



## INDICE SISTEMATICO

Capitulo 1.- Generalidades, conceptos y definiciones.

**Artículo 1.-** *Ámbito de aplicación.*

**Artículo 2.-** *Carácter complementario de las Ordenanzas del PPR-13.*

**Artículo 3.-** *Relación de la Normativa de aplicación.*

**Artículo 4.-** *Conceptos y Definiciones.*

Capitulo 2.- *Ordenanzas de las edificaciones.*

**Artículo 5.-** *De las alineaciones, rasantes y retranqueos.*

**Artículo 6.-** *De las alturas.*

**Artículo 7.-** *De las condiciones de ocupación y volumen.*

**Artículo 8.-** *De los entrantes salientes y vuelos.*

Capitulo 3.- *De los usos del suelo.*

**Artículo 10.-** *Tipos y clases de usos.*

Capitulo 4.- *Condiciones generales para la redacción del Proyecto de Urbanización.*

**Artículo 11.-** *Contenido.*

Capitulo 5.- *Condiciones urbanísticas particulares de las manzanas que integran el PPR-13.*

**Artículo 12.-** *Parcela mínima.*

**Artículo 13.-** *Condiciones de Reordenación.*

Capitulo 1.- Generalidades, conceptos y definiciones.

**Artículo 1.-** *Ámbito de aplicación.*

**1.1.- Las presentes Ordenanzas Urbanísticas** son de aplicación al territorio que comprende al el sector del Plan Parcial, denominado PPR-13 de la NNSS de Aljaraque.



**1.2.- La superficie** total del ámbito de actuación del PPR-13, es de 48.865 m<sup>2</sup>, y los límites son los recogidos en el plano correspondiente del presente documento.

**Artículo 2.-** *Carácter complementario de las Ordenanzas del PPR-13.*

**2.1.- Se aplicará con carácter general** las Ordenanzas Urbanísticas de las NNSS de Aljaraque, por lo que el objeto de las presentes Ordenanzas del PPR-13 es complementario de estas, siendo su objeto el de definir en detalle los aspectos que permitan el resultado diseñado en la ordenación proyectada, cumpliéndose así lo preceptuado por la legislación urbanística vigente.

**Artículo 3.-** *Relación de la Normativa de aplicación.*

**3.1.- El orden de relación de las Normas** de aplicación será el que se recoge a continuación:

- 1º.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2º.- Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo.
- 3º.- Ordenanzas de las NNSS de Aljaraque.
- 4º.- Ordenanzas Urbanísticas del PPR-13.

**Artículo 4.-** *Conceptos y Definiciones.*

**4.1.- Los términos, conceptos y definiciones** que se recogen en estas ordenanzas, tendrán el alcance y significado que a los mismos les atribuye las Ordenanzas Urbanísticas de las NNSS de Aljaraque, según lo recogido en el documento aprobado definitivamente.

Capítulo 2.- Ordenanzas de las edificaciones.

Se complementan en los artículos que siguen las recogidas en las NNSS.

**Artículo 5.-** *De las alineaciones, rasantes y retranqueos.*

**5.1.- Alineaciones exteriores máximas:**

- a).-Se consideran de este tipo las que delimitan la edificación con respecto a los linderos de las parcelas del PPR-13 en función de la altura. El mínimo



retranqueo se fija en 3,00 m (tres metros). Las alineaciones exteriores máximas recogen en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

b).-Se autoriza reducir las Alineaciones Exteriores Máximas antes definidas en los linderos laterales exclusivamente por los vuelos de la escaleras. La reducción autorizable deberá ser igual o menor de 1,00 m (un metro) y una anchura igual o menor de 2,50 m (dos metros y medio). Dentro de los mínimos autorizado en el Código Civil para Luces y Vistas entre predios colindantes.

### 5.2.- Rasantes:

a).-Las rasantes de las parcelas podrán reformarse, aceptándose que el terreno junto al lindero de fachada se modifique hasta un máximo de 0,55 m sobre la del acerado, medida esta altura en el punto medio de dicha fachada.

### Artículo 6.- De las alturas.

#### 6.1.- Alturas de las edificaciones del PPR-13:

a).-Las altura máxima de las edificaciones será de 2 (dos) plantas.

b).-Se autoriza en las edificaciones del Plan Parcial la existencia de un semisótano, que tendrá una altura igual o menor a 1 m (un metro), medida en cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno modificado de la parcela hasta la cara inferior del forjado de la planta superior. Se exceptúa de esta limitación la zona de la fachada correspondiente a la puerta de entrada de vehículos desde la rampa.

c).- Las alturas máximas en metros de las edificaciones, medida desde la rasante del terreno colindante hasta la parte baja del forjado de cubierta, serán:

- ◆ una planta: 4 m.
- ◆ dos plantas: 7 m.
- ◆ dos plantas con semisótano: 8 m.

d).-Sobre la altura máxima se autoriza:

- La realización de cubiertas inclinadas con aprovechamiento interior, siempre que cumplan las siguientes condiciones:



- Quedaran dentro del plano inclinado que partiendo directamente del último el forjado tengan una pendiente igual o menor del 60%.
- Se autorizan huecos de ventilación en hastiales verticales, siempre que estos se retranqueen al menos 3 m (tres metros) de las fachadas de la planta inferior. No se permiten del tipo abuhardillados.
- La altura máxima de cumbrera será de 3,20 m (tres metros y ochenta centímetros), desde la cara superior del último forjado a la cara exterior de la cumbrera.
- El castillete de la escalera cuyo ámbito construido se circunscribirá exclusivamente a su desarrollo de tramos y descansillo con una anchura de estos elementos igual o menor de 1,25 m (un metro y veinticinco centímetros).

**Artículo 7.-** *De las condiciones de ocupación y volumen.*

### **7.1.- Edificabilidad:**

- a).-No se computarán las construcciones permitidas por encima de la altura descritas en el apartado anterior, cuando se destinen a usos no habitables como: sala de maquinas, almacenes/trasteros, lavaderos, tendedores, etc.
- b).-No serán computados las plantas de sótanos ni semisótanos destinados para aparcamientos, autorizándose en el caso de semisótanos un 30% de la superficie dedicada a otros usos propios de la tipología de viviendas en ciudad jardín.

**Artículo 8.-** *De los entrantes salientes y vuelos.*

### **8.1.- Cuerpos volados cerrados:**

- a).-No se autorizan vuelos cerrados a excepción a los de la escaleras con las limitaciones recogidas en el artículo 5.1 de estas ordenanzas.

**Artículo 9.-** *Del tratamiento de las fachadas.*

### **9.1.- Acabados:**

- a).-En Las fachadas de las edificaciones se realizarán revestimientos en tonos blancos en superficies dominantes pudiendo alternar con tonos crema.



- b).-Texturas, se prohíben los elementos de brillo en paramentos dominantes permitiéndose recercados y zócalos.
- c).-Los huecos serán preferentemente verticales.

## 9.2.- Cubiertas:

- a).-Se autorizan planas o inclinadas, estas ultimas con las limitaciones recogidas en el artículo 6.1 apartado d) de estas ordenanzas.

## Capitulo 3.- De los usos del suelo.

### Artículo 10.- Tipos y clases de usos.

- 10.1.- **En desarrollo de las determinaciones** de las NNSS, se autorizan los usos recogidos para cada una de las parcelas recogidos en los planos de ordenación, así como los compatibles con estos, establecidos en las NNSS.

## Capitulo 4.- Condiciones generales para la redacción del Proyecto de Urbanización.

### Artículo 11.- Contenido.

- 11.1.- **El Proyecto de Urbanización** que deberá redactarse una vez aprobado este PPR-13, detallará las obras y servicios a ejecutar basándose en lo recogido en las ordenanzas de las NNSS.
- 11.2.- **El Proyecto de Urbanización** diseñará con detalle y de forma definitiva, los elementos construidos de los viales, jardines, instalaciones de infraestructura y mobiliario urbano.
- 11.3.- **El Proyecto de Urbanización** no podrá contener determinaciones sobre la Ordenación, del Régimen del Suelo y de la Edificaciones.

## Capitulo 5.- Condiciones urbanísticas particulares de las manzanas que integran el PPR-13.

### Artículo 12.- Parcela mínima.

- 12.1.- **A los efectos de segregación**, se consideran como parcelas mínima cada una de las definidas en la documentación gráfica de este documento.

### Artículo 13.- Condiciones de Reordenación.



**13.1.-** Se podrán reordenar un grupo de parcelas mediante la tramitación de un **Estudio de Detalle** cumpliendo con los siguientes requisitos:

- El mantenimiento de las superficies destinadas a equipamientos públicos y viario.
- La parcelación resultante no aumentará el número de viviendas o la edificabilidad.”