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

6.6. Residencial Unifamiliar Aislada (UI)

6.6.1. Definición y carácter

A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar aislada y así calificadas en los Planos de Ordenación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.
B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

6.6.2. Condiciones sobre la ordenación

A) Tipología de edificación: Aislada.
B) Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 500 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: 5,00 m.
   - Linderos y testero: 3,00 m.
E) Retranqueos de las plantas bajo rasante.
   - Alineación a calle: 5,00 m.
   - 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.
F) Cerramientos de parcela:
   - Linderos a calles:
     - Altura máxima: 2,50 metros.
     - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza 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: fábrica maciza.
     - 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: 14,00 m, medido a 15 m de la alineación oficial.

6.6.3. 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 5 m a calle.
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 mayores de 500 m² se permiten módulos cuya superficie total no supere los 50 m²e, cubierta plana, 1 planta con altura máxima a cumbrera 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 m², 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.

6.6.4. Condiciones estéticas y de composición

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.

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

6.6.5. Condiciones de uso

A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª.
B) Usos compatibles:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
- Deportivo al servicio de la parcela
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Oficina, en su categoría de despacho profesional con un máximo del 25% de la superficie edificada.

6.6.6. Condiciones de protección

No se señalan.

6.6.7. Plazas de aparcamiento

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

6.6.8. 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

6.6.9. 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, expansión y garaje al servicio de las viviendas en que se origina. En esta superficie no se permite la ejecución de edificación sobre rasante y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc. En este último caso, si de la normativa sectorial o las necesidades técnicas se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, instalaciones, servicios o similares, no deberá disponerse en posición bajo rasante, y se detraerá de la edificabilidad correspondiente a la total de la parcela, descontadas las viviendas.

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