



## ÍNDICE SISTEMÁTICO

### 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: Terciario y Comercial*

**Artículo 8.-** *Zona 4: Equipamiento Escolar*

**Artículo 9.-** *Zona 5: Equipamiento social*

**Artículo 11.-** *Zona 7: Servicios de Infraestructura.*

**Artículo 12.-** *Zona 8: Parques y Jardines Públicos*

**Artículo 13.-** *Zona 9: Viario*

#### CAPITULO II REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

**Artículo 14.-** *Obligatoriedad.*

**Artículo 15.-** *Ámbito.*

**Artículo 16.-** *Condiciones.*

**Artículo 17.-** *Contenido.*

**Artículo 18.-** *Obligatoriedad.*

**Artículo 19.-** *Contenido.*

**Artículo 20.-** *Los proyectos de urbanización*

**Artículo 21.-** *Requisitos*

**Artículo 22.-** *Características de las infraestructuras:*

**Artículo 23.-** *Condiciones de desarrollo de las obras.*

**Artículo 24.-** *Obligatoriedad.*



**Artículo 25.-** *Contenido y determinaciones.*

**Artículo 26.-** *Procedimiento.*

## **TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION**

### **CAPITULO I°.-CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.**

**Artículo 27.-** *Protección del uso viario.*

**Artículo 28.-** *Accesos*

**Artículo 29.-** *Conexión con las redes de servicio.*

### **CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.**

**Artículo 30.-** *Terminología de conceptos.*

**Artículo 31.-** *Normas generales de edificación.*

**Artículo 32.-** *Normas generales de uso.*

**Artículo 33.-** *Normas generales de estética.*

### **CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

**Artículo 34.-** *Intensidades de aprovechamiento lucrativo.*

**Artículo 35.-** *Condiciones de la edificación*

**Artículo 36.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 37.-** *Subzonas*

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

**Artículo 39.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 40.-** *Condiciones de la edificación*

**Artículo 41.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 42.-** *Condiciones de parcela: 5.000 m<sup>2</sup>s para Enseñanza Primaria y 1.000*

**Artículo 43.-** *Condiciones de edificación*

**Artículo 44.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 45.-** *Condiciones de parcela.*

**Artículo 46.-** *Condiciones de edificación.*

**Artículo 47.-** *Condiciones de uso*

**Artículo 48.-** *Condiciones de edificación.*



**Artículo 49.-** *Condiciones de uso: uso exclusivo de equipamiento deportivo público con instalaciones al aire libre.*

**Artículo 50.-** *Condiciones de parcela:*

**Artículo 51.-** *Condiciones de edificación.*

**Artículo 52.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 53.-** *Condiciones de edificación.*

**Artículo 54.-** *Condiciones de uso.*

**Artículo 55.-** *Condiciones de edificación.*

**Artículo 56.-** *Condiciones de uso.*

## TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 1º: YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO RÍO ODIEL I

**Artículo 57.-** *Gastos de intervención*

**Artículo 58.-** *Durante el desarrollo de las obras de urbanización:*

### CAPÍTULO 2º: RESTOS DE INSTALACIONES MINERAS

**Artículo 59.-** *Restos a conservar.*

**Artículo 60.-** *Cautelas.*

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

**Artículo 61.-** *Delimitación*

**Artículo 62.-** *Limitaciones.*

## TÍTULO Iº: DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** *Ámbito territorial*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector PPR-9 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 Regulatoras (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: Terciario y Comercial*

1.- Uso y dominio privado

2.- Uso dominante: Terciario

**Artículo 8.-** *Zona 4: Equipamiento Escolar*

1.- Uso y dominio: Público

2.- Uso dominante: Escolar

**Artículo 9.-** *Zona 5: Equipamiento social*

1.- Uso y dominio: Público

2.- Uso Exclusivo: Equipamiento comunitario

**Artículo 10.-** *Zona 6: Equipamiento deportivo*

1.- Uso y dominio: Público

2.- Uso exclusivo: Equipamiento deportivo al aire libre

**Artículo 11.-** *Zona 7: Servicios de Infraestructura.*

1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.

2.- Uso exclusivo: Infraestructuras.

**Artículo 12.-** *Zona 8: Parques y Jardines Públicos*

1.- Uso y dominio público

2.- Uso exclusivo: áreas libres de esparcimiento y recreo

**Artículo 13.-** *Zona 9: 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 14.-** *Obligatoriedad.*

Además de en otros supuestos legales, es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo edificatorio de cada una de las manzanas de uso residencial establecidas en el plano de Ordenación nº 1 (Zonificación), excepto que la totalidad del suelo de la manzana corresponda a un único propietario, en cuyo caso bastará un Proyecto Básico de edificación que abarque la totalidad de la manzana y cumpla con el contenido del Artículo 17.

#### **Artículo 15.-** *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 o Estudio de Detalle conjuntos.

#### **Artículo 16.-** *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 17.-** *Contenido.*

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

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

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



a) Las alineaciones interiores que separan los usos privativos de los usos comunitarios, así como las de la edificación.

b) El viario interior de manzana necesario para acceder a la edificación, que preferentemente será 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.

3.- El Estudio de Detalle deberá situar, en su caso, 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 18.- *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 19.- *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 20.-** 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 21.- *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 22.-** *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 23.-** *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 24.- *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 las determinaciones técnicas necesarias para la ejecución de las obras de infraestructuras relativas a la ordenación interior de la manzana.

### Artículo 25.- *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 26.- *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 27.- *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 28.-** 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 29.-** 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 30.-** 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 31.-** 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 32.- 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 33.- 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.
- 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, su altura máxima será de 2,50 metros.
  - b) Los cerramientos estarán formados por malla metálica cubierta de vegetación, viva o seca, pudiendo llevar, como máximo, un murete macizo de ochenta 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 34.- 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°	MANZANA	SUELO M2s	APROVECHAMIENTO m2C	VIVIENDAS
1	A	15.326	14.618	116
2	B	38.347	15.375	122
2				
SUBZONA 1.ª	B	38.347	15.375	122
	C	46.423	18.777	149
2	D	5.478	3.238	24
2				
SUBZONA 2ª	D	5.478	3.238	24
	E	6.920	4.048	30
TOTAL RESIDENCIAL		112.494	56.056	441
3 TERCARIO COMERCIAL		5.535	5.209	–
<b>TOTAL</b>		<b>118.029</b>	<b>61.265</b>	<b>441</b>

### Sección 2ª.- Zona 1: Residencial Unifamiliar Intensiva

#### Artículo 35.- 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: 80 m<sup>2</sup>s y frente mínimo de 5,00 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 m. l.
    - 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. Se exceptúa de estas posibilidades el retranqueo mínimo a linderos laterales.
    - 5.- Ocupación máxima sobre parcela neta de uso privativo: 65%.
    - 6.- Edificabilidad máxima:
      - a) Para cada manzana, la que se deriva del cuadro del Artículo n° 34.
      - 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 residencial, deberá tramitarse un proyecto de parcelación con el contenido del artículo 19 de estas Ordenanzas.
        - 7.- Altura máxima:
          - a) Altura total máxima: dos plantas y 7,00 m. l.
          - 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.



## **Artículo 36.-** *Condiciones de uso.*

- 1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar
- 2.- Usos compatibles:
  - a) En orden a fomentar la diversidad de actividades propias 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, excepto si se trata de instalaciones deportivas, con o sin edificación complementaria, en parcelas libres privadas de uso común, 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. El aprovechamiento de usos compatibles en edificio exclusivo se computarán, a efectos de capacidad residencial, a razón de una vivienda cada 139 m<sup>2</sup>c.
- 3.- Usos complementarios: aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c, de los que 1 plaza por vivienda deberá estar situada en el interior de parcela de uso privativo.
- 4.- Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

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

### **Artículo 37.-** *Subzonas*

- 1.- Subzona 1ª: Se caracteriza por disponer de espacios libres comunes de parcela, con un mínimo de 10 m<sup>2</sup>s por vivienda.
- 2.- Subzona 2ª: Se caracteriza por no tener necesariamente espacios libres comunes de parcela.
- 3.- Cuando no se cite expresamente una Subzona, las condiciones siguientes se entienden aplicables a ambas subzonas.

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



1.- La tipología de la edificación podrá ser en hilera, con viviendas adosadas o pareadas; agrupada y aislada.

2.- La disposición de la edificación dentro de la manzana deberá cumplir las siguientes condiciones:

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: 80 m<sup>2</sup>s y frente mínimo 5,00 m. l.

b) En disposición pareada: 140 m<sup>2</sup>s y frente mínimo 9 m. l.

c) En disposición aislada: 250 m<sup>2</sup>s y frente mínimo 12 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 lindero 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: 4 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 lindero frontal trasero: 4 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 16.1.b. Se exceptúa de esta posibilidad los retranqueos mínimos a linderos laterales.

4.- Ocupación máxima sobre parcela neta de uso privativo: 65% en disposición adosada, 50% en disposición pareada y 40% en disposición aislada. Sobre las de uso comunitario: 10%.

5.- Edificabilidad máxima:



- a) Para cada manzana, la que se deriva del cuadro del Artículo n° 34.
- 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 residencial deberá tramitarse un Proyecto de Parcelación con el contenido del Artículo 19 de estas Ordenanzas.

6.- Altura máxima:

- a) Altura total máxima: dos plantas y 7,00 m. l.
- 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.

### **Artículo 39.-** *Condiciones de uso.*

1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar

2.- Usos compatibles:

a.- En orden a fomentar la diversidad de actividades propias 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, salvo si se trata de instalaciones deportivas o de la edificación complementaria de servicio a los usos de las parcelas libres privadas de uso común, 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. El aprovechamiento de usos compatibles en edificio exclusivo se computarán, a efectos de capacidad residencial, a razón de una vivienda cada 139 m<sup>2</sup>c.

3.- Usos complementarios: aparcamiento en la proporción de 1,53 plazas por vivienda, que pueden disponerse en interior de parcela de uso privativo (en sótano o en





superficie), en parcela destinada a aparcamiento (en unidades con capacidad máxima de 10 plazas), así como en el viario privado interior de manzana.

4.- Usos prohibidos: aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

## Sección 4ª.- Zona 3: Terciario y Comercial

### Artículo 40.- Condiciones de la edificación

- 1.- La tipología de la edificación será la de aislada en interior de parcela.
- 2.- El proyecto de edificación abarcará la totalidad de la manzana.
- 3.- Parcela mínima: 1.660 m<sup>2</sup>s
- 4.- Edificabilidad máxima: para cada parcela, la que le corresponda según el cuadro del Artículo 33 de estas Ordenanzas, proporcionalmente a la extensión de la misma en relación a la superficie de la manzana. 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 41.- Condiciones de uso.

- 1.- Usos dominantes: Comercial minorista, oficinas, hotel o apartotel, restauración, ocio, dotaciones privadas en locales. El uso de oficinas, hotel y apartotel no deberá superar la cifra de 3.445 m<sup>2</sup>c
- 2.- Usos compatibles: Los restantes del apartado anterior que no se constituyan en dominantes.
- 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 Escolar.

**Artículo 42.-** Condiciones de parcela: 5.000 m<sup>2</sup>s para Enseñanza Primaria y 1.000 m<sup>2</sup>s para Enseñanza Infantil.



## **Artículo 43.-** *Condiciones de edificación*

- 1.- Tipología: edificación aislada.
- 2.- Retranqueos mínimos: 3 m. l. a cualquier linderero.
- 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 44.-** *Condiciones de uso.*

- 1.- Uso exclusivo: educacional
- 2.- Usos complementarios: Aparcamiento, en la proporción de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## **Sección 6ª.- Zona 5: Equipamiento Social**

### **Artículo 45.-** *Condiciones de parcela.*

Será única para la totalidad de la zona calificada.

### **Artículo 46.-** *Condiciones de edificación.*

- 1.- La disposición de la edificación será aislada.
- 2.- Edificabilidad: 1.764 m<sup>2</sup> 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 47.-** *Condiciones de uso*

- 1.- Uso dominante: Equipamientos comunitarios de carácter asistencial
- 3.- Usos complementarios: aparcamiento a razón de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos
- 4.- Usos prohibidos: los no incluidos como dominantes, o complementarios

## **Sección 7ª.- Zona 6: Equipamiento deportivo**

### **Artículo 48.-** *Condiciones de edificación.*

- 1.- Sólo se permite la edificación aislada con destino a aseos, vestuarios, etc., con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.
- 2.- Retranqueo de la edificación: 6 m.l. a cualquier linderero
- 3.- Altura máxima: una planta y 4 m.l.



**Artículo 49.-** *Condiciones de uso: uso exclusivo de equipamiento deportivo público con instalaciones al aire libre.*

## **Sección 8ª.- Zona 7: Centros de Infraestructura.**

**Artículo 50.-** *Condiciones de parcela:*

Superficie mínima de parcela: 25 m<sup>2</sup> para los centros de transformación de energía eléctrica, y el necesario técnicamente para las restantes instalaciones, incluyendo el acceso rodado, si lo necesita.

**Artículo 51.-** *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 52.-** *Condiciones de uso.*

Uso exclusivo: infraestructuras.

## **Sección 9ª.- Zona 8: Parques y Jardines Públicos**

**Artículo 53.-** *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 m<sup>2</sup> de suelo de la zona, e incluso algún edificio rotacional público. Estas edificaciones tendrán carácter aislado. La edificabilidad máxima total será de 0,02 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

**Artículo 54.-** *Condiciones de uso.*

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

## **Sección 10ª Zona 9: Viario**

**Artículo 55.-** *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 m<sup>2</sup> de suelo, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 m. l. de ancho mínimo.



## **Artículo 56.-** *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 57.-** 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 58.-** *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 nº 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 59.-** *Restos a conservar.*

Los determinados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

### **Artículo 60.-** *Cautelas.*

Se deberá rehabilitar la edificación existente cuando ello sea compatible con los usos a implantar, y, en cualquier caso deberá conservarse en condiciones adecuadas de seguridad y solidez la chimenea existente. La obligación de conservación y rehabilitación, en su caso, corresponderá al titular adjudicatario resultante del proyecto de Compensación, y se incluirá como carga urbanística en dicho proyecto.



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

#### **Artículo 61.-** *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 62.-** *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 autoridad del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

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.”