

ART. 11.3. ORDENANZA 03. EDIFICACION ABIERTA UNIFAMILIAR.

11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espacio bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen cuatro grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- **Grado 1º:** Residencial unifamiliar de baja densidad.
- **Grado 2º:** Residencial unifamiliar de media densidad.
- **Grado 3º:** Residencial unifamiliar de media densidad. Planeamiento anterior.
- **Grado 4º:** Residencial unifamiliar de alta densidad. Planeamiento anterior.
- **Grado 5º:** Residencial unifamiliar de alta densidad. Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías.
1º	Aislada o Pareada.
2º	Aislada, pareada y en hilera.
3º	Aislada, pareada y en hilera.
4º	Pareada o en hilera.
5º	Pareada o en hilera.

La edificación pareada o en hilera se permitirá siempre que haya acuerdo de los propietarios colindantes, que conste en documento legalizado.

11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

Grado 1º. Superficie mínima: 500 m².
Frente mínimo: 14,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 14 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 250 m².
Frente mínimo: 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

Grado 3º. Superficie mínima 250 m².

Frente mínimo 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

Grado 4º. Superficie mínima 125 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 5º. Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo: 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para los grados 1º, 2º y 3º se estarán a lo previsto en la norma 9.4.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

En los grados 2º y 3º la dimensión mínima del frente de parcela podrá reducirse hasta 8,00 metros en las parcelas centrales en hilera y siempre que se desarrollen en conjuntos de viviendas de construcción unitaria.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,60 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 2º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: 2 plantas (bajo + primera)

Grado 3º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

Grado 4º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 5º Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: (baja + primera).

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 9.7.2.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen

para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.3.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será en siguiente:

- Grado 1º:** 4,00 metros.
- Grado 2º:** 4,00 metros.
- Grado 3º:** 2,00 metros.
- Grado 4º:** 0,00 metros.
- Grado 5º:** 4,00 metros.

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificados con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo para los Grados que será el siguiente:

- Grado 1º:** 3,00 metros.
- Grado 2º:** 3,00 metros.
- Grado 3º:** 2,00 metros.
- Grado 4º:** 2,00 metros.
- Grado 5º:** 3,00 metros.

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificados con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo. Las edificaciones agrupadas o en fila quedarán adosadas en la línea de fachada.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- **Grado 1º:** 50%.
- **Grado 2º:** 65%.
- **Grado 3º:** 65%.
- **Grado 4º:** 80%.
- **Grado 5º:** 80%.

11.3.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

USO PRINCIPAL:

Uso residencia, en su Clase vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

En Grado 5º sólo podrán desarrollarse vivienda sujetas a algún régimen de Protección Pública.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Residencial: en su Clase Residencial en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m² de superficie.

Uso Terciario Comercial en su Clase Comercio, Categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase

Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9ª, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m².

Uso Terciario Oficinas: en Clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie.

Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilen entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón. Debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojos o terrosos.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El edificio situado al sur de la Casa de Cultura en la Plaza de la Constitución deberá dar un tratamiento estético al cerramiento norte igual al resto de las fachadas a la Plaza de edificios de vivienda, debiendo mantenerse la altura. Para el caso de nueva construcción deberá redactarse un Estudio de Detalle reordenando volúmenes.