

## CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

### artículo 266. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación UNI FAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra U (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

### artículo 267. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva, tipo 1 (U.1):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
  - b) **Media, tipo 2 (U.2):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con baja densidad de ocupación.
- 3) **De protección oficial, tipo 3 (U.3):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de pequeño tamaño con alta densidad de ocupación y con destino al sometimiento de la promoción al régimen de viviendas de protección oficial.

### artículo 268. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: DOS (2) plantas.
  - b) Media: DOS (2) plantas.
  - 3) De VPO: DOS (2) plantas.

### artículo 269. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
frente mínimo	15 (m)	15 (m)	6 (m)
fondo mínimo	20 (m)	20 (m)	15 (m)
círculo inscribible (diámetro)	15 (m)	15 (m)	6 (m)
superficie mínima por vivienda	200 (m2)	300 (m2)	100 (m2)

2. Se entiende como superficie mínima por vivienda la superficie de parcela total necesaria para que, una vez descontados los terrenos de cesión para viales y espacios libres públicos, sea adjudicada a cada vivienda que vaya a construirse, con independencia del régimen de propiedad que vaya a ser establecido sobre la finca. Esta superficie mínima será también la exigible a efectos de segregación.
3. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustar a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la finca afectada, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

**artículo 270. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,50** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - 3) De VPO: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 271. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
ocupación máxima sobre rasante	50 %	30 %	50 %
separación a frente de parcela	5 (m)	5 (m)	3 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)
separación mínima entre edificios	6 (m)	6 (m)	6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a cero (0) metros, al igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un VEINTE (20) por ciento más de la correspondiente a la ocupación máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en el punto 1 de este artículo.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo

establecido en el artículo 75 de estas Normas.

**artículo 272. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.
1. La tipología de vivienda colectiva será posible dentro de esta ordenanza específica, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja dicha circunstancia y cumpliendo, en todo caso, la totalidad de los parámetros de aplicación, tanto en cuanto a edificabilidad, como en número de viviendas, forma de la edificación y demás condiciones del presente capítulo. En este caso, la dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas deberá verificarse en planta bajo rasante.

**artículo 273. Otros condicionantes.**

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos.
2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá poder ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse independientemente de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.
2. En el caso de que se implante un edificio de uso hotelero o de residencia comunitaria en esta zona, y sólo para esos usos concretos, se permitirá un aumento de una planta en la altura de cornisa de la edificación, fijándose esa altura máxima en TRES (3) plantas.

**artículo 274. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda.
2. Son usos compatibles:
  - 1) residencial:
    - a.1. Residencia comunitaria y establecimiento hotelero en parcela independiente.
  - 2) productivo:
    - b.1. Oficinas en situación segunda y despachos profesionales.
    - b.2. Comercial en categorías 1 y 2 y situación segunda.
  - 3) dotacional:

d.1. En edificio exclusivo y parcela independiente.  
4) infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

### artículo 266. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación UNI FAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra U (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

### artículo 267. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva, tipo 1 (U.1):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
  - b) **Media, tipo 2 (U.2):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con baja densidad de ocupación.
- 3) **De protección oficial, tipo 3 (U.3):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de pequeño tamaño con alta densidad de ocupación y con destino al sometimiento de la promoción al régimen de viviendas de protección oficial.

### artículo 268. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: DOS (2) plantas.
  - b) Media: DOS (2) plantas.
  - 3) De VPO: DOS (2) plantas.

### artículo 269. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
frente mínimo	15 (m)	15 (m)	6 (m)
fondo mínimo	20 (m)	20 (m)	15 (m)
círculo inscribible (diámetro)	15 (m)	15 (m)	6 (m)
superficie mínima por vivienda	200 (m2)	300 (m2)	100 (m2)

2. Se entiende como superficie mínima por vivienda la superficie de parcela total necesaria para que, una vez descontados los terrenos de cesión para viales y espacios libres públicos, sea adjudicada a cada vivienda que vaya a construirse, con independencia del régimen de propiedad que vaya a ser establecido sobre la finca. Esta superficie mínima será también la exigible a efectos de segregación.
3. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustar a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la finca afectada, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

**artículo 270. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,50** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - 3) De VPO: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 271. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
ocupación máxima sobre rasante	50 %	30 %	50 %
separación a frente de parcela	5 (m)	5 (m)	3 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)
separación mínima entre edificios	6 (m)	6 (m)	6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a cero (0) metros, al igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un VEINTE (20) por ciento más de la correspondiente a la ocupación máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en el punto 1 de este artículo.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo

establecido en el artículo 75 de estas Normas.

**artículo 272. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.
1. La tipología de vivienda colectiva será posible dentro de esta ordenanza específica, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja dicha circunstancia y cumpliendo, en todo caso, la totalidad de los parámetros de aplicación, tanto en cuanto a edificabilidad, como en número de viviendas, forma de la edificación y demás condiciones del presente capítulo. En este caso, la dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas deberá verificarse en planta bajo rasante.

**artículo 273. Otros condicionantes.**

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos.
2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá poder ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse independientemente de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.
2. En el caso de que se implante un edificio de uso hotelero o de residencia comunitaria en esta zona, y sólo para esos usos concretos, se permitirá un aumento de una planta en la altura de cornisa de la edificación, fijándose esa altura máxima en TRES (3) plantas.

**artículo 274. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda.
2. Son usos compatibles:
  - 1) residencial:
    - a.1. Residencia comunitaria y establecimiento hotelero en parcela independiente.
  - 2) productivo:
    - b.1. Oficinas en situación segunda y despachos profesionales.
    - b.2. Comercial en categorías 1 y 2 y situación segunda.
  - 3) dotacional:

d.1. En edificio exclusivo y parcela independiente.  
4) infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

### artículo 266. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación UNI FAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra U (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

### artículo 267. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva, tipo 1 (U.1):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
  - b) **Media, tipo 2 (U.2):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con baja densidad de ocupación.
  - 3) **De protección oficial, tipo 3 (U.3):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de pequeño tamaño con alta densidad de ocupación y con destino al sometimiento de la promoción al régimen de viviendas de protección oficial.

### artículo 268. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: DOS (2) plantas.
  - b) Media: DOS (2) plantas.
  - 3) De VPO: DOS (2) plantas.

### artículo 269. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
frente mínimo	15 (m)	15 (m)	6 (m)
fondo mínimo	20 (m)	20 (m)	15 (m)
círculo inscribible (diámetro)	15 (m)	15 (m)	6 (m)
superficie mínima por vivienda	200 (m2)	300 (m2)	100 (m2)

2. Se entiende como superficie mínima por vivienda la superficie de parcela total necesaria para que, una vez descontados los terrenos de cesión para viales y espacios libres públicos, sea adjudicada a cada vivienda que vaya a construirse, con independencia del régimen de propiedad que vaya a ser establecido sobre la finca. Esta superficie mínima será también la exigible a efectos de segregación.
3. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustar a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la finca afectada, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

**artículo 270. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,50** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - 3) De VPO: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 271. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
ocupación máxima sobre rasante	50 %	30 %	50 %
separación a frente de parcela	5 (m)	5 (m)	3 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)
separación mínima entre edificios	6 (m)	6 (m)	6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a cero (0) metros, al igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un VEINTE (20) por ciento más de la correspondiente a la ocupación máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en el punto 1 de este artículo.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo

establecido en el artículo 75 de estas Normas.

**artículo 272. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.
1. La tipología de vivienda colectiva será posible dentro de esta ordenanza específica, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja dicha circunstancia y cumpliendo, en todo caso, la totalidad de los parámetros de aplicación, tanto en cuanto a edificabilidad, como en número de viviendas, forma de la edificación y demás condiciones del presente capítulo. En este caso, la dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas deberá verificarse en planta bajo rasante.

**artículo 273. Otros condicionantes.**

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos.
2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá poder ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse independientemente de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.
2. En el caso de que se implante un edificio de uso hotelero o de residencia comunitaria en esta zona, y sólo para esos usos concretos, se permitirá un aumento de una planta en la altura de cornisa de la edificación, fijándose esa altura máxima en TRES (3) plantas.

**artículo 274. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda.
2. Son usos compatibles:
  - 1) residencial:
    - a.1. Residencia comunitaria y establecimiento hotelero en parcela independiente.
  - 2) productivo:
    - b.1. Oficinas en situación segunda y despachos profesionales.
    - b.2. Comercial en categorías 1 y 2 y situación segunda.
  - 3) dotacional:

d.1. En edificio exclusivo y parcela independiente.  
4) infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes.