

Sector 4 "La Pasada"

Artículo 2.5.3 Denominación: Residencial Unifamiliar Pareada y Aislada

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y así calificadas en el plano 8.1.1 de Zonificación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares pareadas y **aisladas**.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de edificación: Pareada y **Aislada**
- B. Parcelación: Parcela mínima 350 m² de superficie neta.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales:
Las señaladas en el plano 8.2.1 "Alineaciones y Rasantes".
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.
 - Alineación exterior: 3,00 m.
 - Linderos y testero: 3,00 m.Al ser tipología pareada el retranqueo a uno de los linderos laterales será nulo.
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.
- F. **Cerramiento de parcela:**
 - **Linderos a calles:**
Altura máxima 2,50 metros.
De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
 - **Linderos entre colindantes:**
Altura máxima: 2,50 metros.
De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado,
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
 - Condiciones de Acabado:
Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**
- G. Ancho mínimo de parcela: 10,00 m.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Coeficiente de edificabilidad: 0,4209 m²e/m²s
- B. Ocupación máxima en planta (%): 45
- C. Altura máxima (plantas/metros): 2/7,5
- D. Altura máxima de coronación (m): 10,5
- E. Altura máxima de planta (baja/resto) (m): 3,5/3
- F. Tolerancia:
Bajo cubierta: a efectos de edificabilidad, computará únicamente la superficie que cuente con una altura libre superior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m)
Semisótano: con menos de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura desde la cara inferior del forjado sobre la rasante (incluidos en la altura máxima).
Construcciones auxiliares: Se permite un módulo para uso de garaje exento o adosado en planta con superficie menor de 30 m² y en parcelas mayores de 500 m² se permite un módulo con superficie menor de 50 m². En ambos casos el

*Modificación para permitir la tipología edificatoria **Aislada**: Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid celebrada el 1 de junio de 2001.*
*Modificación **Altura de Vallado**: Aprobado Definitivamente por el Pleno de la Corporación de 19 de julio de 2006.*

Sector 4 "La Pasada"

máximo es 1 planta con altura máxima a cumbre de 4,00 m y con retranqueo de 2,5 m a fachada y 0,00 m al resto de linderos. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a las propiedades colindantes para proceder al adosamiento.
- Cubiertas inclinadas de teja cerámica, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

5. CONDICIONES DE USO

- A. Usos principales: Vivienda (categoría 1ª)
- B. Usos compatibles:
 - Hotelero (según artículo 4.2.2 del Plan General),
 - Oficina,
 - Educativo,
 - Sanitario
 - Garaje-aparcamiento: Planta baja y semisótano.
 - Deportivo y espacios libres.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

No se señalan.

7. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas o fracción o por cada vivienda (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela.