6.4. Residencial Unifamiliar Pareada (UP)

6.4.1. Definición y carácter

A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial y así calificadas en los planos de ordenación para viviendas unifamiliares pareadas. Se permite la flexibilidad de elección de las tipologías de vivienda unifamiliar pareada o aislada.
B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

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

6.4.2. Condiciones sobre la ordenación

A) Tipología de edificación: Pareada y aislada.
B) Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m² de superficie neta.
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 transversales.
D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
   - Alineación a calle: 3,00 m.
   - Linderos y testero: 3,00 m.
   - El retranqueo a uno de los linderos laterales será nulo. En la tipología de vivienda unifamiliar aislada el retranqueo a uno de los linderos laterales podrá tener hasta 0 m.
E) Retranqueos de las plantas bajo rasante:
   - Alineación a calle: 3,00 m
   - Linderos y testero: Hasta 0,00 m
F) Cerramientos 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.

G) Ancho mínimo de parcela: 9,5 m, medido a 15 m de la alineación oficial.
H) La obligación del pareamiento se definirá en el Proyecto de Reparcelación

6.4.3. Condiciones sobre el volumen

A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
B) Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.

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 3 m a calle, siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante.
D) Altura máxima (plantas / metros): 2 plantas / 7,5 m.
E) Altura máxima de coronación: 10,5 m.
F) Tolerancia:
   - Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta.
   - Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m² o menos se permiten módulos exentos cuya superficie total no supere 30 m²e, y en parcelas mayores de 500 m² con una superficie total que no supere los 50 m²e. En ambos casos el máximo es 1 planta con altura máxima a peto de 3,50 m, cubierta plana y con retranqueo de 2,5 m a calle, 0 m al resto de linderos y una separación mínima a la edificación principal de 2 m. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.
   - 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.
   - 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.

6.4.4. Condiciones estéticas y de composición

A) Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada.
B) 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.

6.4.5. Condiciones de uso

A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª
B) Usos compatibles:
   - Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
   - Espacios libres y zonas verdes.
   - Servicios urbanos e infraestructuras.
   - Oficina
   - Educativo.
   - Deportivo
   - Sanitario.
C) Usos compatibles en vivienda en régimen de división horizontal:
   - Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
   - Espacios libres y zonas verdes.
   - Servicios urbanos e infraestructuras.
   - Deportivo al servicio de la edificación.

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

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA
El presente documento fue aprobado por
Corporación. DEFINITIVAMENTE
El día - 9 DIC. 2021
Antonio Moya Jiménez
Secretario General

6.4.6. Condiciones de protección

No se señalan.

6.4.7. Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

6.4.8. Piscinas y Pistas deportivas en viviendas en régimen de división horizontal:

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

6.4.9. Condiciones específicas

Se permitirá la implantación de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal. En este caso, la parcela se define como un conjunto formado por la superficie edificable de uso privativo y la parte correspondiente a los espacios mancomunados. En estos conjuntos, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y acceso individual a las viviendas a través del espacio mancomunado. El garaje podrá ser común o ubicarse en zonas comunes.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, las condiciones de ordenación y volumen fijadas en esta ordenanza son de aplicación exclusivamente a la parte privativa en la que se concentrará la edificación.

La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

La superficie mancomunada con el resto de la actuación se destinará a usos de recreo y garaje al servicio de las viviendas en que se origina.