

2. Los cambios de titularidad que se soliciten a partir del momento de promulgación de la presente ordenanza, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 2.2.

3. La limitación por distancias no afectará a las actividades instaladas con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

En todos los aspectos no regulados por la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, la ordenanza reguladora de tramitación de licencias y demás normativa específica de aplicación.

Fuenlabrada, a 9 de enero de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/1.973/04)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 8 de enero de 2004 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado el 15 de abril de 1999, recoge en el título 8, en el capítulo 8.10, la normativa que regula la instalación de la publicidad exterior en nuestro término municipal.

El avance y desarrollo de las nuevas opciones en instalación, con nuevos soportes, materiales, etcétera, propicia que se demanden soluciones nuevas no recogidas en nuestra normativa, por lo que, y en aras de regular las situaciones no recogidas en la normativa municipal, se hace necesario, y hasta tanto en cuanto no se recoja en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, articular los medios que posibiliten la instalación de tales soportes publicitarios de acuerdo con la legalidad vigente en cada momento.

Por otro lado, la Comunidad de Madrid, aprobó la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, recogiendo en su disposición transitoria tercera, punto 5, la necesidad de adecuación de los planes generales a la citada Ley, por lo que este Ayuntamiento ha de iniciar los trámites para su adecuación. Lógicamente, la duración de la tramitación de la revisión de un plan general se prolonga, de forma más o menos extensa, en el tiempo, por lo que es necesario arbitrar las medidas que posibiliten que los particulares soliciten la instalación de los soportes publicitarios existentes en el mercado respaldados, en cada caso, por las medidas legales oportunas.

En consecuencia, el objeto del presente informe es recoger las características que conforman este tipo de soporte publicitario, denominado monosoportes o monopostes, y que son:

1.º Monosoportes o monopostes son aquellas instalaciones publicitarias que consisten en un cartel, con unas dimensiones, como máximo, de 5 × 12 metros, sujetado por un soporte, como máximo, de 15 metros de altura, contada desde la rasante natural del terreno.

2.º Para el emplazamiento de los citados monopostes, se seguirán las mismas pautas que respecto al resto de los carteles publicitarios recoge la normativa de Plan General relativa a publicidad.

3.º Los solicitantes deberán presentar certificado de Compañía Aseguradora acreditando la existencia de póliza de seguros que cubra el mantenimiento de todos los elementos integrantes del soporte publicitario en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; deberá presentar además compromiso escrito del solicitante de mantener dicha cobertura durante todo el tiempo que dure la instalación publicitaria solicitada, asumiendo la responsabilidad que puede derivarse por daños causados por la misma.

4.º En cuanto a los monosoportes instalados con anterioridad a la entrada en vigor del presente anexo deberán presentar para su legalización, la misma documentación que se les exigirá a los de nueva implantación.

Visto lo referido anteriormente, considerando lo recogido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, lo recogido en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, lo recogido en el Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones

Locales, la Ley 11/1999, de 21 de abril, y demás legislación de general aplicación, se acuerda proponer al Pleno Municipal.

- Primero: la aprobación del presente documento como anexo a la normativa recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada para la instalación de publicidad exterior en lo relativo a la modalidad de monoposte o monosoposte, en el término municipal de Fuenlabrada.
- Segundo: proceder a su información pública, por el plazo de treinta días, para la presentación de reclamaciones y sugerencias, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Tercero: en el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Fuenlabrada, a 9 de enero de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/1.971/04)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada en fecha 8 de enero de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del sector PP II-2, redactado a iniciativa municipal por “Área, Sociedad Limitada”.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan Parcial en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad 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 conveniente.

Asimismo, a tenor de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de diciembre, a continuación se publica el texto de las normas del Plan Parcial.

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 —en particular la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid aprobada el 17 de julio de 2001, en adelante Ley 9/2001—, así como el artículo 6.2.21 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 PP II-2 “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 pormenorizado.

- b) Definición y establecimiento de las claves que, en relación con la calificación urbanística, contienen 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 Económico 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 concebir como simples reajustes.

3. Tanto la revisión como la modificación deberán comprender obligatoriamente la del sector contiguo APR 12 cuyo Plan Parcial se tramita conjunta y simultáneamente con el presente. Únicamente podrá eximirse de tal obligación en los supuestos de modificación puntual en que quede justificada que la misma no implica afección alguna sobre el otro sector.

4. En relación con lo dispuesto en el apartado 2 no será exigible la tramitación de modificación del Plan Parcial en los siguientes supuestos:

- a) Concreción de alternativas o transformaciones respecto a la ordenación prevista que puedan efectuarse dentro de los márgenes que el propio Plan Parcial especifica en las presentes ordenanzas.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.
- c) La adaptación de la red viaria en el Proyecto de Urbanización al proyecto definitivo de la M-407.
- d) 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 10 por 100 de las cifras establecidas en los mencionados Cuadros.

TÍTULO I

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 (PP II-2).

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

- a) Suelo que puede ser edificado mediante aplicación directa de las ordenanzas, conforme a sus distintas claves.
- b) Áreas cuya ordenación está sujeta en determinados supuestos a Proyecto Unitario o a Estudio de Detalle.

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 residencial 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 30 de enero de 2003 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, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el capítulo 11 de la Memoria Justificativa y que igualmente se incluyen en las presentes ordenanzas. En todo caso el modo de aplicación de dichas cifras y sus índices correspondientes está contenido expresamente en 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 4.d) 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 4.d) 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 23.648 m² del uso característico del segundo cuatrienio (es decir, la vivienda libre), correspondiéndole la adscripción de 82.716 m² 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. *Promotory 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 posteriores modificaciones del Plan Parcial.

Art. 2.4. *Estudios de Detalle.*—1. Los Estudios de Detalle se sujetarán tanto en su función como en su contenido y límites a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001.

2. 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:

- a) 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, conjunto con el sector contiguo APR 12.

2. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en el 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 y que podrán referirse al ámbito conjunto formado por el presente Plan Parcial y el del sector colindante APR 12.

Art. 2.9. *Agregación obligatoria de parcelas.*—En parcelas colindantes que estando separadas por el límite entre los sectores APR 12 y PP II-2 tengan la misma calificación y estén reguladas por la misma clave, su previa agregación —que podrá llevarse a efecto mediante un único Proyecto de Parcelación— será condición indispensable para la autorización de cualquier acto de edificación o uso del suelo.

Art. 2.10. *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. 2.11. *Plazos de urbanización.*—Los plazos para la realización de las diferentes obras de urbanización serán los señalados en el Plan de Etapas.

Art. 2.12. *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 —residencial— que el PG asigna al PP II-2 se desagrega espacialmente mediante la delimitación de zonas de diferente uso global que figura en el Plano de División Básica (0-1).

2. A su vez, en cada uno 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.

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 PP II-2. 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 y/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 2.4.9 a 2.4.11 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: 1.000 m².
 - Grado 2: 2.000 m².

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una o dos alturas con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 m² y un frente mínimo de 10 metros.

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

2. Cada parcela 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, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las mismas, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de la manzana.

4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la/s manzana/s y en particular los siguientes:

- Fondos edificables.
- Altura de coronación.
- Altura de planta baja.
- Tratamiento y ordenación de la cota “o” (espacios libres de manzana).
- Accesos a garajes-aparcamientos.

5. En todo caso, se efectúe o no subdivisión de manzana, se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto, en el supuesto de subdivisión, deberá tramitarse conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle —o en su caso con el Proyecto Unitario— requerido en el caso de la 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 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.

7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:

- 12.6, 14.2, 15.2, 16.2.

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan:

- 12.5.r, 14.1.r, 15.1.r, 16.1.r.

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 ambos grados las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo o, en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a linderos y a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho Plano.

2. En el grado 2 las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando el frente obligado de la edificación señalado en el plano 0-2, pudiendo retranquearse el resto con arreglo a lo indicado en el párrafo anterior y 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 ambos grados:

- a) En planta sobre rasante la que refleja el plano 0-2 como área de movimiento y en ningún caso más del 60 por 100 de la superficie de la parcela; la rampa de acceso a la/s planta/s bajo rasante deberá situarse dentro del área de movimiento.
- b) En plantas bajo rasante el 80 por 100 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 11.1.1 de características recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en ese mismo cuadro tiene carácter aproximado, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

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.

2. En grado 2, en caso de no establecerse la ordenación mediante Estudio de Detalle, la edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

- Diez plantas: 32 metros.
- Tres plantas (sin contar ático): 11 metros.

3. Por encima de las referidas alturas sólo se permite la construcción de planta ático, retranqueada un mínimo de 3 metros respecto a la fachada con frente a calle y con altura máxima de tres metros, en los supuestos expresamente contemplados en el Plano 0-2. En los demás casos, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores pero dentro de la altura máxima permitida.

4. 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) 310 centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera), excepto si tal planta se destina a vivienda.
- b) 285 centímetros para la plantas de piso y áticos, y a la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda.

Art. 3.14. *Ajardinamiento de las espacios libres.*—1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en 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. En grado 1, en caso de establecerse mediante Estudio de Detalle una ordenación distinta a la reflejada en el plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada, la longitud de cada edificio independiente en su frente de fachada más larga (en los dos lados mayores del perímetro de la manzana), deberá ser inferior al 70 por 100 de la dimensión del correspondiente lado mayor.

En ambos grados, se redacte o no Estudio de Detalle, deberán respetarse las siguientes condiciones.

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.

5. Las parcelas podrán vallarse por medio de muretes o elementos ciegos hasta una altura que no podrá sobrepasar los 120 centímetros, y el resto hasta una altura máxima de dos metros con elementos diáfanos o vegetales.

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 1,5 plazas 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 11.2 recogido en la memoria y que asimismo se reproduce en las presentes ordenanzas.

2. Uso complementarios (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.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta baja.

ii) Dotacional: en cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, excepto de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

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. 3.20. *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 2.4.9 a 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

2. En caso de subdivisión de manzana y constitución de espacio mancomunado entre las parcelas resultantes, se exigirá como condición para la/s licencia/s de edificación la previa tramitación de un Estudio de Detalle para el conjunto de la manzana y la previa o simultánea tramitación del proyecto de obras de urbanización interior de la manzana.

3. En cualquier caso, con la primera solicitud de licencia de edificación se exigirá la previa o simultánea tramitación del proyecto de obras de urbanización interior de la manzana y la solicitud de licencia de urbanización de aquellas 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 explanación y limpieza, a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,20 metros del perímetro de la manzana no construida.

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:

- 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 y, en su caso, servidumbres de paso en tales accesos.

5. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:

- 9.2, 18.2.

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan:

- 9.1.r, 18.3.r.

Art. 3.23. *Posición de la edificación.*—1. En ambos grados las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo o, en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a linderos, a alineaciones exteriores y entre edificios que se reflejan en dicho Plano.

2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse 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.

3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al 2 por 100 de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de 150 metros cuadrados construidos.

4. 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 sepa-

ración 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 45 por 100 de la superficie de la manzana.
- b) En planta bajo rasante: el 60 por 100 de la superficie de la manzana.

En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el plano 0-2 respecto a la formación de espacio libre privado de 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 11.1.1 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 o parcela correspondiente.

Art. 3.26. *Altura de la edificación*.—1. En caso de no establecerse la ordenación mediante Estudio de Detalle, la edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

Ocho plantas: 26 metros.

Tres plantas: 11 metros.

2. En el resto de las áreas 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.

3. Por encima de las referidas alturas no se permite construcción de planta ático, salvo en las áreas que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada. 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:

- a) 310 centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera), excepto si tal planta se destina a vivienda.
- b) 285 centímetros para la plantas 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 estos 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*.—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 70 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.

5. Las parcelas podrán vallarse por medio de muretes o elementos ciegos hasta una altura que no podrá sobrepasar los 120 centímetros y el resto hasta una altura máxima de 2 metros con elementos diáfanos o vegetales.

Art. 3.32. *Dotación de aparcamiento*.—Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación de bajo rasante, en razón de 1,5 plazas 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 11.2 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 de (0-2) con el código o clave UG.

2. La tipología edificatoria es de edificación agrupada con cuerpitos 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.

Art. 3.36. *Obras admisibles*.—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 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:

- a) Superficie mínima: 175 metros cuadrados, incluidos, en su caso, los espacios libres de manzana en régimen de condominio.
- b) Frente mínimo: 5 metros lineales.
- c) 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.
- d) Contar con acceso rodado directo o indirecto desde el viario público.
- e) En cada una de las parcelas unifamiliares podrán considerarse dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra —integrada en una superficie configurada como elemento común del conjunto de parcelas de la 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 Legislativo 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/los 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 tenderos, 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 previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre la manzana un Estudio de Detalle o, en su caso, Proyecto Unitario si por el Proyecto de Parcelación se realiza la subdivisión de la manzana en parcelas, para diferentes titulares, debiendo resolver aquél la ordenación de conjunto.

2. La superficie del espacio común (condominio) de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones enteramente subterránea cuya cubierta deberá permitir el ajardinamiento.

3. El garaje aparcamiento podrá ser común para todas o parte de las viviendas unifamiliares ordenadas.

Art. 3.41. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. 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 7 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 sitúen y su altura de coronación no superará los 9,50 metros.

Art. 3.43. *Cubiertas.*—Cuando la cubierta sea inclinada, tendrá como pendiente máxima 45 grados. A efectos de determinar la posición del plano de cubierta y 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 de la fachada 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 y vallado de parcelas.*—1. 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 la 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.

La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 1,50 metros.

2. Las parcelas podrán vallarse por medio de muretes o elementos ciegos hasta una altura que no podrá sobrepasar los 120 centímetros y el resto hasta una altura máxima de 2 metros con elementos diáfanos o vegetales.

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 dos plazas 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 de las 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 T+C
(terciario-comercial)

Art. 3.50. *Ámbito y características.*—1. Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave T+C.

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

3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, en bloque lineal o en “torre” (entendiendo por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a 35 metros) maclados o no en cuerpos bajos de mayor ocupación y 1 ó 2 plantas.

Art. 3.51. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 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: 3.000 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 60 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al 80 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

Art. 3.55. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. 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 en tipología de bloque lineal la edificación no rebasará las cuatro plantas y 16 metros.

2. Los cuerpos bajos de carácter comercial no superan las dos plantas y 10 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 Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.57. *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. 3.58. *Altura de piso.*—La altura de piso (artículo 8.6.11 de las NN UU del PG) será como mínimo de:

a) 340 centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera).

b) 330 centímetros para la plantas de piso.

Art. 3.59. *Ajardinamiento de espacios libres.*—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 un 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 vege-

tales, 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 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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.*—Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante, en razón de dos plazas 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 el artículo 9.4.1 de las NN UU del PG.

ii) Dotacional, 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 C (comercial)

Art. 3.65. *Ámbito y características.*—1. Se aplicará esta clave a las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave C.

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 Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.67. *Condiciones de parcela.*—Las manzanas calificadas en esta clave no podrán subdividirse en parcelas, pudiendo en cambio agregarse con la manzana regulada por la clave T+C y ordenarse conjuntamente con ella mediante Estudio de Detalle o transferir parcialmente a la correspondiente manzana parte de su edificabilidad mediante el Proyecto de Parcelación.

Art. 3.68. *Condiciones de la edificación.*—1. La edificación se dispondrá de modo libre en la parcela guardando una distancia mínima a cualquiera de sus linderos igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

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. En el conjunto de cada manzana o de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el 70 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al 80 por 100 de la superficie de la manzana o de la parcela.

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 11.1.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. 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 dos plantas y 12 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 Normas Urbanísticas del Plan General. Se permitirá además un cuerpo de edificación con un máximo de cinco plantas y 20 metros de altura —medida del mismo modo—, siempre que su planta sea inscribible en un círculo de 30 metros de diámetro, y 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 la 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 sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados 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 2 metros remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelería 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:

Seis plazas por cada 100 m² de superficie de salas de venta en el uso comercial.

Una plaza por cada 50 m² de superficie edificable de uso de sociocultural (ocio).

Una plaza por cada 100 m² de superficie edificable de uso dotacional.

Una plaza por cada 100 m² de superficie edificable de uso de almacenaje.

La superficie de carga y descarga será de 30 m² por cada 1.500 m² 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, excepto 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 (EE).
- Social (ES).

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, para su agregación a la parcela colindante del sector PP I-4.

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 Normas Urbanísticas del Plan General.

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 de superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo (0,7 m²/m²).

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 EE (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 EE.

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 de superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo (1,5 m²/m²).

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 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 ES (equipamiento 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 ES.

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 metros cuadrados de superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo (2 m²/m²).

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 la clave EL (espacios libres de uso público)

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 la clave EL.

Art. 3.83. *Condiciones de uso.*—1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección primera del capítulo 9 de las NN UU del Plan General (artículos 9.5.5 a 9.5.8).

2. En las manzanas 7.2 y 18.1 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 m²/m², sin sobrepasar la altura de 9 metros a partir de la rasante del terreno. En la manzana 17.2 podrán constituirse,

si fuese necesario, servidumbres de paso para el acceso rodado a los edificios de la submanzana contigua 17.1.

3. En las restantes manzanas no se permitirá edificación de clase alguna, si bien podrán disponerse las instalaciones que contribuyan 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 SGVP.

Art. 3.85. *Regulación.*—1. La regulación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo 9.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 9.8.1 a 9.8.15) y a la sectorial específica de vías pecuarias para la clave SGVP.

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.

**CUADRO 11.1,1 PLAN PARCIAL II-2 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS**

Manzana/ Y Zona	Submanzana	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
1.1		9.071	T+C	1,62	14.675	
2,1		8.815	C	1,02	8.970	
2,2		938	VC			
2,3		12.300	UG	0,53	6.483	48
2,4		7.645	PC	1,42	10.854	108
2,5		863	VC			
2,6		9.141	EE			
SUBTOTAL 2		39.702			26.307	156
5		9.528	UG	0,48	4.592	34
6		6.964	UG	0,50	3.512	26
7,1		5.950	UG	0,45	2.701	20
7,2		20.353	EL			
7,3		4.498	PE2	2,11	9.513	92
7,4		1.063	VC			
7,5		4.428	PE2	2,15	9.513	92
SUBTOTAL 7		36.292			21.727	204
9,2		8.495	PC	1,03	8.772	86
10		8.637	PC	1,04	8.976	88
11		9.437	PC	0,99	9.384	92
12,2		1.095	EL			
12,6		557	PE2	2,14	1.191	10
SUBTOTAL 12		1.651			1.191	10
13		3.973	ES			
14,2		282	PE1	2,51	708	6
15,2		744	PE1	2,08	1.549	14
16,2		8.429	PE1	1,71	14.429	151
17,1		8.838	PE1	2,11	18.689	187
17,2		2.786	EL			
SUBTOTAL 17		11.624			18.689	187
18,1		5.027	EL			
18,2		2.989	PC	1,37	4.080	40
18,5		4.113	VC			
18,6		3.671	PC	1,11	4.080	40
18,7		3.386	PC	1,20	4.080	40
18,8		2.426	EE			
18,9		28.151	D			
SUBTOTAL 18		49.763			12.240	120
AREAS ESTANCIALES		7.806				
VIARIO RODADO (local)		49.586				
SISTEMA GENERAL INTERIOR		124.115				
TOTAL		386.100		0,380	146.750	1.174

CUADRO 11.2. PPII-2. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL.TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana Y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv	TAMAÑO MEDIO PARCELAS UG m2
2,3	12.300	UG	0,53	6.483	48	VL		135	256
2,4	7.645	PC	1,42	10.854	108	VPT		101	
SUBTOTAL 2	19.945			17.337	156		0	111	
5	9.528	UG	0,48	4.592	34	VL		135	280
6	6.964	UG	0,50	3.512	26	VL		135	268
7,1	5.950	UG	0,45	2.701	20	VL		135	298
7,3	4.498	PE2	2,11	8.063	92	VPO	1.450	88	
7,5	4.428	PE2	2,15	8.063	92	VPO	1.450	88	
SUBTOTAL 7	14.876			18.827	204		2.900	92	
9-2	8.495	PC	1,03	8.772	86	VL		102	
10	8.637	PC	1,04	8.976	88	VL		102	
11	9.437	PC	0,99	9.384	92	VL		102	
12-6	557	PE2	2,14	1.007	10	VPT	184	94	
14-2	282	PE1	2,51	612	6	VL	96	102	
15-2	744	PE1	2,08	1.428	14	VL	121	102	
16-2	8.429	PE1	1,71	13.225	151	VPO	1.205	88	
17,1	8.838	PE1	2,11	17.489	187	VPT	1.200	94	
18-2	2.989	PC	1,37	4.080	40	VL		102	
18,6	3.671	PC	1,11	4.080	40	VL		102	
18,7	3.386	PC	1,20	4.080	40	VL		102	
SUBTOTAL 18	10.046			12.240	120		0	102	
TOTAL	106.777		1,15	117.400	1.174		5.706	100	

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 determinadas manzanas y zonas, se podrán redistribuir los volúmenes y superficies edificables, con las siguientes condiciones:

- Mantenimiento del viario público.
- No superar en el conjunto de esas manzanas la superficie total edificable que se recoge en el cuadro de características 11.1.1 de la memoria y en las presentes ordenanzas, ni las alturas máximas de la edificación de las correspondientes claves.

Fichas

Fichas síntesis de ordenanzas

Clave PE. Residencial plurifamiliar en eje.

Definición.—Corresponden a las áreas del sector previstas para la configuración de ejes urbanos formando manzanas semiabiertas con edificación alineada a vial, con patio de manzana o espacio libre comunal.

Grados y tipos edificatorios.—Se establecen dos grados:

- PE1: manzana semiabierta con patio comunal.
- PE2: edificación aislada.

El tipo edificatorio será de edificación en bloques o “torres”, dispuesta con referencia a la alineación exterior, con fachadas coincidentes o no con ella y con espacios libres privados en la manzana.

Condiciones particulares:

		PE2	PE1
DE LA PARCELA	Superficie mínima (m2) Espacios libres(L) Ajardinamiento Ocupación máxima bajo rasante	1.000 (1) s/ plano Orden; mínimo 40% 50% s/L 80%	2.000 (1) s/ plano Orden. mínimo 40% 50% s/L. 80%
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad (2) Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos Fondo edificable máximo:	(2) 17m 5pl s/plano Orden s/plano Orden . 25m	(2) 10p..32m; 3p..11m s/plano Orden. s/plano Orden s/plano Orden . 25m
DE LOS USOS	. Usos característicos: . Usos compatibles:	. Residencial . Comercio (pequeño o mediano), servicios recreativos, otros servicios terciarios, oficinas, dotaciones en la planta baja o primera en PE 2.	
DOTACION APARCAMIENTO		1,5 plaza/vivienda	

Observaciones:

- En los supuestos de subdivisión de manzana ,previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las parcelas es obligatorio Estudio de Detalle o Proyecto Unitario por manzanas completas.
- La superficie edificable figura en los Cuadros de Características 11.1.1 y 11.2.

Clave UG. Residencial unifamiliar agrupada

Definición.—La calificación de residencial unifamiliar de media densidad corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o en hilera, con o sin espacios privados en condominio.

Situaciones y tipos edificatorios.—Aunque sólo existe un grado, dependiendo de las dimensiones y forma de las manzanas, podrá darse o no la tipología del condominio.

Está prevista la posibilidad de que el aparcamiento pueda resolverse en cada parcela o de modo comunitario aunque siempre en situación de sótano o semisótano.

Condiciones particulares:

		UG
DE LA PARCELA	Superficie mínima (neta) Frente mínimo	175 m2. 5 m.
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad (1) Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L.(2) L.F.	(1) 7m 2 p. 5 m. 3 m. H
DE LOS USOS	Uso característico: Usos autorizables::	Residencial Oficinas (despachos profesionales) en edificio exclusivo
DOTACION APARCAMIENTO		2 plaza/viv.

(1) La superficie edificable figura en los Cuadros de Características 11.1.1 y 11.2.

(2) Excepto lindero de adosamiento y, en su caso parcelas de esquina

Clave PC. Residencial plurifamiliar condominio.

Definición.—Corresponde al área del sector destinada a crear una sucesión de edificios aislados de altura limitada y de volumetría fraccionada, cúbica en “torre” (predominante) o en bloque lineal, situada entre espacios libres privativos en régimen de condominio, acordes con el carácter predominante de ciudad-jardín del sector.

Tipos edificatorios.—El tipo edificatorio repetitivo será el de “torre”, de altura limitada a cuatro o cinco plantas.

Condiciones particulares:

		PC	
DE LA PARCELA	Superficie mínima Espacios libres(L) Ajardinamiento Ocupación máxima bajo rasante (máx.)	1.400 m2(1). 55% 50% s/L 60%	
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos a fondo	(2) s/plano Orden o 17 m s/plano Orden o 5 pl s/plano Orden s/plano Orden 25m	Se permite ático por encima de altura máxima s/plano Orden
DE LOS USOS	. Uso característico: . Usos compatibles:	. Residencial . Oficinas otros servicios terciarios y dotacional privado solo en bajos. . Comercio mediano o pequeño en planta baja - Dotacional	
DOTACIÓN APARCAMIENTO		1,5 plaza/vivienda.	

Observaciones:

(1) En los supuestos de subdivisión de manzana, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las parcelas es obligatorio Estudio de Detalle o Proyecto Unitario por manzanas completas.

(2) La superficie edificable figura en los Cuadros de Características 11.1.1 y 11.2.

Clave T+C. Terciario-comercial.

Definición.—La calificación de terciario-comercial corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de oficinas, sedes de empresas, servicios a las áreas residenciales con presencia de usos comerciales en plantas inferiores, etcétera, así como de aquellas actividades compatibles o complementarias, en edificios aislados de carácter singular, de volumetría más fraccionada entre espacios libres.

Tipos edificatorios.—El tipo edificatorio es el correspondiente a edificios o conjunto de edificios en torres (planta inscribible en un círculo de menos de 35 metros de diámetro) o bloques de altura limitada de siete y cuatro plantas, respectivamente, organizados en la parcela para albergar una o varias empresas, unidos o complementados por cuerpos de menor altura (1-2 plantas) y mayor ocupación de suelo.

Condiciones particulares:

TC		
DE LA PARCELA	Superficie mínima Espacios libres (L) Ajardinamiento	3.000 m2. 40% 50% s/L
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad (1) Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	(1) 25 (torre) 16 m. (bloque lineal); 10 m (bajos) 7 p. (torre) ó 4 p. (bloque lineal); 2 p (bajos) H/3 ó 5 m. H/3 ó 5 m. H/3 ó 5 m.
DE LOS USOS	Uso característico	a) Oficinas y Sedes b) Comercial
	Usos compatibles (s. edificable):	a) Servicios Terciarios b) Dotacional:
DOTACION APARCAMIENTO		2 plaza/100 m2. uso principal ó característico

(1) La superficie edificable figura en los Cuadros de Características 11.1.1 y 11.2.

Claves ES, EE y D. Reservas dotacionales.

Definición y ámbito.—Se refiere a las diferentes calificaciones de uso dotacional establecidas específicamente con carácter de reserva mínima obligatoria, que se identifican con las correspondientes siglas tanto en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2) como en el cuadro de características 11.1 incluido en la memoria.

Comprende las calificaciones que en las fichas relativas a áreas que aparecen identificadas con las siglas ES, D y EE que corresponden, respectivamente, al equipamiento social, al deportivo y al educativo, todos ellos de carácter público.

Tipo edificatorio característico y grados.—Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada o alineada parcialmente a vial y organizados en una o varias plantas.

Condiciones particulares:

		ES	D	EE
DE LA PARCELA	Ocupación máxima	70%	40%	60%
DE LA EDIFICACIÓN	Coeffic. Edific	2,0 m2/m2	0,7 m2/m2	1,5 m2/m2
	Al. máxima metros (H)	16 m.	20 m.	16 m.
	plantas (p)	4 p.	-	4 p.
	Retranqueos A.E.	5 m.	5 m.	5 m.
	L.L.	5 m.	5 m.	5 m.
L.F.	5 m.	5 m.	5 m.	
DE LOS USOS	Usos compatibles	Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando son objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple		
DOTACION APARCAMIENTO		1 pza / 75 m2	1 pza / 200 m2	1 pza / 200 m2

Clave C. Comercial.

Definición.—La calificación de comercial corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de servicios de comercio a las áreas residenciales en edificios aislados de carácter singular.

Tipos edificatorios.—El tipo edificatorio es el correspondiente a edificios o conjunto de edificios de una o dos plantas con un cuerpo de edificación de mayor altura (hasta cinco plantas en planta inscribible en un círculo de menos de 30 metros de diámetro), organizados en la parcela para albergar una o varias empresas.

Condiciones particulares:

C		
DE LA PARCELA	Superficie mínima Espacios libres (L)	Indivisible s/plano 30%
DE LA EDIFICACIÓN	Coficiente edificabilidad (1) Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	(1) 12 m.(excepto cuerpo singular 20m.) 2 p.(excepto cuerpo singular 5p.) H/2 con mínimo 5m.. H/2 con mínimo 5m. H/2 con mínimo 5m
DE LOS USOS	Uso característico	Servicios terciarios en la categoría de comercio
	Usos compatibles	Otros servicios terciarios y dotacional excepto servicio de combustible
DOTACION APARCAMIENTO		6 pza/100 m2 s.venta 1 plaza por cada 50m2 de sup. Sociocultural (ocio) 1 plaza por cada 100 m2 de uso dotacional 1 plaza por cada 100 m2 de uso al macenaje

(1) La superficie edificable figura en los Cuadros de Características 11.1.1 y 11.2.

Fuenlabrada, a 28 de enero de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/2.967/04)

MECO

RÉGIMEN ECONÓMICO

El Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 30 de octubre de 2003, acordó aprobar provisionalmente el abastecimiento del precio público y su regulación de las actividades extraescolares.

Expuesto al público dicho acuerdo y ordenanza que regula la modificación, mediante anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 271, de fecha 13 de noviembre de 2003, y transcurrido el plazo de treinta días hábiles siguientes en la fecha de la publicación, sin que durante el mismo se formularan reclamaciones, por lo que dicho acuerdo se eleva a definitivo, procediendo a la publicación del texto íntegro que se adjunta al presente como anexos.

Contra el referido acuerdo, elevado a definitivo, y sus respectivas ordenanzas fiscales, podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente, con sede en Madrid, del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente al de la publicación del texto íntegro de las ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

REGULACIÓN PRECIO PÚBLICO POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ACTIVIDADES EXTRAESCOLARES POR EL AYUNTAMIENTO DE MECO

Artículo 1.º *Fundamento y naturaleza.*—Las facultades concedidas, artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española; artículo 106 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, y siguientes de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Art. 2.º *Concepto del precio público.*—Lo constituye la realización de actividades extraescolares por el Ayuntamiento de Meco.

Art. 3.º *Sujetos obligados.*—Vienen obligados a abonar el precio público los alumnos de los colegios públicos de Meco que participen

en las actividades extraescolares que se organicen y desarrollen por el Ayuntamiento de Meco, dentro del Plan Local de Mejora y extensión de los servicios educativos.

Art. 4.º *Cuota precio público.*—Se fija en la cantidad de 9 euros por alumno y mes. La misma cuota se cobrará durante los meses coincidentes con la Semana Santa y Navidades.

Art. 5.º *Ingreso del precio público.*—La cuota del ingreso público se pagará por meses y de forma anticipada al inicio de la actividad en dicho mes, mediante domiciliación bancaria o ingreso en cuenta corriente del Ayuntamiento.

La falta de pago de cualesquiera de las cuotas periódicas exigidas dará lugar a la baja automática del alumno con pérdida de todas las cantidades que haya satisfecho hasta el momento.

Las cuotas sólo se devolverán en los siguientes casos:

- Cuando la solicitud se realice en la primera semana del mes.
- Por accidente, enfermedad grave o incapacidad y previa justificación documental.

Las deudas no satisfechas en período voluntaria se exigirán por vía de apremio de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación.

Art. 6.º *Infracciones y sanciones.*—Las infracciones y sanciones se ajustarán a lo previsto en la normativa general o, en su caso, a la regulación que el Ayuntamiento pueda dotarse.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente regulación del período público y sus tarifas entrarán en vigor el mismo día de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y será de aplicación a partir del mismo día, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

Meco, 2004.

(03/1.833/04)