



1. Generalidades	DELIMITACIÓN	La delimitación de la aplicación plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.	
	GRADOS	Se definen un único grado o categoría.	
	DEFINICIÓN	<p>-Las viviendas serán preferentemente unifamiliares, permitiéndose tanto su desarrollo en edificación cerrada alineada a calle como retranqueada, bien sea aislada, adosada o apareada a otra edificación.</p> <p>-La aplicación de esta Ordenanza en suelo urbano de actuación directa se efectuará preferentemente en tipologías de edificación unifamiliar, que deberá ejecutarse alineada a calle.</p> <p>-Cuando se aplique en polígono urbanos se permitirá indistintamente efectuar tipologías de edificación aislada, apareada o adosada, de tipo unifamiliar o colectivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>-1º. La tipología de cada manzana se definirá en los planeamientos de detalle que se exigen para el desarrollo de cada polígono.</p> <p>-2º. Las tipologías en la totalidad de la manzana serán uniformes, no permitiéndose alteraciones dentro de ella entre parcelas, respetando por tanto los retranqueos y las alineaciones que se marquen para todo el conjunto de la manzana.</p> <p>-3º. No deben quedar en ningún caso medianerías vistas.</p>	
2. Condiciones de volumen e higiénicas	PARCELA MÍNIMA	Grado Único	La superficie mínima de parcela será de 200m² .
		Viv. Unifamiliar	Parcela mínima 150m² y en cualquier caso se permitirá edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima , cuando se acredite con certificación registral o catastral que existían con anterioridad a la vigencia de las Normas actuales.
	ALTURAS	Grado Único	La altura máxima será de 3 plantas, ó 10 metros.
		Altura Piso	La altura libre mínima de piso será de 2,50 metros , en planta baja será de 3,50 metros y un máximo de 4,50 metros.
		Altura P. Baja	Usos residenciales, altura mínima en planta baja podrá ser de 2,50m.
	FONDOS EDIFICABLES	Fondo Edificable	20 metros
	PATIOS	Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones, con un máximo de 15 metros	
	OCUPACIÓN DEL SUELO	<p>Deberán cumplir todo, aunque esto originase menos aprovechamiento del suelo.</p> <p>La ocupación máxima será del 70%. Para usos, contemplados en NNSS en apartado 3.3.2 (garaje) y 3.3.5 (comercial), podrá ocuparse el 100% de la superficie en planta baja. Si bien se contabilizará el volumen resultante. En todos los casos, además de cumplir con la ocupación permitida, será de aplicación lo regulado con carácter general en el artículo 3.2. (Condiciones generales de volumen e higiénicas)</p>	
RETRANQUEOS	Alineado		
3. Condiciones de Uso	VIVIENDA	En categorías 1ª y 2ª. En promociones de más de 4 viviendas dispondrá de una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda.	
	GARAJE-APARC.	En categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.	
	INDUSTRIAL	En categoría 1ª y 3ª.	
	HOTELERO	En todas sus categorías.	
	COMERCIAL	En categoría 1ª, 2ª y 3ª.	
	OFICINAS	En categoría 1ª y 2ª.	
	OTROS USOS	<p>Espectáculos. Salas de Reunión: En categorías 1ª, 2ª y 3ª. Religioso: En categoría 3ª. Deportivo.</p> <p>Usos Prohibidos: Todos los no especificados.</p>	
	Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.		
4. Otras Considerac.	LUZ Y VENTILACIÓN	Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.	
	PATIOS	<p>Todos los patios han de tener acceso desde lugar común.</p> <p>Se debe poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y mayor de 3 metros. La altura del patio se realizará desde el nivel del piso del propio patio hasta la coronación del paramento que lo cierra en cubierta.</p>	
	CUBIERTAS	<p>Se permitirá bajo cubiertas, trasteros, usos comunes o residenciales, siempre que estos últimos estén vinculados a la vivienda de la planta inferior.</p> <p>Ángulo máximo 45º, inclinación que se medirá desde el punto exterior del forjado de techo del último piso con fachada del edificio proyectado, y no desde altura máxima permitida, no debiendo sobrepasar la altura máxima de cumbrera 3.5m. sobre el nivel del último forjado.</p>	
	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	<p>Cuando altura semisótano sobre rasante sea > 1.00 m., se considerará planta baja.</p> <p>Deberán tener ventilación suficiente y una altura libre mínima de 2.20m. Nunca viviendas.</p>	
5. Observaciones	<p>Plaza de Aparcamiento: 2.20m x 4.50m. libres con altura libre de instalaciones de 2.20m.</p> <p>En este caso, únicamente se podrán construir ___ viviendas debido a la densidad establecida en el Sector.</p>		