

ORDENANZA 2 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas RU-1 a RU-10 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

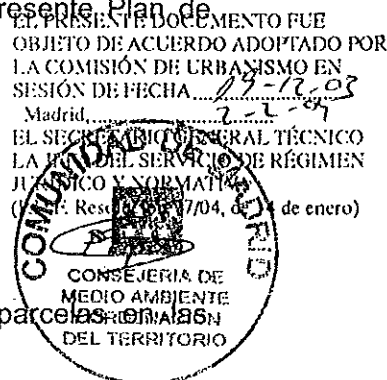
En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Lindero viario mínimo: 8,00 metros
- Superficie mínima de parcela: 250 m².
- Edificabilidad: será la que corresponda proporcionalmente a las parcelas resultantes de la segregación o agrupación en base a la de las manzanas de las que procedan.
- Nº de viviendas: a la parcela mínima anteriormente descrita le corresponderá una vivienda. En el resto de los casos se aplicará el mismo criterio proporcional descrito en el punto anterior.
- Desarrollo: será obligatorio tramitar y obtener licencia de parcelación mediante el correspondiente proyecto de parcelación.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación pareada o agrupada (en hilera) con o sin patio-jardín delantero y lateral y con patio jardín trasero. No se exigirá patio-jardín trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de manzana por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y
FOMENTO URBANO

15 DIC. 2003

DOCUMENTO EX-COPIA

EL TÉCNICO
INCOGNITO

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico: Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda o en régimen de propiedad horizontal de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

- Usos complementarios: USO 3.1 Despachos y consultas profesionales

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISIÓN DE URBANISMO EN
SESIÓN DE FECHA 19-11-03
en Madrid 2-12-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO DE LA
(P.D. Resolución 770/03 de 14 de enero)



USO 6.1 Garaje aparcamiento con la dotación mínima exigida en el PGOU para el uso de vivienda. En cualquier caso la dotación de aparcamiento será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001, 1 plaza ½ de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en cualquier uso.

Usos prohibidos: todos los demás

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efectos de asignación de parcelas privativas de cada vivienda no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas de superficie menor de 250 m².

No obstante, se admite reducir hasta un 30% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización. No se considerarán como espacio libre privado mancomunado el viario rodado interior de acceso a las parcelas individuales. Este viario garantizará el acceso al interior de parcela de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

En el caso de promociones unitarias se da también la posibilidad de no fijar parcela privativa para cada vivienda debiendo en este caso ser la superficie de la parcela ocupada por la promoción no inferior a la que resultaría de multiplicar el nº de viviendas por 250 m². En cualquier caso, la parcela deberá garantizar mediante el necesario frente a viario público la accesibilidad a su interior de vehículos de emergencias, bomberos, ambulancias, etc., así como la accesibilidad peatonal en las condiciones marcadas en la normativa sectorial de aplicación.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela sobre rasante. En general, la ocupación bajo rasante no sobrepasará la ocupación sobre rasante, más la superficie ocupada por rampas de acceso. En particular, en caso de promociones unitarias de 20 viviendas o más y con garaje proyectado con acceso común, el uso de garaje se podrá ampliar hasta una ocupación máxima de dos tercios de la superficie total de parcelas.

6.2. Alineaciones y Retranqueos

La edificación se situará dentro del área de movimiento señalado en el plano "Parámetros Edificatorios". El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 5,00 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela.

Se admite un cuerpo de edificación auxiliar destinada a garaje aparcamiento con una anchura máxima de 3,50 metros y una planta de altura situado sobre la alineación de viario.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán como mínimo de 3 metros. A estos efectos, el espacio común a varias parcelas no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

La longitud máxima de los frentes continuos de edificación producidos por adosamiento no superará los 30 metros, debiendo interrumpirse el adosamiento por espacios de anchura no inferior a 6 metros.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

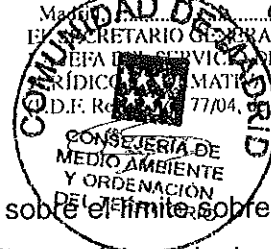
7.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será en el caso de 2 plantas de 6,50 metros medidos desde la cara superior de forjado de suelo de planta baja a la cara inferior del alero o la intersección de la cara inferior del forjado de cubierta con la fachada si este no existiera. La altura máxima de la cara inferior de forjado de suelo de planta baja al terreno en contacto con la edificación será de 1 metro en el caso de garajes independientes para cada vivienda y de 1,90 metros en el caso de garajes comunes a varias viviendas. El desnivel máximo del terreno en contacto con la edificación respecto con la acera del vial al que la edificación de frente será de 0.50 metros. En el caso de 1 planta la altura máxima será de 4 metros manteniendo el resto de las condiciones señaladas en este punto. (Ver esquema gráfico).

7.3. Pendiente máxima de la cubierta

La pendiente máxima de la cubierta se fija en 30° sexagesimales. El máximo de alero y otros cuerpos salientes será de 1,00 metros sobre el límite de alineación de viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario. (Ver esquema grafico).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISIÓN DE URBANISMO EN
SESIÓN DE REGULA 19-11-28
MAYO 2-1-97
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO MATR.
D.E. R. 77/04, de 14 de enero)



8. EDIFICABILIDAD Y Nº DE VIVIENDAS

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En el caso de parcelación se aplicarán los criterios descrito en el punto 8.1 de la presente ordenanza.

8.1. Cómputo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exterior de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

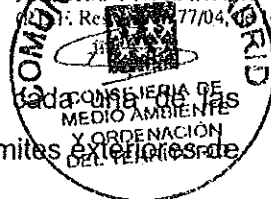
3. Computarán edificabilidad:

- a.- El 50% de la superficie de terrazas y balcones cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b.- La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones
- c.- La entreplanta, en el 100% de su superficie edificada.
- d.- Todo espacio que tenga 1,50 metros de altura libre o más en ático y en espacio bajo cubierta.

4. No computarán edificabilidad:

- a.- En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
- b.- En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros
- c.- Los huecos de ascensor
- d.- Las superficies cubiertas de superficie inferior a 25 m² y con al menos dos lados libres de cerramiento, destinadas a garaje aparcamiento situadas en planta baja.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISIÓN DE URBANISMO EN
SESIÓN DE FECHA 19-12-03
Madrid, 21-1-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA COMISIÓN DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
M. T. R. 77/04, 14 de enero)



e.- Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
GRUPO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISIÓN DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 19-12-03
Madrid, 2-1-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.E. Resolución 7703, de 16 de enero)

COPIES DESTROYED
 DEPARTMENT OF THE ARMY
 RECORDS SECTION
 13 MAR 1963
 RECORDS OF THE ARMY

2. *How do you think the world will be different in 20 years?*