

U-PL-7/01

APROBACIÓN DEFINITIVA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR PP I-4**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**DICIEMBRE 2001**

**SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP I-4  
CIUDAD JARDÍN OESTE**

**MEMORIA**

**1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN**

- 1.1.- LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
- 1.2.- LA GRAN DOTACIÓN DEPORTIVA DE LA ZONA OESTE
- 1.3.- ACTUACIONES SOBRE LA M-506 E IMPACTO ACÚSTICO

**2. MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN**

- 2.1. CAMBIO DE CALIFICACIÓN SOBRE PARCELAS JUNTO A M-506
- 2.2. NUEVA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS Y SU RÉGIMEN DE VENTA
- 2.3. LA ESQUINA DOTACIONAL NOROESTE DEL ÁMBITO
- 2.4. TRATAMIENTO DEL MARGEN DE LA CARRETERA M-506
- 2.5. CONCLUSIÓN. MANTENIMIENTO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN

**3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS**

**MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS**

**1. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO**

**2. ARTÍCULOS MODIFICADOS**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS MODIFICADOS**

- O.1 DIVISIÓN BÁSICA
- O.2 CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- O.3.1 RED VIARIA: ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO
- O.3.3.1 RED VIARIA: PLANO DE REPLANTEO
- O.3.3.2 RED VIARIA: PLANO DE REPLANTEO
- O.5 IMAGEN DE LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN INDICATIVA
- O.6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN MT Y AT



## MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS



### 1. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO

La posición, forma y ordenación edificatoria que se requiere para las nuevas parcelas residenciales situadas junto a la M-506, hace preciso pormenorizar unas condiciones de ordenanza específicas para las mismas, que se incorporan en la estructura de "claves" que definen las ordenanzas del Plan Parcial.

La clave PC se desagrega en dos grados, manteniendo las condiciones ahora existentes como grado 1, y definiendo otras para las nuevas parcelas 2.4 y 4.4 como grado 2. Las condiciones que se diferencian entre los dos grados son las relativas a la forma y dimensión de la edificación, tales como fondo edificable, alturas, ocupación, etc.

Por otra parte, los trabajos de elaboración del Proyecto de Parcelación, junto con los de gestión que se vienen desarrollando por los Servicios Técnicos, hacen conveniente matizar alguna determinación de la ordenanza, para facilitar una mayor agilización en los procesos de desarrollo del planeamiento primero y de la ejecución edificatoria después.

Concretamente, en el artículo 0.6. "*Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades*" se amplía el margen para los ajustes que pueda establecer el Proyecto de Parcelación en relación con la redistribución de edificabilidades y número de viviendas entre parcelas y manzanas con el mismo régimen de vivienda y misma tipología (colectiva – unifamiliar), pasando a ser de un intervalo de más o menos un cinco por ciento a un intervalo de un diez por ciento.

Además, en los artículos que en las distintas Claves hacen referencia a la subdivisión de las parcelas o manzanas, se suprime la condición de que aquella debe tramitarse de forma simultánea al Estudio de Detalle que hay que desarrollar para su ordenación. De esta forma los Estudios de Detalle se podrán realizar por los distintos agentes afectados en un momento posterior a la parcelación, adaptándose a ésta y en un momento de mayor análisis de las condiciones edificatorias previo a la concreción en los Proyectos de edificación.

Por último, es necesario adaptar igualmente la ordenanza de la infraestructura eléctrica a las nuevas condiciones de la ordenación.

### 2. ARTÍCULOS MODIFICADOS

A continuación se acompañan los artículos que sufren alguna modificación en su redacción, presentando el texto completo de los mismos. La Subsección Segunda de la Sección Primera. Zona Residencial, relativa a las "*Condiciones particulares de la clave PC (Residencial Plurifamiliar en Condominio)*", se presenta con su redacción completa independientemente de que exista algún artículo que no se modifica.



1 MAR 2012  
Secretaría de Urbanismo y Planeación  
de Fuenteventina

#### **Artículo 0.6. Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades**

1. Procederá la revisión del Plan Parcial en los supuestos de modificaciones en el P.G. que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana de aquél.
2. Tendrán la consideración de simples modificaciones aisladas que habrán de ser tramitadas como tales, los supuestos de alteración de los elementos del Plan Parcial que no impliquen transformación de la estructura urbana en su conjunto, ni quepa conceptuar como simples reajustes.
3. En relación con lo dispuesto en el apartado anterior no será exigible la tramitación de modificación del Plan Parcial en los siguientes supuestos.
  - a) Concreción de alternativas o transformaciones respecto a la ordenación prevista que puedan efectuarse dentro de los márgenes que el propio Plan Parcial especifica en las presentes Ordenanzas.
  - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.
  - c) Los ajustes efectuados en el (los) Proyecto(s) de Parcelación para redistribuir –entre las parcelas- las edificabilidades y las viviendas que se establecen para cada manzana en los Cuadros de Características; o para redistribuir –entre manzanas sujetas al mismo régimen de vivienda- las edificabilidades y viviendas que se establecen para cada manzana en los Cuadros de Características, siempre y cuando los resultados totales no varíen y el reajuste de edificabilidad y de número máximo de viviendas de cada manzana se sitúe dentro de un intervalo de mas o menos diez por ciento de las cifras establecidas en los mencionados Cuadros.

#### **Artículo 3.7 Condiciones de la parcela**

1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:





a) Superficie mínima:

- Grado 1: mil cuatrocientos metros cuadrados (1.400 m<sup>2</sup>)
- Grado 2: ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>)

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una sola altura con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>. y un frente mínimo de 10 m.

b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

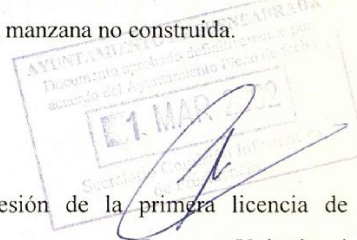
2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana, guardando preferentemente la misma proporción que la existente entre la superficie del espacio libre interior del conjunto de la manzana y la superficie total de la misma. El espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a tres (3) metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación.
3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las mismas, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de la manzana.
4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la(s) manzana(s) 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
5. En todo caso, se efectúe o no subdivisión de manzana, se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto, en el supuesto de subdivisión, deberá tramitarse conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle –o en su caso con el Proyecto Unitario- requerido en el caso de dicha subdivisión. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado

proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.

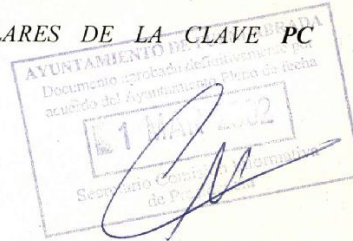
6. Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el P.Urbanización, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento 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.

#### **Artículo 3.40 Condiciones especiales**

1. Será necesario tramitar, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre la manzana, un Estudio de Detalle o, en su caso Proyecto Unitario, si por el Proyecto de Parcelación se realiza la subdivisión de la manzana en parcelas para diferentes titulares, debiendo resolver aquél la ordenación de conjunto.
2. La superficie del espacio común (condominio) de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones enteramente subterránea cuya cubierta deberá permitir el ajardinamiento.
3. El garaje aparcamiento podrá ser común para todas o parte de las viviendas unifamiliares ordenadas.



*SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PC  
(RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO)*



**Artículo 3.20. Ámbito, características y grados**

1. Esta **Clave** es de aplicación a las manzanas grafiadas en el Plano de Calificación y ordenación pormenorizada (0-2) con el código o clave **PC**.
2. La tipología edificatoria es de edificación exenta en bloque lineal o en torre (grado 1) o en bloque lineal sólo (grado 2), con fachadas retranqueadas respecto a la alineación exterior y con espacios libres privados de parcela.
3. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda colectiva en los diferentes regímenes -de protección pública o nó-, según manzanas.
4. A efectos de la aplicación de determinadas condiciones de la edificación, se distinguen dos grados (1 y 2) reflejándose en el mencionado Plano (0-2) la pertenencia a cada uno de ellos, (PC1 ó PC2, respectivamente).

**Artículo 3.21 Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.8, 2.4.9 y 2.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 3.22 Condiciones de la parcela**

1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:

- Grado 1: mil cuatrocientos metros cuadrados (1.400 m<sup>2</sup>)
- Grado 2: mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>)

b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. En caso de subdivisión de manzana y de constitución de espacio mancomunado entre las parcelas resultantes, se exigirá como condición para la(s) licencia(s) de edificación la



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:

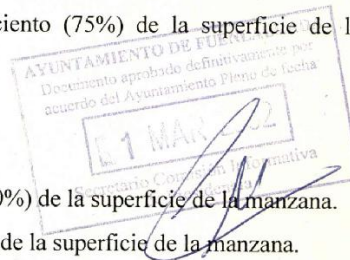
*En Grado 1:*

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

- b) En planta bajo rasante: el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la manzana.

*En Grado 2:*

- a) En plantas sobre rasante: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la manzana.  
b) En planta bajo rasante: el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana.



### **Artículo 3.25 Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad**

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 11.5 recogido en la Memoria. El índice ó coeficiente de edificabilidad que figura en ese mismo cuadro tiene carácter aproximado, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

### **Artículo 3.26 Altura de la edificación**

1. En grado 1, la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las siete (7) plantas y veintitrés (23) metros. No obstante en los ámbitos de altura máxima singular señalados en el Plano 0-2 de Ordenación y Calificación, no se admitirá una altura mayor de la expresada en el referido plano. La expresión V+A, admite una planta ático sobre la última planta.
2. En grado 2, la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja las tres (3) plantas y once (11) metros.
3. Por encima de las referidas alturas (salvo la expresión señalada en el punto anterior) no se permite construcción de planta ático. No obstante la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



### **Artículo 3.27 Cota de origen y referencia**

La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **Artículo 3.28. Altura libre de piso**

La altura libre de piso será como mínimo:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.), excepto si tal planta se destina a vivienda.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas de piso y áticos, y a la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda.



### **Artículo 3.29. Ajardinamiento de espacios libres**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

### **Artículo 3.30. Salientes y vuelos**

Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el art. 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **Artículo 3.31. Condiciones de estética**

1. En grado 2, la longitud de los edificios será menor de noventa (90) metros.
2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos al residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

3. La composición de las fachadas así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres.
4. Las cubiertas de los edificios serán planas.



#### **Artículo 3.32. Dotación de aparcamiento**

Será obligatoria la reserva y ejecución de aparcamiento dentro de la parcela en situación bajo rasante a razón de una plaza por cada vivienda.

#### **Artículo 3.33. Usos compatibles**

1. La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar en ambos Grados el diez (10) por ciento de la superficie edificable total, ni ser inferior en cada manzana a la que figura al efecto en la columna de Bajos comerciales (mínimo obligatorio) del Cuadro de Características 11.5 recogido en la Memoria.
2. Usos complementarios (en ambos grados)
  - i) **Servicios Terciarios**
    - . Oficinas, en situación de planta baja.
    - . Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta baja.
    - . Otros servicios terciarios, en situación de planta baja.
  - ii) **Dotacional**

En cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, excepto de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

#### **Artículo 3.34 Usos prohibidos**

- . Industrial
- . Terciario Comercial en Categoría de Comercio Grande (artículo 9.4.1 de las NN.UU de PG).

**SECCIÓN SEXTA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA: CONDICIONES PARTICULARES**

**Artículo 3.86 Ámbito y Características**

1. Corresponde a la parcela 6.4 identificada en el Plano 0.2 de Ordenación con la Clave IS. Se destina a instalaciones de transformación de energía eléctrica. Dichas instalaciones en todo caso deberán quedar cerradas y cubiertas dentro de un edificio destinado a tal fin.
2. El índice de edificabilidad, que no computará como uso lucrativo, es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. La altura máxima será de doce (12) metros.
4. La edificación que albergue las instalaciones eléctricas podrá contener espacios destinados a servicios de la Compañía, en un porcentaje no superior al 25% de la edificabilidad total.
5. Los retranqueos a los linderos Noreste y Suroeste (largos) serán de cinco (5) metros. A la vía bulevar y a la parcela 8.4 colindante de diez (10) metros.





MEMORIA JUSTIFICATIVA



CUADRO 11.3 CARACTERÍSTICAS: RESERVAS DOTACIONALES

	Superficie suelo		Dotación (m2/viv.)
	m2 s.	%	
<b>Sup.tot.Sector</b>	<b>521,892</b>	<b>100%</b>	
Nº total de viviendas	1,809		
Sistema general viario	13,468	2.58%	
Sistema General Via Pecuaria	26,575	5.09%	
Sistema viario local:			
Rodado	101,709	19.49%	
Coexistencia	17,228	3.30%	
Areas estanciales	23,884	4.58%	
Reserva viaria	19,387	3.71%	
<b>Subt. Viario</b>	<b>202,251</b>	<b>38.75%</b>	<b>111.80</b>
Espacios libres de uso público:			
Jardines	46,781	8.96%	
Juego y recreo niños	11,874	2.28%	
<b>Subt. Z.V</b>	<b>58,656</b>	<b>11.24%</b>	<b>32.42</b>
Reservas de suelo dotacional público:			
Escolar	21,753	4.17%	12.02
Deportivo	19,642	3.76%	10.86
Social	6,606	1.27%	
Infraestructuras(EE)	4,000	0.77%	2.21
<b>Subt. Equip</b>	<b>52,001</b>	<b>9.96%</b>	<b>28.75</b>
Reserva de suelo comercial:			
Centros	6,273	1.20%	
Centros y b. com. (oblig.)	11,336		6.27
Total superficie destinada a viario y dotaciones publicas	<b>312,908</b>	<b>59.96%</b>	<b>173</b>
Total superficie zonas privativas (residencia,terciario,comercio)	<b>208,985</b>	<b>40.04%</b>	

Estandar Regl. Planeam.	
	27,138
	10,855
	52,189 10%
	21,710
	14,474
	10,855 m2c
	5,427 m2c

viario rodado	101,709 m2
	4,623 ml
viario coexistencia	17,228 m2
	783 ml
<b>total viario(rodado+coexistencia)</b>	<b>118,937 m2</b>
	5,406 ml
metros lineales disponibles para aparcamiento	70% 7,569 ml
nº minimo plazas aparcamiento en viario	905
m² plazas aparcamiento en viario	18,092 m2
metros lineales para nº minimo plazas	4,523 ml
nº plazas aparcamiento en viario	1,514

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP I-4  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO 11.4 DIMENSIONES DE SUELO CALIFICADO PARA RESERVAS DOTACIONALES

Zona	Superficie m2 s.
AE1	1,248.35
AE2	406.98
AE3	647.45
AE4	624.65
AE5	456.66
AE6	390.00
AE7	390.00
AE8	1,048.09
AE9	390.00
AE10	257.88
AE11	1,139.58
AE12	257.88
AE13	999.31
AE14	881.10
AE15	397.76
AE16	382.35
AE17	372.17
AE18	534.67
AE19	642.85
AE20	112.61
AE21	156.58
AE22	899.90
AE23	818.97
AE24	957.71
AE25	383.31
AE26	362.03
AE27	934.58
AE28	942.58
AE29	6,848.48
<b>SUBTOTAL AE</b>	<b>23,884.48</b>

J1	7,659.31
J2	18,481.63
J3	7,298.80
J4	8,558.51
J5	4,872.95
<b>SUBTOTAL J</b>	<b>46,871.20</b>

JR1	2,850.00
JR2	2,850.00
JR3	2,858.36
JR4	2,191.48
JR5	1,124.50
<b>SUBTOTAL JR</b>	<b>11,874.34</b>

VC1	2,343.53
VC2	2,423.83
VC3	2,197.82
VC4	2,345.56
VC5	2,399.52
VC6	2,789.29
VC7	2,728.38
<b>SUBTOTAL VC</b>	<b>17,227.93</b>

SGVP1	7,982.03
SGVP2	315.04
SGVP3	3,705.20
SGVP4	7,483.70
SGVP5	7,508.56
<b>SUBTOTAL SGVP</b>	<b>28,574.53</b>

<b>RESERVA VIARIA</b>	<b>19,386.62</b>
-----------------------	------------------

SIST.GEN. VIARIO	13,468
SIST.GEN. VIA PEC.	26,575
<b>VIARIO LOCAL</b>	<b>142,821</b>
RODADO	101,709
COEXISTENCIA	17,228
REAS ESTANCIALES	23,884
RESERVA VIARIA	19,387
<b>E.L.U.P.</b>	<b>58,746</b>
JARDINES	46,871
JUEGO DE NIÑOS	11,874



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente en el  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**11 MAR 2002**  
 Secretario Comisario Interimario  
 de Fuenlabrada

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO 11.5 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2	Edificabilidad Residencial computable m2	Tamaño medio maximo de viv m2/viv	TAMAÑO MEDIO PARCELAS UG m2
1.1.1	4.210	PE1	2.28	9,600	102	VPO	375	9,225	90	
1.1.2	7.828	PE1	2.24	17,500	188	VPO	563	16,938	90	
1.1.3	4.743	PE1	2.24	10,600	112	VPO	563	10,038	90	
1.2	3.923	UG	0.62	2,440	16	VL		2,440	153	245
1.3	1.795	UG	0.59	1,068	7	VL		1,068	153	256
1.4	4.191	PC1	1.26	5,261	48	VL	188	5,074	106	
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>26.690</b>		<b>1.74</b>	<b>46,469</b>	<b>473</b>		<b>1,688</b>	<b>44,782</b>	<b>95</b>	
2.2	3.879	PC1	1.28	4,956	45	VPO	188	4,768	106	
2.3	10.132	UG	0.60	6,043	47	VPT		6,043	129	216
2.4	2.702	PC2	1.18	3,178	30	VPO		3,178	106	
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>16.713</b>		<b>0.85</b>	<b>14,177</b>	<b>122</b>		<b>188</b>	<b>13,989</b>	<b>115</b>	
3.2	5.042	UG	0.67	3,356	22	VL		3,356	153	229
3.3	6.075	UG	0.55	3,356	22	VL		3,356	153	276
3.4	4.472	PC1	1.19	5,333	48	VL	188	5,146	107	
<b>SUBTOTAL 3</b>	<b>15.590</b>		<b>0.77</b>	<b>12,044</b>	<b>92</b>		<b>188</b>	<b>11,857</b>	<b>129</b>	
4.2	3.011	PC1	1.58	4,768	45	VPO		4,768	106	
4.3	9.827	UG	0.61	6,043	47	VPT		6,043	129	209
4.4	2.276	PC2	1.12	2,542	24	VPO		2,542	106	
<b>SUBTOTAL 4</b>	<b>15.114</b>		<b>0.89</b>	<b>13,353</b>	<b>116</b>			<b>13,353</b>	<b>115</b>	
5.1	900	PE2	3.14	2,822	24	VL	188	2,635	110	
5.2	6.617	UG	0.67	4,423	29	VL		4,423	153	228
5.3	5.354	UG	0.68	3,661	24	VL		3,661	153	223
5.4	4.106	PC1	1.26	5,173	48	VL	188	4,986	104	
<b>SUBTOTAL 5</b>	<b>16.977</b>		<b>0.95</b>	<b>16,079</b>	<b>125</b>		<b>375</b>	<b>15,704</b>	<b>126</b>	
6.1	5.625	PE1	1.82	10,210	94	VPT	563	9,648	103	
6.2	3.039	PC1	1.56	4,739	44	VL		4,739	108	
6.3	10.705	UG	0.62	6,685	52	VPT		6,685	129	206
<b>SUBTOTAL 6</b>	<b>19.369</b>		<b>1.12</b>	<b>21,634</b>	<b>190</b>		<b>563</b>	<b>21,072</b>	<b>111</b>	
7.1	900	PE2	3.14	2,822	24	VL	188	2,635	110	
7.2	5.268	UG	0.64	3,356	22	VL		3,356	153	239
7.3	10.335	UG	0.63	6,559	43	VL		6,559	153	240
<b>SUBTOTAL 7</b>	<b>16.503</b>		<b>0.77</b>	<b>12,736</b>	<b>89</b>		<b>188</b>	<b>12,549</b>	<b>141</b>	
8.1	5.625	PE1	1.78	10,040	92	VPT	563	9,477	103	
8.2	3.006	PC1	1.29	3,877	36	VL		3,877	108	
8.3	9.219	UG	0.66	6,043	47	VPT		6,043	129	196
<b>SUBTOTAL 8</b>	<b>17.850</b>		<b>1.12</b>	<b>19,960</b>	<b>175</b>		<b>563</b>	<b>19,397</b>	<b>111</b>	
9.1	900	PE2	3.14	2,822	24	VL	188	2,635	110	
9.2	5.213	UG	0.67	3,508	23	VL		3,508	153	227
9.3	10.626	UG	0.66	7,016	46	VL		7,016	153	231
9.4	6.708	PC1	0.95	6,368	60	VPT	188	6,181	103	
<b>SUBTOTAL 9</b>	<b>23.447</b>		<b>0.84</b>	<b>19,714</b>	<b>153</b>		<b>375</b>	<b>19,339</b>	<b>126</b>	
10.1	5.625	PE1	1.82	10,210	94	VPT	563	9,648	103	
10.2	3.009	PC1	1.57	4,739	44	VL		4,739	108	
10.3	8.726	UG	0.66	5,786	45	VPT		5,786	129	194
<b>SUBTOTAL 10</b>	<b>17.360</b>		<b>1.19</b>	<b>20,734</b>	<b>183</b>		<b>563</b>	<b>20,172</b>	<b>110</b>	
11.2	1.915	PE2	2.26	4,326	36	VL	375	3,951	110	
11.3	6.515	UG	0.73	4,728	31	VL		4,728	153	210
<b>SUBTOTAL 11</b>	<b>8.429</b>		<b>1.07</b>	<b>9,054</b>	<b>67</b>		<b>375</b>	<b>6,679</b>	<b>130</b>	
12.1	900	PE2	3.14	2,822	24	VL	188	2,635	110	
<b>TOTAL</b>	<b>194,942</b>		<b>1.07</b>	<b>208,778</b>	<b>1,809</b>		<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>113</b>	<b>221</b>

edif.usos lucrat.(m2c.)      226,142      % resid. 90%

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP I-4  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL





MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO 11.5.5 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL VPO

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c.	Nº máx. de viv.	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c.	Edificabilidad Residencial computable m2 c.	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv.
2.2	3,879	PC1	1.28	4,956	45	188	4,769	106
4.2	3,011	PC1	1.58	4,768	45		4,768	106
2.4	2,702	PC2	1.18	3,178	30		3,178	106
4.4	2,276	PC2	1.12	2,542	24		2,542	106
1.1.1	4,210	PE1	2.28	9,600	102	375	9,225	90
1.1.2	7,828	PE1	2.24	17,500	188	563	16,938	90
1.1.3	4,743	PE1	2.24	10,600	112	563	10,038	90
<b>TOTAL</b>	<b>28,648</b>		<b>1.86</b>	<b>53,144</b>	<b>546</b>	<b>1,688</b>	<b>51,457</b>	<b>94</b>

CUADRO 11.5.6 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL VPT

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c.	Nº máx. de viv.	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c.	Edificabilidad Residencial computable m2 c.	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv.	TAMAÑO MEDIO PARCELA UG
9.4	6,708	PC1	0.95	6,368	60	188	6,181	103	
6.1	5,625	PE1	1.82	10,210	94	563	9,648	103	
8.1	5,625	PE1	1.78	10,040	92	563	9,477	103	
10.1	5,625	PE1	1.82	10,210	94	563	9,648	103	
2.3	10,132	UG	0.60	6,043	47		6,043	129	215.57
4.3	9,827	UG	0.61	6,043	47		6,043	129	209.09
6.3	10,705	UG	0.62	6,685	52		6,685	129	205.87
8.3	9,219	UG	0.66	6,043	47		6,043	129	196.15
10.3	8,726	UG	0.66	5,786	45		5,786	129	193.92
<b>TOTAL</b>	<b>72,193</b>		<b>0.93</b>	<b>67,427</b>	<b>578</b>	<b>1,875</b>	<b>65,552</b>	<b>113</b>	<b>204.12</b>

CUADRO 11.5.7 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL VL

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c.	Nº máx. de viv.	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c.	Edificabilidad Residencial computable m2 c.	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv.	TAMAÑO MEDIO PARCELAS UG
1.4	4,191	PC1	1.26	5,261	48	188	5,074	106	
3.4	4,472	PC1	1.19	5,333	48	188	5,146	107	
5.4	4,106	PC1	1.26	5,173	48	188	4,986	104	
6.2	3,039	PC1	1.56	4,739	44		4,739	108	
8.2	3,006	PC1	1.29	3,877	36		3,877	108	
10.2	3,009	PC1	1.57	4,739	44		4,739	108	
5.1	900	PE2	3.14	2,822	24	188	2,635	110	
7.1	900	PE2	3.14	2,822	24	188	2,635	110	
9.1	900	PE2	3.14	2,822	24	188	2,635	110	
11.2	1,915	PE2	2.26	4,326	36	375	3,951	110	
12.1	900	PE2	3.14	2,822	24	188	2,635	110	
1.2	3,923	UG	0.62	2,440	16		2,440	153	245
1.3	1,795	UG	0.59	1,068	7		1,068	153	256
3.2	5,042	UG	0.67	3,356	22		3,356	153	229
3.3	6,075	UG	0.55	3,356	22		3,356	153	276
5.2	6,617	UG	0.67	4,423	29		4,423	153	228
5.3	5,354	UG	0.68	3,661	24		3,661	153	223
7.2	5,268	UG	0.64	3,356	22		3,356	153	239
7.3	10,335	UG	0.63	6,559	43		6,559	153	240
9.2	5,213	UG	0.67	3,508	23		3,508	153	227
9.3	10,626	UG	0.66	7,016	46		7,016	153	231
11.3	6,515	UG	0.73	4,728	31		4,728	153	210
<b>TOTAL</b>	<b>94,101</b>		<b>0.94</b>	<b>88,206</b>	<b>685</b>	<b>1,688</b>	<b>86,519</b>	<b>126</b>	<b>236</b>
<b>TOTAL</b>	<b>194,942</b>			<b>208,778</b>	<b>1,809</b>	<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>113</b>	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP I-4  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA



CUADRO 11.5.1 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL PE1

"Manzana" Y Zona	Superficie m2 s	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de vv	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio maximo de vv m2c/vv
1.1.1	4.210	2,28	9.600	102	VPO	375	9.225	90
1.1.2	7.828	2,24	17.500	166	VPO	563	16.938	90
1.1.3	4.743	2,24	10.600	112	VPO	563	10.038	90
6.1	5.625	1,82	10.210	94	VPT	563	9.648	103
8.1	5.625	1,78	10.040	92	VPT	563	9.477	103
10.1	5.625	1,82	10.210	94	VPT	563	9.648	103
<b>TOTAL</b>	<b>33,656</b>	<b>2,03</b>	<b>68,160</b>	<b>682</b>		<b>3,188</b>	<b>64,973</b>	<b>95</b>

CUADRO 11.5.2 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL PE2

"Manzana" Y Zona	Superficie m2 s	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de vv	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio maximo de vv m2c/vv
5.1	900	3.14	2.822	24	VL	188	2.635	110
7.1	900	3.14	2.822	24	VL	188	2.635	110
9.1	900	3.14	2.822	24	VL	188	2.635	110
11.2	1.915	2.26	4.326	36	VL	375	3.951	110
12.1	900	3.14	2.822	24	VL	188	2.635	110
<b>TOTAL</b>	<b>5,515</b>	<b>2,83</b>	<b>15,814</b>	<b>132</b>		<b>1,125</b>	<b>14,489</b>	<b>110</b>

CUADRO 11.5.3 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL PC1

"Manzana" Y Zona	Superficie m2 s	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de vv	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio maximo de vv m2c/vv
1.4	4.191	1.26	5.261	48	VL	188	5.074	106
3.4	4.472	1.19	5.333	48	VL	188	5.146	107
5.4	4.106	1.26	5.173	48	VL	188	4.986	104
6.2	3.039	1.56	4.739	44	VL	188	4.739	108
8.2	3.006	1.29	3.877	36	VL	188	3.877	108
10.2	3.009	1.57	4.739	44	VL	188	4.739	108
2.2	3.879	1.28	4.956	45	VPO	188	4.768	106
4.2	3.011	1.58	4.768	45	VPO	188	4.768	106
9.4	6.708	0.95	6.368	60	VPT	188	6.181	103
<b>TOTAL</b>	<b>35,421</b>	<b>1,28</b>	<b>45,214</b>	<b>418</b>		<b>938</b>	<b>44,276</b>	<b>106</b>

CUADRO 11.5.3 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL PC2

"Manzana" Y Zona	Superficie m2 s	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de vv	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio maximo de vv m2c/vv
2.4	2.702	1.18	3.178	30	VPO	188	3.178	106
4.4	2.278	1.12	2.542	24	VPO	188	2.542	106
<b>TOTAL</b>	<b>4,977</b>	<b>1,15</b>	<b>5,720</b>	<b>54</b>			<b>5,720</b>	<b>106</b>

CUADRO 11.5.4 EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL UG

"Manzana" Y Zona	Superficie m2 s	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de vv	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio maximo de vv m2c/vv	TAMAÑO MEDIO PARCELA m2 s
1.2	3.923	0.62	2.440	16	VL		2.440	153	245
1.3	1.795	0.59	1.068	7	VL		1.068	153	256
3.2	5.042	0.67	3.356	22	VL		3.356	153	229
3.3	6.075	0.55	3.356	22	VL		3.356	153	278
5.2	6.617	0.67	4.423	29	VL		4.423	153	228
5.3	5.354	0.68	3.661	24	VL		3.661	153	223
7.2	5.268	0.64	3.356	22	VL		3.356	153	239
7.3	10.335	0.63	6.559	43	VL		6.559	153	240
9.2	5.213	0.67	3.508	23	VL		3.508	153	227
9.3	10.626	0.66	7.016	46	VL		7.016	153	231
11.3	6.515	0.73	4.728	31	VL		4.728	153	210
2.3	10.132	0.60	6.043	47	VPT		6.043	129	216
4.3	9.627	0.61	6.043	47	VPT		6.043	129	209
6.3	10.705	0.62	6.685	52	VPT		6.685	129	206
8.3	9.219	0.66	6.043	47	VPT		6.043	129	196
10.3	6.726	0.66	5.786	45	VPT		5.786	129	194
<b>TOTAL</b>	<b>115,372</b>	<b>0,64</b>	<b>74,069</b>	<b>523</b>			<b>74,069</b>	<b>142</b>	<b>221</b>

VL	153	234
VPT	129	204

<b>TOTAL</b>	<b>194,942</b>	<b>208,778</b>	<b>1,809</b>	<b>5,251</b>	<b>203,527</b>	<b>113</b>
--------------	----------------	----------------	--------------	--------------	----------------	------------



MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 MAR 2011  
 Secretario Comisionado Interactiva de Residencia

CUADRO 11.6 SUELO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍAS Y REGIMEN DE VIVIENDAS

	SUP. SUELO			SUP. TECHO		Nº VIVIENDAS		Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio máximo de vv. m2c/vv	
	m2	%	ind. edif. m2c/m2s	m2 c	%	%	%				
PE1	33,656	17%	2.03	68,160	35%	682	38%	3,188	64,973	32%	95
PE2	5,515	3%	2.83	15,614	8%	132	7%	1,125	14,489	7%	110
PC1	35,421	18%	1.28	45,214	23%	418	23%	938	44,277	22%	106
PC2	4,978	3%	1.15	5,720	3%	54	3%		5,720	3%	106
UG	115,372	59%	0.64	74,069	38%	523	29%		74,069	36%	142
<b>SUBT. RESIDENCIAL</b>	<b>194,942</b>	<b>100%</b>	<b>1.07</b>	<b>208,778</b>	<b>100%</b>	<b>1,809</b>	<b>100%</b>	<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>100%</b>	<b>113</b>

tamaño medio parcela  
221

	SUP. SUELO			SUP. TECHO		Nº VIVIENDAS		Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	%A/urcat.	%S/res.	Tamaño medio máximo de vv. m2c/vv
	m2	%	ind. edif. m2c/m2s	m2 c	%	%	%					
VPO	28,648	15%	1.86	53,144	25%	546	30%	1,688	51,457	23%	25%	94
VPT	72,193	37%	0.93	67,427	32%	578	32%	1,875	65,552	29%	32%	113
VL	94,101	48%	0.94	88,206	42%	685	38%	1,688	86,519	38%	43%	126
<b>SUBT. RESIDENCIAL</b>	<b>194,942</b>	<b>100%</b>	<b>1.07</b>	<b>208,778</b>	<b>100%</b>	<b>1,809</b>	<b>100%</b>	<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>90%</b>	<b>100%</b>	<b>113</b>

	SUP. SUELO			SUP. TECHO		Nº VIVIENDAS		Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio máximo de vv. m2c/vv
	m2	%	ind. edif. m2c/m2s	m2 c	%	%	%			
PE1	16,781	9%	2.25	37,700	18%	402	22%	1,500	36,200	90
PE1 VPO	16,875	9%	1.81	30,460	15%	280	15%	1,688	28,773	103
<b>SUBTOTAL PE1</b>	<b>33,656</b>	<b>17%</b>	<b>2.03</b>	<b>68,160</b>	<b>33%</b>	<b>682</b>	<b>38%</b>	<b>3,188</b>	<b>64,973</b>	<b>95</b>
PE2 VL	5,515	3%	2.83	15,614	7%	132	7%	1,125	14,489	110
PC1 VPO	6,889	4%	1.41	9,724	5%	90	5%	188	9,537	106
PC1 VPT	6,708	3%	0.95	6,368	3%	60	3%	188	6,181	103
PC1 VL	21,824	11%	1.33	29,122	14%	268	15%	563	28,560	107
<b>SUBTOTAL PC1</b>	<b>35,421</b>	<b>18%</b>	<b>1.28</b>	<b>45,214</b>	<b>22%</b>	<b>418</b>	<b>23%</b>	<b>938</b>	<b>44,277</b>	<b>106</b>
PC2 VPO	4,978	3%	1.15	5,720	3%	54	3%			
UG VPT	48,610	25%	0.63	30,599	15%	238	13%		30,599	129
UG VL	66,762	34%	0.65	43,470	21%	285	16%		43,470	153
<b>SUBTOTAL UG</b>	<b>115,372</b>	<b>59%</b>	<b>0.64</b>	<b>74,069</b>	<b>35%</b>	<b>523</b>	<b>29%</b>		<b>74,069</b>	<b>142</b>
<b>SUBT. RESIDENCIAL</b>	<b>194,942</b>	<b>97%</b>	<b>1.07</b>	<b>208,778</b>	<b>100%</b>	<b>1,809</b>	<b>100%</b>	<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>113</b>

tamaño medio parcela  
204  
234

	SUP. SUELO			SUP. TECHO		Nº VIVIENDAS		Bajos comerciales (obligatorio) m2 c	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Tamaño medio máximo de vv. m2c/vv
	m2	%	m2c/m2s	m2 c	%	%	%			
VPO PE1	16,781	59%	2.25	37,700	71%	402	74%	1,500	36,200	90
VPO PC1	6,889	24%	1.41	9,724	18%	90	16%	188	9,537	106
VPO PC2	4,978	29%	1.15	5,720	19%	54	19%			
<b>SUBT VPO</b>	<b>28,648</b>	<b>15%</b>	<b>1.86</b>	<b>53,144</b>	<b>25%</b>	<b>546</b>	<b>30%</b>	<b>1,688</b>	<b>51,457</b>	<b>94</b>
VPT PE1	16,875	23%	1.81	30,460	45%	280	48%	1,688	28,773	103
VPT UG	48,610	67%	0.63	30,599	45%	238	41%		30,599	129
VPT PC1	6,708	9%	0.95	6,368	9%	60	10%	188	6,181	103
<b>SUBT VPT</b>	<b>72,193</b>	<b>37%</b>	<b>0.93</b>	<b>67,427</b>	<b>32%</b>	<b>578</b>	<b>32%</b>	<b>1,875</b>	<b>65,552</b>	<b>113</b>
VL PE2	5,515	6%	2.83	15,614	18%	132	19%	1,125	14,489	110
VL PC1	21,824	23%	1.33	29,122	33%	268	39%	563	28,560	107
VL UG	66,762	71%	0.65	43,470	49%	285	42%		43,470	153
<b>SUBT VL</b>	<b>94,101</b>	<b>48%</b>	<b>0.94</b>	<b>88,206</b>	<b>42%</b>	<b>685</b>	<b>38%</b>	<b>1,688</b>	<b>86,519</b>	<b>126</b>
<b>SUBT. RESIDENCIAL</b>	<b>194,942</b>	<b>100%</b>	<b>1.07</b>	<b>208,778</b>	<b>100%</b>	<b>1,809</b>	<b>100%</b>	<b>5,250</b>	<b>203,528</b>	<b>113</b>

tamaño medio parcela  
204  
234

CONDICIONES PLAN GENERAL

	SUP. SUELO		SUP. TECHO	
	m2	%	m2 c	%
VPO max.			67,843	30%
VPO min.			45,228	20%
VPT max.			67,843	30%
VPT min.			45,228	20%
VPO+VPT(min)	97,471	50%	90,457	40%
VL max.	97,471	50%	90,457	40%
VL min.			67,843	30%
SUBT. RES max.			203,528	90%
SUBT. RES min.	194,942		180,914	80%



MEMORIA JUSTIFICATIVA



CUADRO 11.1 CARACTERÍSTICAS: EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

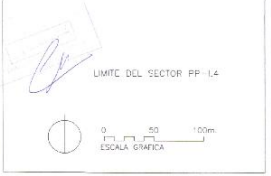
"Manzana" y Zona	Superficie m <sup>2</sup> s	Ordenanza	Indice m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Nº máx. de viv.	Observaciones
1.1.1	4.210	PE1	2.28	9.600	102	
1.1.2	7.828	PE1	2.24	17.500	188	
1.1.3	4.743	PE1	2.24	10.600	112	
1.2	3.923	UG	0.62	2.440	16	
1.3	1.795	UG	0.59	1.068	7	
1.4	4.191	PC1	1.26	5.261	48	
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>26.690</b>		<b>1.74</b>	<b>46.469</b>	<b>473</b>	
2.1	3.531	E	1.50	5.296		Escolar
2.2	3.879	PC1	1.28	4.956	45	VIVIENDA JOVEN
2.3	10.132	UG	0.60	6.043	47	
2.4	2.702	PC2	1.18	3.178	30	VIVIENDA JOVEN
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>20.243</b>		<b>0.96</b>	<b>19.473</b>	<b>122</b>	
3.1	2.725	CC	0.95	2.650		Comercial
3.2	5.042	UG	0.67	3.356	22	
3.3	6.075	UG	0.55	3.356	22	
3.4	4.472	PC1	1.19	5.333	48	
<b>SUBTOTAL 3</b>	<b>18.315</b>		<b>0.80</b>	<b>14.695</b>	<b>92</b>	
4.1	6.606	CS	2.00	13.212		Social
4.2	3.011	PC1	1.58	4.768	45	VIVIENDA JOVEN
4.3	9.827	UG	0.61	6.043	47	
4.4	2.276	PC2	1.12	2.542	24	VIVIENDA JOVEN
<b>SUBTOTAL 4</b>	<b>21.720</b>		<b>1.22</b>	<b>26.564</b>	<b>116</b>	
5.1	900	PE2	3.14	2.822	24	
5.2	6.617	UG	0.67	4.423	29	
5.3	5.354	UG	0.68	3.661	24	
5.4	4.106	PC1	1.26	5.173	48	
<b>SUBTOTAL 5</b>	<b>16.977</b>		<b>0.95</b>	<b>16.079</b>	<b>125</b>	
6.1	5.625	PE1	1.82	10.210	94	
6.2	3.039	PC1	1.56	4.739	44	
6.3	10.705	UG	0.62	6.685	52	
6.4	4.000	IS	0.50	2.000		
<b>SUBTOTAL 6</b>	<b>23.369</b>		<b>1.01</b>	<b>23.634</b>	<b>190</b>	
7.1	900	PE2	3.14	2.922	24	
7.2	5.268	UG	0.64	3.356	22	
7.3	10.335	UG	0.63	6.559	43	
<b>SUBTOTAL 7</b>	<b>16.503</b>		<b>0.77</b>	<b>12.736</b>	<b>69</b>	
8.1	5.625	PE1	1.78	10.040	92	
8.2	3.006	PC1	1.29	3.877	36	
8.3	9.219	UG	0.66	6.043	47	
8.4	4.510	ST	1.25	5.639		Terciano
<b>SUBTOTAL 8</b>	<b>17.850</b>		<b>1.43</b>	<b>25.599</b>	<b>175</b>	
9.1	900	PE2	3.14	2.822	24	
9.2	5.213	UG	0.67	3.508	23	
9.3	10.626	UG	0.66	7.016	46	
9.4	6.708	PC1	0.95	6.368	60	
<b>SUBTOTAL 9</b>	<b>23.447</b>		<b>0.84</b>	<b>19.714</b>	<b>153</b>	
10.1	5.625	PE1	1.82	10.210	94	
10.2	3.009	PC1	1.57	4.739	44	
10.3	8.726	UG	0.66	5.786	45	
10.4	3.770	ST	1.50	5.639		Terciano
<b>SUBTOTAL 10</b>	<b>21.130</b>		<b>1.25</b>	<b>26.372</b>	<b>183</b>	
11.1	3.348	CC	0.95	3.436		Comercial
11.2	1.915	PE2	2.26	4.326	36	
11.3	6.515	UG	0.73	4.728	31	
<b>SUBTOTAL 11</b>	<b>11.977</b>		<b>3.20</b>	<b>12.491</b>	<b>67</b>	
12.1	900	PE2	3.14	2.822	24	
13.1	18.223	E	1.50	27.334		Escolar
13.2	19.642	D	0.70	13.750		Deportivo
<b>SUBTOTAL 13</b>	<b>37.865</b>		<b>1.09</b>	<b>41.083</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>256.986</b>			<b>287.733</b>	<b>1.809</b>	

suelo residencial
190.432

techo lucrativo	techo residencial	techo residencial descont bajos comerc
226.142	208.778	203.528



- 10.3** IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS Y ZONAS
- J.2** SUPERFICIES DE ZONAS EN M2
- 9.121.71 ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
  - DOTACIONAL PUBLICO
  - RESIDENCIAL
  - TERCIARIO
  - COMERCIAL
  - DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS
  - LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

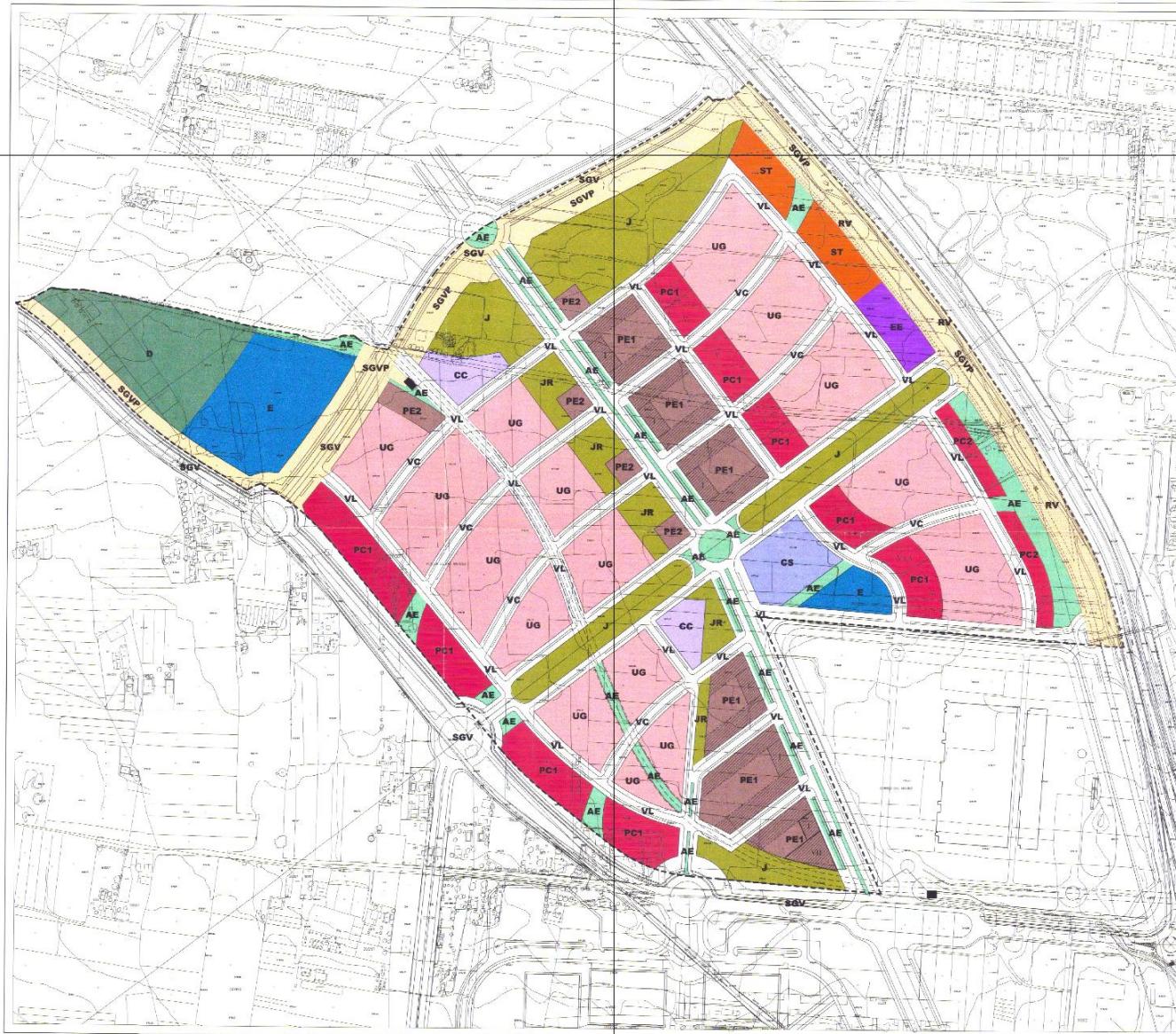
**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACIÓN**

Proyecto Autorizado	Título	Plano Nº
		0.1
	DIVISION BASICA	Fecha: DICIEMBRE 2001
		Fuente: 1/2005

SECRETARÍA DE OBRAS MUNICIPALES





- I. SISTEMAS**
- VARIO PUBLICO**
  - SGV** SISTEMA GENERAL VARIO INTERIOR
  - SGVP** SISTEMA GENERAL VIA PUEBLANA
  - RV** RESERVA VIARIA
  - VL** VARIO LOCAL
  - VC** VARIO DE COEXISTENCIA
  - AE** PLAZAS Y AREAS ESTANCIAS
  - LINEA Y ESTACION DEL METRO SUBTERRANEA
  - ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO**
  - J** PARQUES Y JARDINES
  - JR** JUEGO Y RECREO
  - DOTACIONAL PUBLICO**
  - D** DEPORTIVO
  - E** EQUIPAMIENTO ESCOLAR
  - CS** CENTRO SOCIAL
  - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**
  - EE** ENFERIA ELECTRICA
- II. ZONAS/USOS CARACTERISTICOS**
- RESIDENCIAL**
- PE** PLURIFAMILIAR LN. LULS. Grados 1y2  
— AMBITOS DE ALTURA MAXIMA SINGULAR  
— AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION  
— ESTADO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
  - PC** PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO  
— AMBITOS DE ALTURA MAXIMA SINGULAR
  - UG** UNIFAMILIAR AGRUPADA
  - ST** SERVICIOS TERCARIOS
  - CC** CENTRO COMERCIAL
- LIMITE DEL SECTOR PP-1.4
- 0 50 100m  
ESCALA URBANEA

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACION**

Proyecto: **02**

Calificación y Ordenación Pormenorizada

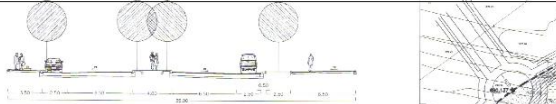
Fecha: **DICIEMBRE 2001**

Escala: **1:2000**





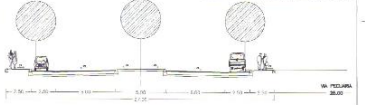
SECCIÓN TIPO 1-1



SECCIÓN TIPO 2-2



SECCIÓN TIPO 3-3



SECCIÓN TIPO 4-4



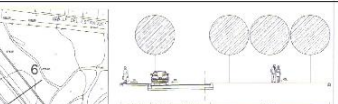
SECCIÓN TIPO 5-5



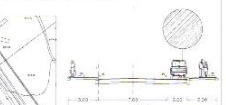
SECCIÓN TIPO 6-6



SECCIÓN TIPO 7-7



SECCIÓN TIPO 8-8



SECCIÓN TIPO 9-9



**I. SISTEMAS**

**VIAJO PUBLICO**

- SGV** SISTEMA GENERAL VARIO
- SGVP** SISTEMA GENERAL VIA PEQUEÑA
- VARIO LOCAL VINCULADO

**RV** RESERVA VIARIA

- VARIO REGIONAL O COEXISTENCIA

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

- PLAZAS Y ANILAS ESPECIALES

**6 6** SECCIONES TIPO

- DIMENSIONES PRINCIPALES

**ALINEACIONES**

- ALINEACION OFICIAL
- FRENTES OBLIGADOS DE LA EDIFICACION

**TRANSPORTE PUBLICO**

- LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEO
- ESPACIOS LIBRES Y DEPENDIENTES DE USO PUBLICO

LIMITE DEL SECTOR PP-1.4

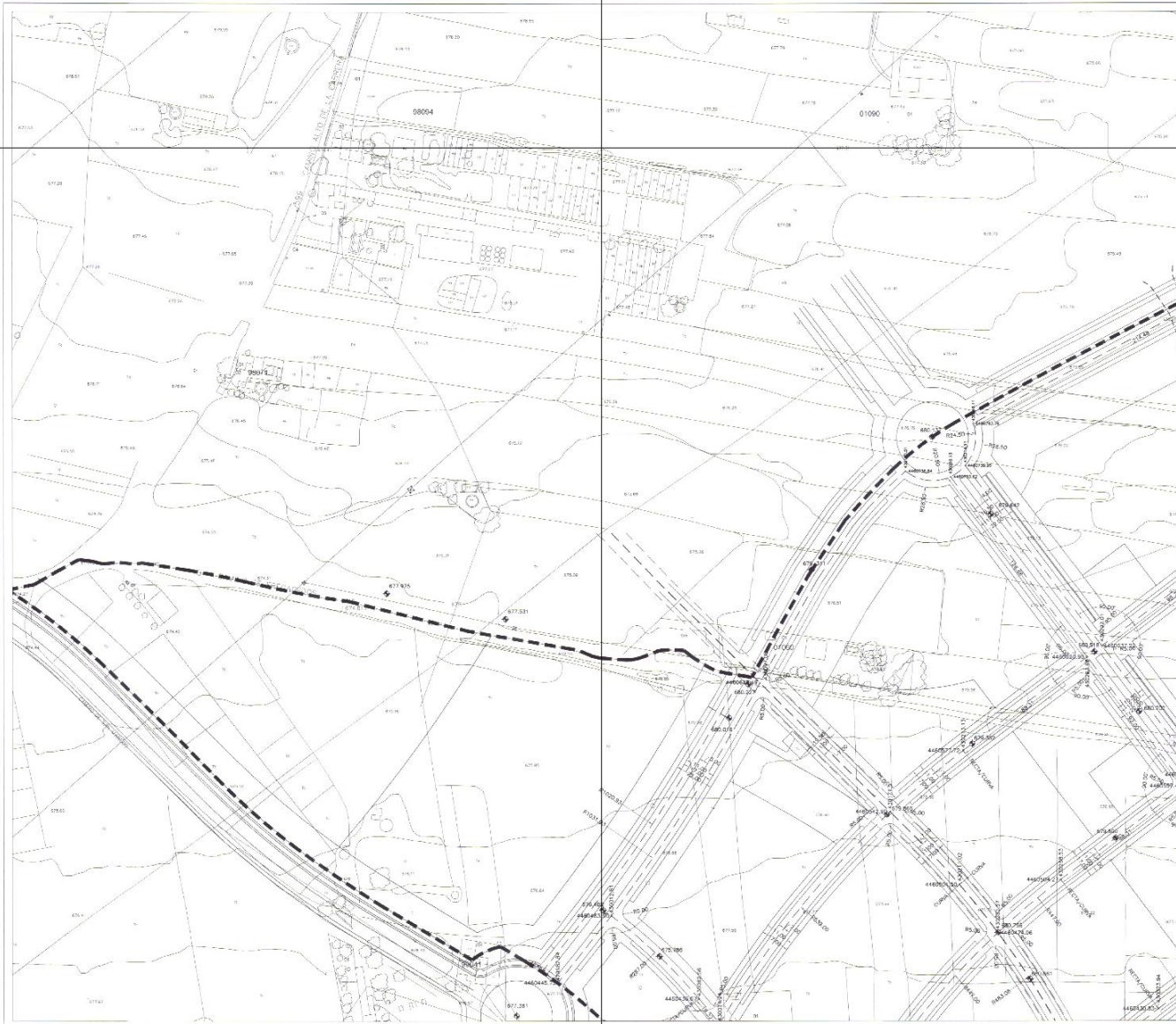
0 50 100m  
ESCALA GRAFICA

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACION**

PROYECTO: RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO	FECHA: DICIEMBRE 2011	PROYECTO: O.3.1
ESCALA: 1:2000		



1	2
3	4



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

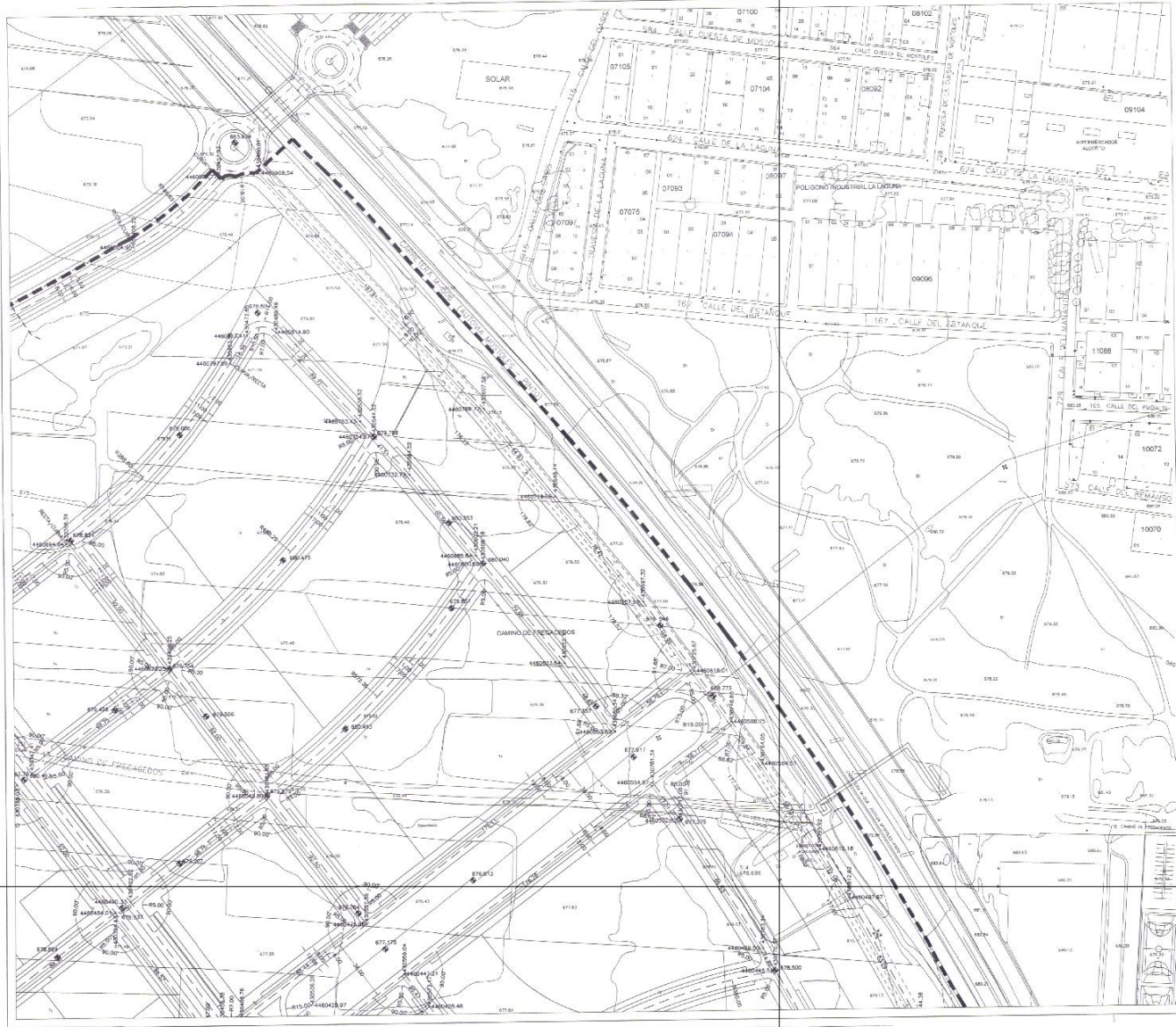
**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACIÓN**

Proyecto: 0.33.1  
 Fecha: 17/10/05  
 Hoja: 1/1005

RED VIARIA:  
 PLANO DE REPLANTEO





1	2
3	4



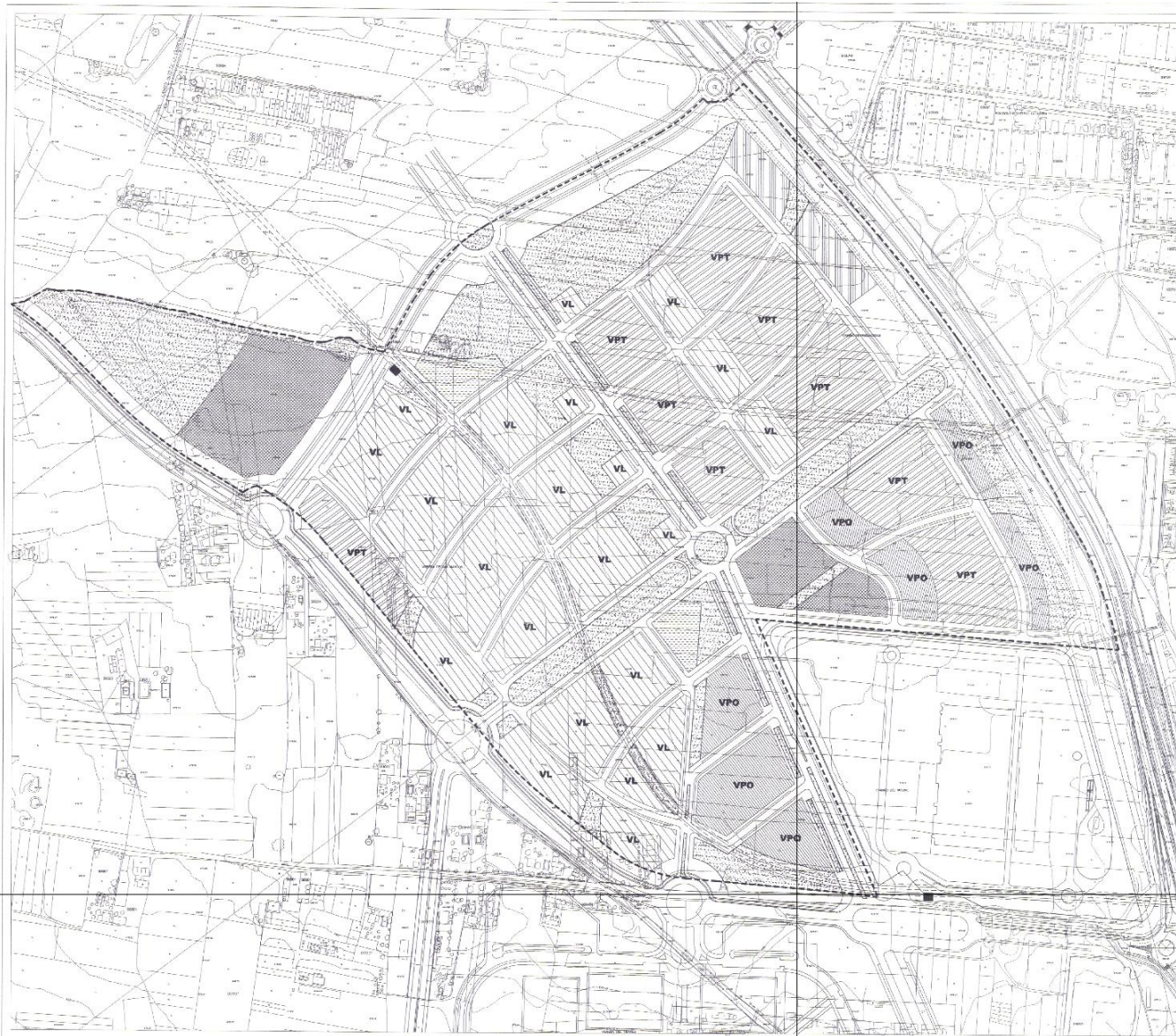
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACION**

Título	Plan nº
RED VIARIA: PLANO DE REPLANTEO	0.3.3.2
Fecha	Diciembre 2021
Escala	1/1000





- RESIDENCIAL**
- VL** VIVIENDA LIBRE / VL
  - VPT** VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / VPT
  - VPO** VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / VPO
- OTROS USOS**
- COMERCIAL EN PARCELA EXCLUSIVA
  - SERVICIOS TERCIARIOS ( OFICINAS, SERVICIOS Y/O DOTACIONAL PRIVADO )
  - EQUIPAMIENTO PÚBLICO ( SOCIOCULTURAL, DOCENTE, ETC. )



**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACIÓN**

Plan: **O 4**

REGIMEN DE VIVIENDA

FECHA: ENERO DE 2011

ESCALA: 1/2500

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN SOCIAL







PÓRTICO DE DOS CORRIENTES  
CIRCUITOS SUBTERRANEOS  
CON PASO Y COMPON A  
LINEA AEREA

PASO DE AEREO A SUBTERRANEO

SUBESTACIÓN  
Camino de FREGACEDOS

- ENERGIA ELÉCTRICA**  
CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS LÍNEAS
- ① Monopolo-replica horizontal, Doble Circuito 20KV, conductor (CABLE)
  - ② Horizontal 1 y 2 de loganes, Doble Circuito 45KV, conductor LA-102
  - ③ Horizontal 1 y 2 de loganes, Doble Circuito 65KV, conductor LA-10
  - ④ 31 Mado -E, Grava Diámetro 15KV conductor LA 70
- SUBESTACIÓN EXISTENTE SIN Cambio de Frecuencia a DEMONSTRAR
  - ③ SUBESTACIÓN DE (R-1) 10KV/15KV/10KV/15KV/15KV/15KV/15KV/15KV
  - ① LÍNEA AEREA, aérea de línea
  - ② LÍNEA AEREA EN PROCESO DE SUBSTITUCIÓN
  - ③ CIRCUITO SUBTERRANEO 15 KV
  - ④ CIRCUITO AEREO A DEMONSTRAR
  - ⑤ MURALLAS ANEXO SUBSTACION PARA LECTURA DE LA SERVIDOR 9-308
  - ⑥ POSICION NUEVA SUBSTACION
  - ⑦ NIVELES ADJERIDAS A SIR
  - ⑧ RED PROPUESTA DE MT, S. SERVIDORANDA 3 (x240mm<sup>2</sup>) ETILENO-PROPILENO,12/20 KV
  - ⑨ POSTE EN DE LINEA, PASO DE AEREO A SUBTERRANEO
  - ⑩ CENTRO DE TRANSFORMACION DE SUPERFICIE 1 x 400 kVA
- NOTA: LA POSICION DE LOS C.I.C.T. ES INDICATIVA, SE CONSIDERARÁ CON LA COMUNITARIA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1.4 FUENLABRADA**

**ORDENACION**

Título	0.6.5
Fecha	20/09/2010
Escala	1:2,000

RED DE ENERGIA ELÉCTRICA EN MT Y AT