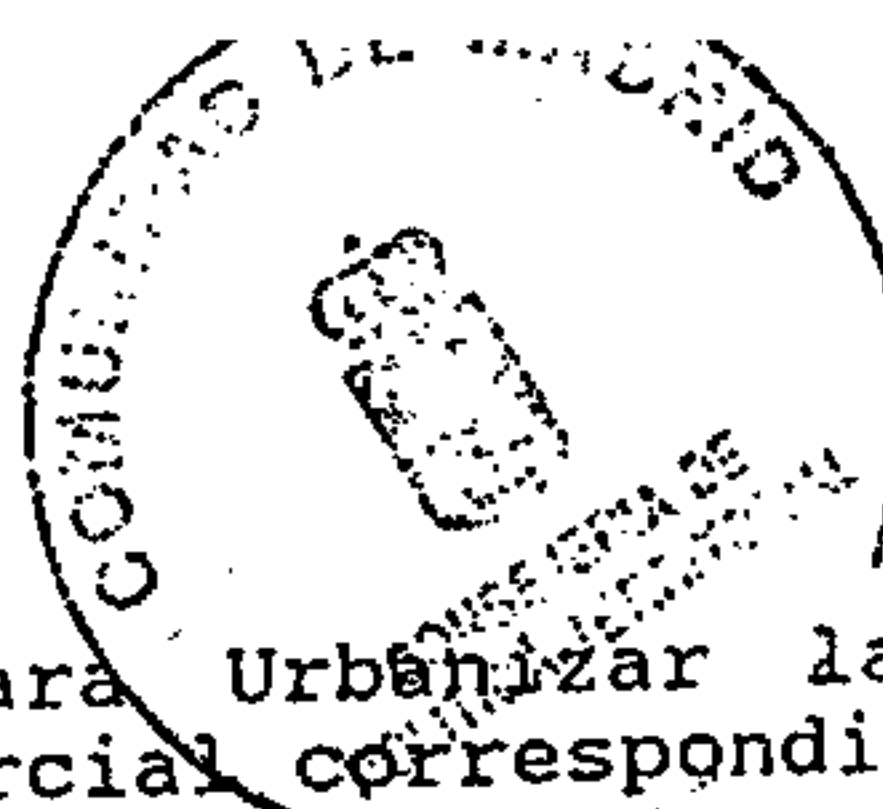


ANEXO 2. ORDENANZAS EN SUELO URBANO
CLAVE 3: COLONIA UNIFAMILIAR
CLAVE 4: BLOQUE

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. 16 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL. 13 07.06.08
SECRETARIA.



BD



X.11

En el Suelo Apto para Urbanizar las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

SECCION 4. Clave 3. Colonia unifamiliar. APROBADO INICIALMENTE POR PLENO 21.08.07 Y PROVISIONALMENTE POR PLENO 07.08.08 LA SECRETARIA.

Epigrafe 1. Definiciones.

Art.10.43. Ambito. Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar, agrupada o en hilera sobre parcela de tamaño medio o pequeño localizada tanto en promociones recientes como en el nuevo suelo clasificado, incluyendo unifamiliares aisladas con semejante localización.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie Planos P.2. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 3.

Art.10.44. Grados. A efectos de su posterior regulación se establecen tres grados dentro de la presente clave:

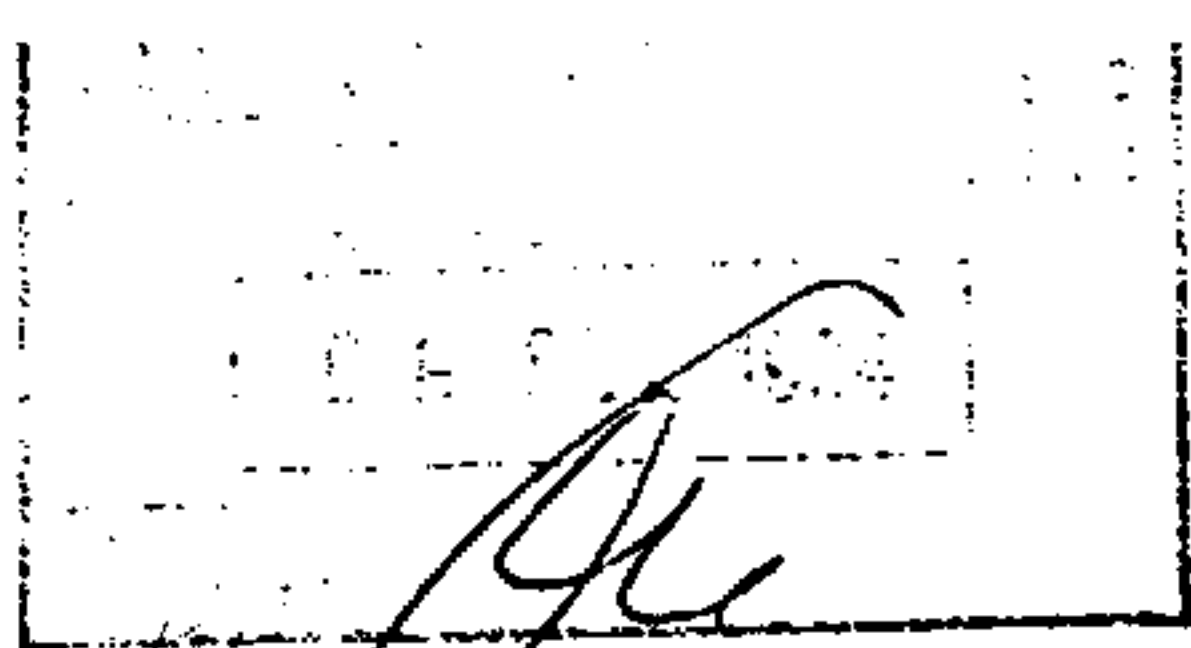
- Grado 1. Correspondiente a las promociones de edificación intensiva.
- Grado 2. Correspondiente a promociones de edificaciones semiintensiva.
- Grado 3. Correspondiente a promociones de edificación extensiva.

Art.10.45. Parcela mínima. En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado.

| SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA | |
|------------------------------|---------------------|
| Grado 1º | 250 m² superf. neta |
| Grado 2º | 350 m² superf. neta |
| Grado 3º | 500 m² superf. neta |

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio común (providiso destinado a jardines, piscinas, etc sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 150 m².



X.12

Art.10.46. Frente mínimo. El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será

| FRENTE DE PARCELA MINIMA | |
|--------------------------|------|
| Grado 1° | 7 m. |
| Grado 2° | m. |
| Grado 3° | m. |

APROBADO INICIALMENTE POR PLENO 27.03.07 Y PROVISIONALMENTE POR PLENO 07.06.08 SECRETARIA.

No se considerarán edificios en las parcelas con frente inferior a los valores anteriores, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de demanda social.

Art.10.47. Longitud máxima de edificación. En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior en todos los grados a 70m.

Epigrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.48. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (Planes Parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable.

Art.10.49. Retranqueos. En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

| RETRANQUEO MINIMO | | |
|-------------------|--------|-----------|
| Grado | Frente | Resto |
| 1° | 3 m. | 3 m. (*) |
| 2° | 3 m. | 3 m. (*) |
| 3° | 3 m. | 3 m. (**) |

(*) Se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo en tres partes.

(**) Se permite adosamiento a un solo lindero.

Como excepción a lo anterior, en obras de nueva planta en parcelaciones aprobadas con anterioridad a las presentes Normas se admitirá un retranqueo mínimo de 2 m. cuando justificadamente ello sea necesario para un aprovechamiento más racional de parcela.



APROBADO INICIALMENTE POR
PL. NG 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL. NG 07.04.08

X-13

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueo establecida cuando no sean de carácter central para toda una promoción unitaria.

En todos los casos, tipos de obras y grados se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 m. sobre el lindero de calle y, el adosamiento de toda edificación a uno de los linderos laterales, con acuerdo notarial con el colindante en ambos casos y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación. En el adosamiento de garaje a lindero de calle o espacio público en las parcelas de esquina sólo se permitirá el adosamiento por una de las fachadas (nunca por las dos).

Art.10.50. Fondo edificable máximo. No se fija fondo edificable máximo.

Art.10.51. Ocupación máxima de parcela. La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o Ampliación será:

| OCUPACION MAXIMA | |
|------------------|-----|
| Grado 1° | 50% |
| Grado 2° | 50% |
| Grado 3° | 45% |

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será en todos los grados la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

Art.10.52. Superficie máxima edificable. En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

| EDIFICABILIDAD MAXIMA | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Grado 1° | 0.80 m ² /m ² |
| Grado 2° | 0.80 m ² /m ² |
| Grado 3° | 0.60 m ² /m ² |

En obras de Rehabilitación y Reforma de edificabilidad máxima para cada grado será

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. C. 14 - 25 JUN 88 Y X.14
PROVISIONALMENTE POR

la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

Art.10.53. Altura máxima de la edificación. Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6'40 m. medidos en el punto medio de la fachada.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Art.10.54. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

| | Máxima | Minima |
|---------|--------|--------|
| P. baja | 3,50 | 2,60 |
| Otras | 3,00 | 2,60 |

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

25 JUN 1988
Epigrafe 3/ Tolerancia de usos.

Uso principal. 3/ Apto. 1988 DE 19

Art.10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.07 Y X.14
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.08

la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 50% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

Art.10.53. Altura máxima de la edificación. Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6'40 m. medidos en el punto medio de la fachada.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Art.10.54. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

| | Máxima | Minima |
|---------|--------|--------|
| P. baja | 3,50 | 2,60 |
| Otras | 3,00 | 2,60 |

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

25 JUL 1994
Epigrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal. 31/07/1994 DE 19

Art.10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL Y X.15
PROVISIONALMENTE POR
SECRETARÍA

Art.10.56. **Uso Público Comercial:** Oficinas y hostelero. Perm...



- Categoría 1ª y 2ª cuando no este grafiado con el código TC. En limitación para usos de oficina cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25 m² construidos destinado al uso público.
- Categoría 3ª en todos sus usos en aquellas parcelas señaladas con el código TC y siempre que la superficie de parcela sea superior a 500 m², la ocupación de la misma por la edificación no rebase el 40% de ella y se guarden unos retranqueos mínimos de 4 m. a cualquier lindero y se resuelvan dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Usos complementarios.

Art.10.57. **Uso dotacional.** En categoría 5ª. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.58. **Uso industrial.** Prohibido en todos sus Grados. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

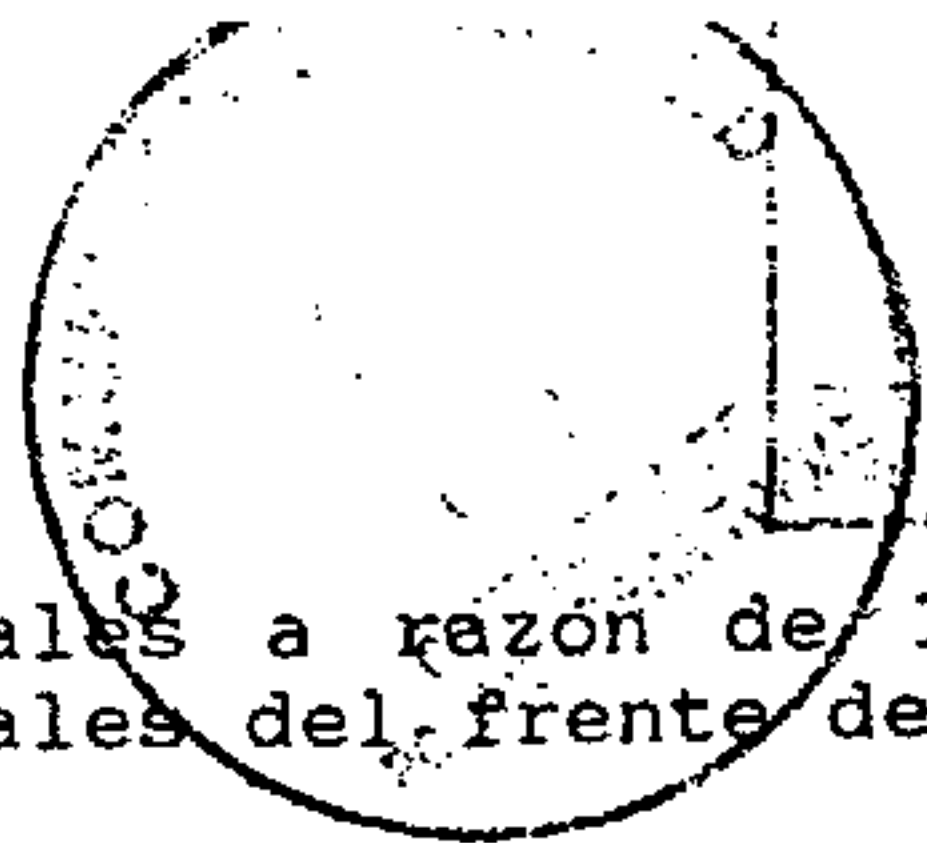
Art.10.59. **Uso zona verde y Aparcamiento.** permitido en todos sus grados.

Epigrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art.10.60. **Condiciones generales.** En el Suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las presentes Normas.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los P.Parciales que desarrollen el Sector 1004

En obras de Nueva Planta, tanto en el Suelo Urbano como Apto para Urbanizar se prohíben las mansardas, permitiéndose las buhardillas con una longitud máxima de fachada de 1,20 m



X.16

lineales a razón de 1 hueco por cada 3 m.
lineales del frente de alero de cubierta.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PLENO 07.06.08
LA SECRETARÍA:

SECCION 5. Clave 4. Bloque.

Epigrafe 1. Definiciones.

Art.10.61. Ambito. Corresponde a la tipología de edificación en bloques abiertos o cerrados que responden a situaciones anteriores considerándose como mantenimiento de la ordenación existente.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 4.

Art.10.62. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima la catastral existente con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Art.10.63. Frente mínimo. El frente mínimo de parcela es el catastral existente con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Art.10.64. Longitud máxima de edificación. La longitud máxima de fachada de la edificación será libre.

Epigrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.65. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Art.10.66. Retranqueos. En obras de rehabilitación y reforma los retranqueos serán los existentes.

En obras de nueva planta, la edificación deberá retranquearse de los linderos que les separarán de otras claves de ordenanza el mayor de los valores siguientes:

- 3 metros
- 1/3 de la altura total del bloque.

APROBADO INICIALMENTE POR
 PLANO 03.07 Y
 PROVISIONALMENTE POR
 07.26.08
 No. 17
 MUNICIPALIDAD DE...
 11-11-10

Art.10.67. Fondo edificable máximo. No se aplica.

Art.10.68. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de parcela será del 60% en obras de Nueva Planta o Ampliación.

En obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

Art.10.69. Superficie máxima construible. En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar los parámetros de ocupación máxima de parcela y altura máxima de la edificación.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

Art.10.70. Altura máxima de la edificación. Se establecerá el siguiente criterio en cuanto a altura máxima:

| Nº de plantas | Altura máxima |
|---------------|---------------|
| 4 | 11,50 m. |
| 3 | 9,00 m |

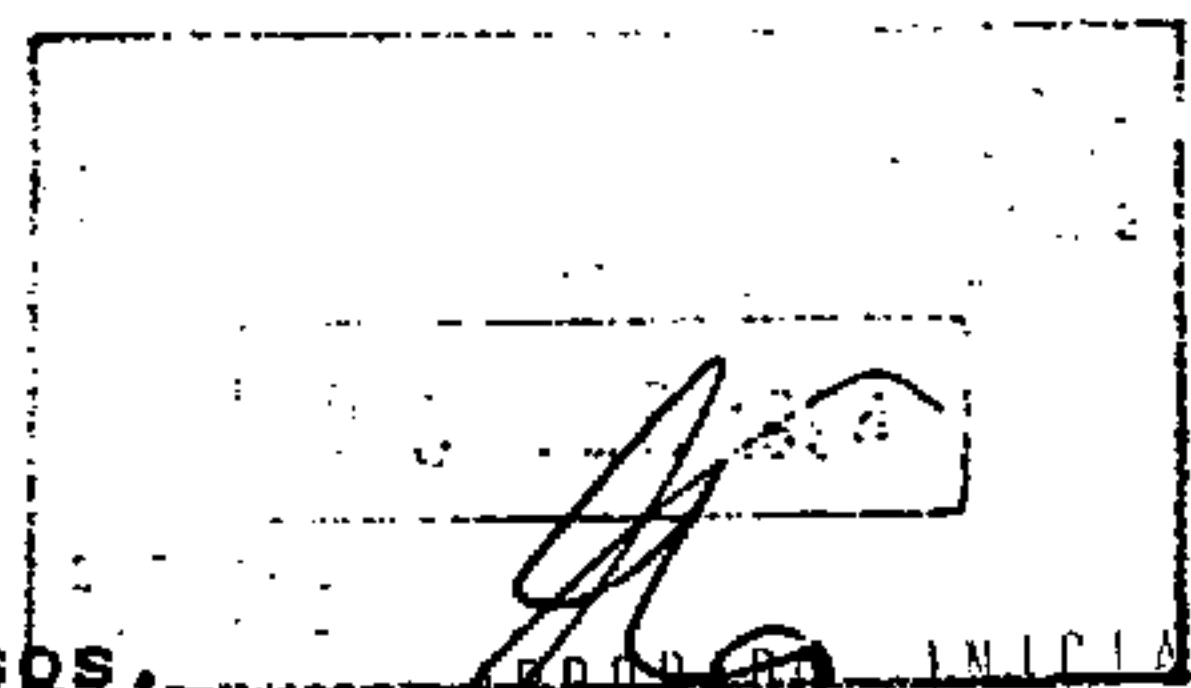
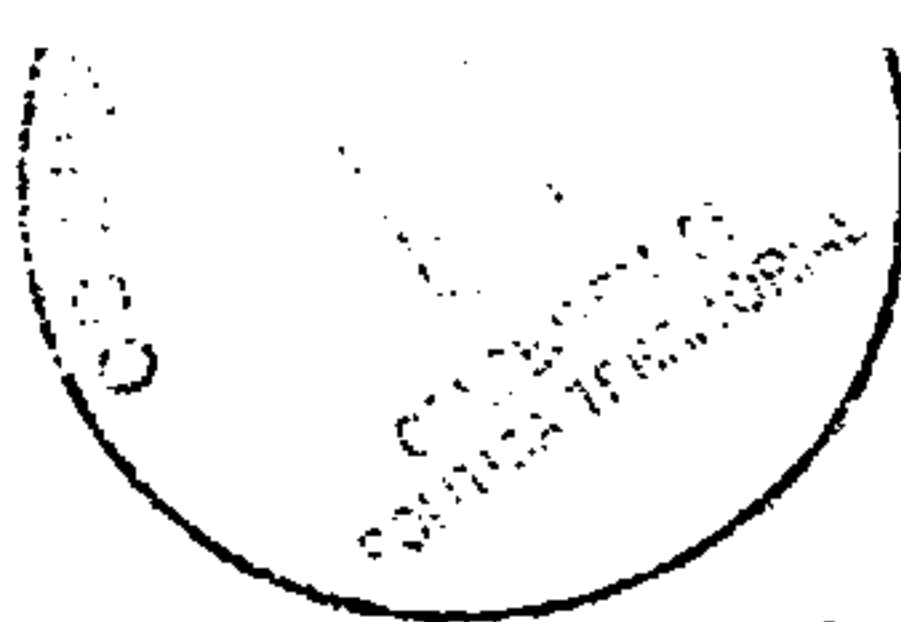
En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

Art.10.71. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

| | Máxima | Mínima |
|---------|--------|--------|
| P. baja | 3,60 | 2,60 |
| Otras | 3,00 | 2,60 |

En obras de Rehabilitación o Reforma será la existente si es mayor que éstos.

L. J. ABB. 199



X.18

Epigrafe 3. Tolerancia de usos.

APROBADO INICIALMENTE POR
PLENO 27.03.07 Y
PREVISIONALMENTE POR
PLENO 01.04.08

Uso principal.

Art.10.72. Residencial. Permitido en sus categorías 1ª y 2ª

En obras de Nueva planta deberá preverse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.

En obras de rehabilitación y reforma no se permitira la reducción del nº de plazas de aparcamiento.

Art.10.73. Dotacional. Permitido en sus categorías 2ª y 3ª.

Deberá disponer una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Usos complementarios.

Art.10.74. Uso público comercial. Permitido en todas las categorías en planta baja y en su categoría 2ª para despachos profesionales anejos a vivienda exclusivamente en el resto de plantas sobre rasante.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.75. Uso dotacional. Permitido en su categoría 1ª.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.76. Uso Aparcamiento. Permitido en categorías 1ª y 2ª.

Epigrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

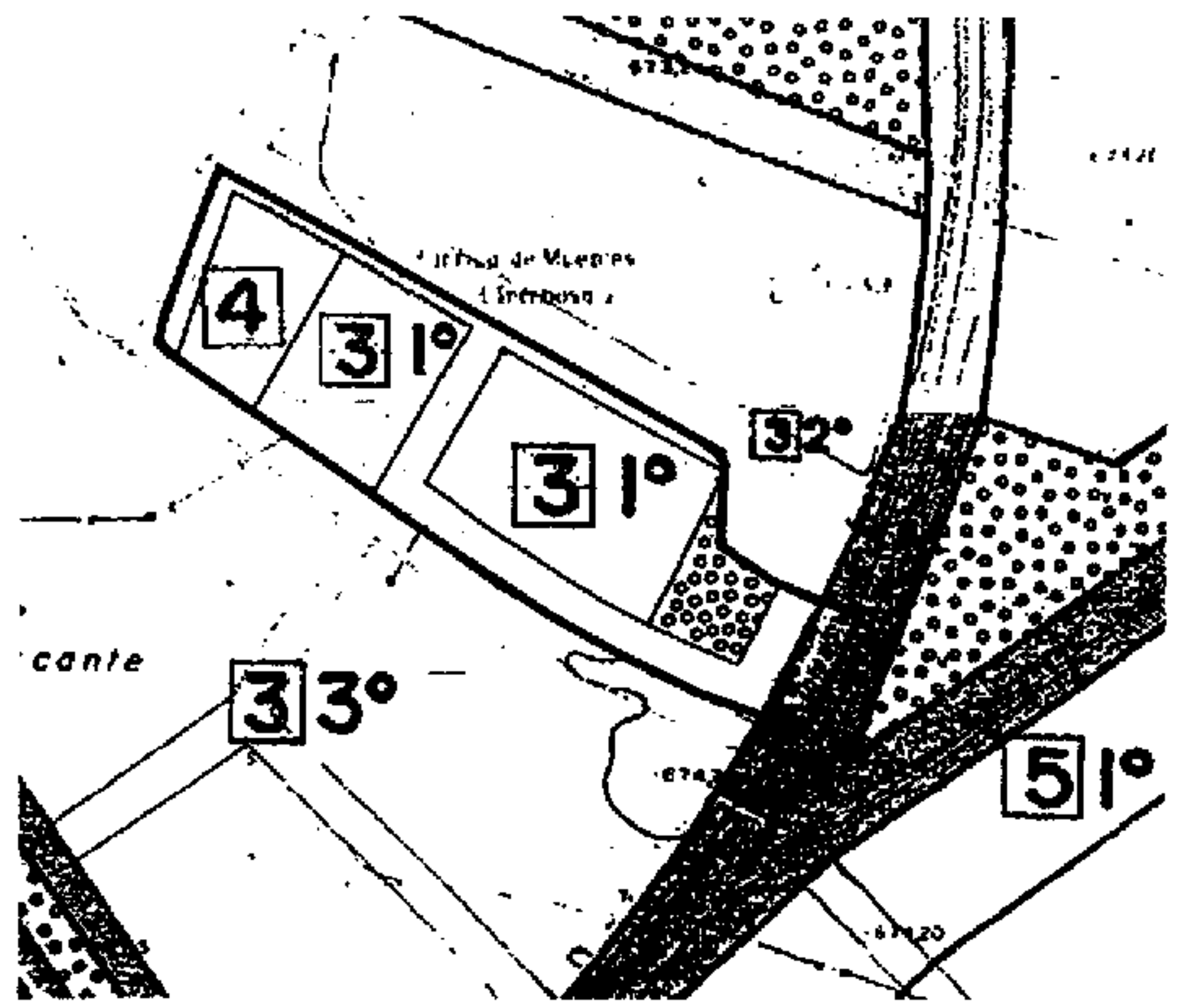
Art.10.77. Condiciones generales. Serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las Presentes Normas.

ANEXO 4. FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

APROBADO INICIALMENTE POR
PL. 16 21.02.07 Y
PROVISIONALMENTE POR
PL. 13 07.06.08
LA SECRETARÍA.



BD

| | |
|---|---|
| LOCALIZACION | SITUACION Y AMBITO |
|  | <p>Localizada al Sureste del núcleo urbano.</p> <p>Linda al Norte, al Oeste y al Sur con el Sector 2 "Vereda Toledana Sur Residencial" y al Este con el Sector 4 "Cascante Residencial"</p> <p>Está destinada a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de Colonia Unifamiliar y a la de Bloque.</p> |
| APROVECHAMIENTO GLOBAL | |
| Edificabilidad máx. 0.42 m2/m2 | Superf: 0.95 Ha |

| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | | |
|---|------------|-----------|
| Claves de ordenanza | % | Nº viv |
| 3-1º Colonia Unif (250 m2) | 46 | 12 |
| 4 Bloque | 54 | 16 (*) |
| (*) Vivienda de proteccion municipal (precio de venta limitado) | | |
| Total | 100 | 28 |

| CESIONES DE SUELO PARA REDES PUBLICAS | | |
|---------------------------------------|----------------|-------------|
| Usos Públicos | m2 | % |
| Zona Verde Pública | 590.00 | 6.2 |
| Equipamientos | - | - |
| Infraestructuras y servicios publicos | 3263.16 | 34.3 |
| Total Cesiones | 3853.16 | 40.5 |

| GESTION DE SUELO | |
|----------------------------|--------------|
| Sistema de Actuación | Compensación |
| Iniciativa de planeamiento | Privada |


| PROPIEDAD | m2 | % | Núm. Parc. |
|-----------|---------|-------|------------|
| Pública | 415.92 | 4.37 | |
| Privada | 9102.19 | 95.63 | 3 |

CONDICIONES PARTICULARES

En el conjunto de parcelas designadas con la ordenanza 3-1º Colonia Unifamiliar unicamente se admitirá la implantación de viviendas con tipología aislada y pareada.

Deberán mantenerse las zonas de arbolado del ámbito, integrándolas dentro de los espacios libres de las parcelas resultantes.

APROBADO INICIALMENTE POR
 26 2.03.07 Y
 PROVISIONALMENTE POR
 07.06.08
 RETARDA:



BD