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

6.5. Residencial Unifamiliar Adosada (UA)

6.5.1. Definición y carácter

A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial y así calificadas en los Planos de Ordenación para viviendas unifamiliares adosadas. Se trata de áreas de elección tipológica, permitiéndose la flexibilidad de elección de las tipologías de vivienda unifamiliar adosada o multifamiliar.
B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

6.5.2. Condiciones sobre la ordenación

A) Tipología de edificación: Adosada, o multifamiliar
B) Parcelación: Se establece una superficie mínima de 2.000 m² y un número mínimo de 8 viviendas como requisito mínimo para construir, exigiéndose un proyecto unitario para el conjunto residencial. Una vez finalizada la promoción del conjunto de viviendas, se permitirá la segregación de parcelas netas de uso residencial con una superficie mínima de 250 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 transversales.
D) Retranqueos de las plantas sobre rasante en tipología unifamiliar adosada:
   - Alineación a calle: 3,00 m.
   - Linderos: 0,00 m., a excepción de las viviendas situadas en los extremos de la hilera para las cuales se establece un retranqueo de 3,00 m.
   - Testero: 3,00 m.
E) Retranqueos de las plantas sobre rasante en tipología multifamiliar:
   - Alineación a calle: 5,00 m.
   - Linderos y testero: 5,00 m.
F) Retranqueos de las plantas bajo rasante:
   - Alineación a calle: 3,00 m en tipología unifamiliar y 5 m en multifamiliar.
   - Linderos y testero: Hasta 0,00 m siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario el retranqueo será de 3 m.
G) Separación mínima entre hileras: 6 m
H) 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.

I) Ancho mínimo de parcela: 6,5 m, medido a 15 m de la alineación oficial.
J) La obligación de adosamiento se definirá en el Proyecto de Reparcelación

6.5.3. 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: Sobre rasante, 60% en vivienda unifamiliar y 45% en multifamiliar. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 3 m a calle en tipología unifamiliar y 5 m en multifamiliar.
D) Altura máxima (plantas/metros): 2 plantas / 7,5 m. en vivienda unifamiliar y 3 plantas / 10 m en multifamiliar.
E) Altura máxima de coronación: 10,5 m / 13 m.
F) Tolerancia:
- Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m^2 o menos se permiten módulos exentos cuya superficie total no supere los 30 m^2e, y en parcelas mayores de 500 m^2 con una superficie total que no supere los 50 m^2e. En ambos casos el máximo es 1 planta con cubierta plana, altura máxima a peto de 3,50 m 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 m^2, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computará a efectos de edificabilidad pero si de ocupación y su uso no será vividero.
- 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.

6.5.4. Condiciones estéticas y de composición

A) Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a la propiedad colindante para proceder al adosamiento.
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. En edificio de viviendas multifamiliares la cubierta no tendrá aprovechamiento.

6.5.5. Condiciones de uso

A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª y 2ª
B) Usos compatibles en vivienda unifamiliar:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.

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

- Deportivo
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Oficina.
- Educativo.
- Sanitario.

C) Usos compatibles en vivienda multifamiliar:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
- Deportivo al servicio de la edificación
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

D) Usos compatibles en vivienda unifamiliar 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.

6.5.6. Plazas de aparcamiento

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

6.5.7. Piscinas y Pistas deportivas en parcelas en régimen de propiedad 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

6.5.8. Condiciones específicas

En el caso de desarrollo de proyecto unitario, se considera compatible en esta zona de ordenanza la implantación de viviendas en tipología multifamiliar libre, siempre que se mantenga la edificabilidad máxima asignada a la parcela o manzana y las condiciones edificatorias descritas.

Por otra parte, 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.

En los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, 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.

En las edificaciones con uso de vivienda multifamiliar, 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.

En las edificaciones con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, 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.