

**TEXTO MODIFICADO:**

**Sector 2 “Las Cárcavas”**

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 m2 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 m2e para el conjunto del sector.
- B. Edificabilidad máxima:
  - Unidad de Ejecución UE 1 Norte: 0,469475 m2e/m2s
  - Unidad de Ejecución UE 2 Centro: 0,441649 m2e/m2s
  - Unidad de Ejecución UE 3 Sur: 0,478234 m2e/m2s.
- 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 m2 o inferiores se permite un módulo exento de superficie menor de 30 m2, y en parcelas superiores a 500 m2 se permite un módulo exento de superficie menor de 50 m2. 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.

**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»**

#### 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 subtipología 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 subtipología pareada, decayendo el uso transitorio otorgado de manera condicionada. En caso contrario, cuando el nuevo volumen edificatorio no se proyecte adosado al preexistente, aquel y éste consolidarán definitivamente la subtipología aislada.
- b) La solicitud de licencia de edificación para la subtipología pareada únicamente será posible en los supuestos de promoción inmobiliaria simultánea de dos o más 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 subtipológica, 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 subtipología aislada cuando ésta se proyecte retranqueada respecto de ambos linderos laterales. En tal supuesto, la Oficina Técnica Municipal, podrá determinar de manera justificada la precisa ubicación de la edificación respecto de cada lindero.

#### 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.