

## **2.5.1 Denominación: Residencial Multifamiliar libre.**

### **1. DEFINICION Y CARACTER.**

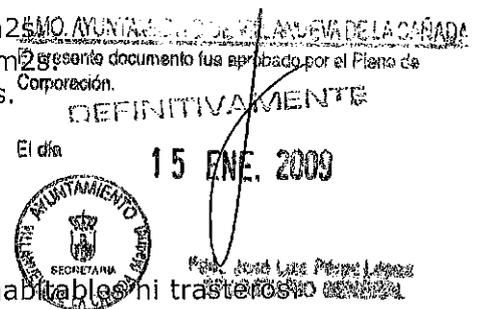
- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y así calificadas en los planos 8.1.1 a 8.1.4 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

### **2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.**

- A. Tipología de edificación: Edificación aislada.
- B. Parcelación: parcela mínima 1.600 m<sup>2</sup>.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos 8.2.1 al 8.2.7.B "Alineaciones y Rasantes".
- D. Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos. El retranqueo a los linderos laterales y al lindero testero podrá ser nulo mediante acuerdo entre colindantes debidamente registrado en el Registro de la Propiedad.
- E. Longitud máxima de bloque: se establece en 60 m.
- F. Separación entre edificios dentro de la misma parcela: 10 m.
- G. 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.

### **3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN**

- A. Superficie edificable máxima: 22.500,00 m<sup>2</sup>e para el conjunto del sector.
- B. Edificabilidad máxima:
  - Unidad de Ejecución UE1-Norte: 0,639149 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>
  - Unidad de Ejecución UE2-Centro: 0,892261 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>
  - Unidad de Ejecución UE3-Sur: 0,814239 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- C. Ocupación máxima en planta: 60%
- D. Altura máxima (plantas/metros): Baja + 2/10
- E. Altura de coronación: 13 m
- F. Altura máxima de plantas: Baja = 4 m; Resto: 3 m.
- G. Tolerancia:
  - Bajo cubierta: No se permite la existencia de piezas habitables ni trasteros.
  - Los trasteros y garajes deberán ubicarse obligatoriamente en las plantas sótanos y semisótanos del edificio.



### **4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

- Cubiertas, si son inclinadas, serán de teja cerámica, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica y pizarra.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

- Será obligatoria la inclusión de petos de obra en las terrazas y balcones.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, excepto calderas estancas. Estas instalaciones podrán salir a fachada, empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 2,50 m, medidos desde la vía pública.

## 5. CONDICIONES DE USO

- A. Usos principales: Vivienda, Hotelero, Oficina.
- B. Usos compatibles:
- Industrial (categoría 1ª): Planta baja.
  - Almacén: Semisótano, sótano y planta baja.
  - Garaje-aparcamiento: Semisótano, sótano y planta baja.
  - Sanitario: Planta baja y 1ª planta.
  - Oficina: Planta baja y 1ª planta.
  - Educativo: Planta baja y 1ª planta.
  - Servicios urbanos e infraestructuras, Centros de Transformación: Semisótano, sótano o planta baja.

## 6. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Se permite el uso residencial para viviendas en la planta baja, condicionado a que el forjado del suelo esté situado, al menos, a 1 metro sobre la rasante.

## 7. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificados (la mayor cifra resultante de ambas) dentro del propio edificio.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
 El presente documento fue aprobado por el Pleno de  
 Corporación.

**DEFINITIVAMENTE**

El día

**15 ENE 2009**



Para: José Luis Pérez López  
 Alcalde-Presidente