



A.1.2.1.10. Condiciones generales de usos

Usos característicos:

- Residencial Categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial, Categorías 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª y 2ª; Hostelero, Categoría 5ª y 6ª; Recreativo, Categoría 8ª; Oficinas en todas sus Categorías.
- Dotacional, Educacional; Asistencial, Categoría 8ª y 9ª, Sanitario, Categoría 10ª y 11ª; Servicio Público, Categoría 14, 2 y 3; Religioso Categoría 16ª;
- Industrial, Categoría 1ª, 2ª y 7ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Comunicaciones, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Garaje, Categorías 2ª, 3ª y 4ª. Con las limitaciones estéticas

Uso prohibidos:

- Los restantes.

Usos condicionados:

Los usos Recreativos estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

A.1.2.1.12. Edificabilidad, altura máxima, nº de viviendas y retranqueos en tipología RCI

Manzanas	Edificabilidad de parcela (m2)	Nº Viv	Altura máxima	Ático	Retranqueos
RC I.1 a I.8	19.800	180	Baja + 4	Si	Prohibido
RC II.1 a II.4	10.000	80	Baja + 3	Si	Prohibido (*)
RC III.1	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.2	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.3	35200	320	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.4-1	16500	150	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.4-2	5500	50	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.5	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.6	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC I.9	15900	40	Baja + 4	Si	Prohibido (**)

Las manzanas están sujetas a las cesiones establecidas en el apartado 1.6.1, 1.6.2 y 1.6.3 de la Memoria del P.P. UDE Oeste-Norte.

(*) Se permiten en dotacional.

(**) Se permiten a sistema general.

(***) La parcela RC I.9 tiene 5600m2 de edificabilidad residencial colectiva y 10300m2 de edificabilidad de uso dotacional privado.

A.1.2.2. ORDENANZA 2. (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación del P.P. UDE OESTE-NORTE con la asignación Residencial Unifamiliar (R. U.).



A.1.2.2.2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar pareada, adosada o agrupada

A.1.2.2.3. Condiciones de parcelación y edificación.

Las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Superficie	Frente de parcela	Tipología
120 m ²	6,00 m. Pareada, adosada o agrupada	

A.1.2.2.4. Condiciones de desarrollo.

La edificación de cada manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación y en concreto Planos 0-01 y 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar los viarios complementarios, las alineaciones y volúmenes de la edificación, podrá reubicar los espacios libres y/o viarios sin merma de superficies; dicho Estudio de Detalle es obligatorio en la totalidad de las parcelas RU, a excepción de la RU-12.

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 y que se respetan las condiciones de los artículos 5.2.3, O) y 5.6.1, E).

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igualo superior a la dimensión mínima establecida para su linderero frontal.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. 0 diez viviendas, para edificación adosada 0 agrupada 0 125 m. 0 diez parcelas, en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, según el artículo 6.2 de la normativa general, para respetar las dimensiones anteriores.

Se presentará junto con el Estudio de Detalle, Proyecto de obras para la distribución interior de los servicios necesarios, excepto en la parcela RU-12.

A.1.2.2.5. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.2.6. Alineaciones y retranqueos:

Los retranqueos a fachada y testeros serán de 3,00 metros, no existiendo retranqueo a linderos en adosados.



Todas las parcelas al final de alineación o en esquina se retranquearán la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

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.

A.1.2.2.7. Edificabilidades y Ocupación máxima.

El índice de edificabilidad superficial máxima de cada parcela será de $i,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la ocupación máxima permitida la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo.

A.1.2.2.8. Altura máxima

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en cualquier punto del terreno. Máxima altura a cumbre 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 m sobre rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50% de la ocupación de la planta inferior.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado, salvo en tipología de edificación agrupada en la que se podrá ocupar la superficie a linderos laterales y testeros.

Máxima inclinación de cubierta 35° grados sexagesimales. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

A.1.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales.

a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación

b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m. del límite de la parcela.

c) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 m. para fábrica maciza y de 2,00 m para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 m.

A.1.2.2.10. Condiciones de uso.

Uso característico

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

Usos compatibles:

- Residencial, Categoría 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª
- Salas de Reunión, Categoría 9ª;
- Oficinas Categoría 1ª,



- Dotacional,
- Educacional Categoría 1ª;
- Asistencial, Categoría 8ª,
- Sanitario, Categoría 10ª y Categoría 12ª (en Vivienda aislada)
- Servicio Público, Categoría 13ª 2 y 3;
- Religioso, Categoría 14ª;
- Industrial, Categoría 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte,
- Red Viaria.
- Garaje, Categorías 2ª y 3ª.

Usos condicionados:

- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes

A.1.2.2.11. Edificabilidad y nº de viviendas por manzanas o estudios de detalle.

Estudio de Detalle	Superficie m2	Edificabilidad m2	Nº de viviendas
RU-1	16.997,82	16.800	120
RU-2	30.868,36	21.000	150
RU-3	20.756,04	15.800	120
RU-4	27.377,35	15.600	120
RU-5	16.531,06	12.600	90
RU-6	20.200,98	15.400	110
RU-7	17.992,48	13.300	95
RU-8	23.434,81	16.800	120
RU-9	18.088,14	13.300	95
RU-10	17.841,60	13.300	95
RU-11	18.088,14	13.300	95
RU-12	20.372,41	18.200	130

A.1.2.3. ORDENANZA 3. COMERCIAL GRAN SUPERFICIE

A.1.2.3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el calificado como tal en la hoja 2 del Plano de Ordenación a escala 1:2.000 identificada como C 1

A.1.2.3.2. Uso y tipología dominante

Comercial en gran superficie