

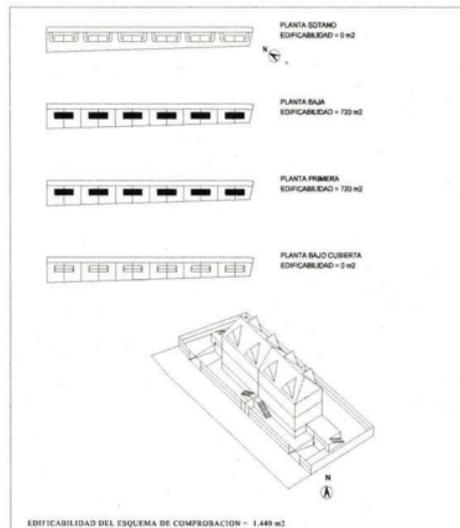
Altura de la Edificación: DOS PLANTAS MÁS BAJO CUBIERTA SOBRE RASANTE Y UNA PLANTA BAJO RASANTE.

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELA 17

SUP. PARCELA = 4.481 m²
EDIFICABILIDAD = 1.434 m²
Nº MAX. DE VIV. = 12 viviendas

CREIXA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION - 6 m



E.- CENTRO COMERCIAL DE LA PARCELA 21

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Se trata de una parcela triangular, cuyo área de movimiento es toda ella, excepto un corredor de 10 metros de ancho, paralelo al lindero con la zona escolar, que se destina a organizar los accesos a la planta, o plantas de sótano, para el tránsito rodado de aparcamiento público y de carga y descarga. Este pasillo deberá tener dos tramos horizontales de un mínimo de 10 m. en ambos extremos, en su confluencia con las aceras del viario, que contarán en esos puntos con barbacanas de paso de vehículos. A partir de esos puntos el corredor puede permanecer en el plano de la planta baja y acoger las rampas de acceso a sótano, o se puede resolver en forma de patio inglés, descendiendo en toda su anchura hasta la cota del sótano, lo que ayudará a una mejor organización de la accesibilidad de los distintos usos del mismo.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de dos plantas. Las alturas de plantas se ajustarán a lo que determine el P.G., según los usos a que se destine cada planta. La planta baja no superará en ningún punto una altura de 5,50 metros. Esta altura podrá superarse por lucernarios, hitos, etc.

1.3.- CUBIERTAS

La composición de las cubiertas es libre. Del análisis de datos de la parcela, y de los cálculos de edificabilidad tal como se regulan más adelante, se deduce que la edificabilidad se resuelve en una proporción muy importante en planta baja, que es la de mayor valor comercial, y que previsiblemente se localizará en poca medida en planta alta. En el caso de que se lleven usos de hostelería a planta alta, se autorizan terrazas visitable para situar zonas estanciales vinculadas a dicho uso.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTAS BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS

- **GARAJE APARCAMIENTO.** Con un número mínimo de plazas de una cada 50 m², útiles de actividad principal (oficinas y comercios).
- **ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD COMERCIAL.** En los mismos además del almacenamiento propiamente dicho se admiten las actividades de preparación de los productos para su venta, así como los vestuarios y servicios del personal adscrito al comercio. El límite máximo de superficie de cada almacén es del 50% del comercio a que se encuentre vinculado.
- **INSTALACIONES Y SERVICIOS DEL CENTRO.** Tanto de carácter general como particular para alguno de los comercios u oficinas.
- **PEQUEÑA DOTACIÓN COMERCIAL.** Excepcionalmente se pueden autorizar pequeñas instalaciones comerciales cuya localización en esta planta se encuentre justificada, como pueden ser elementos de atención primaria a los vehículos, mantenimiento de estos, etc.

PLANTA BAJA. USOS ADMITIDOS

Todos los relacionados con las oficinas y los comercios. Las calles interiores que se definan en el proyecto edificatorio, así como los espacios conocidos como "mall", los elementos de comunicación entre las plantas (escaleras, ascensores, rampas rodantes, etc.) los servicios de público, los vestíbulos etc., no computarán edificabilidad, en sus primeros 500 metros computados entre esta planta y la primera. La proporción entre comercios y oficinas es libre y aleatoria, a lo largo de la vida del centro, regulándose por la oferta y la demanda.

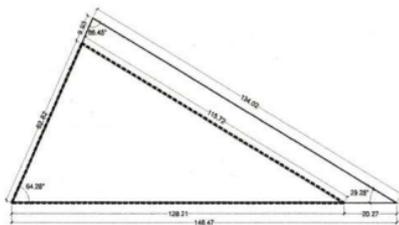
PLANTA PRIMERA. USOS ADMITIDOS

La planta primera admite los mismos usos que la baja, debiéndose concebir en el proyecto arquitectónico lo más vinculada posible a esta. Los espacios libres de esta planta tratados como cubiertas visitables que cumplan todos los requisitos de seguridad y evacuación, pueden destinarse a usos estanciales públicos, sin que computen edificabilidad.

1.5.- **PARCELA MINIMA** : Esta parcela es indivisible, debiendo ser objeto de un único proyecto y obra.

2.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

2.1 PARCELA N° 21 DESTINADA A LA REALIZACIÓN DE CENTRO COMERCIAL



ALINEACIÓN EXTERIOR
LÍMITE DE PARCELA
RETRANQUEO DE FACHADA

SIN RETRANQUEO

ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie de la Parcela.....: 5.417,50 m²

Superficie ocupada por la edificación.....: 3.627,87 m².

Edificabilidad.....: 4.192,00 m²

Altura de la edificación: DOS PLANTAS SOBRE RASANTE (BAJA + PRIMERA). EL

NÚMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE ES LIBRE Y SE AJUSTARÁ AL P.G.

F.- EDIFICIO COMERCIAL EXENTO DE LA PARCELA 22

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Se trata de una parcela trapezoidal, prácticamente rectangular cuyas dimensiones son 41,40- 23,92-47,42- y 25,25 metros. Se define un área de movimiento apoyada en la calle A, consistente en un rectángulo de 41,40 x 10,00 metros. El resto de la parcela deberá quedar vallada, y se podrá usar para usos vinculados a las actividades a que se destine el local. La parte opaca de estas vallas no podrá superar en ningún punto los 100 cm., en la zona de contacto con la vía pública y podrá ser totalmente opaca en la separación con otras parcelas o con la universidad.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de dos plantas. Las alturas de plantas se ajustarán a lo que determine el P.G., según los usos a que se destine cada planta. Sobre la altura mínima autorizada por el P.G. para cada planta se autoriza un exceso de altura máximo de un metro.

1.3.- CUBIERTAS

La composición de las cubiertas es libre.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTAS BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS

- GARAJE APARCAMIENTO. Dadas las características de esta parcela se la exime de la obligación de construir aparcamientos.

- **ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD COMERCIAL.** En los mismos además del almacenamiento propiamente dicho se admiten las actividades de preparación de los productos para su venta, incluyendo las cocinas en caso de hostelería, así como los vestuarios y servicios del personal adscrito al comercio.
- **INSTALACIONES Y SERVICIOS DEL EDIFICIO.** Tanto de carácter general como particular para alguno de los comercios.

PLANTA BAJA. USOS ADMITIDOS

Todos los relacionados con las oficinas y los comercios.

PLANTA PRIMERA. USOS ADMITIDOS

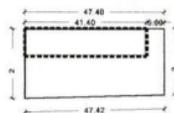
La planta primera admite los mismos usos que la baja.

1.5.- **PARCELA MINIMA** : La parcela mínima será la correspondiente a un frente de edificación de 10 metros.

2.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

2.1 PARCELA N° 22

DESTINADA A LA REALIZACIÓN DE CENTRO COMERCIAL



ALINEACION EXTERIOR
LIMITE DE PARCELA
RETANQUEO FACHADA

—————
SIN RETANQUEO



ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie de la Parcela.....: 1.165.- m2.

Superficie ocupada por la edificación.....: 414.- m2.

Edificabilidad.....: 414.- m2.

Altura de la edificación: DOS PLANTAS SOBRE RASANTE (BAJA + PRIMERA) Y UNA PLANTA BAJO RASANTE..

Fuenlabrada, a 8 de septiembre de 2001.—El alcalde, José Quintana Viar.
(03/19.808/01)

Asimismo las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

Salvadas estas excepciones, la medición del computo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

* **TRASTEROS.** Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya , retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

1.5.- DESARROLLO DE LAS OBRAS Y PARCELA MÍNIMA

La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de la parcela, contempla la manzana resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra. O bien para que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no.

En este segundo caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo: De la totalidad de la parcela se segregarán las parcelas necesarias para que se pueda desarrollar el conjunto edificatorio en fases independientes de promoción, correspondientes a distintos propietarios y/o a distintas etapas consecuentes con la finalidad que se persiga. Las parcelas edificables resultantes abarcarán desde las lindes exteriores de la parcela matriz, hasta el límite posterior de

alineación bajo rasante, es decir comprenderán el retranqueo exterior, en caso de existir y el área edificable sobre y bajo rasante; debiendo ser todas las parcelas segregadas de forma rectangular o cuadrada. Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcelas, según la posición en que se encuentren en la manzana, distinguiendo parcelas centrales y de esquina.

Las parcelas de esquina deben contener, como mínimo un cuadrado edificable de 16 x 16 metros, de modo que tanto bajo como sobre rasante abarquen la totalidad de la esquina. A esta superficie hay que añadir el área de retranqueo exterior correspondiente, a las calles a las que dé la parcela. En consecuencia dependiendo que la esquina corresponda, o no , a la calle A, la parcela mínima tendrá unas dimensiones de 16 x 19 m., o de 19 x 19 m. En el caso de la parcela N° 9, en las dos esquinas cuyos ángulos no son rectos las parcelas mínimas serán las delimitadas por la prolongación de las alineaciones interiores bajo rasante, hasta su intersección con la línea de calle. Es recomendable que las parcelas romboidales, así obtenidas, se amplíen lo más posible, para incrementar el margen de maniobra en el desarrollo del proyecto.

Las parcelas que se encuentren en una posición central, tendrán un ancho mínimo de 12 metros y un fondo mínimo, dentro del área edificable de los 16 m. correspondientes a la crujía bajo rasante. A esta dimensión habrá que añadirle la banda de 3 m. de fondo, por el ancho mínimo , antes citado de 12 m., correspondiente al retranqueo, en el caso de que exista. En consecuencia la parcela mínima será de 12 x 16 m. o de 12 x 19 m. dependiendo de la posición de la misma, respecto de la calle, sin, o con retranqueo de la edificación. Cada segregación de parcela deberá contener, además de su delimitación física, la asignación de la parte de edificabilidad y número de viviendas de la finca matriz que le corresponden.

El espacio central, interior a la alineación interior bajo rasante, deberá quedar como una parcela única, que adopte la función de Patio Central, en proindiviso de todos los propietarios de las partes edificables, que asumirán proporcionalmente a los correspondientes aprovechamientos, su propiedad, el uso y disfrute; así como las obligaciones de urbanización y mantenimiento.

En el caso de subdivisión de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, además de desarrollar todas las tareas propias de estos documentos y relacionadas más arriba, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes.

En todo caso se efectúe o no subdivisión de manzana, se exigirá como condición para las licencias 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 por el conjunto de propietarios de la manzana, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de la manzana. 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 la edificación.

Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización del espacio común, o en su caso, 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 las 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 de 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

Al objeto de garantizar la correcta urbanización de los espacios comunes de parcela o manzana, el Ayuntamiento deberá fijar en el documento que acredite la entrega de las parcelas (dado el sistema de actuación establecido), la obligación de aportación de avales, con las siguientes condiciones:

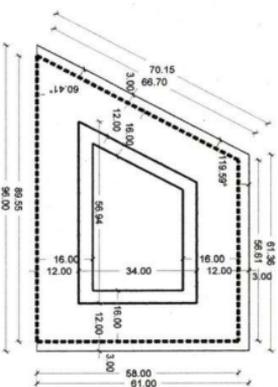
- El aval se aportará a la solicitud de la licencia de edificación, y urbanización correspondiente. El mismo no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.
- El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.
- Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas.
- En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, o en su caso la fase de obra correspondiente, no se hayan concluido al momento de solicitarse la 1ª ocupación de las viviendas, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, no concediéndose aquella licencia hasta la total finalización de las obras.

Una vez cumplida la obligación de urbanizar por el promotor y recepción por el Ayuntamiento la obra de urbanización, los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, debiendo constituirse, en su caso, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

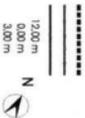
2.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

2.1.- PARCELA Nº 13

DESTINADA A VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE



ABEINCACION EXTERIOR
 ABEINCACION INTERIOR
 ABANCAMIENTO BAJO PLAZANTE
 RETENEDOR DE AGUAS PLUVIALES
 RETENEDOR DE AGUAS PLUVIALES



ESQUEMA DE PARCELA
 DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie de la Parcela.....: 4.799,- m²

Edificabilidad:

Residencial.....: 3.810,- m²

Comercial.....: 600,- m²

TOTAL.....: 10.410,-m²

Número máximo de viviendas.....: 94 V.L.

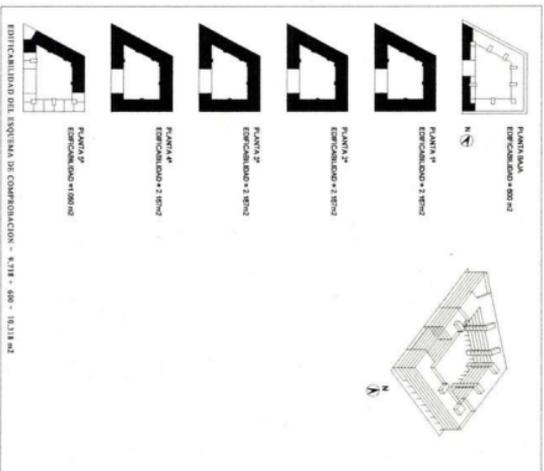
Altura de la Edificación: BAJA DIÁFANA MÁS CINCO PLANTAS

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELA 13

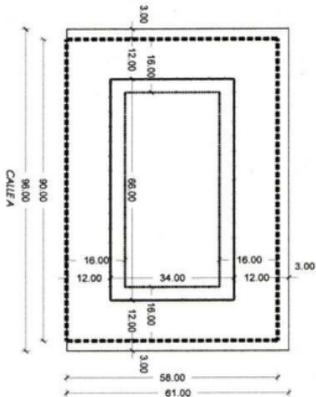
SUP. PARCELA - 4.799 m²
 EDIFICABILIDAD - 10.410 m²
 Nº MAX. DE VIV. - 94 viviendas

GRUPO APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION - 113 m



22.-PARCELA N°14

DESTINADA A VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE



ALINEACION EXTERIOR
ALINEACION INTERIOR
ALINEACION INTERIOR B.R.
ALINEACION EXTERIOR B.R.
REMANO VERTICAL
REMANO HORIZONTAL
REMANOS LATERALES



ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANISTICOS

Superficie de la Parcela.....: 5.856- m²

Edificabilidad:

Residencial.....: 10.854- m²

Comercial.....: 600- m²

TOTAL.....: 11.454- m²

Número máximo de viviendas.....: 104 V.L.

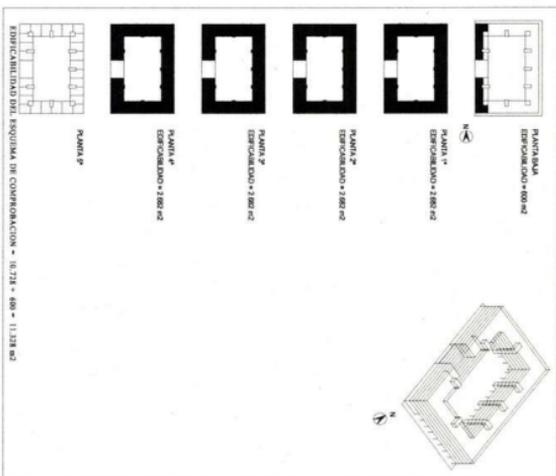
Altura de la Edificación: BAJA DIÁFANA MÁS CINCO PLANTAS

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELA 14

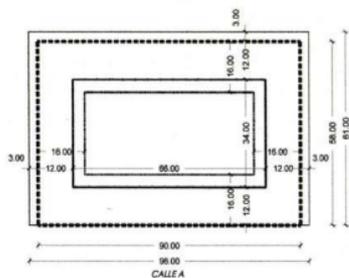
SUP. PARCELA = 5856 m²
EDIFICABILIDAD = 11.551 m²
N° MAX. DE VIV. = 104 VIVIENDAS

CELDA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 12 m



2.3.-PARCELAS Nº 15 Y Nº 16

DESTINADAS A VIVIENDAS DE PRECIO TASADO



ALINEACION EXTERIOR	-----
ALINEACION INTERIOR	=====
ALINEACION INTERIOR BAJO RASANTE	=====
FONDO EDIFICABLE:	12,00 m
RETRANQUEO FACHADA PRINCIPAL	0,00 m
RETRANQUEOS LATERALES:	3,00 m

ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANÍSTICOS

Superficie de la Parcela.....: 5.856,- m²

Edificabilidad:

Residencial... ..: 11.775,- m²

Comercial: 600,- m²

TOTAL.....: 12.375,-m²

Número máximo de viviendas.....: 114 V.P.T.

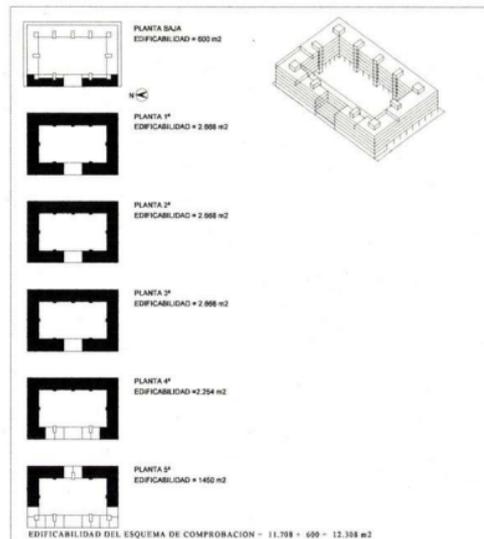
Altura de la Edificación: BAJA DIÁFANA MÁS CINCO PLANTAS

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELA 15-16

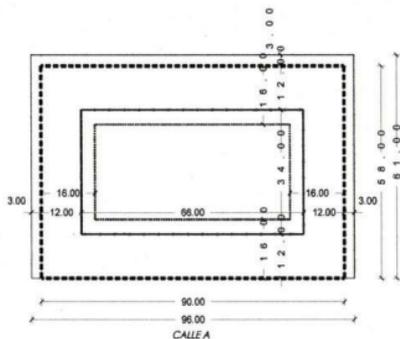
SUP. PARCELA = 5.856 m²
 EDIFICABILIDAD = 12.375 m²
 Nº MAX. DE VIV. = 114 viviendas

CRUZA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 11,5 m

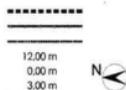


2.4.-PARCELA N° 19

DESTINADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL



ALINEACION EXTERIOR
 ALINEACION INTERIOR
 ALINEACION INTERIOR BAJO RASANTE
 FONDO EDIFICABLE:
 RETRANQUEO FACHADA PRINCIPAL
 RETRANQUEOS LATERALES:



ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANÍSTICOS

Superficie de la Parcela.....: 5.856,- m²

Edificabilidad:

Residencial.....: 11.775,- m²

Comercial.....: 600,- m²

TOTAL.....: 12.375,- m²

Número máximo de viviendas.....: 118 V.P.O.

Altura de la Edificación: BAJA DIÁFANA MÁS CINCO PLANTAS

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

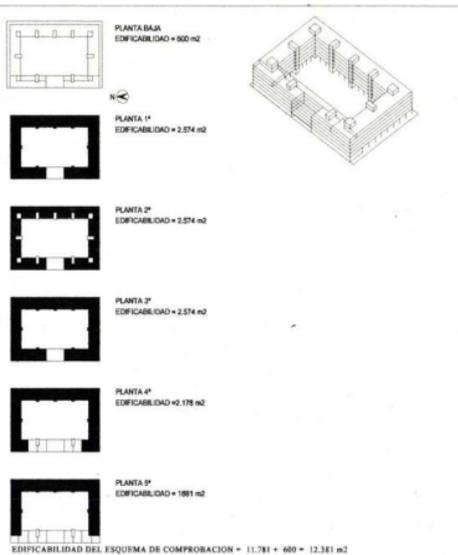
PARCELA 19

SUP. PARCELA = 5.856 m²

EDIFICABILIDAD = 12.375 m²

N° MAX. DE VIV. = 118 viviendas

CRUJIA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 11 m



B.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Para la posición de la edificación sobre rasante se definen tres áreas de movimiento, que abarcan longitudinalmente la totalidad de la parcela, con un fondo edificable de 10 metros y dos separaciones entre las tres áreas edificables de 16,36 metros. De este modo la edificación sobre rasante se configura como tres volúmenes cuyas plantas están inscritas en tres rectángulos de 75 m. de longitud, apoyados en el lindero de la calle A y 10 m. de fondo, salvo las excepciones a que se haga referencia más adelante.

Bajo rasante el fondo edificable se amplía hasta 16 metros y no son obligatorias las interrupciones de la edificación, pudiendo constituirse un único cuerpo lineal de la longitud suma de la de los tres volúmenes sobre rasante y los espacios libres intermedios.

Los retranqueos que los proyectos arquitectónicos realicen de las fachadas apoyadas en la alineación exterior, por encima de la planta baja, no podrán suponer más del 50% de la misma.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que cada uno de los tres edificios que se definen sobre rasante, sean de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que tengan que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad. Precisamente el número de alturas que se autoriza permite esponjar la edificación, organizar terrazas a cielo abierto, vinculadas a viviendas, etc.

El número de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto del viario circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de 30 cm. De este modo tanto los suelos de los sótanos serán superficies homotéticas con el plano de la calle A en que se apoya la edificación, e igualmente los techos en la parte que no esté sobre rasante ocupada por edificación. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, en caso de existir, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la edificación.

Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota en cada uno de los tres volúmenes, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior de forjado del suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la planta de cada uno de los tres volúmenes que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.4 y los 4.0 metros; y la altura máxima de esta planta en cada uno de los tres volúmenes, será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice que se encuentre a menor cota en cada uno de los tres volúmenes sin sobrepasar nunca los 5,50 m.. Por debajo del plano de techo así definido, en las zonas porticadas se realizarán falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descollar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por techos de porches deberán quedar siempre ocultas; mediante falsos techos, u otro procedimiento.

Sobre la planta baja se autorizan tres plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General.

Sobre el techo de la tercera planta solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3.- CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica de la edificación colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm., que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle. La cubierta general del edificio, sobre la tercera planta no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros en caso de existir.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJA: USOS ADMITIDOS

*Locales de negocio (comercial , terciario, dotaciones), con acceso desde la fachada principal (calle A).

*Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

*Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la parcela. (150 m² sin computar edificabilidad). Estas magnitudes corresponden a la totalidad de la parcela. En el caso de que la misma se segregue, las mismas se distribuirán proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan.

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada que define los tres volúmenes edificables sobre rasante es para esta planta baja, del 80 % sin contar

pilares exentos y elementos de recubrimiento de los mismos. El resto de la superficie estará destinada a zonas porticadas interiores al cierre de la parcela, respecto del espacio público exterior de las aceras. Estas zonas porticadas se pueden configurar como soportales vinculados a la fachada posterior, que se articulen con el espacio libre privado.

Fuera de los límites del área de movimiento solo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales, (escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante (no la exterior ni las laterales), siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 3 metros. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano se situarán preferentemente en los espacios interbloques y podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2,50m., 4,50 m. y 7,00 m. de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente. Podrán estar situadas en los espacios vacíos sobre rasante entre los tres volúmenes y en el espacio de parcela anexo al acceso a la universidad, o en cualquier otra posición con las limitaciones dimensionales antes expuestas.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio libre posterior de la parcela no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y si se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que podrán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la parcela.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno o sobre el forjado, como mínimo, el 20 % de la superficie diáfana de porches de la planta baja y el 40% del espacio libre interior , una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina. Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los linderos de parcela en que no exista edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 100 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos de gran transparencia. Tras esta valla deberán plantarse setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los de aparcamiento de vehículos, que deberán situarse bajo rasante, y de trasteros que se situarán en la misma posición o en cubierta.

PLANTAS BAJO RASANTE : USOS ADMITIDOS.

***GARAJE APARCAMIENTO.** El número mínimo de plazas de garaje será igual al de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. Dadas las características del espacio público circundante se exime de la obligación de construir plazas de garaje inducidas por la dotación de locales de negocio del edificio.

***TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados.

***CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de primer sótano.

***DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse, en todo o en parte, en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el techo de 150 m² con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.

PLANTAS DE PISOS: USOS ADMITIDOS.

***VIVIENDAS.** Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada parcela y la calificación prevista para la misma en cuanto a régimen de protección (V.P.O., o los equivalentes que la legislación determine en cada momento). En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones: los cuartos destinados a tendereros y lavaderos, anexos a las cocinas, no computarán edificabilidad en sus primeros 3 m² útiles por vivienda. En caso de que en los mismos, los proyectos organicen la localización, a nivel de preinstalación, de la maquinaria para aire acondicionado individual, sin impactos visuales desde el exterior de las viviendas, la superficie no computable de esta dependencia podrá alcanzar los 5 m². Como condición adicional para ello, el proyecto preverá la ejecución, como elemento a realizar en obra, la red de conductos de distribución de aire acondicionado a todas las habitaciones de cada vivienda, y la de conexiones entre cada vivienda y la cubierta del edificio para colocar en esta la maquinaria pertinente, en el momento en que se complete la preinstalación.

Asimismo las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

Salvadas estas excepciones, la medición del cómputo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

*** TRASTEROS.** Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior. Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que

no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

1.5.- PARCELA MÍNIMA

La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de la parcela, contempla la edificación resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra. Sin embargo se puede dar la circunstancia de que la misma se deba subdividir en varias actuaciones, coincidentes o no con los tres volúmenes definidos en la ordenación. En tal caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo: En el caso de que se mantenga la Ordenación definida en este Plan, la actuación se podrá separar para cada uno de los tres volúmenes, segregando las parcelas por la línea media de los espacios interbloques (línea discontinua en la ficha) y desarrollando proyectos y obras independientes. En este caso la edificabilidad, número de viviendas, y demás parámetros urbanísticos se repartirán en partes iguales entre los tres volúmenes resultantes, y las parcelas segregadas serán totalmente independientes. En el caso de que se modifique la ordenación será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, en que se subdivida la parcela y se desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada edificio, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de la fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante.

Aceptados los volúmenes establecidos en el plan, o bien organizados unos nuevos del modo antedicho, cada volumen definido se podrá subdividir en parcelas, del modo y con los fines antes expuestos para las manzanas. Pero con la diferencia de que el espacio de parcela no edificable, se podrá mantener en un proindiviso equivalente al patio central de las manzanas, o en varios correspondientes a los bloque definitivos de la ordenación; o bien subdividirse de modo que cada parcela en que se haya subdividido cada volumen,

tenga su parte correspondiente de zona no edificable. Esta fórmula puede hacerse compatible con la existencia de rampas comunes de acceso a garaje, segregando y manteniendo en proindiviso, únicamente lo necesario a tal fin.

La parcela mínima a que se puede llegar es la correspondiente a una línea de fachada de 12 metros. Las parcelas serán rectangulares y dependiendo de que se haya optado por mantener la zona no edificable en proindiviso mancomunado, o en incorporarla a las distintas segregaciones, el fondo de la parcela alcanzará hasta la alineación posterior de bajo rasante, o hasta al fondo de la finca matriz, pudiendo existir en este caso vallas intermedias de separación entre estas.

Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, además de desarrollar todas las tareas propias de estos documentos y relacionadas más arriba, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la mínima establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes.

En el caso de que se opte por que la zona no edificable se mantenga mancomunada entre todas o algunas de las parcelas segregadas, se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización del espacio interior mancomunado. Dicho proyecto en el supuesto de alteración de los volúmenes propuestos en el Plan, deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de las parcelas, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de las parcelas .En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la parcela sin subdivisión parcelaria, el mencionado

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

Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización del espacio común, o en su caso, 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 las 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 de 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

Al objeto de garantizar la correcta urbanización de los espacios comunes de parcela o manzana, el Ayuntamiento deberá fijar en el documento que acredite la entrega de las parcelas (dado el sistema de actuación establecido), la obligación de aportación de avales, con las siguientes condiciones:

- El aval se aportará a la solicitud de la licencia de edificación, y urbanización correspondiente. El mismo no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.
- El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.
- Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas.
- En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, o en su caso la fase de obra correspondiente, no se hayan concluido al momento de solicitarse la 1ª ocupación de las viviendas, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o

acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, no concediéndose aquella licencia hasta la total finalización de las obras.

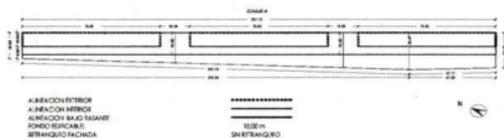
Una vez cumplida la obligación de urbanizar por el promotor y recepcionada por el Ayuntamiento la obra de urbanización, los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, debiendo constituirse, en su caso, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Mientras que el destino de esta parcela es la ejecución de Viviendas de Protección Oficial, como determinación de planeamiento de este Plan, existe una determinación indicativa, no vinculante, de destinaria a programas especiales de viviendas para jóvenes, o cualquier otro de carácter social que el Excmo. Ayuntamiento determine.

2.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

2.1.- PARCELA N° 20

DESTINADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL



ESQUEMA DE PARCELA

DATOS URBANÍSTICOS

Superficie de la Parcela.....: 6.045,- m²

Edificabilidad:

Residencial.....: 5.837,- m²

Comercial.....: 1.200,- m²

TOTAL.....: 7.037,- m²

Número máximo de viviendas.....: 78 V.P.O.

Altura de la Edificación: BAJA DIÁFANA MÁS TRES PLANTAS

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELA 20

SUP. PARCELA = 6.045 m²

EDIFICABILIDAD = 7.037m²

N° MAX. DE VIV. = 78 viviendas

CRUZA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 10 m



PLANTA SOTANO
EDIFICABILIDAD = 0 m²



PLANTA BAJA
EDIFICABILIDAD = 1200 m²



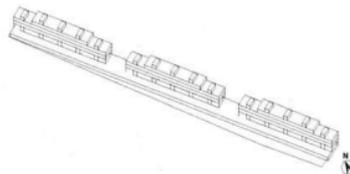
PLANTA PRIMERA
EDIFICABILIDAD = 2.250 m²



PLANTA SEGUNDA
EDIFICABILIDAD = 2.250 m²



PLANTA SEGUNDA
EDIFICABILIDAD = 1.350 m²



EDIFICABILIDAD DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 5.850 + 1200 = 7.050 m²

C.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las parcelas se encuentran vinculadas, cada tres de numeración consecutiva, por compartir el condominio de una parcela dotacional privada, destinada a piscina, pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, etc. Las citadas parcelas dotacionales privadas, se regulan de forma independiente a estas. Las parcelas de 78,00 m de largo por 25,00 m de ancho, y 42,00 m por 25,00 m, tienen organizada un área de movimiento para la edificación de 10 ó 6 viviendas unifamiliares adosadas, dependiendo del tipo de parcela, con una crujía por vivienda de 7 metros y retranqueos a los testeros de parcela de 4 metros en las parcelas tipo A y 0 metros en las de tipo B. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 10 metros y se encuentra en una posición que deja una zona libre destinada a accesos peatonales y rodados en la zona anterior, en contacto con el viario, en la que se debe realizar la rampa de garaje. Esta zona anterior tiene un fondo de 6 metros. Y otra zona libre posterior de 9,00 m. de fondo, en contacto con el dotacional privado antes citado, con destino a jardines privativos de cada vivienda. El área de movimiento de cada parcela es de 70 x 10 metros en las parcelas tipo A y 42 x 10 en las de tipo B. No podrá superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 m. de fondo, y los retranqueos de testeros, en ningún caso; y la zona trasera de 9,00 m. de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 m. para el jardín trasero, y la superficie que se incremente en planta baja se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 70 m²., respectivamente. En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogiéndose a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referidos 70 m². por vivienda, se modifican, en cada caso a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda, con lo que el computo total por parcela será de 70 x 10 m² en las parcelas tipo A y 70 x 6 m² en las de tipo B.

El número máximo de viviendas admisibles es, como se ha referido, de diez o seis según sea la parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán desarrollarse con viviendas de distintas crujiás transversales, siempre que ninguna de ellas sea inferior a los 6 metros, no se rebase el área de movimiento, ni se incremente el número viviendas.

De este modo se organiza la edificación de un máximo de 10 ó 6 módulos de viviendas unifamiliares adosadas en hilera. Las divisorias entre las viviendas y sus espacios privativos anterior y posterior, son líneas perpendiculares a los linderos largos, cada 7 metros. En las viviendas de los testeros de las parcelas tipo A, la dimensión es la misma de 7 m., pero existe un área de 4m. hasta el límite de parcela que une los espacios libres anterior y posterior. Al objeto de que sea posible que todas las viviendas que se proyecten sean exactamente iguales en sus espacios útiles, el muro hastial de cada testero de las tiras de adosados podrá invadir el retranqueo citado en la dimensión que a tal fin sea necesaria, sin superar el ancho de 1 pié. En el caso de que se pretenda construir en una parcela viviendas de distinto tamaño, o un número inferior de unifamiliares, siempre deben mantenerse las alineaciones establecidas para el área de movimiento en la posición prevista por este plan. Solamente mediante la modificación del mismo se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público, con el equipamiento privado y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura máxima de 2,00 m. En los dos primeros casos la superficie opaca de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas. Tras estas vallas se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior. En las separaciones entre parcelas individuales la opacidad puede ser total.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir en un máximo de 10 parcelas edificables el área de movimiento.

Sobre rasante se permiten dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el P.G.

1.3.- CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas. En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado, desde los paramentos anterior y posterior, o de líneas de cornisa, que volarán como máximo 60 cm. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,45 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta podrá escalonarse cada uno o varios módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya apertura acristalada ocupe como máximo el 40 % la superficie del faldón en que se encuentren.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS.

En la planta de sótano individualizada para cada módulo con el límite de construcción antes expuesto, se admite una ocupación total del área de movimiento para garaje con capacidad mínima para un automóvil, trastero, tendedero, lavadero y cuartos de instalaciones, sin computar edificabilidad. Quedan prohibidos otros usos y expresamente el residencial.

La rampa de acceso al garaje se deberá desarrollar, perpendicular a la fachada de la edificación, en el espacio del retraqueo de 6 m., con un ancho mínimo de 3 m. En los dos primeros metros de la misma, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo de cuatro metros se admite una pendiente del 20%. Entre el primer tramo citado y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. El acuerdo en sentido inverso es admisible entre los dos últimos metros del segundo tramo y los dos primeros metros del interior del garaje. El gálibo mínimo de la

puerta del garaje, que no podrá estar en una posición que rebase el plano de la fachada, será de 2,10 metros.

PLANTAS DE PISOS: USOS ADMITIDOS.

*VIVIENDAS. Es el único uso admitido en las plantas de pisos. La ocupación de estas plantas es el regulado anteriormente como área de movimiento. El régimen de promoción previsto por el planeamiento para estas viviendas es de Viviendas Libres.

PLANTA DE BAJO CUBIERTA: USOS ADMITIDOS. Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta para usos complementarios del residencial a que se destinan las dos plantas inferiores, sin que compute edificabilidad.

1.5.- DESARROLLO DE LAS OBRAS Y EJECUCIÓN MANCOMUNADA DEL EQUIPAMIENTO PRIVADO. PARCELA MÍNIMA

La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de cada dos parcelas vinculadas con un área de Equipamiento Privado, contempla la Unidad de Actuación resultante, como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra. O bien para que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no.

En este segundo caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6 metros de anchura por los 25,00 metros de fondo y la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del modo que se expone en este apartado.

En el caso de subdivisión de parcelas, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes y las Edificabilidades asignados a cada módulo edificable unifamiliar. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la parcela, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. Y un estudio

volumétrico y de cubiertas de conjunto. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivide una unidad de actuación, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, además de desarrollar todas las tareas propias de estos documentos y relacionadas más arriba, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la mínima establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela

En todo caso se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior del espacio central de equipamiento de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de la manzana, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el/los Estudios de Detalle requeridos como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de las parcelas. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana con Proyecto unitario de edificación, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con dicho proyecto.

Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización del espacio central de equipamiento de la manzana, o en su caso, 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 las 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 de 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

Al objeto de garantizar la correcta urbanización de los espacios comunes de parcela o manzana, el Ayuntamiento deberá fijar en el documento que acredite la entrega de las parcelas (dado el sistema de actuación establecido), la obligación de aportación de avales, con las siguientes condiciones:

- El aval se aportará a la solicitud de la licencia de edificación, y urbanización correspondiente. El mismo no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.
- El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.
- Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas.
- En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, o en su caso la fase de obra correspondiente, no se hayan concluido al momento de solicitarse la 1ª ocupación de las viviendas, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, no concediéndose aquella licencia hasta la total finalización de las obras.

Una vez cumplida la obligación de urbanizar por el promotor y recepcionada por el Ayuntamiento la obra de urbanización, los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, debiendo constituirse, en su caso, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

El destino de estas parcelas dotacionales es la instalación, para el uso mancomunado antes citado, de instalaciones colectivas de piscinas y pequeñas pistas deportivas y de juegos al aire libre. La construcción de instalaciones normativamente exigidas, tales como vestuarios y servicios, o complementarias tales como gimnasio, sauna, o sala de reuniones,

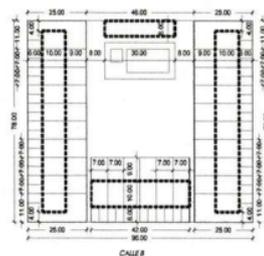
se admite, sin computar edificabilidad, hasta una superficie máxima de 150 m² construidos. La posición de esta edificación deberá encontrarse dentro del área de movimiento prevista, a tal efecto en la documentación gráfica. Un mínimo del 60 % de la superficie de la parcela, descontada la superficie de lámina de agua de las piscinas, deberá estar ajardinada y arbolada, contando con riego automático programable.

3.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

3.1.- PARCELAS N° 1, 2,3 y 23. N° 4, 5, 6 y 24. N° 7, 8, 9 y 25. N° 10, 11, 12 y 26

DESTINADA A VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE

ESQUEMA DE PARCELA



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
FONDO EDIFICABLE: 10,00 m
RETRANQUEO FACHADA 6,00 m

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie de cada parcela dotacional: 2.538,- m²

Datos de parcela Residencial Tipo A:

Superficie de la Parcela 1.950,- m²

Edificabilidad Residencial 1.820,- m²

Número máximo de viviendas 10 V.L.

Datos de parcela Residencial Tipo B:

Superficie de la Parcela 1.050,- m²

Edificabilidad Residencial 840,- m²

Número máximo de viviendas 6 V.L.

Altura de la Edificación: DOS PLANTAS MÁS BAJO CUBIERTA SOBRE RASANTE Y UNA PLANTA BAJO RASANTE.

ESQUEMA DE COMPROBACION TIPOLOGICA

PARCELAS 1,2,3,23 - 4,5,6,24 - 7,8,9,25 - 10,11,12,26

TIPO A

TIPO B

SUP. PARCELA = 1.950 m²

SUP. PARCELA = 1.050 m²

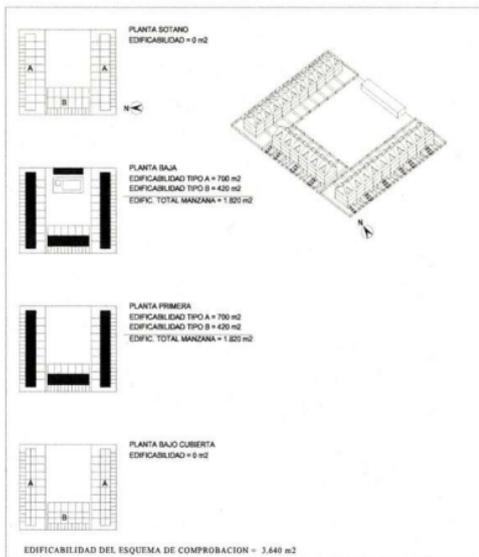
SUP. PARCELA DOTACIONAL= 2.538 m²

EDIFICABILIDAD = 1.400 m²

EDIFICABILIDAD = 840 m²

Nº MAX. DE VIV. = 10 viviendas Nº MAX. DE VIV. = 6 viviendas

CRUJIA APROXIMADA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 10 m



D.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las dos parcelas de esta tipología dan su fachada principal a la calle A, con una dimensión cada una de ellas de unos 216 m. y un fondo variable entre los 18 y los 24 metros aproximadamente, contra la valla de la universidad. En la fachada principal de ambas se realiza un retranqueo de 5 m. de fondo, para realizar una calle privada de acceso rodado a las parcelas edificables, con puntos de entrada y salida limitados y determinados en este planeamiento. Dada su anchura se trata de una calle de tránsito rodado compartido con el peatonal de paso a la acera, pero no de aparcamiento. Tras esta calle se delimitan en cada parcela doce unidades de parcela edificable. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, debe apoyarse en una línea de retranqueo de tres metros respecto de la divisoria de parcelas edificables y calle privada. Se agrupa el área de movimiento de las edificaciones cada dos parcelas edificables, de modo que la ordenación es de viviendas unifamiliares pareadas. Cada conjunto de dos viviendas pareadas, como mínimo, deberá ser una unidad de proyecto y obra. Usando la línea divisoria de cada dos parcelas edificables cuya edificación está pareada, se establece esta área de movimiento como un rectángulo de 20 metros de fachada, diez en cada parcela, por seis de fondo, lo que da en cada parcela un área edificable de 60 m². La dimensión de 20 m. de fachada, 10 para cada vivienda, es inamovibles, al objeto de conseguir elementos de igual ritmo desde la vía pública, los 6m. de fondo se pueden ampliar hasta un máximo de 10m. en parte de las fachadas posteriores, compensando el fondo del resto, de modo que la huella de la edificación no supere los 60 m² por vivienda, antes deferidos. Entre los testeros laterales libres de las áreas de movimiento y los límites de parcelas individuales hay una distancia de unos ocho metros, con destino a jardín privado, integrado con el resto del espacio libre, en el que se deben situar las rampas de acceso a garajes.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas. de una altura máxima de 2,00 m. La superficie opaca

de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas, en la línea de separación con la calle; pudiendo ser totalmente ciega, de fábrica, en las separaciones entre viviendas y en el fondo.

Tras estas vallas, al menos en su parte diáfana, se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable compuesto por dos viviendas pareadas.

Sobre rasante se permiten dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el P.G.

1.3.- CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas. En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado desde los paramentos anterior, posterior y lateral, o de líneas de cornisa. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,45 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta tendrá un diseño unitario, al menos para cada módulo formado por dos viviendas pareadas. En los faldones de la cubierta se autorizan bahardillas cuya apertura acristalada ocupe como máximo el 40% la superficie del faldón en que se encuentren.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS.

En la planta de sótano individualizada para cada módulo, se admite una ocupación total del área de movimiento para garaje con capacidad mínima para un automóvil, trastero,

tendedero, lavadero y cuartos de instalaciones, sin computar edificabilidad. Quedan prohibidos otros usos y expresamente el residencial.

La rampa de acceso al garaje se deberá desarrollar, perpendicular a la fachada principal de la edificación, en el espacio libre lateral de cada vivienda, ocupando en su desarrollo y el del giro de acceso al sótano, como máximo el retranqueo de 3m. y el fondo edificable de 6m., sin ocupar la zona trasera de la parcela, con un ancho mínimo de 3 m., y una separación máxima entre la edificación y el tramo de rampa perpendicular a la fachada principal de 2 metros. En los dos primeros metros de la misma, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo de cuatro metros se admite una pendiente del 20%. Entre el primer tramo citado y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. La plataforma de giro para la entrada al garaje, podrá tener una pendiente máxima del 10%, siendo aplicable igual criterio de acuerdo curvado de la sección de rampa. El galbo mínimo de la puerta del garaje, que no podrá estar en una posición que rebase el plano de la fachada lateral, será de 2,10 metros.

PLANTAS DE PISOS: USOS ADMITIDOS.

*VIVIENDAS. Es el único uso admitido en las plantas de pisos. La ocupación de estas plantas es del total del área de movimiento. El régimen de promoción previsto por el planeamiento para estas viviendas es de Viviendas de Precio Tasado.

PLANTA DE BAJO CUBIERTA: USOS ADMITIDOS. Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta para usos complementarios del residencial a que se destinan las dos plantas inferiores, sin que compute edificabilidad.

1.5.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima es la correspondiente a cada conjunto de dos viviendas pareadas.

En todo caso se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización del vial privado de

acceso a las parcelas. Dicho proyecto deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de cada parcela, mancomunadamente. En el supuesto de actuación unitaria sobre el conjunto de la parcela sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de la edificación.

Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización del vial privado de acceso, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de las 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 de 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

Al objeto de garantizar la correcta urbanización de los espacios comunes de parcela o manzana, el Ayuntamiento deberá fijar en el documento que acredite la entrega de las parcelas (dado el sistema de actuación establecido), la obligación de aportación de avales, con las siguientes condiciones:

- El aval se aportará a la solicitud de la licencia de edificación, y urbanización correspondiente. El mismo no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.
- El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.
- Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas.
- En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, o en su caso la fase de obra correspondiente, no se hayan concluido al momento de solicitarse la 1ª ocupación de las viviendas, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o

acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, no concediéndose aquella licencia hasta la total finalización de las obras.

Una vez cumplida la obligación de urbanizar por el promotor y recepcionada por el Ayuntamiento la obra de urbanización, los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, debiendo constituirse, en su caso, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.