CONDICIONES PARTICULARES DE A ORDENANZA ZONAL 3: VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 10.3.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº. 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 3.

Art. 10.3.2. División en grados. Las condiciones de parcela, edificación y usos, se regulan mediante la división de la zona en seis grados cuyos ámbitos de aplicación respectivos figuran delimitados en los planos nº. 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifican con los códigos 1º a 6º.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

Art. 10.3.3. Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie, igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ", según el grado a que esté afecta. Quedan excluidas de estas exigencias las parcelas de superficie menor que hubiera sido definida como edificable en un Plan o Proyecto Urbanístico vigente con anterioridad al Plan General y que, por efectos de la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación ó de Reparcelación, haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad como parcela independiente. En ella regirán las condiciones de parcela y edificación del planeamiento de origen.

Art. 10.3.4. Frente de parcela.

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud, igual o mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ", según el grado a que este afecta. En actuaciones de 5 ó más viviendas, podrán aplicarse los parámetros del grado siguiente de tamaño inferior. Quedan excluidas de esta exigencia las parcelas de frente menor que cumplan las condiciones exigidas en el Artículo 10.3.3.

Art. 10.3.5. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

Art. 10.3.6. Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial y a los demás linderos de la parcela, tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ", según el grado a que

esté afecta. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales previo acuerdo de adosamiento con el propietario de la parcela colindante.

Art. 10.3.7. Ocupación de la parcela por edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR", según el grado a que esté afecta.

Art. 10.3.8. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR", según el grado a que esté afecta la parcela aún cuando el edificio se destine a usos compatibles permitidos por la Ordenanza. Se permiten las estancias vivideras bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

Art. 10.3.9. Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes señalados en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR", según el grado a que esté afecta.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Art. 10.3.10. Uso Característico.

Residencial. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Art. 10.3.11. Usos Compatibles (Máximo 30%).

- Terciario. Vinculado al usuario de la vivienda unifamiliar. Se autoriza en todas sus categorías en las plantas bajas de las zonas del barrio de Las Matas, cuyo epígrafe de grado de Ordenanza va seguido de la letra C. En el resto se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos.

- **Dotacional**. Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m2. Puede instalarse en edificio exclusivo.

- Incompatibles. Los restantes no indicados.

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR

	GRADOS					
	1º	**2º**	**3º**	**4º**	**5º**	**6º**
TIPOLOGIA	Edificio Exento o agrupado	Edificio exento o agrupado		Edificio agrupado o en hilera		Edificio a conservar
PARCELA MÍNIMA (m2)	2.000	1.000	500	250	125	Existente
RETRANQUEOS (m)						
LINDEROS	5	5	3	3	0	Existente
ALINEACIÓN	7	5	4	3	2	
OCUPACIÓN(%)	20	20	30	40	60	Existente
ALTURA MÁXIMA	7 m en dos plantas y bajo cubierta	7 m en dos plantas y bajo cubierta	7 m en dos plantas y bajo cubierta	7 m en dos plantas y bajo cubierta	7 m en dos plantas y bajo cubierta	Existente
FRENTE MÍNIMO (m)	30	20	10 En actuaciones de 5 o más viv. pasar al grado posterior	7,5 En actuaciones de 5 o más viv. pasar al grado posterior	6	Existente
EDIFICABILIDAD (M2/M2	0,3	0,4	0,6	0,8	1	Existente

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

USOS COMPATIBLES

TERCIARIO. Vinculado al usuario de la vivienda unifamiliar. Se autoriza en todas sus categorías en las plantas bajas de las zonas del barrio de Las Matas cuyo epígrafe de grado de ordenanza va seguido de la letra C. En el resto se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos.

DOTACIONAL: Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m2. Puede instalarse en edificio exclusivo.

USOS INCOMPATIBLES: Los restantes no indicados.