

## Sector 2 "Las Cárcavas"

### 2.5.4 Denominación: Residencial Unifamiliar

#### 1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y/o aislada y así calificadas en los planos del 8.1.1 al 8.1.4 de Zonificación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares pareadas y/o aisladas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

#### 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de edificación: Pareada y/o aislada.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales:  
Las señaladas en los planos del 8.2.1 al 8.2.7.B de "Alineaciones y Rasantes".
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.

- Alineación exterior: 3,00 m.
- Linderos y testero: 3,00 m.

Al permitirse la tipología pareada el retranqueo a uno de los linderos laterales podrá ser nulo.

- E. 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 conlindantes:

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.

- F. Ancho mínimo de parcela: 10,00 m. Medido en el punto medio del fondo de la parcela.

#### 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Superficie edificable máxima: 216.000,00 m<sup>2</sup> para el conjunto del sector.

EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

El día

INICIALMENTE  
19 SET. 2006



EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Pleno de la Corporación.

El día

DEFINITIVAMENTE  
15 ENE. 2009



B. Edificabilidad máxima:

Unidad de Ejecución UE1 Norte: 0,469475 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s  
Unidad de Ejecución UE2 Centro: 0,441649 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s  
Unidad de Ejecución UE3 Sur: 0,478234 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

C. Ocupación máxima en planta (%): 45

D. Altura máxima (plantas/metros): 2/7,5

E. Altura máxima de coronación (m): 10,5

F. Altura máxima de planta (baja/resto) (m): 3,5/3

G. Tolerancia:

Bajo cubierta.

Semisótano: con menos de metro y medio de altura sobre la rasante (incluidos en la altura máxima).

Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> o inferiores se permite un módulo exento de superficie menor de 30 m<sup>2</sup>, y en parcelas superiores a 500 m<sup>2</sup> se permite un módulo exento de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>. En ambos casos el 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, y su uso será no vividero.

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.

- Las cubiertas, si son inclinadas deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.

- Las fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

5. CONDICIONES DE USO

Usos principales: Vivienda (categoría 1ª), Hotelero (según artículo 4.2.2 del Plan General), Oficina, Educativo, Sanitario.

B. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento: Planta baja y semisótano.
- Deportivo y espacios libres.
- Servicios urbanos e infraestructuras, Centros de Transformación: semisótano, sótano o planta baja.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

No se señalan.

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

19 SET. 2006



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

15 ENE. 2009



SECRETARÍA MUNICIPAL

7. PLAZAS DE APARCAMIENTO

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

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

INICIALMENTE  
19 SET. 2008

El día



ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

El presente documento fue aprobado por el Pleno de Corporación. DEFINITIVAMENTE

El día

15 ENE. 2009



Por: José Luis Pérez López  
Alcalde de Villanueva de la Cañada

