



ÍNDICE SISTEMÁTICO

TÍTULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Objeto.

Artículo 2.- *Ámbito de aplicación.*

Artículo 3.- *Proyecto de Urbanización.*

Artículo 4.- *Vigilancia y Control.*

Artículo 5.- *Licencias Municipales.*

Artículo 6.- *Documentación de Proyectos.*

TITULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7.- *Calificación y Usos.*

Artículo 8.- *Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.*

Artículo 9.- *Equipamiento Cultural y Docente.*

Artículo 10.- *Interés Público y Social*

Artículo 11.- *Equipamiento Deportivo Privado*

Artículo 12.- *Zona de Red Viaria.*

Artículo 13.- *Zona Residencial Turística.*

Artículo 14.- *Estudios de Detalle.*

Artículo 15.- *Parcelaciones.*

Artículo 16.- *Proyectos de Urbanización. Tramitación.*

Artículo 17.- *Pavimentación.*

Artículo 18.- *Abastecimiento de agua.*

Artículo 19.- *Red de Saneamiento.*

Artículo 20.- *Suministro de Energía Eléctrica.*

Artículo 21.- *Alumbrado Público.*

Artículo 22.- *Red de Telefonía.*

Artículo 23.- *Vegetación.*

TÍTULO III - NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 24.- *Normas de Seguridad*

Artículo 25.- *Aceras y calzadas*

Artículo 26.- *Desperfecto ocasionado en la vía pública*



Artículo 27.- *Condiciones Generales.*

Artículo 28.- *Condiciones de Uso.*

Artículo 30.- *Condiciones Estéticas.*

Artículo 31.- *Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.*

Artículo 32.- *Zona Cultural Docente.*

Artículo 33.- *Zona de Servicios de interés Público y Social.*

Artículo 34.- *Parque Deportivo Público y Privado.*

Artículo 35.- *Equipamiento Social*

Artículo 36.- *Zona de Equipamiento Comercial.*

Artículo 37.- *Zona Residencial de Uso Hotelero.*

Artículo 38.- *Zona Residencial Aislada.*

Artículo 39.- *Zona Residencial Aisladas y/o Pareadas.*

Artículo 40.- *Zona Residencial Pareadas y/o Adosadas.*

TÍTULO IV.- NORMAS DE CONSERVACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 41.- *Edificación planteada*

Artículo 42.- *Caída natural de las aguas.*

TÍTULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- *Objeto.*

Tienen por objeto las presentes Ordenanzas regular el uso edificatorio de los terrenos comprendidos en el 616 30 de Enero de 2003 BOLETIN OFICIAL HUELVA N.º 24 presente Plan Parcial y determinar las condiciones de edificación con independencia de quien fuese promotor de aquellas.

Con la Normativa a establecer en la figura de Planeamiento que nos ocupa, se pretende avanzar un paso más en el desarrollo urbanístico, respecto a las NN.SS. de Planeamiento Municipal en vigor, de los terrenos a que afecta el presente Plan



Parcial, por lo que en todo momento ha de existir un paralelismo total entre ambas figuras de Planeamiento, habiendo de ser necesariamente cumplimentada cualquier omisión en la que pudieran incurrir estas Ordenanzas, con las establecidas en las NN.SS. de Planeamiento.

Artículo 2.- *Ámbito de aplicación.*

Las presentes Ordenanzas reguladoras serán de aplicación, una vez obtenida la Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en los terrenos que abarcan los Sectores PPR-6 y PPR-7 (P.P.R.-11), que son objeto del presente Plan Parcial, situados en el Término Municipal de Aljaraque (Huelva), que abarcan una superficie de 287 Ha. y estarán vigentes hasta la fecha en que de igual forma sea sustituida por un nuevo Plan Parcial, que éste se someta a revisión, o se modifique el Planeamiento Municipal.

Artículo 3.- *Proyecto de Urbanización.*

Una vez aprobado el presente Reformado de Plan Parcial, se tramitará el correspondiente Proyecto de Urbanización, instrumento de Planeamiento imprescindible para poder ejecutar la implantación de los servicios previstos en el documento que nos ocupa y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas de éste.

El Proyecto de Urbanización habrá de sujetarse a las previsiones de aquel sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones en las obras a realizar relativas a la ejecución de los servicios, siempre que quede justificado que tales adaptaciones responden a una mejor adecuación de éstas.

Artículo 4.- *Vigilancia y Control.*

El Ayuntamiento de Aljaraque y demás organismos competentes ejercerán la vigilancia necesaria para garantizar el exacto cumplimiento del Plan y de los proyectos necesarios para su desarrollo. Tal como se desprende del Artículo 175.3 del Reglamento de Gestión, que le es de aplicación, al escogerse el Sistema de Compensación para la ejecución del Plan.

Además, el Ayuntamiento supervisará las posibles infracciones de estas Ordenanzas, pudiendo paralizar obras, clausurar actividades y adoptar todas las medidas coercitivas que autoriza la Ley para dicha finalidad, sin perjuicio de la corrección y sanción que con arreglo a la misma sea procedente.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 1/1991 de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario notificar a la Delegación Provincial de Cultura, la realización de cualquier actuación que lleve consigo movimientos de tierras a efectos de protección de posibles restos arqueológicos.

Artículo 5.- *Licencias Municipales.*



Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan, será preciso la oportuna tramitación de la Licencia Municipal, que será concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Aljaraque, conforme a las disposiciones de estas Ordenanzas.

Artículo 6.- *Documentación de Proyectos.*

Para la tramitación de la Licencia de Obras correspondiente, todos los proyectos se compondrán, como mínimo de: Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones, Presupuesto y Planos, debiendo haber sido redactados por un facultativo legalmente autorizado y visado por su respectivo Colegio Profesional.

2.- TITULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7.- *Calificación y Usos.*

Se distinguen las siguientes zonas diferenciadas:

1. Zona del sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.
2. Zona de equipamiento Cultural y Docente.
3. Zona de servicios de interés público y social constituido por equipamiento Comercial, Social y parque Deportivo Público.
4. Zona de equipamiento Deportivo Privado.
5. Zona de Red Viaria.
6. Zona Residencial turística, que incluye la parcela Hotelera y las residenciales propiamente, constituidas por las Viviendas Aisladas, Pareadas y Adosadas.

Artículo 8.-

1. *Zona de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.*

Que se corresponde con las parcelas designadas al efecto en el Plan Parcial, distinguiéndose dos categorías:

A) Sistema de áreas computables a efecto del cumplimiento del mínimo establecido por la Ley del suelo.

B) Sistema de áreas intersticiales y de bordes, constituidas por zonas de jardines, áreas de juegos y recreo de niños y recorridos peatonales.



Artículo 9.-

2. *Zona de Equipamiento Cultural y Docente.* Constituida por las dotaciones de cesión municipal existentes para la utilización cultural y escolar. Como la presente actuación es un conjunto de 1.000 a 2.000 viviendas, es por lo que se ha previsto dentro de la zona docente la instalación de Centros de Preescolar y un Centro de Enseñanza General Básica.

Artículo 10.-

3. *Zona de Servicios de Interés Público y Social.* Constituida por las reservas que se prevén para las localizaciones de equipamiento Comercial, Social y parque Deportivo Público.

Artículo 11.-

4. *Zona de Equipamiento Deportivo Privado.* Constituida mayoritariamente por el suelo previsto para la instalación de un Campo de Golf de 18 hoyos, así como por otras instalaciones deportivas privadas.

Artículo 12.-

5. *Zona de Red Viaria.*

Compuesta por el trazado del viario para vehículos y peatones que sirve de enlace entre los distintos sectores; comprende calzadas, aceras, arcenes, medianas, rotondas, aparcamientos y demás elementos que se establezcan entre las alineaciones de los sectores.

Artículo 13.-

6. *Zona Residencial Turística.*

Constituida por todas aquellas áreas que el Plan establece como edificables para dicho uso, tanto hotelero como residencial propiamente dicho. En ella se integran los terrenos que por imperativo de la Ley se tienen que ceder gratuitamente al Ayuntamiento para la Constitución de su Patrimonio de Suelo.

Artículo 14: *Estudios de Detalle.*

De necesitarse formular éstos, deberán ajustarse en todo a lo que se dispone en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se podrán formular con la exclusiva finalidad de:

Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones estudiadas en el Plan Parcial.



Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Artículo 15.- *Parcelaciones.*

Deberán ajustarse a lo regulado en los Artículos 94, 95 y 96 de L.S. y además deberán ir acompañadas de una memoria relacionando las parcelas afectadas, así como su superficie, en un plano general de la parcelación y la Cédula Urbanística de todas las parcelas, sean o no edificables.

Artículo 16.- *Proyectos de Urbanización. Tramitación.*

Se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo, en su Reglamento y en estas Normas.

Artículo 17.- *Pavimentación.*

Se cumplirá en todo momento lo establecido en las Instrucciones de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y en las NN.SS. de Planeamiento de Aljaraque, así como lo estipulado en el presente Plan Parcial.

Artículo 18.- *Abastecimiento de agua.*

Se cumplirá en todo momento lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento de Aljaraque, así como lo estipulado en la presente Normativa del Plan Parcial.

También cumplirá lo establecido en la Norma Tecnológica y por la Empresa Municipal correspondiente.

Artículo 19.- *Red de Saneamiento.*

Se ajustará a la Instrucción para el Estudio y Redacción del Proyecto de Saneamiento de Poblaciones del M.O.P.U.

También cumplirá lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento de Aljaraque, así como en la presente Normativa del Plan Parcial.

Asimismo cumplirá lo establecido en la Norma Tecnológica y por la Empresa Municipal correspondiente.

Artículo 20.- *Suministro de Energía Eléctrica.*

Seguirá lo establecido en las Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad, así como en el Reglamento de Baja Tensión.

También cumplirá lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento, así como en la Memoria del presente Plan Parcial.



Artículo 21.- *Alumbrado Público.*

Cumplirá todo lo especificado en el Artículo 20 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 22.- *Red de Telefonía.*

Cumplirá lo establecido por las Normas dictadas por la Compañía Telefónica.

Artículo 23.- *Vegetación.*

Como norma fundamental se protegerá en todo lo que sea posible las especies existentes, conservando el mayor número de ellas posibles, reponiendo y/o replantando las que por la actuación edificatoria sobre los terrenos afectados fuesen necesarias de levantar.

Se recomienda el empleo, entre las plantas arbóreas, de coníferas en toda sus variedades: las de gran porte (abetos, cedros y pinos) para la formación de grupos, y las de mediano y pequeño porte, para setos, bordura, etc.

Los árboles de sombra se recomiendan para los paseos a fin de dar sombra y frescura en las zonas verdes públicas.

Se respetarán aquellas que por su porte, forma o situación, constituyan motivo ornamental.

TÍTULO III - NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A) Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 24.-

En los casos en que haya de ocuparse la acera o calzada, habrá de solicitarse permiso de la Entidad de Conservación o Comunidad de Propietarios, así como la preceptiva Licencia Municipal. En dicho caso, de día y de noche, se deberán cumplir las Normas de Seguridad correspondientes.

Independientemente de ello la Entidad de Conservación exigirá al Promotor las garantías necesarias en los términos exigidos por la legislación vigente para asegurar la reparación y/o reposición de los elementos comunes afectados por dichas obras.

Artículo 25.-

Terminadas las obras, deberán reponerse las aceras y calzadas a su estado originario, en un plazo que se fija en ocho días.

Artículo 26.-



El Constructor tendrá la obligación de reparar cualquier desperfecto que se hubiera ocasionado en la vía pública como consecuencia de las obras por él realizadas. En caso de no hacerlo, la Entidad de Conservación ó la Comunidad de Propietarios podrá reclamarle el importe de los gastos que ocasionara la reparación directa de aquellos, o bien de haberse fijado una fianza como garantía, resarcirse de la misma.

Artículo 27.-

Por razones de seguridad pública, todo propietario tendrá la obligación ineludible de conservar los edificios en perfectas condiciones de solidez e higiene. Y en especial las fachadas de las edificaciones con respecto a la vía pública.

B) Condiciones Generales.

Artículo 28.- *Condiciones de Uso.*

Dentro del ámbito del Plan se permitirán los siguientes usos; respetándose en todo momento lo establecido en las NN.SS.

1. Uso Residencial.

- Se considera en las siguientes categorías:
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar aislada y/o pareada.
- Vivienda unifamiliar pareada y/o adosada.
- Hotelero.

2. Uso Comercial

Su situación puede ser, bien en edificio aislado o junto con el uso hotelero.

3. Dotaciones.

- Comprenderá los siguientes usos:
- Cultural y Docente
- Deportivo Público
- Social
- Asistencial
- Sanitario
- Religioso
- Administrativo

4. Uso de Espacios Libres.

- Serán de carácter público en jardines y juego de niños.

5. Uso Deportivo Privado.



- Constituido por el trazado del recorrido de Golf de 18 hoyos previsto.

6. Uso de Garaje y Aparcamientos de Vehículos.

Se destina exclusivamente al uso de estacionar vehículos, pudiendo disponerse de sótano o semisótano y en planta baja para viviendas unifamiliares, o en bolsas independientes concentradas dentro de las parcelas para el resto.

El acceso será como mínimo de 3,00 m. para garajes comunitarios y 2,55 m. para garajes de viviendas unifamiliares, disponiendo de un espacio horizontal de entrada de 5,00 m. La pendiente de la rampa será del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. Para las dimensiones de las plazas, alturas libres y demás condiciones de acceso, ventilación, instalación contra incendios, etc., serán de aplicación las establecidas las NN.SS.

La anchura mínima será de 2,20 m., y la puerta de entrada tendrá igualmente una altura mínima de 2,20 m.

7. Construcciones por encima de la última planta.

Para cumplimiento de las NN.SS. no se permitirán las construcciones por encima de la última planta, salvo torreones compositivos y castilletes de escaleras. Artículo 29: Condiciones Higiénicas.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, o a cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas al efecto en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.

Artículo 30.- Condiciones Estéticas.

1. Condicionamientos.

Los proyectos de edificación deberán formar un conjunto de calidad estética elevada, manteniendo una unidad dentro de la diversidad lógica que debe existir.

2. Criterios.

Los edificios que se sitúen en todas las zonas deberán conservar el carácter local y estar en armonía con el paisaje, dominando en el exterior los paramentos blanqueados o con otra terminación, pero en el mismo tono de colorido.

No se admitirán los materiales de imitación, quedando expresamente prohibida la utilización de cubiertas ligeras (plástico, fibrocemento o metálicas).

3. Fachadas y Cerramientos.

Las fachadas secundarias y laterales deberán tener el mismo tratamiento, con análogas calidades que las fachadas principales.

Los cerramientos de parcelas tendrán composición libre, con una altura máxima de Un metro Ochenta centímetros (1,80 cm.), de forma que en el conjunto de la fachada y para evitar la sensación de "macizo" se dispondrán elementos metálicos transparentes o diáfanos, que podrán trasdosarse con especies vegetales, no pudiendo ser revestidos con



materiales vitrificados, prohibiéndose expresamente el uso revestimientos de fachada tales como azulejos, terrazo, etc.

En el caso de que en actuaciones unitarias sobre grupos de parcelas, el cerramiento de las parcela/ se encuentre ejecutado a la entrega de las mismas a sus propietarios, éste no podrá ser modificado bajo ningún concepto, con objeto de no alterar la unitariedad compositiva del conjunto.

Igualmente, y para los cerramientos de parcelas unifamiliares que lindan con la parcela Deportiva Privada (Golf), éstos tendrán una altura máxima de Un metro Ochenta centímetros (1,80 cm.), de tal forma que sólo se permitirá un elemento macizo bajo de hasta 30 cms de altura, estando el resto de los mismos constituidos por elementos metálicos transparentes o diáfanos, que podrán trasdosarse con especies vegetales, no pudiendo ser revestidos con materiales vitrificados, prohibiéndose expresamente el uso revestimientos de fachada tales como azulejos, terrazo, etc.

4. Conservación.

Las fachadas de todos los edificios así como los cerramientos, jardinería y, en general, todo el conjunto, deberá permanecer en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutarse por parte del propietario las obras que para tal efecto ordenara el Ayuntamiento de Aljaraque o los Organismos competentes.

5. Rótulos, anuncios luminosos y carteles.

Los rótulos comerciales o similares sean luminosos o no, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejándose el uso de materiales que se integren en el entorno.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en fachadas, en plantas altas y cubiertas de edificación.

Los carteles y anuncios provisionales o definitivos se diseñarán de forma que no afeen el entorno donde se ubican, y deberán tener la correspondiente licencia del Excmo. Ayuntamiento de Aljaraque para su colocación y de la Promotora.

6. Toldos.

Los toldos de las tiendas, establecimientos comerciales, viviendas, etc., quedarán por dentro del bordillo de la acera, respetándose además el arbolado si lo hubiera ó quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos metros treinta centímetros (2,30 cm.) sobre la rasante de la acera.

La instalación de los mismos se realizará siempre sobre las zonas libres de la edificación y red peatonal y nunca sobre la red viaria rodada, y su colocación no debe impedir en ningún caso la visibilidad para el tráfico rodado.

Su instalación irá precedida de la correspondiente licencia del Excmo. Ayuntamiento de Aljaraque y autorización de la Promotora.

Artículo 31.- *Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.*



1. Condiciones de Uso y Protección.

Solamente se permitirá el montaje de construcciones ligeras de carácter provisional, tales como kioscos, pabellones de música, veladores y sillas en áreas limitadas, o instalaciones similares.

2. Condiciones de Volumen.

La ocupación de las construcciones permitidas no será superior al uno por ciento (1%) de la superficie total del sistema interior de espacios libres. La altura máxima será de una planta.

3. Condiciones Higiénicas

Se prohíbe toda actividad que suponga deterioro en su limpieza o dar aspecto de abandono.

4. Condiciones Estéticas

Serán las establecidas en el Artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Artículo 32.- Zona Cultural Docente.

Son las zonas de terrenos definidas en el Plan para la ubicación de Centros de Enseñanzas de Educación Infantil y Centros de Educación Primaria. Tendrán carácter de dominio y uso público.

1. Condiciones de Uso.

Los usos que se permitirán serán exclusivamente los destinados a la Enseñanza y los de carácter Cultural. Se tolera la ubicación de una vivienda con una superficie máxima de 120 m². para uso exclusivo del Guarda del posible "Centro Escolar", prohibiéndose los restantes usos.

2. Condiciones de Volumen.

- ◆ Alineaciones: La distancia de la Edificación a todos sus linderos será igual a la altura de la misma.
- ◆ Parcela Mínima: La establecida en planos.
- ◆ Ocupación máxima: 50% s/ parcela neta
- ◆ Edificabilidad: 0,5 m²/m².
- ◆ Altura máxima permitida: 3 plantas, equivalentes a 12 m. de altura.
- ◆ Altura libre entre pisos: 3 metros como mínimo en locales de enseñanza y 2,50 metros en el resto.

3. Condiciones Higiénicas.

Regirán las establecidas por los Organismos Oficiales para estos edificios.

4. Condiciones Estéticas.



Serán las establecidas en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 33.- *Zona de Servicios de interés Público y Social.*

Son las zonas de terrenos definidas en el Plan Parcial destinadas a la ubicación de parques Deportivos Públicos, equipamiento Social y equipamiento Comercial.

Artículo 34.- *Parque Deportivo Público y Privado.*

Comprende la zona así calificada en el plano de Zonificación destinada a equipamiento con carácter deportivo. Tendrá carácter de dominio y uso público o privado, según lo establecido en el plano de zonificación.

1. Condiciones de Uso.

Se permitirán solo los usos deportivos, prohibiéndose los restantes.

2. Condiciones de Volumen.

Se permitirá una edificabilidad de 0,1 m²/m² sobre parcela neta, al uso deportivo público y del 0,003 m²/ m² al deportivo privado, que serán destinadas para edificios de apoyo a la actividad deportiva. La altura máxima permitida será de 2 plantas.

3. Condiciones Higiénicas.

Regirán las establecidas por los Reglamentos vigentes en cuanto a instalaciones deportivas.

4. Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a lo establecido en el Artículo 30 de las presentes ordenanzas, con carácter general.

Artículo 35.- *Equipamiento Social*

Comprende la zona así calificada y destinada a equipamiento comunitario y de relación al servicio del conjunto de la población.

Tendrá carácter de dominio y uso público.

1. Condiciones de Uso.

Se permitirán los usos religiosos, sanitarios, asistencial, administrativos y sociales, prohibiéndose todos los restantes.

2. Condiciones de Volumen.

- ◆ Alineaciones: La distancia de la Edificación a todos sus linderos será igual a la altura de la misma.
- ◆ Parcela Mínima: La establecida en planos.
- ◆ Ocupación máxima: 50% s/ parcela neta



- ◆ Edificabilidad: Como mínimo la reserva prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para este uso.

- ◆ Altura máxima: Dos plantas equivalentes a 8 m. de altura.

3. Condiciones Higiénicas.

Será de aplicación la Normativa vigente en cuanto a la construcción de edificios destinados a estos usos antes especificados.

4. Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a lo establecido en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas con carácter general.

Artículo 36.- Zona de Equipamiento Comercial.

Está constituida por la superficie marcada en el plano de Zonificación destinada a Equipamiento de carácter Comercial.

Tendrá carácter de dominio privado y uso público.

1. Condiciones de Uso.

Será admitido el uso comercial definido en las categorías que a continuación, se describen:

a) Comercio de uso cotidiano; como panadería, ultramarinos, autoservicios, perfumería, mercería, farmacia, etc.

b) Comercio especial; como cafés, bares, restaurantes, discotecas, agencias bancarias, etc.

c) Cualquier otra actividad comercial análoga o similar a las anteriormente citadas.

2. Condiciones de Volumen.

Alineaciones: La distancia de la Edificación a todos sus linderos será igual a la altura de la misma.

- ◆ Parcela Mínima: La establecida en planos.
- ◆ Ocupación máxima: 50% s/ parcela neta
- ◆ Edificabilidad: Como mínimo la reserva prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para este uso.
- ◆ Altura máxima permitida: Dos plantas equivalentes a 8 m. de altura.
- ◆ Altura libre entre pisos: 4,00 m. en Planta Baja. 3,50 m. en Planta Superior.
- ◆ Semisótanos y sótanos: No habitables excepto para uso de servicio de apoyo al comercial o estacionamiento de vehículos.

3. Condiciones Higiénicas.



Regirán las establecidas para cada tipo de local por sus respectivos Organismos Oficiales como Condiciones Higiénicas mínimas.

4. Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a las Normas Estéticas de carácter general dadas en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas.

Los espacios que queden libres deberán arbolarse y ajardinarse.

Artículo 37.- Zona Residencial de Uso Hotelero.

Está constituida por las superficies marcadas en el Plano de Zonificación destinadas a edificación de uso hotelero.

Tendrá carácter y uso privado.

1. Condiciones de Uso.

Serán los usos residenciales propios de hotel, motel, apartahotel, actividades complementarias como restaurante, tiendas, almacenes, discotecas, casino, etc., así como el uso de apartamentos turísticos.

2. Condiciones de Volumen.

- ◆ Alineaciones: La distancia de la Edificación a todos sus linderos será igual a la altura de la misma.
- ◆ Parcela Mínima: La establecida en planos.
- ◆ Ocupación máxima: Libre.
- ◆ Edificabilidad: 0,66m²/m².
- ◆ Altura máxima permitida: 3 plantas con una altura máxima a la parte inferior del forjado de 12 m.
- ◆ Altura mínima entre forjados: 2,70 mts., de suelo a techo
- ◆ Vuelos: Se permite realizar vuelos en los edificios sin limitación, excepto que el cuerpo volado no sobresalga de la línea vertical del bordillo de la acera y se ejecute a partir de la planta primera, siendo de aplicación lo establecido en las NN.SS.
- ◆ Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de sótano y semisótano no habitables, de uso de servicio hotelero o de estacionamiento de vehículos, quedando regulada por lo establecido en las NN.SS.

3. Condiciones Higiénicas.

Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de uso estén establecidas por los organismos competentes en la materia.

4. Condiciones de Edificación.

La disposición será libre, siempre que se cumplan las condiciones de volumen marcadas anteriormente. Aunque parte de esta parcela se sitúa dentro de la franja de Protección de los 100 metros con respecto al arroyo de San Andrés la zona



afectada por ella quedará libre de edificación destinándose a usos complementarios al aire libre, tales como piscinas, jardines, zonas deportivas y de ocio en general. Se podrá acometer el desarrollo de la edificación por fases, quedando reflejada la totalidad de la edificación en el proyecto correspondiente en el cual se podrá completar la red viaria interior necesaria. Queda prohibida la realización de División Horizontal en los edificios resultantes de la aplicación de la presente Ordenanza.

5. Condiciones Estéticas.

Regirán las marcadas de forma general en el Artículo 32 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38.- Zona Residencial Aislada.

Está constituida por las zonas establecidas en el plano de zonificación como Zona Residencial, dentro de la cual se establecen tres grados diferentes.

Tendrá carácter y uso privado.

1. Condiciones de Uso.

Será admitido exclusivamente el uso residencial.

2. Condiciones de Volumen.

Alineaciones Separación de la fachada 7,00 m.

La separación a medianeras será como mínimo de 3,00

- ◆ Ocupación máxima 30% de la Parcela Neta
- ◆ Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²
- ◆ Altura máxima permitida 2 Plantas con una altura a la parte baja del último forjado de 8,00 m
- ◆ Altura mínima entre forjados 2,80 mts., de suelo a techo
- ◆ De la edificabilidad correspondiente a una parcela se destinará la mayor parte de la misma al uso residencial-vivienda.

Pudiendo dedicar el resto a garajes y locales anejos directamente relacionados con el uso residencial de viviendas

- ◆ Sótanos y semisótanos Se permite la construcción de sótano y semisótano

3. Condiciones Higiénicas.



Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de edificaciones establecen los Organismos competentes en la materia.

4. Condiciones de Parcela.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los límites establecidos en las NN.SS. de Ordenación vigentes para el Municipio de Aljaraque.

La parcela mínima será de 800 m². Todas las parcelas tendrán un frente medio mínimo de 18 m.

5. Condiciones de Edificación.

Las edificaciones se separarán de la línea de fachada una distancia mínima de 7,00 m. y de los linderos medianeros como mínimo 3,00 m.

Los garajes y otras edificaciones, como trasteros, almacenes o similares, cumplirán las mismas condiciones que la edificación principal, computándose su superficie a efectos de ocupación y edificabilidad, debiendo asimismo cumplir lo establecido en cuanto altura y retranqueos.

6. Condiciones Estéticas.

Regirán las establecidas en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 39.- Zona Residencial Aisladas y/o Pareadas.

Está constituida por las zonas establecidas en el plano de zonificación como Zona Residencial, dentro de la cual se establecen tres grados diferentes.

Tendrá carácter y uso privado.

1. Condiciones de Uso.

Será admitido exclusivamente el uso residencial, así como los usos compatibles con aquel y establecidos en las NN.SS.

2. Condiciones de Volumen.

- ◆ Alineaciones Separación de la fachada 5,00 m.
- ◆ La separación a medianeras libres será como mínimo de 3,00 m
- ◆ Ocupación máxima 40% de la Parcela Neta.
- ◆ Edificabilidad máxima 0,53 m²/m²
- ◆ Altura máxima permitida 2 plantas con una altura a la parte baja del último forjado de 7,50 m
- ◆ Altura mínima entre forjados 2,70 mts., de suelo a techo



- ♦ De la edificabilidad correspondiente a una parcela se destinará la mayor parte de la misma al uso residencial-vivienda.
- ♦ Pudiendo dedicar el resto a garajes y otros locales cuyo uso está directamente relacionado con el uso residencial de viviendas.
- ♦ Sótanos y semisótanos Se permite la construcción de sótano y semisótano

3. Condiciones Higiénicas.

Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de edificaciones establecen los Organismos competentes en la materia.

4. Condiciones de Parcela.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los límites establecidos en las NN.SS. de Ordenación vigentes para el Municipio de Aljaraque.

La parcela mínima será de 500 m². Todas las parcelas tendrán un frente medio de 14 m.

5. Condiciones de Edificación.

Las edificaciones se separarán de la línea de fachada una distancia mínima de 5,00 m. y de los linderos medianeros como mínimo 3,00 m.

Los garajes y otras edificaciones, como trasteros, almacenes o similares, cumplirán las mismas condiciones que la edificación principal, computándose su superficie a efectos de ocupación y edificabilidad, debiendo asimismo cumplir lo establecido en cuanto altura y retranqueos.

6. Condiciones Estéticas.

Regirán las establecidas en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 40.- Zona Residencial Pareadas y/o Adosadas.

Está constituida por las zonas establecidas en el plano de zonificación como Zona Residencial, dentro de la cual se establecen tres grados diferentes.

Tendrá carácter y uso privado.

1. Condiciones de Uso.

Será admitido exclusivamente el uso residencial.

2. Condiciones de Volumen.

Pareadas Separación a la fachada 5,00 m.

- ♦ Alineaciones La separación a medianera libre será como mínimo de 3,00 m | Adosadas Se podrán alinear a fachada delantera o separarse de ésta 5,00 m. Se adosarán obligatoriamente a medianeras laterales.
- ♦ Ocupación máxima 60% de la Parcela Neta
- ♦ Edificabilidad máxima 0,75 m²/m²



- ♦ Altura máxima permitida 2 plantas con una altura a la parte baja del último forjado de 7,00 m
- ♦ Altura mínima entre 2,60 mts. de suelo a techo forjados.
- ♦ De la edificabilidad correspondiente a una parcela se destinará la mayor parte de la misma al uso residencial-vivienda.
- ♦ Pudiendo dedicar el resto a garajes y locales cuyo uso está directamente relacionado con el uso residencial de viviendas.
- ♦ Sótanos y semisótanos Se permite la construcción de sótano y semisótano

3. Condiciones Higiénicas.

Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de edificaciones establecen los Organismos competentes en la materia.

4. Condiciones de Parcela.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los límites establecidos en las NN.SS. de Ordenación vigentes para el Municipio de Aljaraque.

La parcela mínima será de 200 m². Todas las parcelas tendrán un frente medio mínimo de 8 m.

5. Condiciones de Edificación.

Las edificaciones se alinearán a la línea de fachada o se separarán de ella una distancia mínima de 5,00 m. y de los linderos medianeros libres un mínimo 3,00 m. o se adosarán a ellos, a excepción de los traseros.

Los garajes y otras edificaciones, como trasteros, almacenes o similares, cumplirán las mismas condiciones que la edificación principal, computándose su superficie a efectos de ocupación y edificabilidad, debiendo asimismo cumplir lo establecido en cuanto altura y retranqueos.

6. Condiciones Estéticas.

Regirán las establecidas en el Artículo 30 de las presentes Ordenanzas.

TÍTULO IV.- NORMAS DE CONSERVACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 41.-

Dada la importancia del medio y el interés en la conservación del mismo y en un intento de compatibilizar la presencia de los árboles con la futura edificación planteada, se establecerán los siguientes criterios:

Zona Residencial A: Se marcará una línea de respeto de 10,00 metros de ancho respecto del fondo de la parcela, desde la cual será obligatorio conservar el arbolado existente entre ella y el lindero de la misma. Asimismo se dejará al criterio



del promotor de las obras de edificación sobre las parcelas el respeto al resto del arbolado existente que no incida de forma directa sobre dicha edificación.

Zona Residencial B: Se marcará una línea de respeto de 7,50 metros de ancho respecto del fondo de la parcela, desde la cual será obligatorio conservar el arbolado existente entre ella y el lindero de la misma. Asimismo se dejará al criterio del promotor de las obras de edificación sobre las parcelas el respeto al resto del arbolado existente que no incida de forma directa sobre dicha edificación. En las zonas libres privadas será obligatorio la conservación de todos los árboles existentes, salvo en casos puntuales de instalación de piscinas, pistas deportivas,...etc.

Zona Residencial C: Se marcará una línea de respeto de 5,00 metros de ancho respecto del fondo de la parcela, desde la cual será obligatorio conservar el arbolado existente entre ella y el lindero de la misma. Asimismo se dejará al criterio del promotor de las obras de edificación sobre las parcelas el respeto al resto del arbolado existente que no incida de forma directa sobre dicha edificación. En las zonas libres privadas será obligatorio la conservación de todos los árboles existentes, salvo en casos puntuales de instalación de piscinas, pistas deportivas,...etc.

Parcela Hotelera: deberán conservarse todos aquellos árboles que no estén afectados por la propia edificación y/o instalaciones complementarias o un radio de respeto respecto a ellas de 3,00 metros, quedando dicho arbolado integrado en zonas libres de las parcelas que estén ajardinadas.

Deportivo Privado: se conservarán todos los árboles que no estén incluidos dentro del ámbito del golpe en cada hoyo y todos aquellos árboles que no estén afectados por la propia edificación y/o instalaciones complementarias o un radio de respeto respecto a ellas de 3,00 metros, quedando dicho arbolado integrado en zonas libres de las parcelas que estén ajardinadas.

Parcelas Dotacionales: deberán conservarse todos aquellos árboles que no estén afectados por la propia edificación y/o instalaciones complementarias o un radio de respeto respecto a ellas de 3,00 metros, quedando dicho arbolado integrado en zonas libres de las parcelas que estén ajardinadas.

Espacios Libres Público: será obligatorio la conservación de todos los árboles, estando condicionado el trazado de senderos, paseos, glorietas...etc. a la ausencia de los mismos.

Viario: El trazado del Viario llevará consigo la eliminación de todos los árboles afectados por su recorrido, sin embargo se plantea la obligatoriedad de conservar los que incidan directamente sobre el acerado del Viario Estructurante.

Artículo 42.-

Ante la previsión de posibles crecidas de los arroyos situados dentro de la Unidad de Actuación, serán convenientemente estudiados sus cauces y previstas zonas de respeto a las líneas de cuencas de vertido hacia los mismos, graficadas en



los planos correspondientes, no debiéndose ubicar edificaciones que obstaculicen la caída natural de las aguas.

La Alcaldía Presidencia de este Ayuntamiento, ha dictado con fecha 5 de Diciembre de 2002, la siguiente Resolución:

“Aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 8 de Agosto de 2002, el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial Residencial Nº 11 (P.P.R.11) de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, promovido por el Grupo de Empresas P.R.A.S.A., y sometido a información pública para alegaciones por plazo de veinte días, y habiéndose notificado individualmente al propietario e interesados directamente afectados, no se han presentado alegaciones de clase alguna.

En virtud, y de conformidad con lo establecido en el art. 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, en adelante TRLS, de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, y art. 21.1 j) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su nueva redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de Abril, esta Alcaldía RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial Residencial Nº 11 (P.P.R.11) de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, condicionando el inicio de las obras correspondientes, a la subsanación de las especificaciones relacionadas en el apartado tercero del informe del Arquitecto Municipal de fecha 4 de Diciembre de 2002.

SEGUNDO.- Que se publique la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y se notifique a los interesados con señalamiento de los recursos procedentes. Aljaraque, a cinco de Diciembre de dos mil dos.-El Alcalde, Fdo.: Juan Manuel Orta Prieto. Rubricado.” Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que, contra la misma, que agota la vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el art. 109-c) de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 116 en su redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de Enero, puede interponer lo siguientes recursos:

1. Reposición con carácter potestativo ante esta Alcaldía en el plazo de un mes contados desde el día siguiente al de la presente notificación o interponer directamente.
2. Contencioso-Administrativo: Ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, en plazo de dos meses, desde el día siguiente a la de la presente notificación. (Art. 10 y 46, de la Ley 29/98, de 13 de Julio).
3. Cualquier otro que crea conveniente.