sección 6ª.- Zona 5: Equipamiento Escolar.

Artículo 46.- *Condiciones de parcela: 5.000 m²s para Enseñanza Primaria y 1.000 m²s para Enseñanza Infantil.*

Artículo 47.- Condiciones de edificación

1. Tipología: edificación aislada.
2. Retranqueos mínimos: 3 m. l. a cualquier lindero.
3. Condiciones de altura, ocupación y edificabilidad: serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar, de acuerdo con las normas particulares de la Consejería de Educación.

Artículo 48.- Condiciones de uso.



1. Uso exclusivo: educacional
2. Usos complementarios: Aparcamiento, en la proporción de una plaza cada 100 m² construidos.

Sección 7ª.- Zona 6: Equipamiento Deportivo al aire libre.

Artículo 49.- Condiciones de edificación.

1. Sólo se permite la edificación aislada con destino a aseos, vestuarios, etc., con una superficie máxima de 100 m² construidos.
2. Retranqueo de la edificación: 6 m. l. a cualquier lindero
3. Altura máxima: una planta y 4 m. l.

Artículo 50.- Condiciones de uso.

Uso exclusivo: equipamiento deportivo público.

Sección 8ª.- Zona 7: Equipamiento Social

Artículo 51.- Condiciones de parcela.

Será única para la totalidad de la zona calificada.

Artículo 52.- Condiciones de edificación.

1. La disposición de la edificación será aislada.
2. Edificabilidad: 2.964 m² construidos.
3. Altura máxima: tres plantas y 10 m. l.
4. Retranqueos: 3 m. l. a todos los linderos de la manzana.
5. Ocupación máxima: 40%.

Artículo 53.- Condiciones de uso

1. Uso dominante: Equipamientos comunitarios de carácter asistencial
3. Usos complementarios: aparcamiento a razón de una plaza cada 100 m² construidos
4. Usos prohibidos: los no incluidos como dominantes, o complementarios

Sección 9ª.- Zona 8: Centros de Infraestructura.

Artículo 54.- Condiciones de parcela:

Superficie de cada parcela: 25 m² para los centros de transformación de energía eléctrica y el delimitado en el plano de Ordenación n° 1 de Zonificación para la subestación eléctrica.



Artículo 55.- *Condiciones de edificación.*

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

Artículo 49.- *Condiciones de uso.*

Uso exclusivo: infraestructuras.

Sección 10ª.-Zona 9: Parques y Jardines Públicos

Artículo 56.- *Condiciones de edificación.*

1. Parcela mínima: la totalidad de la zona calificada.
2. Edificación: se permiten edificaciones aisladas destinadas a prestar servicios complementarios al uso propio del espacio libre, tales como quioscos, bares, aseos, etc. a razón de una cada 3.000 m² de suelo de la zona, e incluso algún edificio rotacional público. Estas edificaciones tendrán carácter aislado. La edificabilidad máxima total será de 0,02 m²c/m²s

Artículo 57.- *Condiciones de uso.*

Uso exclusivo: jardines y áreas de juego y recreo, con las actividades complementarias citadas en el artículo anterior.

Sección 11ª Zona 10: Viario

Artículo 58.- *Condiciones de edificación.*

1. Se prohíbe cualquier edificación permanente.
2. Se permite, bajo concesión municipal, instalaciones provisionales de quioscos, siempre que no ocupen más de 4 m² de suelo, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 m. l. de ancho mínimo.

Artículo 59.- *Condiciones de uso.*

1. Usos exclusivos: Viario rodado o peatonal y aparcamientos.
2. Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán de 4,50 X 2,20 m. l. y habrá de reservarse la dotación mínima para aparcamientos de minusválidos, de acuerdo con las normas en vigor.

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º: YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO RÍO ODIEL I



Artículo 60.- Con antelación suficiente al comienzo de las obras de urbanización, el Promotor de las mismas comunicará a la Delegación Provincial de Cultura la fecha de comienzo de las mismas, con la petición de la designación por su parte del arqueólogo que habrá de intervenir en ellas. Los gastos de dicha intervención serán de cuenta del Promotor.

Artículo 61.- *Durante el desarrollo de las obras de urbanización:*

1. El arqueólogo designado llevará a cabo el seguimiento de los movimientos de tierra y la realización de sondeos y / o excavación arqueológica en los lugares donde se constatare la existencia de restos arqueológicos cuya documentación y protección requiriese este tipo de actuaciones.
2. Dado el carácter disperso de los restos arqueológicos, el seguimiento de los movimientos de tierra no se limitará a las zonas delimitadas en el plano de Información n° 8 de Estudio Arqueológico, ante la posibilidad de la existencia de restos o estructuras.
3. Caso de hallazgos casuales o del descubrimiento de estructuras o restos arqueológicos durante el desarrollo de las obras, la empresa urbanizadora evitará su destrucción y dará cuenta al Promotor para que éste se responsabilice de comunicarlo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 2º: RESTOS DE INSTALACIONES MINERAS

Artículo 62.- *Restos a conservar.*

Consisten en los dos muros de hormigón que formaron parte de las instalaciones de machaqueo y clasificación del mineral.

Artículo 63.- *Cautelas.*

El proyecto de urbanización asegurará que los bordes superiores de ambos muros queden de manifiesto, con el tratamiento que mejor asegure su conservación, con el fin de que quede constancia de su existencia. También se señalará su existencia y la función industrial que desarrolló.

CAPÍTULO 3º.ZONA DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Artículo 64.- *Delimitación*

Se trata de una franja de 100 m l. de anchura a contar al interior desde la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, que está marcada en los planos de Ordenación del Plan Parcial, de acuerdo con la Delimitación Provisional de fecha 13 de Diciembre de 2002.

Artículo 65.- *Limitaciones.*

1. En toda la zona: Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo



contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R. D. 1.112 / 92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas. Del mismo modo, se debe obtener autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma para establecer vertidos de aguas pluviales al dominio público marítimo terrestre, debiendo contar con la concesión de ocupación para las obras e instalaciones que se dispongan en tal dominio.

2. La franja de 20 m l. a contar desde la línea de Deslinde hacia el interior no podrá ser utilizada para la instalación de infraestructuras paralelas a la costa, tales como colectores, tuberías de abastecimiento de agua, etc. etc.
3. La línea que delimita la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre es también línea de retranqueo de la edificación.
4. El área afectada de la parcela B-6, de uso residencial deberá dedicarse a espacio de uso público, bien de viario o de espacio libre.