

### 3.4.3. ORDENANZA 1.3. DE EDIFICACIÓN FAMILIAR

Corresponde a la edificación formada por conjuntos de viviendas familiares, ya sean aisladas, en hilera o agrupadas de modo más complejo. El uso predominante es el de vivienda familiar:

#### a. Grados.

Dentro de esta Ordenanza se distinguen los siguientes grados:

##### - Por condiciones de volumen:

- Grado A: Aislada de alta densidad.
- Grado B: Aislada de media densidad.
- Grado C: Aislada de baja densidad.
- Grado D: En hilera - alta densidad.
- Grado E: En hilera - alta densidad.
- Grado F: En línea de alta densidad. (C)
- Grado G: En línea de media densidad. (C)

##### - Por condiciones de uso:

Grado a: Único.

#### b. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Plan General o por sus instrumentos de desarrollo. En los grados D y E las edificaciones quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto; sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca. La ocupación en sótanos, no superará el 70 % de la parcela, debiendo respetar un retranqueo mínimo a los linderos de 1 m., sin computar a efectos de edificabilidad y volumen.

##### - Las densidades, edificabilidades y alturas se establecen en el siguiente cuadro:

máxima Grado plantas)	Densidad (viv/Ha)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> ,/m <sup>2</sup> )	A l t u r a (en n de
A	30(C)	0,6	2,5
B	20(C)	0,5	2
C	10(C)	0.3	2
D	50(C)	1,0	3
E	40(C)	1,0	3
F	40	0.7	2,5
G	30(C)	0,7	2

Se entenderá que en los *grados* A y F la altura de 2,5 plantas supone que una tercera planta podrá tener una superficie máxima que sea el 25% de la suma de las otras dos.

La parcelación mínima y máxima, el ancho mínimo, y la ocupación máxima se establecen en el siguiente cuadro:

Ocupación Grado (%)	Parcelación (m <sup>2</sup> ) y parcela _____		Ancho mínimo en algún punto	
	mínima	máxima	mínimo (ml)	máxima
A	300	libre	10	30
B	500	libre	15	35
C	1.000	libre	20	35
D	180	libre	5	55
E	240	400	5	55
P	180	270	7	70
6	270	350	8	60

- La disposición del espacio no ocupado, que deberá arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, se establece en el siguiente cuadro, en el que se señalan retranqueos, y las condiciones en que debe disponerse el espacio libre para mejorar su utilidad, estableciendo la medida mínima de una zona unitaria y el diámetro mínimo de un círculo inscriptible en dicha zona; más abajo se señalan condiciones especiales para los grados D, E, F, G.

Grado inscrip	Retranqueos mínimos (ml)			Superficie de Diámetro mínimo zona unitaria circulo	
	Frente	Fondo	Laterales	(m2)	tibie (mi)
A	3	3	3	100	7
B	4	4	4	150	9
C	5	5	5	220	12
D	3	5		50	5
E	5	3		70	5
F	-	3		40	5
G	-	3		80	7

Para tramitación de licencias en parcelas individuales, serán de aplicación exclusivamente los conceptos recogidos en los cuadros anteriores de edificabilidad, altura máxima, parcela mínima, ocupación, retranqueos y superficie y diámetros mínimos de zonas unitarias

Las condiciones especiales citadas serán las siguientes:

- En los grados D y E se autoriza, manteniendo el retranqueo frontal para el resto de la edificación, que con frente máximo de 3 m el garaje se sitúe en fachada. Será preceptivo informe del departamento de tráfico.

Para la consecución de los terrenos con destino a la ejecución de viales, podrá aplicarse la reglamentación de cambios tipológicos con la cesión simultánea y gratuita de los terrenos destinados a los mismos.

No se permitirá la construcción de plantas diáfanas y sin cerramiento, cuando sobre ellas existan volúmenes cerrados.

Se prohíben las terminaciones de exteriores de plaqueta u otros materiales no específicamente fabricados para su utilización vista, debiéndose adjuntar en todos los proyectos una memoria del material de acabados.

Los criterios de parcela mínima en cuanto a ancho mínimo serán para nuevas parcelaciones, pudiendo ser dispensado justificadamente en parcelas existentes siempre y cuando dispongan de un frente mínimo a vial de 3 m.

c. Condiciones de uso

Las condiciones de uso, comunes para toda esta Ordenanza, serán:

Grado a; Único.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Vivienda

1. Vivienda familiar. Categoría única.

2. Garaje-aparcamiento

1. Anejo a otros usos. Categoría 1 y 2.

2. En edificio exclusivo.

Categoría 1 (con límite máximo de 500 m<sup>2</sup>)

3. Artesanía

1. Anejos a otros usos.

Categoría 1 y 2.

2. En edificio exclusivo.  
Categoría 1 y 2.

#### 4. Industria

2. Agua, gas, electricidad, etc. Autorizable en los tamaños mínimos necesarios para servicio de los restantes usos permitidos.

#### 5. Alojamiento colectivo

1. Hoteles hasta Categoría 2.
2. Residencias institucionales. Categoría 1 y 2.

#### 6. Comercial

1. En edificio exclusivo.  
Categoría 1, 2 y 3.
2. En edificio con viviendas.  
Categoría 1.

#### 7. Oficinas

1. En edificio exclusivo hasta categoría 2.
2. En edificio con viviendas.  
Categoría 1.

#### 8. Espectáculos

1. Locales cerrados.  
Categoría 1.
2. Locales al aire libre.  
Categoría única.

#### 9. Lucreares de reunión

1. Locales cerrados.  
Categoría 1.
1. Al aire libre.  
Categoría única.

#### 10. Religioso

1. Grupo único.  
Categoría única.

#### 11. Cultural

1. Grupo único.

Categoría única. 12. Deportivo

1. Locales cerrados.  
Categoría 1.

2. Al aire libre.  
Categoría única.

13. Sanitario

1. En edificio exclusivo.  
Categoría 1.

2. En edificio con otros usos.  
Categoría 1.

14. Servicios generales

Los terrenos tienen consideración de Suelo Urbano, por lo que en aplicación de los mecanismos de ejecución previstos por la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66, procede formular un Estudio de Detalle, que establezca las alineaciones y -rasantes, completando las ya señaladas por el citado Plan General y así ordenar las superficies y volúmenes previstos.