ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación.
DEFINITIVAMENTE
El día - 9 DIC 2021
Antonio Moya Jiménez
Secretario General

6.2. Residencial Multifamiliar libre (ML).

6.2.1. Definición y carácter.

A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y así calificadas en los Planos de Ordenación.
B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

6.2.2. Condiciones sobre la ordenación

A) Tipología de edificación: Edificación aislada.
B) Parcelación: parcela mínima 1.800 m².
C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones trasversales.
D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
E) Retranqueo bajo rasante: 5 m a calle. 0 m al resto de linderos, siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario, se establece un retranqueo de 3 m.
F) Cerramiento de parcela:
   - Linderos a calles:
     - Altura máxima: 2,50 metros.
     - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo 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: cerramiento macizo
     - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

   Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

6.2.3. Condiciones sobre el volumen

A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
   Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
B) Disposición del aprovechamiento comercial: Los locales comerciales se deberán disponer en edificación exenta con las siguientes condiciones:
   - Retranqueo: 3 m a la vía pública. 0 m al resto de linderos laterales y 3 m. al lindero con parcela residencial.
   - Nº Plantas: 1 planta y sótano

- Tipo de cubierta: Plana
- Altura de coronación al peto: 4 m.
- Ocupación: 100% (referido a la superficie destinada para uso comercial, exceptuando las áreas no edificables derivadas de las condiciones de retranqueos obligatorios y fondos de edificación).
- Fondo máximo de la zona destinada a uso comercial: 15 m. desde la vía pública. La zona comercial quedará separada del uso residencial mediante un muro de cerramiento posterior que tendrá una altura mínima de 2,5 m. y en el que no podrán abrirse huecos.
- Fondo de la edificación comercial: 13 m. desde la vía pública (10 m. desde retranqueo). El muro posterior de la edificación comercial se dispondrá alineado, dejando una superficie libre de edificación de 2 m. de ancho hasta el muro de cerramiento posterior de la zona comercial y no podrán disponerse ventanas, únicamente se permitirá una puerta de acceso al patio. Esta zona libre de edificación no podrá cubrirse con estructuras fijas. El cerramiento posterior entre la parcela comercial y la parcela residencial será de muro ciego, tendrá una altura de 2,5 m. y se enfoscará y pintará en color blanco por ambas caras. Los aseos y cocinas dispondrán de ventilación forzada o mediante huecos en cubierta.
- Superficie mínima a efectos de segregación (espacio de uso comercial): 200 m²
- Entre el muro de cerramiento posterior de la zona destinada a uso comercial y las edificaciones con uso residencial se respetará una distancia mínima de 5 m.

C) Ocupación máxima en planta: 60% sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 5 m a calle.
D) Altura máxima (plantas/metros): Baja + 2 / 10 m.
E) Altura de coronación: 13 m.
F) Tolerancia:
   - Bajo cubierta: Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para usos vivideros, que estará obligatoriamente vinculado y comunicado a la planta inmediatamente inferior.
   - Se prohíben las viviendas independientes en la planta bajo cubierta.
   - Los trasteros y los garajes obligatorios se ubicarán en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios.
   - En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m², 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computa edificabilidad, pero si ocupación y su uso no será vivideró.
   - Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

6.2.4. Condiciones estéticas y de composición

A) Cubiertas, si son inclinadas, serán de teja cerámica de color rojo, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica y pizarra.
B) Será obligatoria la inclusión de tendedero.
C) La instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación
El día - 9 DIC. 2021 DEFINITIVAMENTE
Antonio Mora Jiménez
Secretario General

D) En las edificaciones se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación.
DEFINITIVAMENTE
El día - 9 DIC. 2021
Antonio Moya Jiménez
Secretario General

6.2.5. Condiciones de uso

A) Usos principales: Vivienda en categoría 2ª; Hotelero
B) Usos compatibles:
- Garaje-aparcamiento, en plantas bajas, semisótano y sótano.
- Deportivo al servicio de la edificación
- Servicios urbanos e infraestructuras.

C) Uso principal en el espacio con aprovechamiento comercial: Comercial. Si se opta por no consumir la edificabilidad asignada a uso comercial, ese espacio podrá destinarse a uso residencial respetando en este caso los 5 m. de retranqueo establecidos a todos los linderos.
D) Usos compatibles en el espacio con aprovechamiento comercial:
- Sanitario
- Oficina-Administración Pública
- Educativo
- Deportivo
- Industrial (cat 1ª)
- Reunión y Espectáculos: Planta Baja, con las siguientes excepciones:
  - Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
  - Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
  - Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo o espectáculos de variedades.
- Servicios urbanos e infraestructuras

6.2.6. Plazas de aparcamiento y trastero

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificados en el uso residencial (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela, y un trastero por vivienda con una superficie mínima de 6 m^2.

6.2.7. Piscinas y Pistas deportivas

A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m
B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m
C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante