

CAPITULO 4. CLAVE 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD.

6.4.1

Definición.

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

6.4.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

6.4.3

Retranqueos.

Serán de 4 (cuatro) metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de 3 (tres) metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela conlindante sea medianera o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación, o de la supresión de retranqueos reiterativa, cuando afecte a más de 8 (ocho) unidades de parcela mínima comprendidas en una única promoción, en evitación de la monotonía compositiva. A partir de dicha cifra, la edificación habrá de fraccionar su ritmo compositivo, bien mediante el cambio de alineaciones, bien mediante interrupciones en el adosamiento, alternativa o simultáneamente.

6.4.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m², teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública. Se exceptúa el área cubierta por el Estudio

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

2 MAR 1974

de Detalle de El Val, en la que la parcela mínima será de 300 m² para la tipología "unifamiliar alosada" y de 600 m² para la tipología "unifamiliar aislada" que proceden de las ordenanzas de dicho Estudio de Detalle.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del n° de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m²).

6.4.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros, no limitándose el máximo.

6.4.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta)% de la superficie de la parcela.

6.4.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.4.8

Edificabilidad.

Será de 1 (un) m²/m² medidos sobre parcela neta.

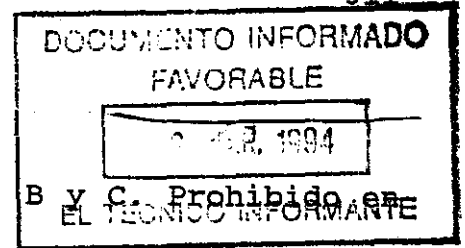
6.4.9

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el art. 6.4.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.



b)- Residencial.

Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d)- Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e)- Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i)- Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.