



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP I-4**

### **Antecedentes:**

El Plan Parcial del Sector PP I-4 fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 1 de diciembre de 2000 en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del año 1999. Posteriormente se aprobó una primera modificación puntual, el 28 de diciembre de 2001, para realizar determinados ajustes en la ordenación y sobre las ordenanzas.

El Plan Parcial fue desarrollado mediante gestión por expropiación y urbanizado. En la actualidad se están edificando las diferentes parcelas habiéndose entregado ya las primeras viviendas.

### **Objeto y justificación:**

El objeto de la presente modificación del Plan Parcial del Sector PP I-4 es adaptar el artículo 3.23 de la Subsección Segunda de las Ordenanzas del Plan, relativa a las condiciones particulares de la Clave PC (Residencial Plurifamiliar en condominio), en relación con la posición de las edificaciones, para facilitar el cumplimiento de las distancias que se deben respetar entre las mismas según lo establecido por la normativa del Plan General.

En efecto, de la aplicación conjunta de las ordenanzas del Plan Parcial en relación con las distancias mínimas a los retranqueos de parcela, las alturas máximas admitidas y la distancia entre edificaciones, se ha detectado que, por las dimensiones de las parcelas, no es posible el cumplimiento conjunto de todas esas determinaciones.

La presente Modificación se redacta por tanto para definir una nueva regulación de la posición de las edificaciones de vivienda previstas en las parcelas calificadas con la Clave PC en su grado 1º (PC1), disminuyendo de seis a tres metros el retranqueo a determinados linderos de las manzanas, para cumplir con la determinación del planeamiento que establece que la distancia entre edificaciones debe ser al menos la de la altura de coronación de la más alta de ellas (artículo 10.1.7 del Plan General y punto 4 del artículo 3.23 del Plan Parcial), pues manteniendo el retranqueo de seis metros y las alturas propuestas por el Plan Parcial tal condición de distancia es imposible cumplirla.

La Modificación afecta a 19 parcelas ubicadas en las manzanas 1.4, 2.2, 3.4, 4.2, 5.4, 6.2, 8.2, 9.4 y 10.2 del Plan Parcial, habiéndose tenido que tramitar con anterioridad un Estudio de Detalle<sup>1</sup> para las manzanas 2.2 y 4.2 pues fue en éstas donde por primera vez se detectó el problema mencionado. Con el objeto de evitar la tramitación de sucesivos Estudios de Detalle para el resto de las parcelas, se plantea la presente Modificación que de manera unitaria y global deja regulado el problema descrito.

---

<sup>1</sup> La normativa del Plan Parcial (artículo 2.4) habilita a través de Estudios de Detalle a modificar la posición de las edificaciones.



### **Modificación:**

A) El punto 1.a) del artículo 3.23 "Posición de la edificación", de la ordenanza que regula la Clave PC (Residencial Plurifamiliar en Condominio), queda redactado de la siguiente forma:

#### **Artículo 3.23 Posición de la edificación**

*La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:*

*1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación:*

*a) En el grado 1 la edificación guardará una separación igual o mayor a seis (6,00) metros a los linderos de la parcela que dan frente al vial MCD1 del Plan Parcial (actualmente calle Ernest Lluch) y a los que las separan de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en las manzanas 2.2, 4.2, 6.2, 8.2 y 10.2; y a las calles MCG1 y MC00 (actualmente calles de Che Guevara y Camino del Molino), en las manzanas 1.4, 3.4, 5.4 y 9.4.*

*Hacia el resto de linderos exteriores la edificación guardará una separación igual o mayor a tres (3,00) metros.*

*Además, el retranqueo mínimo hacia los linderos laterales de parcela (interiores a la manzana) será de seis (6) metros.*

B) A su vez, el punto 4 del mismo artículo 3.23, queda redactado como sigue:

*4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, así como entre las edificaciones de una manzana (entre parcelas contiguas), se deberá respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal y con luces rectas: En grado 1, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros; y en grado 2, igual o superior a seis (6) metros.*

Se adjuntan:

- Anexo nº 1: Texto de la ordenanza vigente que se modifica.
- Anexo nº 2: Plano de localización de parcelas afectadas.

Fuenlabrada, 19 de febrero de 2007

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



## **ANEXO Nº 1**

Artículo de la Ordenanza del Plan Parcial que se modifica

previa tramitación de un Estudio de Detalle, y la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el P.Urbanización, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

3. El Estudio de Detalle deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la manzana y en particular los siguientes:
  - Fondos edificables
  - Altura de coronación
  - Altura de planta baja
  - Tratamiento y ordenación de la cota "o" (espacios libres de manzana)
  - Accesos a garajes-aparcamientos

### **Artículo 3.23 Posición de la edificación**

La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación:

a) En el grado 1 la edificación guardará una separación a cualquiera de los linderos de la manzana igual o mayor a seis (6) metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal a partir de la fachada de la edificación.

No obstante en los cuerpos edificados en planta baja (comerciales), no será necesario guardar la antedicha separación al lindero coincidente con la alineación.

b) En el grado 2, la edificación guardará una separación a la alineación oficial (calle) igual

o mayor a tres (3) metros. En el resto de los linderos la separación será igual o mayor a cinco (5) metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal a partir de la fachada de la edificación. Estas condiciones definen un fondo máximo para la edificación de once (11) metros.

2. En el grado 1, los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo podrán realizarse en dichos espacios construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

En el grado 2, los espacios libres de planta baja serán destinados de forma privativa a las viviendas situadas en la misma, salvo las superficies para los accesos y espacios normativamente necesarios para la comunidad.

3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.
4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, y con luces rectas: En grado 1, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros; y en grado 2, igual o superior a seis (6) metros.

### **Artículo 3.24 Ocupación**

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

*En Grado 1:*

- a) En plantas sobre rasante: el treinta por ciento (30%) de la superficie de la manzana.



## ANEXO Nº 2

Plano de localización de parcelas afectadas

# Información cartográfica

