

pero manteniendo las condiciones de retranqueo y volumétricas necesarias para que se siga respetando la idea de conjunto exigida por la Tipología original del Plan Parcial, y que tendrá esta normativa prescriptiva:

Nº	Calificación Tipo	Residencial Unifamiliar T6 Al Andalus	Observaciones
01	Retranqueo a lindero Publico fachada RA entre lindes de parcelas privativas	Se establecerá un retranqueo RA obligatorio mínimo de dos metros a vial publico según plano de retranqueos, para la formalización de acceso peatonal y rampa de garajes,	Adecuado
02	Retranqueo a lindero RB entre lindes de parcelas privativas	Retranqueos a fondo de Parcela (RB): mínimo de 3 metros para la planta de vivienda en modalidad desdoblada, y superiores, por lo que se podrá adosar a límite de la parcela la planta destinada a garaje, tanto a parcelación externa al desarrollo del S-10 como a parcelas propias del conjunto cuando se opte por desarrollar topología T6 AL solo para agrupaciones de dos o más parcelas de la trama de parcelación establecida en el presente ED.	Adecuado
03	Usos en subsuelo y Condiciones estéticas	A. De acuerdo con la N 439-T7-6C. El subsuelo de la parcela, podrá utilizarse para usos complementarios de la vivienda y dicha planta no computará aprovechamiento. B. Acuerdo a la norma N-439.T6.7 (sic, se entiende que dice "De acuerdo a la norma N-439.T6.7"). C. Todas las observaciones se consideran sin perjuicio de las limitaciones sectoriales.	A. Adecuado B. Adecuado C. Adecuado
04	Nº Máximo de plantas	2 plantas+ torreón de remate. Baja, desdoblada planta baja, primera y torreón de remate	Adecuado (Teniendo en cuenta la altura máxima permitida (8,5m) y que cada planta debe tener un mínimo de 2,5 m libres, si sumamos el espesor medio de un forjado (0,3 m), obtenemos un total de altura máximo (según definición de la N-404) de 8,10 m.)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.	Adecuado
13	Agrupación de parcelas	Se permite la agrupación de 2 parcelas para edificar en ellas una sola vivienda, aunque sin variación de los parámetros urbanísticos aquí fijados. Solo se permitirá la agregación de parcelas con las siguientes condiciones: a) Máximo de 2 b) Colindantes c) Con entrada principal a la misma vía principal.	Adecuado
14	Composición conjunto, fachadas y lideros de adhesión y fachadas traseras o interiores.	Se plantea como alineación obligatoria de conjunto, la establecida como retranqueo RA, con una horquilla definida de 2m a 3m, 2m mínimo y 3 m máximo a lindero de vial público, quedando las demás alineaciones como linderos máximos, dependiendo los parámetros de ocupación de planta y aprovechamientos materializarlos. Se establece la posibilidad de unión de dos parcelas para desarrollo de vivienda sobre estas parcelas, pero sin producir pérdida de alineación del plano de fachada principal a lindero de vial publico establecido como RA, para evitar generar medianeras vistas, pérdida de conjunto o servidumbre de vistas sobre colindantes. En las unidades que conformen esquina, se podrá establecer retranqueo del lindero en longitud del vial público, dado que la composición de la unidad de vivienda sobre agrupación de parcela, garantizará la no generación de medianeras vistas, no perder la unidad del conjunto y salvaguardar las servidumbres entre lindantes. Se nomenclatura como RC. Quedando la dimensión del retranqueo en función del consumo de edificabilidad. En parcelas agrupadas que conformen un conjunto de parcelas, que conjugando dos rasantes y fachada lateral, se establece la composición de volúmenes conectado dichos Volúmenes con rasantes diferentes, mediante un elemento de uso exclusivo de escalera de acceso a plantas, en la zona determinada como retranqueo Rb, quedando la formalización del castillete ubicado en los volúmenes asociados a rasantes no pudiéndose formalizar en la zona de conexión de ambos volúmenes. Dicho elemento de conexión deberá formalizar un retranqueo de al menos m. con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas. Solo se permitirá la agregación de parcelas con las siguientes condiciones: a) Máximo de 2 b) Colindantes c) Con entrada principal a la misma vía principal.	Adecuado