

ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: A

"UNIFAMILIAR AISLADA". * NOTA: HAY UNA MODIFICACION DE ELEMENTOS

- .- PARCELA MINIMA: 650 m² s
- .- INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 M² T/ m² s
- .- OCUPACION MAXIMA: 40%
- .- ALTURA MAXIMA: PB + 1 o 7 METROS + TORREON.
- .- SEPARACION A LINDEROS PUBLICOS O PRIVADOS: 3 METROS
- .- USOS: EL USO EXCLUSIVO SERA EL RESIDENCIAL PARA ALOJAMIENTO DE PROPIEDAD VERTICAL, SIENDO COMPATIBLES LOS USOS QUE LAS NSPM DETERMINAN.
- .- APARCAMIENTOS: HABRA DE DISPONERSE EN EL INTERIOR DE CADA PARCELA, EN ESPACIO ABIERTO OCUBIERTO, AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA CONSTRUIDA DE DIMENSIONES MINIMAS: 2,20 M X 2,50 M.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: EN EL PLANO DE ZONIFICACION SE INDICA EL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR MANZANAS (CUADRO N. 5).

ORDENANZAS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

A) AREAS LIBRES:

- .- USO: EL USO EXCLUSIVO SERA EL DE ZONA VERDE O AREA LIBRE, QUE ES LA DESTINADA AL ESPARCIMIENTO, PODRA SER ACONDICIONADA MEDIANTE LA PLANTACION DE ARBOLADO Y JARDINERIA, O SIMPLE PAVIMENTACION, COMO LUGARES DE PASEO Y REUNION.
- .- EDIFICABILIDAD: ESTAS AREAS SE CONSIDERAN INEDIFICABLES A TODOS LOS EFECTOS. SOLAMENTE SE PERMITEN ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO TALES COMO KIOSKO DE PRENSA Y GOLOSINAS Y CON CARACTER MOVIL.

aisladas) del plano 3.1 del Plan Parcial.

Según la ordenación asignada por el Plan Parcial, 113.232 m² de suelo corresponden a la calificación de viviendas unifamiliares adosadas, mientras que 64.030 m² de suelo lo serían de viviendas unifamiliares aisladas. De estos últimos más del 50 % corresponden a la subzona A-6 mencionada..

Como ya se expone en la exposición de motivos de la "Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias para el cambio de la densidad y ordenanzas de aplicación asignada al sector UR-1", debido a la falta de confianza de promoción de las viviendas unifamiliares aisladas en contraposición a las adosadas que se encuentran en ejecución o ya ejecutadas, se pretende modificar las condiciones de la parcela mínima asignada a las viviendas aisladas, permitir además en esta modificación el desarrollo de viviendas pareadas en parcelas de 325 m².

Ello significaría abarcar un programa de viviendas unifamiliares más amplio, permitiendo -sin competir con las características y edificabilidad asignada a la vivienda adosada- que en parcelas de 650 m² se puedan edificar dos viviendas pareadas de 160 m² construidos, o que, estableciendo una parcela mínima en viviendas unifamiliares aisladas de 500 m² (menor a los 650 m² determinados ahora en el Plan Parcial), se consiga una relación "vivienda-parcela libre" más proporcionada a los topes económicos de la demanda del mercado, según la experiencia demostrada en estos años en los que el desarrollo de la vivienda aislada en esta zona ha sido nulo.

2.2 Determinaciones del Plan Parcial UR-1

El Plan Parcial UR-1 en su apartado 4.3.2 ORDENANZAS PARTICULARES define para las ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL : A UNIFAMILIAR AISLADA lo siguiente:

- Parcela Mínima: 650 m² s
- Índice de Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 40%
- Altura máxima : PB+1 ó 7 metros+torreón
- Separación a linderos públicos o privados : 3 metros
- Usos: El uso exclusivo será el residencial para alojamiento de propiedad vertical, siendo compatibles los usos que las NSPM determinan.
- Aparcamientos: Habrá de disponerse en el interior de cada parcela, en espacio abierto o cubierto, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda construida de dimensiones mínimas: 2,20m. x 2,50 m.

- Número máximo de viviendas: en el plano de zonificación se indica el número máximo de viviendas por manzanas (cuadro nº5)

2.3 Descripción de las modificaciones introducidas

Las modificaciones introducidas serían las siguientes, resaltadas en negrita en la redacción actual:

4.3.2. ORDENANZAS PARTICULARES

(...)

ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL : A
UNIFAMILIAR AISLADA **O PAREADA:**

- Parcela Mínima: **500 m² s (en viviendas pareadas 325 m² s)**
- Índice de Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 40%
- Altura máxima : PB+1 ó 7 metros+torreón
- Separación a linderos públicos o privados : 3 metros **(en viviendas pareadas se permite el adosamiento a un lindero privado)**
- Usos: El uso exclusivo será el residencial para alojamiento de propiedad vertical, siendo compatibles los usos que las NSPM determinan.
- Aparcamientos: Habrá de disponerse en el interior de cada parcela, en espacio abierto o cubierto, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda construida de dimensiones mínimas: 2,20m. x 2,50 m.
- Número máximo de viviendas: **las resultantes de las condiciones de parcelación establecidas anteriormente, quedando derogada la condición del número máximo de viviendas por manzanas descrita en el plano de Calificación del Plan Parcial (cuadro nº5)**