



## REGULACION DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y DE LAS CONDICIONES ESTETICAS DE LOS CERRAMIENTOS EN LAS PARCELAS URBANAS REGULADAS POR LA ZONA 03. Ensanche Residencial Unifamiliar

### *Artículo 1. Definición*

- Salvo lo que se determine en la normativa propia de los sectores con ordenación pormenorizada establecida por el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial se considerara como construcción auxiliar aquella que:
  1. se encuentran vinculadas al servicio de la edificación principal (Por ejemplo: casetas de útiles de jardinería, cenadores, garajes, cuartos de instalaciones, piscinas, instalaciones deportivas), de forma que el término de construcción "auxiliar" lleva implícito una medida accesoriedad respecto al uso principal Residencial. Vivienda unifamiliar.
  2. cuando el uso de las construcciones auxiliares no implica lucro comercial.
  3. se tratan de módulos exentos separados de la edificación principal.
  4. en el supuesto de que se trate de un conjunto de viviendas unifamiliares constituidas en régimen de propiedad horizontal, las construcciones auxiliares tendrán el carácter de elemento común debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad y se deberá garantizar que su acceso sea a través de elementos comunes.

### *Artículo 2. Altura máxima*

Una (1) planta

No podrá superar:

- 3,50 metros si se sitúa dentro del área de movimiento permitida por la ordenanza de aplicación.
- 2,50 si se sitúa en el área de retranqueo de los linderos laterales y posterior.

### *Artículo 3. Separación mínima a linderos*

Toda construcción o edificación auxiliar deberá separarse de todos los lindes 1 metro como mínimo, salvo autorización expresa del vecino colindante.

Además deberán respetar el retranqueo de fachada establecido en la ordenanza de aplicación, permitiéndose únicamente en este espacio la construcción de piscinas o pérgolas y cubiertas siempre que estén abiertas por todos sus lados.



#### ***Artículo 4. Condiciones de edificabilidad y ocupación***

Todas las edificaciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad y ocupación excepto:

- Los sistemas telescópicos desplegados para cerramiento de piscinas que permitan la apertura completa del vaso.
- Las casetas prefabricadas que se puedan considerar como construcciones móviles, y siempre que no superen la superficie de 8 m<sup>2</sup>.
- No computarán ocupación las pérgolas o cenadores que se encuentren abiertas por sus lados siempre que no superen la siguiente superficie máxima:
  - o Grado 1. \_\_\_\_\_ 20 m<sup>2</sup>
  - o Grado 2. \_\_\_\_\_ 10 m<sup>2</sup>
  - o Grado 3. \_\_\_\_\_ 6 m<sup>2</sup>

#### ***Artículo 5. Condiciones estéticas***

La cubierta y las fachadas se tratarán en la medida que corresponda, con materiales y acabados similares o iguales a los de la edificación principal.

#### ***Artículo 6. Los cerramientos o cierres de las parcelas.***

Los cerramientos o cierres de la parcela con el espacio público podrán resolverse mediante fábrica hasta una altura de 2,00 metros, debiéndose adecuar los elementos opacos a los existentes en el medio urbano.

Se deberán ajustar a la alineación oficial a excepción de los accesos rodados o peatonales que podrán retranquearse.