

65. Ruiz Ortiz de Villajos, César Emilio.
66. Sánchez Luque, María Rosa.
67. Sánchez Martín, Lara María.
68. Sánchez Sánchez, Miriam.
69. Santos Román, María Jesús.
70. Sevillano Domínguez, María Florencia.
71. Sotodosos Tacero, María del Rocío.
72. Taravillo Montoya, Seila.
73. Torralba Pérez, Gloria.
74. Velasco Alba, Cristina.

Excluidos

Millán Ferrándiz, Bartolomé (no aporta justificante del pago de tasas).

Notario González, María Luisa (instancia presentada fuera de plazo, no aporta justificante del pago de tasas).

Pollo Ulloa, Gabriel Alfonso (no aporta justificante del pago de tasas).

Segundo.—Publicar la composición del tribunal calificador para las pruebas señaladas:

Presidente: don José Quintana Viar, presidente de la Oficina Tributaria.

Suplente: don Manuel Robles Delgado.

Vocal: don Adrián Pedro Martín, concejal de Hacienda y Patrimonio.

Suplente: don Julio Crespo Santos.

Vocal: don Gregorio Poveda Ponce, director-gerente de la Oficina Tributaria.

Suplente: don José Carlavilla Nieto.

Vocal: don Victoriano Montero del Peso, técnico de la Oficina Tributaria.

Suplente: don Rafael Pablo Pérez Muñoz.

Vocal: doña Adoración Cordero López, representante de la Comunidad de Madrid.

Suplente: don Javier González Zamora.

Vocal: don Felipe López Muñoz, representante del INAP.

Suplente: don Andrés Tallón Sanz.

Vocal: don Juan Gálvez Gutiérrez, representante de la Sección Sindical de U.G.T.

Suplente: don Diego Molina Pascual.

Vocal: doña María Clara Acero Fernández, representante de la Sección Sindical de CC.OO.

Suplente: doña Margarita de Mera López.

Secretario: don José Luis Salvador Santi, secretario de la Oficina Tributaria.

Suplente: don José Martínez Illera.

Tercero.—Se señala como fecha, hora y lugar de celebración del primer ejercicio eliminatorio el día 17 de febrero de 2001, a las diez y treinta horas, para los aspirantes comprendidos entre el número 1 y el 37, ambos inclusive, de la lista definitiva de aspirantes admitidos, y a las doce horas para los comprendidos entre el número 38 y 74, ambos inclusive, de la lista definitiva de aspirantes admitidos, en los locales de la Fundación para el Empleo, situados en la avenida de las Provincias, número 33 de Fuenlabrada, utilizándose en el mismo los programas informáticos que funcionan bajo la denominación "Office 97 o 2000".—El Presidente, José Quintana Viar.

(02/23.258/00)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada en fecha 1 de diciembre de 2000, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del Polígono PPI-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

El presente acuerdo se publica, junto a las ordenanzas del Plan Parcial de referencia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 124.1 de la Ley del Suelo. Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiéndose poner directamente contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publica el texto de las ordenanzas del Plan Parcial de referencia que figura en el documento.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. *Naturaleza y finalidad*

1. Las disposiciones contenidas en las presentes ordenanzas son las propias de los Planes Parciales conforme a lo que al respecto establece la legislación urbanística vigente, así como el artículo 6.2.2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Fuenlabrada (en adelante NN.UU. de PG).

2. En desarrollo de las determinaciones del PG aprobado definitivamente el 15 de abril de 1999, referentes al ámbito objeto de ordenación (PPI-4 Ciudad Jardín Oeste de Fuenlabrada), estas ordenanzas, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

Art. 0.2. *Relación con otras disposiciones normativas*

1. Las NN.UU. del PG y en particular las condiciones establecidas en sus capítulos 8 y 9, suplirán a las presentes ordenanzas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.

2. Serán igualmente de aplicación, con carácter supletorio y complementario, la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan Parcial y con los extremos regulados por las presentes ordenanzas.

Art. 0.3. *Objeto*

Las presentes ordenanzas contienen las especificaciones normativas requeridas para la aplicación y desarrollo del conjunto de determinaciones del Plan Parcial particularmente en lo que se refiere a:

- a) Calificación urbanística del suelo, con expresión del uso promenorizado.
- b) Definición y establecimiento de las claves que, en relación con la calificación urbanística, continen las condiciones particulares de uso y edificación que habrán de aplicarse.

Art. 0.4. *Documentos del Plan Parcial*

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información (serie I).
- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Estudio ecómico financiero.
- Plan de etapas.
- Planos de ordenación (serie O).

Art. 0.5. *Vigencia del Plan Parcial*

El Plan Parcial entra en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Art. 0.6. *Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades*

1. Procederá la revisión del Plan Parcial en los supuestos de modificaciones en el PG 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.

- 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.
- 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.
- 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 más o menos cinco por ciento de las cifras establecidas en los mencionados cuadros.

TÍTULO 1

Régimen urbanístico del suelo

Art. 1.1. *División básica*

1. La división básica del suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial que se refleja gráficamente en el plano correspondiente (0-1), obedece a la desagregación del territorio con arreglo a criterios de estructura y funcionalidad, en correspondencia con los principales criterios y determinaciones que el Plan General ha establecido para el referido ámbito (PPI-4).

2. Por otra parte, en orden a la aplicación de las presentes ordenanzas cabe hacer la siguiente distinción en el ámbito del Plan Parcial.

- Suelo que puede ser edificado mediante aplicación directa de las ordenanzas conforme a sus distintas claves.
- Áreas cuya ordenación está sujeta en determinados supuestos a Proyecto Unitario o a Estudio de Detalle en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial (fichas incluidas en el capítulo 3 del título III de las presentes ordenanzas).

Art. 1.2. *Asignación de usos pormenorizados*

1. La subdivisión del ámbito ordenado por Plan Parcial en ámbitos diferenciados en razón del uso pormenorizado y de los tipos edificatorios característicos que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

2. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes ordenanzas, en su título III, establecen de modo igualmente diferenciado (claves) las correspondientes condiciones y exigencias.

3. Calificación urbanística que se detalla gráficamente en el Plano de Ordenación (0-2), con las denominaciones para los usos pormenorizados que figuran en su leyenda.

Art. 1.3. *Régimen de las viviendas*

1. El presente Plan Parcial, conforme a lo establecido en la correspondiente ficha del PG y en el artículo 9.1.8 de sus NN.UU., subdivide el uso residual en categorías distintas en función del régimen de protección aplicable a las viviendas.

2. A efectos de la determinación de los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública en los terrenos destinados por el presente Plan Parcial a cada una de las categorías que en él se distinguen, será de aplicación lo dispuesto en la Orden de 24 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones que posteriormente pudieran dictarse en sustitución de la misma.

3. Asimismo en los suelos destinados a la construcción de viviendas de Protección Pública (VPO y VPT) serán de aplicación los preceptos contenidos en el artículo 6.2.8 de las NN.UU. del PG.

Art. 1.4. *Edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas*

1. A efectos de regular la edificación de cada una de las zonas, las presentes ordenanzas remiten a las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los cuadros de características incluidos en el capítulo 11 de la Memoria Justificativa. En todo caso, el modo de aplicación de dichas cifras y sus índices correspondientes se expresan en las presentes ordenanzas para cada una de las claves (y, en su caso, grados y situaciones dentro de ellas).

2. El índice de edificabilidad de una parcela será el resultado de dividir la superficie máxima que figura en el mencionado cuadro para cada una de las manzanas entre la superficie de suelo de cada manzana.

Tanto cuando la expresión de la edificabilidad se efectúa directamente mediante el señalamiento de la superficie edificable (techo) como cuando se obtenga por aplicación de un índice, el resultado tendrá el carácter de límite absoluto, cualesquiera que sean los valores resultantes de la aplicación del resto de los parámetros, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.c) del artículo 0.6 de las presentes ordenanzas.

3. El número de viviendas que figura en los mencionados cuadros para cada manzana tendrá carácter de máximo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.c) del artículo 0.6 de las presentes ordenanzas.

Art. 1.5. *Exceso de aprovechamiento y sistemas generales adscritos*

Tanto a los efectos de compensación de derechos de propietarios de terrenos exteriores al sector como a los efectos valorativos habrá de tenerse en cuenta que el sector presenta un exceso de aprovechamiento con respecto al tipo de 104.034 metros cuadrados del uso característico del primer cuatrienio (es decir, el industrial) correspondiéndole la adscripción de 194.130 metros cuadrados de suelo de sistemas generales exteriores al sector.

Art. 1.6. *Servidumbres*

El régimen propio de cada una de las diferentes servidumbres establecidas por la legislación sectorial prevalecerá sobre las determinaciones urbanísticas.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art. 2.1. *Sistema de actuación*

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de expropiación.

Art. 2.2. *Promotor y administración actuante*

El Ayuntamiento de Fuenlabrada ostentará la doble condición de promotor y de administración actuante.

Art. 2.3. *Competencias*

1. Corresponde a la Administración Municipal la tramitación y aprobación de las figuras de planeamiento que puedan o deban redactarse en desarrollo del Plan Parcial.

2. Asimismo, y en el ámbito de sus competencias, corresponde a dicha Administración la tramitación y aprobación de las ulteriores modificaciones del Plan Parcial.

Art. 2.4. *Estudios de Detalle*

1. Podrán fijarse mediante Estudio de Detalle la posición de los usos y de la edificación dentro de su ámbito, así como la ocupación de las parcelas y la disposición de las áreas libres privadas, debiéndose respetar en todo caso las siguientes condiciones:

- Mantener el viario público, con las características de trazado definidas en el Plan Parcial.

- b) Mantener el carácter, superficie y posición (si fuese vinculante), tanto de los espacios libres públicos como de las reservas para dotaciones públicas, sin perjuicio de los reajustes que justificadamente pudieran introducirse como consecuencia de la mayor precisión en el establecimiento de los correspondientes límites.

Art. 2.5. *Unidad de Actuación*

Conjuntamente, y simultáneamente con la tramitación del Plan Parcial, se delimita una sola Unidad de Actuación con límites coincidentes con los de aquél.

Art. 2.6. *Proyectos de Urbanización*

1. Las obras de urbanización relativas a los elementos de los sistemas locales (urbanización interior) se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización, referido al ámbito del sector.

2. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento y en las NN.UU. del PG.

Art. 2.7. *Proyecto de expropiación*

La expropiación de los bienes comprendidos dentro del sector en aplicación del sistema de actuación adoptado se llevará a cabo por el procedimiento de tasación conjunta y preferentemente mediante convenios expropiatorios, adjudicando terrenos urbanizados o sin urbanizar para satisfacer las correspondientes indemnizaciones.

Art. 2.8. *Proyectos de parcelación*

La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes con arreglo a las condiciones que al respecto se señalan en el título III de las presentes ordenanzas se efectuará mediante uno o varios proyectos de parcelación que contendrán como ámbito mínimo el de una manzana completa.

Art. 2.9. *Proyectos unitarios*

El proyecto unitario a que ha de sujetarse la edificación en los supuestos expresamente señalados en el título III de las presentes normas, definirá de modo preciso la posición, volumetría y características de los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, así como las de sus elementos comunes, con sujeción a los criterios e indicaciones que al respecto se señalan en el título III de las presentes ordenanzas.

Art. 2.10. *Plazos de urbanización*

Los plazos para la realización de las diferentes obras de urbanización serán los señalados en el Plan de Etapas.

Art. 2.11. *Plazos de edificación*

El plazo máximo para solicitar licencias de obras de nueva edificación será de cinco años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

TÍTULO III

Regulación zonal de la edificación y los usos

Capítulo 1

Definiciones y condiciones de carácter general

Art. 3.1. *Usos: niveles de desagregación*

1. El uso característico que el PG asigna al PPI-4 se desagrega especialmente mediante la delimitación de zona de diferente uso global que figura en el Plano de División Básica (0.1)

2. A su vez, en cada una de los de las mencionadas zonas la desagregación de los antedichos usos cualificados en uso pormenorizados, y la correlativa distinción de tipos edificatorios, determinan la ulterior subdivisión en claves o ámbitos de aplicación diferenciada de las condiciones particulares de regulación, tanto de la edificación como de la composición, proporción y compatibilidad de las actividades o categorías que integran los usos pormenorizados.

3. A efectos de la definición y distinción de los usos, así como en lo referente a las categorías o actividades que comprenden,

se estará a lo establecido al respecto en el título 9 de las NN.UU. del PG.

4. En cada una de las claves se establece para cada uso pormenorizado el conjunto de categorías o actividades que podrán conceptuarse como usos compatibles (complementarios y autorizables), o prohibidos, así como los supuestos para su respectiva regulación.

Art. 3.2. *Condiciones de aplicación directa o instrucciones para las situaciones sujetas a ulterior desarrollo*

En concordancia con el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2), en el capítulo 2 del presente título se establecen las condiciones particulares de aplicación directa mediante las correspondientes claves. A su vez el capítulo 3 contiene las fichas en las que se establecen las instrucciones, determinaciones y condiciones particulares a que habrán de sujetarse los Estudios de Detalle o los Proyectos Unitarios cuando su redacción resulte obligatoria.

Art. 3.3. *Complementariedad con las Normas Urbanísticas del Plan General*

Las presentes ordenanzas en lo que se refiere a los usos lucrativos (residencial y terciario) se han elaborado sobre la base de la regulación contenida en los capítulos 10.1, 10.2 y 10.5 de las NN.UU. del PG y regirán en lugar de éstas en el ámbito del PPI-4. Todas las demás determinaciones y definiciones de las NN.UU. del PG que resulten aplicables al ámbito mantienen su plena vigencia, particularmente las contenidas en los títulos, número 8: Condiciones generales de la edificación, y número 9: Régimen de los usos. En caso de no coincidencia entre las determinaciones de las NN.UU. del PG y las especificaciones de la presente ordenanza prevalecerán estas últimas sobre las primeras.

Capítulo 2

Condiciones particulares de aplicación directa

SECCIÓN PRIMERA

Zona residencial

Art. 3.4. *Ámbito y claves de aplicación*

1. Corresponde a la zona que por referencia a las determinaciones del PG sobre el uso global residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en el Plano de División Básica (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen las siguientes claves diferenciadas:

- Residencial Plurifamiliar en Eje (PE).
- Residencial Plurifamiliar en Condominio (PC).
- Residencial Unifamiliar Agrupada (UG).

Subsección primera. *Condiciones particulares de la clave PE (Residencial Plurifamiliar en Eje)*

Art. 3.5. *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 PE.

2. La tipología edificatoria es de edificación en bloque lineal (grado 1) o en bloque lineal o torre (grado 2), con cuerpos de edificación dispuestos con referencia a la alineación exterior, con fachadas coincidentes o no con ella y con espacios libres privados de manzana.

3. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda colectiva en los diferentes regímenes (de protección pública o no), 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.

Art. 3.6. *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.

Art. 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: 1.400 metros cuadrados.

— Grado 2: 800 metros cuadrados.

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una sola altura con uso exclusivo no residencial tendrán una superficie de 300 metros cuadrados y un frente mínimo de 10 metros.

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

2. Cada parcial resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana, guardando 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 3 metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación.

3. En los supuestos de subdivisión de manzanas 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 como condición para 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 Plan de 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 metros del perímetro de la manzana no construida.

Art. 3.8. *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. En el grado 1 las edificaciones se dispondrán dentro del área de movimiento señalada en el plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación señalados en el plano 0-3.1.

2. En el grado 2, las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando el frente obligado de la edificación señalado en el plano 0-3.1, pudiendo retranquearse el resto respetando las condiciones de ocupación que se señalan en el artículo 3.9.

3. 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 o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. 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 2 por 100 de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de 150 metros cuadrados construidos.

Art. 3.9. *Ocupación*

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

En grado 1:

a) En planta sobre o bajo rasante la que refleja el plano 0-2 como área de movimiento, dentro de la cual deberá situarse la rampa de acceso a la(s) planta(s) bajo rasante.

En grado 2:

a) En plantas sobre rasante el 50 por 100 de la superficie de la parcela, excepto en la 11.2 que no podrá sobrepasar el 75 por 100.

b) En planta bajo rasante la totalidad de la superficie de la manzana.

Art. 3.10. *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 o coeficiente de edificabilidad que figura en ese mismo cuadro tiene carácter aproximado, preveleviendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

Art. 3.11. *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 cinco plantas y 17 metros. No obstante en los ámbitos de altura máxima singular señalados en el plano 0-2 de ordenación y calificación, se admitirá un máximo de siete plantas y 23 metros en los cuerpos de edificación cuya planta se puede inscribir en una circunferencia de 35 metros de diámetro máximo y la longitud de cualquiera de sus fachadas no supere los 25 metros.

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 siete plantas y 23 metros, excepto en la manzana 11.2 que no podrá rebasar las cinco plantas y los 17 metros.

3. Por encima de las referidas alturas 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.

Art. 3.12. *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.

Art. 3.13. *Altura libre de piso*

La altura libre de piso será como mínimo:

a) Trescientos diez centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera), excepto si tal planta se destina a vivienda.

b) Doscientos ochenta y cinco centímetros para las plantas de pisos y áticos, y a la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda.

Art. 3.14. *Ajardinamiento de los espacios libres*

1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse, al menos, en un 50 por 100 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 80 centímetros.

Art. 3.15. Salientes y vuelos

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

Art. 3.16. Condiciones de estética

1. No se establece límite en cuanto a la longitud de los edificios.
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.

Art. 3.17. 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 como mínimo.

Art. 3.18. Usos compatibles

1. La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar en ambos grados el 10 por 100 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 y en las presentes ordenanzas.

2. Uso complementario (en ambos grados):

I) Servicios terciarios:

- Oficinas, en situación de planta baja y despachos profesionales no domésticos en planta baja y primera.
- Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta baja.
- Servicios recreativos, en categorías de salas de reunión y bebidas y comidas en situación de planta baja.

II) Dotacional:

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

Art. 3.19. Usos prohibidos

- Industrial.
- Terciario comercial en categoría de comercio grande (artículo 9.4.1 de las NN.UU. de PG).

Subsección segunda. Condiciones particulares de la clave PC (Residencial Plurifamiliar en Condominio)**Art. 2.30. Ámbito, características**

1. Pertenecen a esta clave 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 con fachadas retranqueadas respecto a la alineación 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 no, según manzanas.

Art. 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 NN.UU. del PG.

Art. 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: 1.500 metros cuadrados.
- b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. En los supuestos de subdivisión de manzanas deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de la manzana.

3. 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:

- Longitud de fachada y, en su caso, fondo edificable.
- Altura de coronación.
- Altura de planta baja.
- Tratamiento y ordenación de la cota “o” (espacios libres de manzana).
- Accesos a garajes-aparcamientos.

4. 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 o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle (o, en su caso, con el Proyecto Unitario) requerido como condición para dicha subdivisión. 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 Proyecto de 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.

Art. 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, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación.

2. La edificación guardará una separación a cualquiera de los linderos de la manzana igual o mayor a 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.

3. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseo o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. 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 2 por 100 de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de 150 metros cuadrados construidos.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación con un mínimo de 6 metros.

Art. 3.24. Ocupación

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

- a) En plantas sobre rasante: el 30 por 100 de la superficie de la manzana.
- b) En planta bajo rasante: 60 por 100 de la superficie de la manzana.

Art. 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 o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

Art. 3.26. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las cinco plantas y 17 metros, excepto en los ámbitos de altura máxima singular señalados en el plano 0.2 de ordenación y calificación en donde se permiten siete plantas y 23 metros.

2. Por encima de las referidas alturas 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.

Art. 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.

Art. 3.28. Altura libre de piso

La altura libre de piso será como mínimo:

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

Art. 3.29. Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse, al menos, en un 50 por 100 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 80 centímetros.

Art. 3.30. Salientes y vuelos

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

Art. 3.31. Condiciones de estética

1. En tipología de bloque lineal la longitud de los edificios será menor de 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 serán planas.

Art. 3.32. Dotación de aparcamiento

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

Art. 3.33. Usos compatibles

1. La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el 10 por 100 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 y en las presentes ordenanzas.

2. Uso complementario:

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 los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

Art. 3.34. Usos prohibidos

- Industrial.
- Terciario comercial en categoría de comercio grande (artículo 3.4.1 de las NN.UU del PG)

Subsección tercera. *Condiciones particulares de la clave UG (Residencial Unifamiliar en Condominio).*

Art. 3.35. Ámbito, características y grados

1. Esta clave será de aplicación a las manzanas grafiadas en el Plano Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave UG.

2. La tipología edificatoria es de edificación agrupada con cuerpos edificatorios de baja altura con fachadas retranqueadas respecto a la alineación exterior y con espacios libres privados de manzana o parcela.

3. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar en régimen de vivienda libre o de protección pública con precio tasado, según manzanas.

Art. 3.36. Obras admisibles

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

Art. 3.37. Condiciones de la parcela

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

- Superficie mínima: 175 metros cuadrados; incluidos, en su caso, los espacios libres de manzana en régimen de condominio.
- Frente mínimo: 5 metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en cualquier punto de la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima de la parcela.
- Contar con acceso rodado directo o indirecto desde el viario público.
- En cada una de las parcelas unifamiliares podrán considerarse dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra (integrada en una superficie correspondiente manzana) en proporción igual a la que tenga la superficie edificable de la parcela respecto a la total de la manzana. En el supuesto indicado se cumplirán además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del oportuno régimen jurídico, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte correspondiente de la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la manzana.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Régimen de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 307.4 de la Ley del Suelo (Real Decreto Ley 1/1992).

- La superficie de la parcela donde se localice cada vivienda unifamiliar será igual o superior al 50 por 100 de la superficie de parcela mínima.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación no será inferior a la superficie de la parcela mínima.
- Las áreas de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad

física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad de la zona común al área donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- Las licencias de edificación estarán sometidas a la condición de previo o simultáneo Proyecto de Urbanización del espacio mancomunado, en idénticos términos a los establecidos en el apartado 4 del artículo 3.22 de las presentes ordenanzas.

Art. 3.38. *Posición de la edificación*

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a 5 metros.

En el caso de parcelas de esquina con frentes a dos calles existirá un único acceso, en cuya fachada será obligatoria la antedicha separación, no siéndolo en cambio en la otra fachada (en la que no haya acceso).

2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que deberá situarse adosado a uno de los linderos laterales, pudiendo adosarse, además, al lindero del fondo. En todo caso se requerirá autorización del propietario(s) colindante(s) en las condiciones señaladas en el epígrafe 3.b) del artículo 10.26 de las NN.UU. del PG. Dicha construcción estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No estar destinada a estancia, dormitorio o cocina.
- b) La altura de la edificación no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 300 centímetros.
- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud superior a 3 metros y un fondo edificable de 3 metros.

3. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art. 3.39. *Ocupación*

En todas las parcelas la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: el 50 por 100 de la superficie total de la parcela.
- b) En planta bajo rasante: en la misma proporción. No obstante, no podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio, salvo por rampas de acceso a garajes.

Art. 3.40. *Condiciones especiales*

1. Será necesario tramitar un Estudio de Detalle o, en su caso, Proyecto Unitario simultáneamente con el Proyecto de Parcelación para la subdivisión de la manzana en parcelas, 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 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 de 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.

Art. 3.41. *Superficie edificable y coeficientes de edificabilidad*

1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.5 recogido en la memoria. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana. No obstante, el Proyecto de Parcelación podrá optar por dividir la superficie edificable del conjunto de la manzana entre el número de parcelas de la misma, asignando a cada parcela (con independencia de su tamaño) la misma superficie edificable.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados

a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta.

Art. 3.42. *Altura de la edificación*

1. La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas ni de siete metros medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja hasta la cornisa; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de 150 centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.

2. Sobre la última planta, se admiten torreones con una superficie máxima edificada del 10 por 100 de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúan y su altura de coronación no superará los 9 metros y 50 centímetros.

Art. 3.43. *Cubiertas*

Cuando la cubierta sea inclinada, tendrá como pendiente máxima 45°. A efectos de determinar la altura de coronación dicha pendiente se contará a partir de la línea de intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado de techo de la última planta con un plano paralelo a la alineación exterior trazado a una distancia interior de 1 metro. La distancia en vertical entre altura de cornisa y altura de coronación será como máximo de 4,5 metros.

Art. 3.44. *Altura libre de piso*

La altura libre de piso será como mínimo de 285 centímetros.

Art. 3.45. *Tratamiento de medianerías*

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 10.2.6, apartado 3, de las NN.UU. del PG, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- c) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 2 metros.

Art. 3.46. *Dotación de aparcamiento*

Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante a razón de una plaza por cada vivienda. En el supuesto de que la dotación de aparcamiento exigida se resuelve en cada parcela, sobre rasante, la superficie edificada de dicha plaza no computará como superficie edificable.

Art. 3.47. *Usos compatibles*

- a) Autorizables (artículo 9.1.7 NN.UU. del PG):
En edificio exclusivo:
I) Servicios Terciarios:
Oficinas (despachos profesionales).

Art. 3.48. *Usos prohibidos*

Todos excepto el característico y los compatibles.

SECCIÓN SEGUNDA

Zona servicios terciarios

Art. 3.49. *Ámbito y claves de aplicación*

1. Corresponde a la zona que, por referencia a las determinaciones del PG sobre el uso global de Servicios Terciarios, el Plan Parcial concreta e identifica en el Plano de División Básica (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

2. Como pormenorización de ese uso global se distinguen las siguientes claves diferenciadas:

- Servicios Terciarios (ST).
- Centro Comercial (CC).

Subsección primera. *Condiciones particulares de la clave ST (Servicios Terciarios)*

Art. 3.50. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Clasificación y Ordenación Pormenorizada (02) con el código o clave ST.

2. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de oficinas.

3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, en bloque lineal o en "torre"; entendiéndose por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a 35 metros.

Art. 3.51. *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.

Art. 3.52. *Condiciones de parcela*

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

- a) Superficie mínima: 1.500 metros cuadrados.
- b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

Art. 3.53. *Posición de la edificación*

1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial, guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación.

2. La edificación se dispondrá de modo que su fachada o fachadas guarden una separación igual o superior a un tercio de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de 5 metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.

3. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación (o cornisa), con un mínimo de 6 metros.

Art. 3.54. *Ocupación*

1. En el conjunto de cada manzana o de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el 35 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al 60 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

Art. 3.55. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad*

La superficie máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1 recogido en memoria. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

Art. 3.56. *Altura de la edificación*

1. La edificación en tipología de torre no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las siete plantas y 25 metros.

2. En tipología de bloque lineal la edificación no rebasará las cuatro plantas y 16 metros.

3. 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 NN.UU del PG.

Art. 3.57. *Cota de origen y referencia*

1. 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 NN.UU del PG.

Art. 3.58. *Altura de piso*

1. La altura de piso (artículo 8.6.11 de las NN.UU. del PG) será como mínimo de:

- a) Trescientos cuarenta centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera).
- b) Trescientos treinta centímetros para las plantas de piso.

Art. 3.59. *Ajardinamiento de espacios libres*

1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos a superficie, debiendo ajardinarse, al menos, en 50 por 100 de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse 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 80 centímetros.

Art. 3.60. *Salientes y vuelos*

1. Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el artículo 8.16.16 de las NN.UU del PG.

Art. 3.61. *Condiciones de estética*

1. En tipología de bloque lineal la longitud de los edificios será menor de 80 metros.

2. La composición de las fachadas, así como sus materiales, color tratamiento y diseño, son libres.

Art. 3.62. *Dotación de aparcamiento*

1. Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de una plaza por 100 metros cuadrados de superficie edificable.

Art. 3.63. *Usos compatibles*

- I) Además del uso de oficinas que es el característico, se consideran compatibles en situación de edificio exclusivo cualesquiera de los comprendidos en el uso de servicios terciarios según enumeración contenida en el artículo 9.4.1 de las NN.UU. del PG.
- II) Dotacional, en cualquiera de sus categorías, incluida asistencial con residencia comunitaria, en edificio exclusivo. Se exceptúa la categoría de servicios públicos en su clave de instalaciones de servicio de combustible.

Art. 3.64. *Usos prohibidos*

- I) Industrial, en cualquiera de sus clases y categorías.
- II) Residencial excepto en la clase de residencia comunitaria.

Subsección segunda. *Condiciones particulares de la clave CC (Centro Comercial)*

Art. 3.65. *Ámbito y características*

1. Se aplicará esta clave en las áreas grafiadas en el Plano de Clasificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave CC.

2. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de comercial.

3. La tipología edificatoria es la de edificio exento dispuesto y organizado de forma libre (volumetría específica) en una o varias plantas, destinados a albergar principalmente actividades comerciales, así como otras complementarias y compatibles con la principal.

Art. 3.66. *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.8, 2.4.9 y 2.4.10 de las NN.UU del PG.

Art. 3.67. *Condiciones de parcela*

Las manzanas calificadas en esta clave no podrán subdividirse en parcelas.

Art. 3.68. *Condiciones de la edificación*

1. La edificación se dispondrá de modo libre en la parcela.
2. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en aquellas zonas de la parcela no ocupadas por la edificación ni por espacios libres ajardinados, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

3. Dentro de las franjas de retranqueo se permitirá la construcción de rampas de acceso a los aparcamientos, muelles de carga y descarga, escaleras de escape y salida de incendios, marquesinas y elementos decorativos.

Art. 3.69. *Ocupación*

1. La manzana deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 10 por 100 de su superficie.

Art. 3.70. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad*

1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1 recogido en la memoria. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana correspondiente.

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y actividades de carga y descarga, así como los espacios que en cualquier planta se destinen a instalaciones y servicios vinculados al uso o actividad principal, tales como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de maquinaria y locales técnicos.

Art. 3.71. *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y quince metros medidos desde la cota de nivelación de planta baja hasta la arista de coronación del edificio conforme a lo establecido en el artículo 8.3.5 de las NN.UU. del PG. Se permitirá una entreplanta cuya superficie no podrá sobrepasar el 50 por 100 de la superficie ocupada, computando en todo caso como superficie edificable. No se establece limitación de altura máxima libre entre cada una de las plantas del edificio.

2. Por encima de la altura de la edificación en cualquiera de sus cuerpos podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio que resulten indispensables para su correcto funcionamiento, incluidas las construcciones auxiliares y de protección de dichas instalaciones, con la condición de que todos los puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45° apoyado en la arista de coronación del edificio. Asimismo podrán disponerse por encima de la altura máxima y hasta un máximo de 1 metro antepechos y barandillas y hasta un máximo de 3 metros remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelera emblemática y elementos destinados a la identificación de la firma comercial que utilice el edificio.

Art. 3.72. *Dotación de aparcamiento*

1. El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela a razón de:

- Ocho plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de salas de venta en el uso comercial.
- Una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie edificable de uso de sociocultural (ocio).
- Una plaza cada 100 metros cuadrados de superficie edificable de uso dotacional.
- Una plaza cada 100 metros cuadrados de superficie edificable de uso de almacenaje.

La superficie de carga y descarga será de 30 metros cuadrados por cada 1.500 metros cuadrados de superficie de venta.

Art. 3.73. *Usos compatibles*

- I) Servicios Terciarios:
 - Otros Servicios Terciarios.
- II) Dotacional:
 - En cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, incluidos los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

Art. 3.74. *Usos prohibidos*

- Industrial en cualquiera de sus clases.
- Residencial en cualquiera de sus clases.

SECCIÓN TERCERA

Equipamiento público

Art. 3.75. *Ámbito y claves de aplicación*

1. Corresponde a las zonas que en el Plano de División Básica (0-1) del Plan Parcial se identifican mediante la trama correspondiente a dotaciones públicas.

2. Como pormenorización del uso dotacional se distinguen las siguientes claves diferenciadas:

- Deportivo (D).
- Educativo (E).
- Social (CS).

Subsección primera. *Condiciones particulares de la clave D (Deportivo)*

Art. 3.76. *Ámbito y características*

1. Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Deportivo grafiados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave D.

2. Salvo lo especificado en las presentes ordenanzas, su regulación se sujetará a lo establecido en el capítulo 9.5, sección segunda (artículo 9.5.10 y 9.5.11), de las NN.UU del PG.

Art. 3.77. *Condiciones de la edificación*

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie calificada para este uso por un índice de edificabilidad neta de 0,7 metros cuadrados por metro cuadrado.

2. Por su carácter de dotación pública de uso no lucrativo la superficie edificable no computará a los efectos de la establecida como máximo en el conjunto del Plan Parcial, ni para el cálculo del aprovechamiento.

3. La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 40 por 100.

4. La edificación será de carácter singular, de forma y diseño libres. No obstante, su altura de coronación no podrá sobrepasar los 20 metros, debiendo guardar una distancia mínima los linderos laterales de 5 metros.

Subsección segunda. *Condiciones particulares de la clave E (Educativo)*

Art. 3.78. *Ámbito y características*

1. Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Equipamiento Educativo grafiados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave E.

2. Salvo lo especificado en las presentes ordenanzas, su regulación se sujetará a lo establecido en el capítulo 9.5, sección tercera (artículos 9.5.12 a 9.5.15).

Art. 3.79. *Condiciones de la edificación*

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie calificada para este uso por un índice de edificabilidad neta de 1,5 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

2. Por su carácter de dotación pública de uso no lucrativo la superficie edificable no computará a los efectos de la establecida como máxima en el conjunto del Plan Parcial ni para el cálculo del aprovechamiento.

3. La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 60 por 100. Dicha edificación será de carácter singular, de forma y diseño libres, no pudiendo superar su altura de coronación un máximo de cuatro plantas y 16 metros de altura, debiendo guardar una distancia mínima a los linderos de 5 metros.

Subsección tercera. *Condiciones particulares de la clave CS (Centro Social)*

Art. 3.80. *Ámbito y características*

1. Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Equipamiento Social grafiados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave CS.

2. Salvo lo especificado en las presentes ordenanzas, su regulación se sujetará a lo establecido en el capítulo 9.5, sección tercera (artículos 9.5.12 a 9.5.15).

Art. 3.81. Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie calificada para este uso por un índice de edificabilidad neta de 2,0 metros cuadrados por metro cuadrado.

2. Por su carácter de dotación pública de uso no lucrativo la superficie edificable no computará a los efectos de la establecida como máximo en el conjunto del Plan Parcial ni para el cálculo del aprovechamiento.

3. La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 70 por 100. Dicha edificación será de carácter singular, de forma y diseño libres, no pudiendo superar su altura de coronación un máximo de cuatro plantas y 16 metros de altura, debiendo guardar una distancia mínima a los linderos de 5 metros.

SECCIÓN CUARTA

Zona verde pública: condiciones particulares de las claves J (Parques y Jardines) y JR (Áreas de Recreo)

Art. 3.82. Ámbito y características

Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional de zona verde de carácter local que se identifican en el Plano de División Básica (0-1) del Plan Parcial mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada de (0-2) con las claves J y JR.

Art. 3.83. Condiciones de uso

1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección primera del capítulo noveno de las NN.UU. del PG (artículos 9.5.5 a 9.5.8).

2. En las zonas calificadas con la clave J la edificación con usos asociados al principal (parque), en régimen de concesión, podrá ocupar un máximo del 1 por 100 de su superficie, con una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado, sin sobrepasar la altura de 9 metros a partir de la rasante del terreno.

3. En las zonas calificadas con la clave JR no se permitirá edificación de clase alguna, si bien podrán disponerse las instalaciones que contribuyen al mejor funcionamiento del uso principal (juego y recreo).

SECCIÓN QUINTA

Vías públicas: condiciones particulares

Art. 3.84. Ámbito y características

Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional para la vía pública y comprende tanto las vías que integran la red viaria local, en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con las siglas VL, VC y AE, como las vías públicas principales que se representan con las siglas SGV y RV.

Art. 3.85. Regulación

1. La regulación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo 9.8 de las NN.UU. del PG (artículos 9.8.1 a 9.8.15).

2. Las secciones tipo representadas en los Planos de Ordenación (serie de planos 0.3) podrán reajustarse sin disminución de su anchura total en el Proyecto de Urbanización.

SECCIÓN SEXTA

Infraestructura eléctrica: condiciones particulares

Art. 3.86. Ámbito y características

1. Corresponde a la parcela 4.5 identificada en el Plano 0.2 de Ordenación con la Clave IS. Se destina a instalaciones de transformación de energía eléctrica, pudiendo albergar servicios administrativos de la compañía en el supuesto de que dichas instalaciones (que en todo caso deberán quedar cerradas y cubiertas) sean subterráneas.

2. El índice de edificabilidad, que no computará como uso lucrativo, es de 0,5 metros cuadrados/metros cuadrados y la altura máxima de 12 metros. Mediante Estudio de Detalle podrá reagruparse con la manzana colindante 4.4 para realizar una sola edificación que albergue las instalaciones eléctricas los servicios de la compañía y otros servicios terciarios (oficinas).

CUADRO 11.1. CARACTERÍSTICAS: EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 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	0.65	2,550	14	
1.3	1,795	UG	0.65	1,167	7	
1.4	4,191	PC	1.00	4,191	40	
SUBTOTAL 1	26,690		1.71	45,608	463	
2.1	3,531	E	1.50	5,296		Escolar
2.2	3,879	PC	1.00	3,879	36	
2.3	10,132	UG	0.60	6,079	47	
2.4	5,880	ST	1.40	8,232		
SUBTOTAL 2	23,421		1.00	23,485	83	
3.1	2,725	CC	0.95	2,650		Comercial
3.2	5,042	UG	0.65	3,477	26	
3.3	6,075	UG	0.60	3,645	20	
3.4	4,472	PC	1.00	4,472	40	
SUBTOTAL 3	18,315		0.78	14,245	86	
4.1	6,606	CS	2.00	13,212		Social
4.2	3,011	PC	1.00	3,011	28	
4.3	9,827	UG	0.60	5,896	55	
4.4	2,175	ST	1.40	3,046		
4.5	2,863	IS	0.50	1,432		Infraestruct. electrica
SUBTOTAL 4	24,482		1.09	26,596	83	
5.1	900	PE2	3.20	2,880	24	
5.2	6,617	UG	0.65	4,301	28	
5.3	5,354	UG	0.65	3,480	25	
5.4	4,106	PC	1.00	4,106	40	
SUBTOTAL 5	16,977		0.87	14,767	117	
6.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	
6.2	3,039	PC	1.00	3,039	28	
6.3	10,705	UG	0.65	6,959	52	
6.4	8,499	PC	1.24	10,542	92	VIVIENDA JOVEN
SUBTOTAL 6	27,868		1.10	30,579	264	
7.1	900	PE2	3.20	2,880	24	
7.2	5,268	UG	0.65	3,424	22	
7.3	10,335	UG	0.65	6,717	43	
SUBTOTAL 7	16,503		0.79	13,022	89	
8.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	
8.2	3,006	PC	1.00	3,006	28	
8.3	9,219	UG	0.65	5,992	47	
SUBTOTAL 8	17,850		1.07	19,038	167	
9.1	900	PE2	3.20	2,880	24	
9.2	5,239	UG	0.65	3,405	22	
9.3	10,598	UG	0.65	6,889	46	
9.4	6,708	PC	1.00	6,708	64	
SUBTOTAL 9	23,445		0.85	19,882	156	
10.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	
10.2	3,009	PC	1.00	3,009	28	
10.3	8,726	UG	0.65	5,672	45	
10.4	3,770	PC	1.30	4,900	44	VIVIENDA JOVEN
SUBTOTAL 10	21,130		1.12	23,621	209	
11.1	3,548	CC	0.95	3,436		Comercial
11.2	1,610	PE2	2.80	4,507	36	
11.3	6,515	UG	0.65	4,414	32	
SUBTOTAL 11	11,672		3.20	12,357	68	
12.1	900	PE2	3.20	2,880	24	
13.1	18,309	E	1.50	27,464		Escolar
13.2	14,904	D	0.70	10,433		Deportivo
SUBTOTAL 13	33,213		1.14	37,896		
TOTAL	262,467			283,976	1,809	

suelo residencial
201,927

techo lucrativo	techo residencial	techo residencial descont bajos comerc obligat
226,140	208,776	203,526

CUADRO 11.5. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL

"Manzana" y Zona	Superficie m2 s.	Ordenanza	Indice m2 cm2 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	0.65	2,550	14	VL		2,550	182	280
1.3	1,795	UG	0.65	1,167	7	VL		979	140	256
1.4	4,191	PC	1.00	4,191	40	VL	188	4,004	100	
SUBTOTAL 1	26,690		1.71	45,608	463		1,688	43,920	95	
2.2	3,879	PC	1.00	3,879	36	VL		3,879	108	
2.3	10,132	UG	0.60	6,079	47	VPT		6,079	129	216
SUBTOTAL 2	14,011		0.71	9,958	83			9,958	120	
3.2	5,042	UG	0.65	3,477	26	VL		3,477	134	194
3.3	6,075	UG	0.60	3,645	20	VL		3,645	182	304
3.4	4,472	PC	1.00	4,472	40	VL	188	4,285	107	
SUBTOTAL 3	15,590		0.74	11,595	86		188	11,407	133	
4.2	3,011	PC	1.00	3,011	28	VL		3,011	108	
4.3	9,827	UG	0.60	5,896	47	VPT		5,896	125	209
SUBTOTAL 4	12,838		0.69	8,907	75			8,907	119	
5.1	900	PE2	3.20	2,880	24	VL	188	2,693	112	
5.2	6,617	UG	0.65	4,301	28	VL		4,301	154	236
5.3	5,354	UG	0.65	3,480	25	VL		3,480	139	214
5.4	4,106	PC	1.00	4,106	40	VL	188	3,918	98	
SUBTOTAL 5	16,977		0.87	14,767	117		375	14,392	123	
6.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	VPT	563	9,477	103	
6.2	3,039	PC	1.00	3,039	28	VL		3,039	109	
6.3	10,705	UG	0.65	6,959	52	VPT		6,959	134	206
6.4	8,499	PC	1.24	10,542	96	VPO	188	10,355	108	
SUBTOTAL 6	27,868		1.10	30,579	268		750	29,829	111	
7.1	900	PE2	3.20	2,880	24	VL	188	2,693	112	
7.2	5,268	UG	0.65	3,424	22	VL		3,424	156	239
7.3	10,335	UG	0.65	6,717	43	VL		6,717	156	240
SUBTOTAL 7	16,503		0.79	13,022	89		188	12,834	144	
8.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	VPT	563	9,477	103	
8.2	3,006	PC	1.00	3,006	28	VL		3,006	107	
8.3	9,219	UG	0.65	5,992	47	VPT		5,992	127	196
SUBTOTAL 8	17,850		1.07	19,038	167		563	18,475	111	
9.1	900	PE2	3.20	2,880	24	VL	188	2,693	112	
9.2	5,239	UG	0.65	3,405	22	VL		3,405	155	238
9.3	10,598	UG	0.65	6,889	46	VL		6,889	150	230
9.4	6,708	PC	1.00	6,708	64	VPT	188	6,520	102	
SUBTOTAL 9	23,445		0.85	19,882	156		375	19,507	125	
10.1	5,625	PE1	1.78	10,039	92	VPT	563	9,477	103	
10.2	3,009	PC	1.00	3,009	28	VL		3,009	107	
10.3	8,726	UG	0.65	5,672	45	VPT		5,672	126	194
10.4	3,770	PC	1.30	4,900	48	VPO		4,900	102	
SUBTOTAL 10	21,130		1.12	23,621	213		563	23,058	108	
11.2	1,610	PE2	2.80	4,507	36	VL	375	4,132	115	
11.3	6,515	UG	0.65	4,414	32	VL		4,414	138	204
SUBTOTAL 11	8,125		1.10	8,921	68		375	8,546	126	
12.1	900	PE2	3.20	2,880	24	VL	188	2,693	112	
TOTAL	201,927		1.03	208,776	1,809		5,250	203,526	113	

Capítulo 3

*Condiciones de transformación*Art. 3.86. *Reordenación de volúmenes y tipologías*

Al objeto de garantizar una ordenación de imagen arquitectónica integrada, y mediante Estudio de Detalle unitario y de iniciativa pública, referido al conjunto de las manzanas y zonas 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3, se podrán redistribuir los volúmenes y superficies edificables, con las siguientes condiciones:

- a) Mantenimiento del viario público.
- b) Configuración del frente a la avenida con edificación alineada a vial con predominio de edificios de cinco plantas y elementos-hito de 7 plantas en los ámbitos de altura máxima singular señalados en el Plano 0.2 de Calificación y Ordenación y bajos comerciales, respetando las condiciones de la Zona PE-1.
- c) Organización del interior de las manzanas a través de tipos edificatorios de “casa-patio”: construcciones adosadas o agrupadas de alojamiento unifamiliar dúplex con patio privado (ver condiciones de la ficha de zona UCP).
- d) No superar la superficie total edificable del conjunto de las manzanas que se recoge en el cuadro de características 11.5 de la memoria y en las presentes ordenanzas ni las alturas máximas de la edificación de las zonas PE1.

Fuenlabrada, a 11 de diciembre de 2000.—El alcalde, José Quintana Viar.

(03/28.876/00)

GALAPAGAR

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Don Manuel Cabrera Padilla, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Galapagar (Madrid).

Decreto: De acuerdo a las previsiones del artículo 23 de la Ley 7/1985, y debiendo ausentarme de este municipio, delego en el primer teniente de alcalde, don Victoriano Martínez Greciano, la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento, con todos los derechos y obligaciones inherentes al cargo, desde las cero horas del día 5 de diciembre actual hasta las veinticuatro horas del día 10 de diciembre de 2000.

Notifíquese esta delegación al interesado, así como a los portavoces de los Grupos Políticos, dese cuenta en el primer Pleno que se convoque y publíquese en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Lo decretó y firma el señor alcalde en Galapagar, a 4 de diciembre de 2000.—Ante mí, la secretaria (firmado).—El alcalde (firmado).

(02/23.233/00)