



ÍNDICE SISTEMÁTICO

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- *Naturaleza y ámbito territorial.*

Artículo 2.- *Vigencia.*

Artículo 3.- *Efectos.*

Artículo 4.- *Documentos y valor de los mismos.*

Artículo 5.- *Modificación.*

Artículo 6.- *Revisión.*

CAPITULO II.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 7.- *Alcance de la terminología de conceptos.*

Artículo 8.- *Interpretación.*

Artículo 9.- *Terminología de conceptos.*

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 10.- *Asignación de Usos Globales.*

Artículo 11.- *Asignación de Usos Pormenorizados.*

CAPITULO II.- PROYECTO DE URBANIZACION. GENERALIDADES.

Artículo 12.- *Definición.*

Artículo 13.- *Limitaciones.*

Artículo 14.- *Documentación.*

NORMAS A OBSERVAR.

Artículo 15.- *Red Viaria y Aparcamientos.*

Artículo 16.- *Red de abastecimiento de aguas.*

Artículo 17.- *Red de Alcantarillado.*

Artículo 18.- *Redes de Alumbrado Público.*



Artículo 19.- *Redes de Energía Eléctrica en Alta Tensión.*

Artículo 20.- *Redes de Energía Eléctrica en Baja Tensión.*

Artículo 21.- *Redes de telecomunicaciones.*

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 22.- *Enquadre jurídico.*

Artículo 23.- *División de Usos Pormenorizados.*

Artículo 24.- *Alcance de las presentes Normas.*

Artículo 25.- *Normas definitorias de derechos.*

Artículo 26.- *Normas no definitorias de derechos.*

CAPITULO II.- USOS RESIDENCIALES, COMERCIAL Y SOCIAL.

Artículo 27.- *Ámbito de aplicación.*

Artículo 28.- *Alineaciones Oficiales.*

Artículo 29.- *Unidad de actuación edificatoria y parcela mínima.*

Artículo 30.- *Agregación y segregación de parcelas.*

Artículo 31.- *Altura de la edificación.*

Artículo 32.- *Planta sótano.*

Artículo 33.- *Superficie edificable.*

Artículo 34.- *Ocupación máxima de la Parcela.*

Artículo 35.- *Vuelos.*

Artículo 36.- *Condiciones higiénicas mínimas.*

Artículo 37.- *Condiciones estéticas.*

Artículo 38.- *Cerramientos en los linderos entre parcelas.*

Artículo 39.- *Cerramiento de fachada.*

Artículo 40.- *Construcciones auxiliares.*

Artículo 41.- *Obra terminada.*

CAPITULO III.- USO DOCENTE.

Artículo 82.- *Ámbito de aplicación.*



Artículo 83.- *Alineaciones Oficiales.*

Artículo 84.- *Altura de la edificación.*

Artículo 85.- *Número de plantas.*

Artículo 86.- *Altura libre de planta.*

Artículo 87.- *Superficie ocupada.*

Artículo 88.- *Superficie edificable.*

Artículo 89.- *Usos permitidos.*

Artículo 90.- *Usos prohibidos.*

Artículo 91.- *Vuelos.*

Artículo 92.- *Condiciones de composición.*

Artículo 93.- *Condiciones estéticas.*

CAPITULO IV.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

Artículo 94.- *Ámbito de aplicación.*

Artículo 95.- *Usos.*

Artículo 96.- *Altura de la edificación.*

Artículo 97.- *Número de plantas.*

Artículo 98.- *Superficie edificable.*

Artículo 99.- *Condiciones de composición.*

Artículo 100.- *Varios*

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- *Naturaleza y ámbito territorial.*

1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación conforme al Art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aljaraque para el P.P. nº 4 con el alcance y contenido previsto en los art.



Correspondientes de la Ley de Ordenación y de los Art. 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

2.- El Plan Parcial se desarrolla dentro del territorio delimitado por las Normas Subsidiarias de Aljaraque para el Suelo Urbanizable P.P. n° 3.

Artículo 2.- Vigencia.

El presente Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación como legalmente esté determinado en cada momento.

Artículo 3.- Efectos.

1.- El presente Plan Parcial, es público, ejecutivo y obligatorio.

2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente ordenado y diligenciado, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 164 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el presente Plan Parcial, y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas.

4.- La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración, en cualquiera de sus esferas, como por los particulares administrados. Esta obligatoriedad supone, así mismo, la vinculación de los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del presente Plan Parcial, así como de los proyectos técnicos precisos para la Ejecución de la Urbanización y de la Edificación, según las determinaciones previstas.

Artículo 4.- Documentos y valor de los mismos.

1.- Los distintos documentos del presente Plan Parcial, tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detalla.



2.- La Memoria explica la Ordenación propuesta y justifica la adecuación de esta a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial que desarrolla y a las disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

3.- Los Planos de Información y la Memoria Informativa, recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos morfológicos como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.

4.- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establece y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas.

5.- Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito del presente Plan Parcial.

Junto con los Planos de Ordenación, y que las complementan, prevalece sobre le resto de los documentos.

6.- El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.

7.- El Estudio Económico-Financiero, recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones, no numéricas, de obligado cumplimiento.

Artículo 5.- *Modificación.*

1.- La Modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6.- *Revisión.*



- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, la revisión del Plan Parcial, deberá ir adjunta a una Revisión del Instrumento de Planeamiento de Orden Superior, en este caso el Plan General.
- 2.- Las condiciones para la Revisión, serán las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO II.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 7.- *Alcance de la terminología de conceptos.*

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo del Plan Parcial, como en los Proyectos de Edificación.

Artículo 8.- *Interpretación.*

- 1.- En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en el presente Plan Parcial, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.
- 2.- La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.

Artículo 9.- *Terminología de conceptos.*

a) Solar:

Tendrán la consideración de solares, los terrenos del suelo urbano aptos para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

Primera.- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

Segundo.- Que estén urbanizados con las normas mínimas establecidas en cada caso por el Planeamiento, contando con los servicios de agua, luz y alcantarillado y que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Estas circunstancias pueden llegar a conseguirse también a través del desarrollo de los Planes con las obras definidas y ejecutadas según el Proyecto de Urbanización correspondiente.

b) Alineaciones Oficiales:



Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de este Plan Parcial y que delimitan las superficies edificables, espacios libres exteriores, vías, calles, plazas, etc. Pueden ser exteriores o interiores.

Son alineaciones exteriores las que fijan el límite entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores.

Son alineaciones interiores, las que fijan los límites de parcelas edificables con el espacio libre interior o las que separan diferentes alturas dentro de las primeras.

c) Alineaciones Actuales:

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales existentes antes de la entrada en vigor del presente documento.

d) Finca fuera de línea:

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, quedando fuera en parte o en la totalidad de la finca.

e) Parcela edificable:

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

f) Rasantes oficiales:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos urbanísticos vigentes que por Ley deban contenerlos, así como los perfiles transversales (perpendiculares a fachadas) de las parcelas que contiene el plan, entre alineaciones oficiales de viarios.

g) Rasantes actuales:

Son los perfiles longitudinales que tienen las vías anteriores a las oficiales.

h) Línea de la edificación:

Es la que delimita la superficie ocupada.

i) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical comprendida entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de cada fachada.

En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada.



En el caso de edificaciones situadas en la alineación oficial interior, la altura se medirá desde el terreno acabado en contacto con la edificación, considerándose como terreno acabado, el terreno natural con ligeras modificaciones en su planimetría.

j) Altura de planta:

Es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

k) Altura libre de las plantas:

Es la distancia existente entre el pavimento y la inferior del techo de la misma planta.

l) Superficie construida:

Es la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y las medianeras. Los cuerpos volados, balcones, terrazas, cubiertas por otros elementos análogos o por tejados o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes superiores a metro y medio de altura; en caso contrario, se computará sólo el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

m) Superficie edificada:

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

n) Espacio libre en la parcela:

Es la porción de la parcela excluida de la superficie edificada.

ñ) Edificabilidad:

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Puede establecerse por: La absoluta, en cifra total de metros cúbicos o en metros cuadrados edificables (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de superficie, de la parcela edificable, de la manzana, o de la superficie en la que se enclave la edificación y se tome como soporte de medida superficial.

o) Volumen construido:

Es el producto de la superficie edificada por la altura de la edificación.

p) Vuelos abiertos, cerrado y macizo:



Se considera vuelo abierto aquél elemento constructivo accesible para su uso desde el interior del edificio, que sobresale de las alineaciones oficiales de fachada y cuyos elementos protectores verticales tienen una altura inferior a un metro veinte centímetros, contabilizados desde el suelo del que se accede, cuando esta altura es superior, se considera vuelo cerrado.

Se entiende por vuelo cerrado, el elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial y está limitado verticalmente por elementos de una altura superior a un metro veinte centímetros y puede provocar un aumento de la superficie útil interior respecto al cerramiento, ajustada a la alineación oficial.

Se entiende por vuelo macizo a los elementos ornamentales, que aún sobresaliendo de la alineación oficial, no pueden generar un aumento de la superficie útil interior, respecto al cerramiento ajustado a la alineación oficial.

q) Retranqueo:

Se entiende por retranqueo al desplazamiento parcial o total hacia el interior del edificio desde la alineación oficial del cerramiento de fachada.

r) Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de medio metro a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre entre sesenta centímetros y un metro veinte centímetros por encima de la rasante.

s) Edificación aislada:

El que no tiene contacto en ninguna de sus fachadas con ningún otro edificio.

t) Manzana:

Superficie de terreno delimitada en todas sus caras por alineaciones exteriores o espacios destinados a usos dotaciones o espacios libres verdes.

u) Parcela:

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.



TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 10.- *Asignación de Usos Globales.*

El Sector objeto del presente Plan Parcial, tiene asignado un USO GLOBAL RESIDENCIAL mas compatibles.

La Modificación del USO GLOBAL, sólo podrá realizarse previa modificación del Planeamiento General.

Artículo 11.- *Asignación de Usos Pormenorizados.*

- 1.- El presente Plan Parcial, delimita en el correspondiente plano de calificación de Suelo "Usos pormenorizados", las superficies que deberán destinarse a los distintos tipos de USO definidos en dicho plano y en la relación aneja a esta Normativa.
- 2.- Los Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación, si los hubiere, así como los Proyectos de Edificación que se redacten, en ejecución directa de este Plan Parcial, se ajustarán a la Calificación Pormenorizada definida en el presente Documento.
- 3.- Esta Calificación Pormenorizada, podrá modificarse mediante la aprobación del correspondiente Modificado del Plan Parcial, el cual deberá ajustarse, en todo caso, a las determinaciones y tramitación contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

CAPITULO II.- PROYECTO DE URBANIZACION. GENERALIDADES.

Artículo 12.- *Definición.*

- 1.- Se entiende por Proyecto de Urbanización, el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Parcial.
- 2.- Como tal documento técnico, deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del Proyecto.



Artículo 13.- *Limitaciones.*

1.- El Proyecto de Urbanización no podrá modificar, sin previa modificación del Plan Parcial, las determinaciones esenciales de este, entendiendo como estas:

- Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas que el Plan Parcial divide el Sector.
- La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Parcial divide el Sector.
- Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea esta de tráfico rodado como peatonal.

2.- El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del documento técnico como en el periodo de ejecución de las obras.

Artículo 14.- *Documentación.*

1.- El Proyecto de Urbanización, contendrá los documentos que se señalan en el presente artículo, siendo estos desarrollados al nivel que, así mismo, se indica.

2.- Los documentos que se contemplan, serán en todo caso complementarios a los exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- La Memoria Descriptiva, definirá literalmente las obras que se hayan de realizar, así como los métodos precisos para su ejecución. En dicha Memoria se señalarán los materiales que hayan de emplearse, la forma de su colocación y los ensayos a que hayan de ser sometidos.

4.- La Memoria de Información, describirá las características del terreno, instalaciones e infraestructuras en él existentes. Especialmente analizará las condiciones geotécnicas del suelo y subsuelo.

Analizará las acciones, que provenientes del exterior del Sector, pudiesen afectar al mismo, y muy especialmente:

- Las posibles avenidas de agua provenientes de otras áreas.
- las cuantías de los vertidos que hayan de desaguar por las redes de alcantarillado del Sector.



Analizará, también, las condiciones actuales de los suministros de agua y energía eléctrica que dotan al Sector y preverá, de acuerdo con la Corporación Municipal o Compañías Suministradoras, las características futuras de los suministros.

5.- La Memoria de Cálculo definirá las bases de partida que se toman para el dimensionado de las diversas infraestructuras, con indicación expresa de las fuentes de donde se adoptan dichas bases.

Se expresará el método de cálculo empleado para el dimensionado de las redes y los coeficientes de seguridad, simultaneidad y cualquier otro que se adopte.

Se justificará que el material empleado en cada tipo de red resiste las solicitaciones exigidas en el cálculo.

6.- La documentación grafica del Proyecto se compondrá de:

Planos de Situación y de Información, comprensivos de la topografía actual, e instalaciones aéreas o subterráneas que atraviesen el territorio. Su escala mínima será: 1:2.000.

Planos de Proyecto, compresivos de:

- **Red Viaria**, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y definiendo los espacios destinados a trafico rodado, peatonal y aparcamientos.

Se definirán también las secciones longitudinales y trasversales necesarias de las vías de no ser comprensivo los planos definitorios de plantas, así como los distintos materiales de que se compongan y sus espesores.

- **Red de alcantarillado**, con señalamiento de las secciones, pendientes y trazados. Se incluirán los pozos de descarga, resalto, registro, bombeo, etc. necesarios, con expresión de sus cotas y descripción de los materiales y características en que deban ejecutarse.

Se definirán las arquetas de acometida de las futuras edificaciones. En los pasos de la red por vías de tráfico rodados se definirán los refuerzos necesarios.

- **Red de suministro de agua**, con señalamiento de las secciones, trazados y características de los materiales que la compongan. Se indicaran las llaves de corte, arquetas, bocas de riego y bocas de incendio necesarias con expresión de sus características y localización.



- **Red de energía eléctrica**, con señalamiento de las secciones, trazados y características de los materiales que la compongan. Se definirán los centros de transformación con su localización, dimensiones y materiales que hayan de utilizarse en su construcción.

Se definirán las arquetas de acometida a las parcelas, su ubicación y definición.

- **Red de alumbrado público**, con indicación de la situación de báculos y farolas, así como, tipo y características de los mismos, expresando la forma de colocación y redes de suministro precisas para su funcionamiento.

- **Red de telefonía**, con señalamiento de las secciones, trazados y características de los materiales que la compongan. Se definirán las arquetas necesarias con su localización, dimensiones y materiales que hayan de utilizarse en su construcción.

- **Jardinería**, con definición y ubicación de las especies que hayan de colocarse, así como los sistemas de protección necesarios.

- **Mobiliario urbano**, comprensivo de bancos, papeleras, señalizaciones, etc., indicando su forma, materiales y sistema de colocación, así como su disposición y ubicación en el territorio.

Todos estos planos tendrán escala adecuada para su comprensión y explicación de las determinaciones en ellos contenidas. La escala mínima será de 1:1.000 para los planos del territorio, 1:100 para las edificaciones y 1:20 para los detalles.

El Proyecto de Urbanización podrá incluir documentación grafica relativa a edificaciones tales como kioscos, plazas, zonas deportivas y asistenciales, siempre que se considere necesario vayan definidas en el Proyecto.

7.- El Pliego de Condiciones Técnicas contendrá el conjunto de características que hayan de cumplir los materiales a emplear, así como las técnicas de su colocación y de las obras accesorias y dependientes.

8.- El Presupuesto definirá el coste global de la obra proyectada, asignando a las diversas unidades su precio unitario y agrupándolos después por capítulos. Se definirá tanto el Presupuesto de Ejecución Material como el de Contrata. En el



Presupuesto de incluirán los honorarios de los facultativos, en el caso en que estos existiesen.

NORMAS A OBSERVAR.

Artículo 15.- *Red Viaria y Aparcamientos.*

1.- La superficie destinada a red viaria y aparcamientos se dimensionará con amplitud de forma que se obtenga un aparcamiento por vivienda, sin bajar de un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, de cualquier uso. Podrán reducirse los aparcamientos exteriores cuando estuviese previsto la construcción de aparcamientos interiores en las parcelas o garajes en el mismo número de plazas, sin bajar nunca de la mitad del número total necesario en aparcamientos públicos.

2.- Las dimensiones de las vías, aparcamientos y acerados, serán como mínimo, y salvo determinación expresa de las N.N.S.S. Calzada mínima de tres metros en cada dirección, incrementadas en 2,00 m. por cada aparcamiento en fila y de 2,20 x 4,50 m. en batería. Acera de 1,50 m.

3.- Los firmes serán calculados según alguno de los métodos aceptados por la Dirección General de Carreteras, previo ensayo del cimiento, y estudio del tráfico previsible.

Se considerará como espesor mínimo equivalente en firmes flexibles, sesenta (60) cm. reducido a base granular salvo justificación en contrario, con un mínimo de diez (10) cm. de aglomerado asfáltico en caliente como pavimento. Podrán emplearse firmes rígidos o semirrígidos, cuyos espesores serán justificados.

4.- El proyecto de urbanización deberá redactarse de forma que:

- a) Los accesos a las distintas áreas de equipamiento garantizarán su utilización por los disminuidos físicos, según las determinaciones del Decreto 72/1.992 sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Transporte de la Junta de Andalucía y de la Ley 1/91 de 31 de Marzo de 1.991 de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.



- b) Los gordillos de los accesos a los pasos de peatones, queden rebajados hasta el nivel de la calzada.
- c) Los cambios de rasante en las vías destinadas a los peatones, se resuelven, además de con escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8%, y siempre con pavimentos antideslizantes.

Artículo 16.- *Red de abastecimiento de aguas.*

El proyecto de red de abastecimiento de agua, incluyendo bocas de riego e hidrantes para caso de incendios, se ajustará a las siguientes normas mínimas:

1.- El caudal de cálculo se obtendrá para las zonas residenciales, incluso comercios y oficinas, a partir de una dotación de un metro cúbico por vivienda y día, suponiendo que el diez por ciento del consumo se concentra en una hora.

Las zonas verdes se estimarán que precisan dos litros por segundo y hectáreas y análogamente las zonas dotacionales, si bien en estas se tendrá en cuenta su naturaleza por si precisan mayor caudal.

2.- Sin perjuicio de los mayores valores que puedan obtenerse por el cálculo de la red, se establece un diámetro mínimo de sesenta milímetros, y una presión de servicio de diez atmósferas.

3.- Se protegerán las tuberías en cruces de calzadas, mediante su instalación dentro de tubería de hormigón de mayor diámetro, o cualquier otro procedimiento cuya eficacia se justifique.

Las conducciones de agua potable irán situadas al menos cincuenta centímetros sobre las de alcantarillado, y se distanciarán de ellas al menos un metro de su proyección horizontal.

La profundidad no será menor de cincuenta centímetros bajo zonas peatonales, recomendándose no exceda de 1,50 m.

4.- El proyecto incluirá las válvulas de seccionamiento que permitan aislar sectores de como mínimo ciento cincuenta viviendas en caso de corte por avería,



quedando garantizado el suministro a los restantes sectores. Para ello se preverán los enlaces necesarios con las conducciones generales existentes, y las futuras.

Las válvulas irán alojadas en arquetas que permitan su manejo y la reposición de los elementos móviles, que salvo imposibilidad absoluta se situarán fuera de las calzadas.

Cuando se trate de acometidas en arterias de la red general, se duplicarán las válvulas en las conducciones que inician la red de que se trate.

5.- Las bocas de riego se situarán de forma que las distancias entre ellas, a lo largo de espacios libres, no excedan de treinta metros.

Los hidrantes para incendios serán de cien milímetros de paso, y formarán una malla del orden de doscientos cincuenta metros de lado.

6.- Se dispondrán las ventosas y desagües que sean precisos por las rasantes adoptadas, que irán alojadas en arquetas de fábrica.

Artículo 17.- *Red de Alcantarillado.*

El proyecto de red de alcantarillado, tanto de aguas pluviales, como de aguas fecales, sean independientes o unitarias, se redactará según las siguientes normas:

1.- El Proyectista determinará el caudal de aguas pluviales en función de una intensidad de lluvia proporcionada a la topografía de la cuenca, que como mínimo será de un litro por minuto y metro cuadrado, para cuencas cuyo periodo de concentración no exceda de diez minutos, y valores proporcionados a estos para periodos mayores, previo cálculo de los mismos.

El caudal de aguas fecales se determinará a partir del consumo doméstico de agua potable.

Las velocidades oscilarán entre cero coma cincuenta y tres, en metros por segundo.

2.- El diámetro mínimo considerado por este P.P. para las cañerías de alcantarillado será de trescientos milímetros.

Se exceptúan las acometidas de viviendas y sumideros, si su longitud no exceda de diez metros, que podrán reducirse a doscientos milímetros.



- 3.- Las tuberías deberán resistir las cargas mecánicas que hayan de soportar, debiendo justificarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento mediante cálculos y/o certificaciones de ensayos, pudiendo aportarse los datos suministrados por el fabricante, debidamente controlados por un laboratorio oficial.
- 4.- El recubrimiento será como mínimo de un metro veinte centímetros, salvo imposibilidad que se justifique satisfactoriamente.
- 5.- Los sumideros para recogida de aguas pluviales se dispondrán a distancia suficiente para adsorber el caudal calculado, y su emplazamiento se determinará con precisión en función de las alineaciones y rasantes, sin que se separen más de 30 metros. Irán provistos de sifón para evitar los malos olores y se conectarán a la red mediante pozos de registro.
- 6.- Los pozos de registro se dispondrán, obligatoriamente, en los encuentros de conducciones, los cambios de dirección o rasantes, y como mínimo cada 50 metros en tramos rectos. Su tapa será de fundición, de características adecuadas a su emplazamiento.
- 7.- Para la determinación de la superficie de la cuenca vertiente se tendrán en cuenta los terrenos que vierten a través del área servida, y su coeficiente de escorrentía se determinará según el uso e intensidad previstos, salvo que ya este realizado el cálculo en proyecto anterior.
- 8.- Cuando las cabeceras de ramales sean de pendiente reducida y pueda preverse sedimentos, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de construir cámaras de descarga de aguas para su limpieza.

Artículo 18.- Redes de Alumbrado Público.

- 1.- Los niveles de iluminación a obtener a una altura de 1-1,50 m. sobre el pavimento serán los siguientes:

- * **calles de poco tráfico y espacios libres:** _____ **10-20 lux.**
- * **calles de tráfico importante:** _____ **20-30 lux.**



- 2.- El factor de uniformidad, que es el cociente entre los niveles mínimos y máximo de iluminación, en ningún caso será inferior a 0,3.
- 3.- Se proyectaran los alumbrados públicos con doble encendido, de forma que a partir de ciertas horas de la noche, y sin perder uniformidad en la iluminación, queden en servicio solamente determinadas unidades luminosas.
- 4.- Los cuadros de encendido y protección se ajustaran al prototipo municipal o de FGR (fibra de vidrio poliéster) y los elementos eléctricos irán montados sobre material aislante (baquelita o similar).
- 5.- Las unidades luminosas accesibles al público estarán dotadas de sistema individual de puesta a tierra en la forma reglamentaria.
- 6.- Las canalizaciones serán siempre subterráneas. Se dispondrán en tubos de P.V.C., polietileno o material análogo, de diámetro suficiente para garantizar una cómoda sustitución de los conductores en caso de avería.
- 7.- Los báculos, brazos y cualquier otro procedimiento de soporte, así como las farolas serán de hierro fundido o calidad similar, debiendo ser los modelos aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
- 8.- Los báculos tendrán portezuela accesible, fijada con tornillos, de forma que su manipulación ofrezca dificultades al personal no especializado. En la base de los báculos se alojará una caja estanca conteniendo las bases portafusibles, los cartuchos fusibles calibrados y las bornes de conexión necesarias.
- 9.- Las luminarias serán estancas, con grado de protección IPN 544, previstas para el alojamiento del equipo de encendido.
- 10.- Las pérdidas de potencia de los equipos no excederán del 5% de la nominal de las lámparas.
- 11.- Los equipos de encendido serán de seguridad extrema, de forma que no representen peligro ni aún funcionando en condiciones anormales.
- 12.- Con carácter general, y para todo lo que no está especificado en este artículo, se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Artículo 19.- *Redes de Energía Eléctrica en Alta Tensión.*



- 1.- La tensión máxima admisible en redes de A.T. será de 20 kv.
- 2.- Se prohíben las redes aéreas de A.T. de cualquier tipo dentro de la zona ordenada.
- 3.- Se definirán y detallarán en planos los elementos complementarios de la instalación, tales como relleno de zanjas, empalmes, arquetas, cintas de señalización, etc..
- 4.- En todo lo no especificado se cumplirá lo dispuesto en la normativa correspondiente del Ministerio de Industria.

Artículo 20.- *Redes de Energía Eléctrica en Baja Tensión.*

- 1.- Las canalizaciones serán siempre subterráneas. Se dispondrán en tubos de P.V.C., polietileno o material análogo, de diámetro suficiente para garantizar una cómoda sustitución de los conductores en caso de avería.
- 2.- Las redes de baja tensión se montaran en anillos. La alimentación de estas redes se hará desde centros de transformación.
- 3.- En las redes anulares se dispondrán las suficientes cajas de seccionamiento, con sus correspondientes cartuchos fusibles calibrados, de manera que quede garantizada una buena maniobrabilidad en caso de avería.
- 4.- Se definirán y detallarán en planos los elementos complementarios de la instalación, tales como cajas de empalme y derivación, arquetas, registros, cruces de calzadas, etc..
- 5.- Cada edificación o abonado tendrá su propia caja de acometida en fachada, con cartuchos fusibles calibrados.
- 6.- Con carácter general, y para todo lo que no está especificado en este artículo, se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Artículo 21.- *Redes de telecomunicaciones.*

- 1.- La totalidad de las canalizaciones para telecomunicaciones será subterránea, prohibiéndose expresamente la colocación de postes, apoyos, tornapuntas y tensores.



2.- La disposición, diámetro y número de las canalizaciones serán tales que no sea necesario proceder a la ampliación de las mismas en un plano de 20 años, lo que se justificará en el Proyecto.

3.- Las arquetas de registro y cámaras se situarán en lugares que no afecten al tráfico cuando, por necesidades de servicio, haya que manipular en ellas.

4.- Las canalizaciones no afectarán a otros servicios, debiendo situarse de manera que se consiga evitar las interferencias. Como norma general se situarán a profundidad suficiente para permitir el paso sobre ellas de otras conducciones y sus acometidas.

5.- Las cabinas en la vía pública, deberán situarse en lugares aprobados expresamente por el Ayuntamiento, entendiéndose las autorizaciones como provisionales, y por tanto revocables sin derecho a indemnización, si las circunstancias de tráfico u otras lo hicieran necesario.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.-

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 22.- *Encuadre jurídico.*

1.- Las presentes Normas, tienen el rango de ordenanzas de la Edificación, siendo de obligado cumplimiento para todas las construcciones que se ejecuten dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

2.- En aquellos aspectos no contemplados por las presentes Normas, se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aljaraque.

Artículo 23.- *División de Usos Pormenorizados.*

El Plan reconoce como usos Pormenorizados, los siguientes:

- **Residencial**
- **Comercial**
- **Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público**
- **Docente**
- **Social**



Aquellos Usos Pormenorizados no incluidos en las presentes Normas, no poseen capacidad de ser edificados.

Artículo 24.- Alcance de las presentes Normas.

- 1.- Las presentes Normas, se dividen en dos grupos, según sean o no definitorias de los derechos de los propietarios.
- 2.- El primer grupo contiene las Normas relativas a las limitaciones en el derecho a edificar que posee cada zona, área o parcela en que se divide el Sector.

Estas Normas como definitorias del aprovechamiento urbanístico de los terrenos, no pueden ser modificadas sin la previa modificación del Plan Parcial o Plan General en su caso.

Dentro de ellas se incluyen las relativas a:

- a) **Vuelos**, siempre que no afecten a algunos de los apartados contenidos en el punto anterior.
- b) **Cubiertas.**
- c) **Fachadas.**
- d) **Huecos.**
- e) **Materiales de fachadas.**
- f) **Usos condicionados y sus condicionantes.**
- g) **Sistemas de construcción y diseño.**

Artículo 25.- Normas definitorias de derechos.

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el Art. anterior, dichas Normas no podrán ser modificadas en ningún caso con la simple presentación de un proyecto de edificación.
- 2.- Estas Normas obligarán, conforme a lo dispuesto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, tanto a los particulares como a la Administración.
- 3.- La modificación de estas Normas, en los aspectos desarrollados por el presente Plan Parcial, supondrá, conforme a lo dispuesto en el Art. 5 de las mismas, la modificación de aquel.



4.- La modificación de estas Normas, en los aspectos asumidos por el Plan Parcial, en desarrollo de las NN.SS., supondrá la modificación de esta.

5.- La interpretación de estas Normas, corresponde a la Corporación Municipal y su decisión supondrá un desarrollo de las mismas adquiriendo idéntico carácter y obligatoriedad de las aquí contenidas.

Artículo 26.- *Normas no definitorias de derechos.*

1.- Las Normas contenidas en este artículo se desarrollan en el presente título como coordinadores de las diversas edificaciones que en ejecución del presente Plan, puedan realizarse.

2.- Su vigencia será indefinida siempre que no se aporten soluciones, parciales o globales, que introduzcan nuevos criterios de coordinación.

3.- Cualquier particular, en un acto de edificación, podrá modificar las presentes Normas siempre que:

a) Así, expresamente lo indique en el documento que someta al trámite de licencia.

b) Justifique, sobradamente, que los criterios aportados mejoran las normas vigentes hasta aquel momento.

c) Analice el impacto que sobre edificaciones anteriores tienen las Normas por él aportadas.

4.- Se entenderá, que la concesión de la Licencia Municipal de obra, modifica la normativa hasta dicho momento en vigor, debiéndose a partir de dicha concesión:

a) Aplicar la normativa modificada en las siguientes edificaciones que no propongan nuevos criterios.

b) Sustituir la normativa anterior por la modificada e incorporarlas de nuevo, al presente documento.

5.- En ningún caso, un particular o Administración, podrá acogerse al presente artículo para:

a) Modificar las Normas contenidas en el artículo anterior.



b) Modificar estas Normas sin seguir el proceso establecido en el punto 3 del presente artículo.

c) Durante el proceso de ejecución de la obra, adecuar irregularidades de la misma no contempladas en la licencia concedida o bien obtener mejoras, cambios o nuevas fisonomías no establecidas en el Proyecto.

CAPITULO II.- USOS RESIDENCIALES, COMERCIAL Y SOCIAL.

Artículo 27.- *Ámbito de aplicación.*

Las Normas contenidas en el siguiente capítulo, regulan la edificación en las todas las parcelas residenciales, comercial y social de las parcelas contenidas en los planos de Ordenación del presente Plan.

Artículo 28.- *Alineaciones Oficiales.*

Toda construcción se retranqueará de todos sus linderos una distancia mínima de tres (3) metros, medidos según la terminología de conceptos, siendo sus linderos los definidos en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 29.- *Unidad de actuación edificatoria y parcela mínima.*

La unidad de parcela edificable es la definida en el Plan. La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta mínima de 400 m². para edificación unifamiliar aislada, para los usos comercial y social se establecen en planeamiento la parcelación.

Artículo 30.- *Agregación y segregación de parcelas.*

Se permiten agrupaciones y segregaciones de parcelas cuyo objetivo final cumpla las siguientes determinaciones:

- 1.- Parcela final resultante superior a la mínima establecida según usos.

Artículo 31.- *Altura de la edificación.*

- 1.- La altura de la edificación se medirá en el plano horizontal definido por la rasante oficial en el terreno modificado en contacto con la edificación, una vez esta sea fijada definitiva y físicamente por el Proyecto de Urbanización. En los



casos en que la rasante oficial sea inclinada, el plano horizontal se fijará en el punto medio de la alineación oficial de la parcela correspondiente.

2.- El número máximo permitido de plantas son dos, y la altura máxima 4 metros para una planta y 7 para dos plantas. La altura se medirá hasta la cara inferior del último forjado, permitiéndose la cubrición de la edificación con cubierta plana o inclinada, en este último caso con una altura libre máxima de 3,50 metros medidos desde el suelo del último forjado hasta la cara exterior de la cumbre.

3.- Por encima de la segunda planta se autoriza la construcción de castillete de acceso a las azoteas con una superficie máxima de 15 metros (15 m²). En el caso de cubierta inclinada se permite ocupación bajo la misma, contabilizándose edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1,50 metros, permitiéndose el acceso desde la planta inferior y pudiéndose efectuar huecos de luces y ventilación en los hastiales de la misma..

Artículo 32.- *Planta sótano.*

Se autoriza la construcción de sótanos prohibiéndose expresamente el uso de vivienda en esta planta.

Artículo 33.- *Superficie edificable.*

1.- La superficie máxima edificable admisible sobre las parcelas, es la definida en el Plan que se determinará al cuadro correspondiente de la memoria justificativa de ordenación..

2.- Dicha superficie edificable, es producto de aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,26 m²/m² sobre la superficie total del ámbito del Plan Parcial.

Artículo 34.- *Ocupación máxima de la Parcela.*

La superficie ocupada por la edificación, será el resultado de la aplicación de las edificabilidades máximas y de las separaciones de distancias a linderos establecidas.

Artículo 35.- *Vuelos.*



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

Artículo 36.- *Condiciones higiénicas mínimas.*

Se estará a lo establecido en las N.N.S.S. de la población de Aljaraque, en el Capítulo 2. De las Condiciones Higiénicas Mínimas. Art. 87. Relativo a las Viviendas.

Artículo 37.- *Condiciones estéticas.*

Aunque se concede libertad completa de composición es indispensable atenerse a las siguientes condiciones:

- 1.- En los revestimientos exteriores, se prohíbe el empleo de materiales y pinturas brillantes.
- 2.- No se permitirán edificaciones con cubierta de fibrocemento y chapa metálica.
- 3.- Se prohíbe la instalación de depósitos de agua en cubierta de edificios a menos que no sean visibles desde ningún lugar.
- 4.- Los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 5.- Se debe disponer en cada vivienda de lugar apropiado para el tendido de ropas, sin que esta sea vista desde la vía pública o parcelas colindantes.

Artículo 38.- *Cerramientos en los linderos entre parcelas.*

Se permite cerramiento de fábrica en los linderos entre parcelas, con altura máxima de 1,60 m. sobre el terreno natural, excepto en dos 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 39.- *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.



Artículo 40.- Construcciones auxiliares.

En esta topología se admite el 5% de superficie construida referido a construcciones auxiliares, cuarto trastero, caseta depuradora, etc. Se podrán adosar a lindero lateral o trasero.

Artículo 41.- Obra terminada.

Se entenderá como edificio terminado aquel que tenga las condiciones exigibles de habitabilidad y tenga resuelto el tratamiento y en su caso ajardinamiento de todos los espacios de la parcela sobre la que se ha edificado. Así se condicionaran las Licencias de Habitar a la completa resolución y terminación de todos sus espacios.

CAPITULO III.- USO DOCENTE.

Artículo 82.- Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo, regulan la edificación que se desarrolle en cada Uso Pormenorizado en que el Plan Parcial divide el uso docente, y a saber los relativos a:

a) Preescolar.

Artículo 83.- Alineaciones Oficiales.

Las alineaciones que se establecen son idénticas a las que se marcan para las edificaciones residenciales, 3 metros mínimos de separaciones a linderos

Artículo 84.- Altura de la edificación.

- 1.- La altura de la edificación, se medirá desde cada punto del terreno terminado en contacto con la edificación hasta la cara inferior del último forjado.
- 2.- En los puntos antes indicados, la altura máxima será de 7,50 metros.

Artículo 85.- Número de plantas.

- 1.- El número de plantas máximas permitidas será de dos.
- 2.- Se permiten sótanos y semisótanos cuyas características sean las especificadas en la terminología de conceptos.



Artículo 86.- *Altura libre de planta.*

Cumplirá las condiciones que se establezcan por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

Artículo 87.- *Superficie ocupada.*

En las parcelas destinadas a Preescolar, el máximo de ocupación de la parcela por la edificación, será del 50%.

Artículo 88.- *Superficie edificable.*

Según las necesidades de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía, para cada una de las unidades planeadas.

Artículo 89.- *Usos permitidos.*

1.- En las parcelas destinadas a este tipo de dotacional se permite:

- a) Uso deportivo, vinculado a la instalación docente y con la posibilidad de poder ser utilizado por el resto de la población cercana a la parcela escolar.
- b) Los usos socio-culturales y de reunión, de espectáculos, sanitarios y administrativos precisos para el desarrollo de la labor docente y siempre englobados dentro de la edificación principal.

Artículo 90.- *Usos prohibidos.*

Los usos no especificados en el artículo anterior, quedan prohibidos.

Artículo 91.- *Vuelos.*

No existen limitaciones respecto a vuelos.

Artículo 92.- *Condiciones de composición.*

Las condiciones de composición de los edificios serán libres.



Artículo 93.- *Condiciones estéticas.*

Serán libres.

CAPITULO IV.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

Artículo 94.- *Ámbito de aplicación.*

1.- Los artículos contenidos en el presente capítulo afectan a la edificación que vaya a realizarse dentro del área delimitada con el Uso Pormenorizado de Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público, definida por la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

2.- Este Uso Pormenorizado se detalla en Jardines y Áreas de juego de niños, siendo en cada uno de ellos de aplicación la normativa correspondiente.

Artículo 95.- *Usos.*

1.- Se permiten aquellas edificaciones que, en cada uno de los Usos Detallados, en ningún caso impidan, reduzcan o limiten el dominio Público de estas áreas.

2.- En el Uso Detallado de jardines, se permiten kioscos destinados a golosinas, prensa, etc., así como urinarios públicos, fuentes y demás instalaciones de idénticas características.

Se permiten edificaciones no cubiertas destinadas a representaciones teatrales, musicales, etc.

De forma provisional y previa autorización Municipal, se permiten instalaciones desmontables destinadas a ferias, tómbolas, casetas e instalaciones recreativas, etc.

3.- En el uso detallado de áreas de juego de niños, se permiten elementos fijos o móviles destinados al ocio de los niños, debiéndose procurar en su instalación, diseño y forma, que los mismos respondan a la psicología infantil, que inciten su capacidad de juego y creatividad, que respondan a la base del juego como elemento de formación y aprendizaje y no sigan criterios estáticos que obligan a la adecuación del niño a la instalación y a su uso limitado y limitante.

Artículo 96.- *Altura de la edificación.*



- 1.- Aquellas instalaciones que sean fijas, no podrán superar una altura máxima de 4 metros.
- 2.- Las instalaciones provisionales y desmontables, poseerán la altura que, previa autorización Municipal, precisasen.

Artículo 97.- *Número de plantas.*

- 1.- Las instalaciones fijas, no podrán superar el número de una.
- 2.- Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que sus cubiertas puedan ser utilizadas.

Artículo 98.- *Superficie edificable.*

- 1.- La necesaria previa autorización Municipal.

Artículo 99.- *Condiciones de composición.*

- 1.- Las edificaciones que hayan de emplazarse en los jardines, serán de características livianas y de proporciones reducidas y ejecutadas con materiales que no impriman un carácter de permanencia.
- 2.- Las instalaciones que hayan de emplazarse en las áreas de juego y recreo de niños, poseerán elementos que atraigan al público infantil.
- 3.- El mobiliario urbano que haya de emplazarse en este área, responderá a los criterios contenidos en las normas correspondientes de urbanización.

Artículo 100.- *Varios*

- 1.- Deberá acreditarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1/1999 de 31 de Marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas en el transporte en Andalucía, así como de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.
- 2.- Al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular deberá contener entre sus determinaciones garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de



urbanización por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propia Plan Parcial, en cumplimiento de lo previsto en el art. nº 46 c) del Reglamento de Planeamiento, siendo precisa la prestación de dicha garantía para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tal como se establece en el art. 139 de dicho texto normativo.