

<b>ORDENANZA DEPORTIVA.....</b>	<b>DE</b>
<b>ORDENANZA ZONAS VERDES .....</b>	<b>ZV</b>
<b>ORDENANZA SERVICIOS .....</b>	<b>SE</b>
<b>ORDENANZA RED VIARIA .....</b>	<b>RV</b>

### **8.3. ORDENANZA DE CASCO (CA).**

Las ordenanzas del Casco Antiguo se establecen íntegramente en el anexo número 2 “Ordenanzas Específicas de Ámbitos”.

### **8.4. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).**

#### **8.4.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

#### **8.4.2. Carácter de zona.**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

#### **8.4.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela Mínima
Residencial Extensiva	RU-1	2.000 m2
	RU-2	1.000 m2
	RU-3	400 m2
	RU-4	300 m2
Residencial Intensiva	RU-5	200 m2
	RU-6	100 m2

Cada zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece.

El Grado RU-6 sólo se admitirá en el término municipal en el ámbito del Polígono de Las Eras por tratarse de una situación de hecho en un suelo urbano consolidado finalista.

En el Polígono S-11 Viñas Viejas (Área Homogénea AH 7) la aplicación de la ordenanza RU-4 se realizará permitiendo una parcela mínima de 250 m2.

#### **8.4.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de la edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación		
RU-1	Abierta (AB)	Aislada (AS)
RU-2	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-5	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

En RU-2 y RU-3 para obtener la condición de pareada será necesario el acuerdo con el colindante o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es pareada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada en uno de sus linderos. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En RU-4 y RU-5 para obtener la condición de adosada será necesario el acuerdo con el colindante del lindero donde no se haya obtenido la condición de adosamiento o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es adosada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada o pareada. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En urbanizaciones históricas se podrá edificar un máximo de una vivienda por parcela, salvo en conjuntos integrados en los que el número de viviendas será el que resulte de aplicar la parcela mínima a efectos de segregación.

- **Parcelación.**

*En las Urbanizaciones Históricas existentes se respetará la parcelación actual, con las condiciones para efectuar segregaciones que se indican a continuación, salvo que tengan por finalidad restituir la parcelación originaria del Plan Parcial primitivo. Tampoco se autorizarán segregaciones de fincas resultantes de agrupaciones previas posteriores al año 2001.*

Polígono nº	AH/UR	Uso principal	Segregaciones
			P. Mínima resultante(m <sup>2</sup> )
Bonanza	AH9/UR8	RU2 (1000 m2)	1.500
Valdecabañas	AH10/UR9	RU2 (1000 m2) RU3 (400 m2)	1.300
Las Lomas	AH11/UR10	RU1 (2000 m2)	2.000
Valdepastores	AH12/UR11	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2) RU4 (300 m2)	2.000
Pino Centinela	AH13/UR12	RU2 (1000 m2)	1.300
Monte Las Encinas	AH14/UR13	RU1 (2000 m2)	2.000
Parque de Boadilla	AH15/UR14	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2)	2000 Oeste 1000 Este
Olivar de Mirabal	AH16/UR15	RU2 (1000 m2)	1.000
Monte Príncipe	AH17/UR16	RU1 (2000 m2) RU3 (400 m2)	3.000
Antiguo SUR-3 "Camino Bajo"	AH27	RU1 (2000m2)	La existente

En el resto de ámbitos, la parcelación será la mínima establecida según los grados, salvo en los Polígonos 2, 3, 4, B y Viñas Viejas, en los que se respetarán las parcelas existentes.

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones de Ordenanza del Grado original.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores existentes, sin perjuicio de la definición que se haya llevado a efecto dentro de las Unidades de Ejecución aprobadas.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos	Planta Baja	Planta Primera
RU-1	5 m	7 m
RU-2	5 m	5 m
RU-3	3 m	5 m
RU-4	3 m	3 m
RU-5	3 m	3 m
RU-6	2 m	2 m

En tipología aislada RU1 y RU2 podrá reducirse, mediante acuerdo con colindante, el retranqueo a linderos en un 10% de los indicados.

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde no se produce el adosamiento se podrán reducir, justificando en este caso las condiciones de patio.

Las viviendas adosadas podrán eliminar el retranqueo lateral a calle, pudiendo en este caso abrir huecos en las fachadas laterales de plantas superiores a la baja, con las limitaciones que establecidas en otros artículos. Salvo que se trate de bulevares o avenidas, en cuyo caso debe respetarse el retranqueo.

Las viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos de fachada para cumplir esta discontinuidad. En caso de mayor separación se podrán abrir huecos en función del cumplimiento de las condiciones de patio. A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros, en este caso tampoco se permitirán huecos de fachada (salvo justificación del cumplimiento de las condiciones de patio por mayor separación al lindero). Las separaciones entre fachadas principales de viviendas unifamiliares deberán respetar la altura de fachada principal con un mínimo de 6m. La separación entre fachadas laterales podrá regularse en función del cumplimiento de la condición de patios.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5°.

#### 8.4.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	25% de la parcela neta
RU-2	35% de la parcela neta
RU-3	45% de la parcela neta
RU-4	60% de la parcela neta
RU-5	70% de la parcela neta
RU-6	80% de la parcela neta

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7 m. o al punto más alto de fachada en caso de peto.

En los casos de Polígonos de urbanizaciones exclusivamente unifamiliares y consolidadas con carácter histórico, la altura máxima será igualmente de dos plantas, pero únicamente se fija la regulación de alturas con 9 m. de altura máxima de cumbre con la condición de medición a que hace referencia el apartado 55.1 de las Normas Generales de Edificación.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	0.25 m2/m2
RU-2	0.35 m2/m2
RU-3	0.46 m2/m2
RU-4	0.60 m2/m2
RU-5	0.70 m2/m2
RU-6	1.20 m2/m2

Se permitirán las edificabilidades que siendo mayores de las indicadas anteriormente fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

*En los polígonos S2, S3, S4 y B y Viñas Viejas se respetarán en todo caso la edificabilidad reflejada en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes, admitiéndose sobre dicha edificabilidad un incremento por vivienda de 20 m2 construidos. En todo caso, en las parcelas que no hayan alcanzado la edificabilidad máxima de ordenanza, se podrá agotar dicha edificabilidad.*

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) se admite un incremento de edificabilidad de un 10% sobre la actual reconocida a la fecha de aprobación del presente PGOU, con el límite del derivado de la ordenanza de aplicación RU-1.

Para el resto de ordenanzas particulares de cada zona se respetará siempre, con independencia del coeficiente, la del proyecto de reparcelación o compensación según el caso.

#### 8.4.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

*Residencial Unifamiliar.*

- **Usos Complementarios.**

Terciario en Categoría 1ª y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente, Educativo y Sanitario, Categoría 1ª y situación C y D.

En los casos de situaciones C y edificios divisibles lógicamente, se exigirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios con independencia de que se sitúe en pisos o locales.

En los casos de situaciones D, tendrán que tener la misma autorización cuando se trate de edificios divisibles y en casos de edificación unitaria, el máximo aforo que se permite es de 10 personas.

En el Polígono S-11 de Viñas Viejas en las zonas residenciales se autorizará la sustitución, a través de Estudio de Detalle, de la ordenanza unifamiliar por la ordenanza multifamiliar, siempre que respete la edificabilidad que figura en el Registro de la Propiedad para la parcela y el número de viviendas de la ordenanza que sustituye.

Se permitirán los servicios urbanos y de infraestructuras vinculados a los usos principales y en su caso complementarios (centros de transformación, depósitos, etc.).

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) no se admiten usos distintos del residencial y el deportivo al aire libre, limitándose el número de viviendas a una por parcela.

- **Usos Prohibidos.**

El resto de usos.

#### 8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del Capítulo 7º.

- **Cubiertas.**

Serán inclinadas, planas o mixtas, con justificación de no comportar solución inadecuada al cumplir con envolvente máxima en cubiertas planas.

En urbanizaciones históricas se admitirán cubiertas planas o mixtas, describiendo una cubierta hipotética a 15º desde el punto más alto de los techos que cumplirá con la altura máxima de 9 m. Ningún plano de fachada tendrá una altura superior de 7 m (sin perjuicio del resto de condiciones de planta retranqueada).

#### 8.4.8. Condiciones singulares.

- **Viviendas dobles.**

Se autorizarán viviendas dobles en aquellas construcciones existentes y completamente legales que tengan una superficie computable igual o superior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

En todo caso será necesaria la existencia sobre la parcela, con anterioridad al año 2001, de una edificación con superficie computable igual o superior a 300 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de ser la edificación inferior a 300 m<sup>2</sup>, pero mayor del 50% de la requerida (> 150 m<sup>2</sup>), podrá autorizarse la correspondiente ampliación de la vivienda y una vez legalizada ésta, presentar la solicitud de vivienda doble.

Así mismo, deberán cumplimentarse el resto de las determinaciones del apartado viviendas dobles del referido artículo 8.4.8, así como las del artículo 6.4.2.1 Subtipo 1.1 Vivienda Unifamiliar Doble.

- **Conjuntos integrados.**

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, pero respetando como parcela completa (porción en zona común más parcela privativa) la mínima exigida.

En estos casos, se podrá regular mediante Estudio de Detalle, las condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza con carácter general.

En urbanizaciones históricas, la parcela mínima será que la estipulada a efectos de segregación.

- **Vados.**

Se incluyen en Anexo determinaciones gráficas sobre vados.

## **8.5. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).**

### **8.5.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

### **8.5.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

### **8.5.3. Grados de ordenanza.**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza (por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad).

### **8.5.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup>, con la excepción del Polígono S-11 de Viñas Viejas que será de 600 m<sup>2</sup>.

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros, con la excepción del Polígono de Viñas Viejas que será de 4 m.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m., se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando: