

**Artículo. 8.10 Ordenanza 5: Vivienda unifamiliar.****8.10.1. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación.

8.10.2. Uso y tipología dominante

Residencial con tipología correspondiente a la edificación unifamiliar aislada, pareada, adosada o agrupada. Se definen seis Grados según la intensidad de uso:

- Grado 1º: Vivienda agrupada pareada o en hilera
- Grado 2º: Vivienda aislada
- Grado 3º: Grupo de las viviendas de la Obra Sindical del Hogar catalogadas. Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha correspondiente del Catálogo.
- Grado 4º: Vivienda unifamiliar Tinto Enrique
- Grado 5º: Vivienda unifamiliar en Sendero del Olmo y PROAS
- Grado 6º: Vivienda unifamiliar en Fuente Vieja, La Corita y El Restón

8.10.3. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior	Tipología
1º	150 m ²	6 m	6 m	Adosada
2º	400 m ²	15 m	15 m	Aislada/Pareada
3º	Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo			
4º	400 m ²	10 m(*)	10 m	Aislada/Pareada
5º	150 m ²	6 m	6 m	Adosada
6º	120 m ²	6 m	6 m	Adosada

(*) Excepto las fincas relacionadas

Fincas relacionadas

Parcela	Superficie	Frente
R.3.2.	544.14	9.27
R.16.1	324.68	8.94
R.16.2	324.68	9.93
R.26	617.54	9.85
R.42.1	413.62	8.51
R.42.2	430.62	8.30
R.47	1284.93	9.25
R.48	312.48	
R.5	495.99	9.70



8.10.4. Condiciones adicionales de parcelación

En los proyectos de parcelación se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. o diez viviendas para edificación adosada o agrupadas, 125 m. o diez parcelas en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, para respetar las dimensiones anteriores.

8.10.5. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los paramentos de la edificación a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

Grado	A fachada	A linderos	A testero
1º	3 m	3 m en pareada	3 m
2º	3 m	3 m	3 m
3º	Las existentes		
Grado	A fachada	A linderos	A testero
4º	3 m	2 m	3 m
5º	3 m *	2 m final de hilera	3 m
6º	3 m *	--	3 m

* Se admiten porches a nivel de alineación con de longitud máxima un 60% de la fachada.

Los testeros que coincidan con la alineación se tratarán como fachada y obligatoriamente tendrán huecos en una superficie igual o superior al 2% de la misma.

Los Planes Parciales en ejecución podrán adaptar sus Ordenanzas particulares a los retranqueos establecidos en este artículo, mediante comunicación al Ayuntamiento por parte del órgano responsable del desarrollo del mismo.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

8.10.6. Superficie edificable y Ocupación máxima

La superficie máxima edificable por parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad superficial máxima. En el cómputo de superficie edificable se tendrán en cuenta las condiciones apuntadas en las Normas Generales de la Edificación de este PGV.

La superficie máxima de ocupación en planta bajo y sobre rasante de cada parcela será el resultado aplicar a cada parcela las condiciones de retranqueo anteriormente descritas. Sólo se admitirá una planta bajo rasante.

El índice de edificabilidad a aplicar en cada grado será:



Grado	Edificabilidad
1º	1,00 m ² / m ²
2º	0,50 m ² / m ²
3º	La existente
4º	0,50 m ² / m ²
5º y 6º	Según Ficha Compensación

8.10.7. Altura máxima.

Se establece una altura máxima tanto de cornisa como de cumbre o cota de cara superior de antepecho en el caso de cubierta plana. Dichas alturas son:

Grado	Nº max. plantas	Altura cornisa	Altura cumbre/antepecho
Todos	2 (Baja +1)	7 m	10 m

La inclinación máxima de cubierta será de 35º. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

8.10.8. Condiciones estéticas y ambientales.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza.

8.10.9. Condiciones de uso.

- a) Uso Característico
- **Residencial:** Categoría 1ª
- b) Usos compatibles:
- **Residencial:** Categoría 3ª
 - **Terciario:**
 - Hostalero en edificio exclusivo
 - Oficinas Categoría 11ª y 12ª;
 - Otros Servicios Categoría 14.
 - **Dotacional:**
 - Educativo; Asistencial; Sanitario; Servicio Público apartado 4; Religioso en edificio exclusivo.
 - **Espacios Libres.**
 - **Infraestructuras Básicas**
 - **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos.
 - **Garaje.**
- c) Usos condicionados:
- **Terciario:** Comercial, Categoría 1ª y Recreativo categoría 8ª en Planta Baja.
 - **Dotacional:** Deportivo
- d) Usos prohibidos: los restantes

8.10.10. Cuadro resumen

ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR								
Grado	Parcela			Retranqueos			Edif.	Tipología
	Superficie	Fachada	Ø min	Fachada	Linderos	Testero		
1º	150 m ²	6 m	6 m	3 m	3 m en pareada	3 m	1,00m ² /m ²	Adosada
2º	400 m ²	15 m	15 m	3 m	3 m	3 m	0,50m ² /m ²	Aislada/Pareada
3º	Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo							



4º	400 m ²	10 m(*)	10 m	3 m	2 m	3 m	0,50m ² /m ²	Aislada/Pareada
5º	150 m ²	6 m	6 m	3 m(**)	2 m finde hilera	3 m	Ficha	Adosada
6º	120 m ²	6 m	6 m	3 m(**)	--	3 m	Ficha	Adosada

(*) Excepto fincas relacionadas

(**) Se admiten porches a nivel de alineación con longitud máxima un 60% de la fachada.

Artículo. 8.11 Ordenanza 6: Industrial.

8.11.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.11.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación.

Existen seis grados en función de las condiciones de uso y ubicación:

- 1º: Gran Industria
- 2º: Grandes almacenes
- 3º: Pequeña Industria
- 4º: Polígonos Albresa y Valmor
- 5º: Polígonos Rompecubas y Carrehuela

8.11.3. Alineaciones

Se considerarán alineaciones oficiales de las parcelas las incluidas en los Planos de Alineaciones.

8.11.4. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contra incendios.

8.11.5. Dotaciones

Las dotaciones de aparcamiento y buffer verde estarán asociados a la tipología, uso y superficie según las condiciones particulares de uso, no siendo inferior a 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

8.11.6. ORDENANZA 6 GRADO 1º: GRAN INDUSTRIA.

Art. 8.11.6.1. Condiciones particulares de volumen

Las condiciones volumétricas son las existentes. Se considera agotada la edificabilidad de la zona por la que no se permite la construcción de nuevos volúmenes.