



### 2.5.3 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.
  - Un lindero y testero: 3,00 m.
  - Otro lindero: Hasta 0,00 m.
- 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 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.
- 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>e para el conjunto del sector.
- B. Edificabilidad máxima:
  - Unidad de Ejecución UE1Norte: 0,469475 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
  - Unidad de Ejecución UE2Centro: 0,441649 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
  - Unidad de Ejecución UE3Sur: 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

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

El día **DEFINITIVAMENTE**  
**14 JUL. 2016**



Antonio Moya Jiménez  
Secretario General



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

- H. Emplazamiento: La disposición de los volúmenes edificatorios en el interior de cada parcela será el que figura en el Anexo «PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE VOLUMENES EDIFICATORIOS», en los términos dispuestos en el epígrafe 7 «CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACION»

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 30º, 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), 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.

#### 7. CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACION

- a) Cuando deba otorgarse licencia de obra para la ejecución de una vivienda unifamiliar adosada al lindero de otra colindante que se hallare vacante, en tanto ésta permanezca sin edificar, aquella será transitoriamente autorizada para la tipología aislada. Cuando tenga lugar la promoción inmobiliaria de la colindante, si el nuevo volumen edificatorio fuera proyectado para su adosamiento a aquella, ambas conformarán sendas viviendas unifamiliares de tipología pareada, decayendo el uso transitorio otorgado de manera condicionada. En caso contrario, cuando el nuevo

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

El presente documento es un informe de

Corporación

DEFINITIVO

El día

14 JUL 2016



Sector 2 "Las Cárcavas"



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

volumen edificatorio no se proyecte adosado al preexistente, aquel y éste consolidarán definitivamente la tipología aislada.

- b) La solicitud de licencia de edificación para la tipología pareada únicamente será posible en los supuestos de promoción inmobiliaria simultánea de dos o parcelas colindantes dos a dos, por uno o varios promotores, siempre que los proyectos de sendas parcelas sean presentados simultáneamente y ambos obtengan licencia municipal de obras. Fuera de estos supuestos, las licencias serán solicitadas y otorgadas conforme dispone el apartado a).
- c) No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se prevea un patente desfase temporal en la concesión de licencia de edificación de cada promoción inmobiliaria, aquella cuya instrucción ya hubiera concluido podrá resolverse en la forma dispuesta en la precedente letra a) con los mismos efectos que de la misma derivan, en cuanto a la transitoriedad de su calificación tipológica, Esta misma circunstancia concurrirá en la vivienda licenciada si se produjese el desistimiento del promotor colindante.
- d) Cuando se pretenda la ejecución de viviendas pareadas o aisladas sin retranqueo a uno de los linderos parcelarios, la ubicación de volúmenes edificatorios habrá de ser autorizada en cada parcela conforme al «PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE VOLUMENES EDIFICATORIOS», que figura como anexo a la presente ordenanza, cuyas determinaciones tendrán valor normativo y resultarán vinculantes a la hora de proyectar la edificación y otorgar las respectivas licencias municipales.

Excepcionalmente, dicha documentación gráfica no será aplicable a la tipología aislada cuando ésta se proyecte retranqueada respecto de ambos linderos laterales. En tal supuesto, el volumen edificatorio se ubicará en el área de movimiento delimitada por los siguientes retranqueos:

- Tres metros respecto del frente y fondo de parcela.
- Hasta tres metros respecto del lindero al que habría de adosarse la edificación, conforme al «PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE VOLUMENES EDIFICATORIOS». No obstante, cuando se proyecte la apertura de huecos en el paramento más próximo a dicho lindero, el retranqueo de la edificación será como mínimo de dos metros.

## 8. 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.

## 9. PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE VOLUMENES EDIFICATORIOS

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

**DEFINITIVAMENTE**

El día

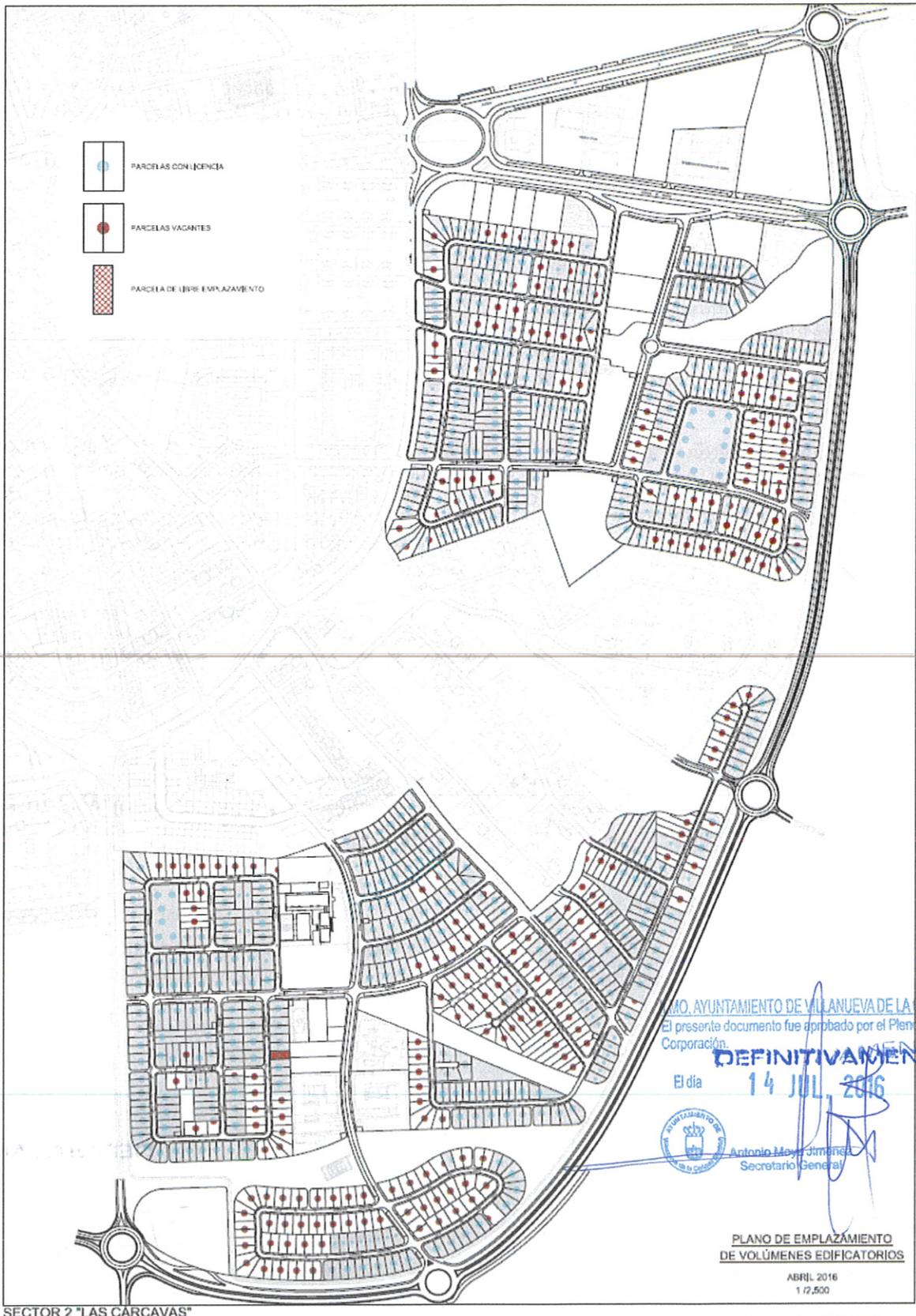
14 JUL. 2016



Antonio Moya Jiménez  
Secretario General



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada



SECTOR 2 "LAS CARCAVAS"