

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10**FUENLABRADA**

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 5 de junio de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la sociedad Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, y totalmente las presentadas por “Red Eléctrica de España, Sociedad Anónima Unipersonal”, en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico cuyo contenido íntegro forma parte del presente acuerdo.

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector PPII-1 del Plan General de Fuenlabrada, redactado de oficio por el Ayuntamiento, con las modificaciones y aclaraciones con el condicionante transcrito en la propuesta.

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 de Ordenación Urbanística en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Significando que este acuerdo agota la vía administrativa y contra este podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante alguno de los órganos jurisdiccionales que prevén los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde esta notificación.

Sin perjuicio de lo anterior, con carácter potestativo, podrá interponer recurso de reposición en los términos y plazos previstos en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999 o cualquier otro recurso previsto en la Ley que a su derecho interese.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto íntegro de las normas del Plan Parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. *Naturaleza y finalidad.*—1. Las disposiciones contenidas en las presentes Normas 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, en su artículo 48-, así como el artículo 6.2.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Fuenlabrada (en adelante NN.UU de PG)¹, referido a los Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. En desarrollo de las determinaciones del PG referentes al ámbito objeto de ordenación PP II-1, estas Normas, 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 P.G. y en particular las condiciones establecidas en sus capítulos 8 y 9 suplirán a las presentes 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 Normas.²

Art. 0.3. *Objeto.*—Las presentes Normas contienen las especificaciones requeridas para la aplicación y desarrollo de las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada que contiene el 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 u Ordenanzas 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 responde, ya sea en su contenido sustantivo, ya sea en el documental, a lo exigido al respecto por la ley 9/2001, en sus artículos 48 y 49.

La documentación se organiza del siguiente modo:

- Volumen I Información Urbanística, que integra los siguientes documentos:
 - Informativa.
 - Planos de Información (serie I).
- Volumen II, Propuesta de Ordenación, con los siguientes documentos:
 - Memoria justificativa en donde se describen y justifican los diferentes aspectos del Plan y sus propuestas: en particular, la ordenación urbanística, las infraestructuras y la organización y gestión de la ejecución.
 - Normas Urbanísticas, tanto generales, como de la ordenación pormenorizada (Claves u Ordenanzas).
 - Estudio Económico y de Viabilidad.
 - Programa de Actuación y compromisos.
- Anexos a la Memoria:
 - Anexo 1 Plano de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos.
 - Anexo 2. Informes.
- Planos de Ordenación (Volúmenes 1 y 2).
Comprenden las determinaciones tanto de la ordenación estructurante como de la pormenorizada, así como los trazados y características de todos los servicios e infraestructuras.
- Anexos. Estudios Sectoriales.
 - Informe sobre infraestructuras de saneamiento.
 - Estudio de impacto acústico.
 - Separata Vías Pecuarias.

Art. 0.5. *Vigencia.*—El Plan Parcial entrará 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 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 alguno de los elementos de la ordenación estructural o de la pormenorizada del Plan, siempre y cuando no impliquen transformación de la estructura urbana en su conjunto, ni quepa conceptuar como simples reajustes.

1. Aprobado definitivamente el 15 de abril de 1999.

2. Ver en introducción apartado Marco Legal.

3. La revisión deberá comprender obligatoriamente la del sector contiguo PAU 2, salvo cuando se justifique que la misma no implica afectación alguna sobre este otro sector.
4. En relación con lo dispuesto en el apartado 2 no será exigible la tramitación de modificación del Plan 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 Normas.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducciones significativas del elemento al que afecten, no pudiendo a esos efectos ser superiores al cinco por ciento del elemento ni al uno por ciento del total de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.
 - c) La adaptación de la red viaria en el Proyecto de urbanización a los proyectos definitivos de los sistemas generales exteriores colindantes.
 - 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 diez por ciento 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 (O-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-1).

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

- a) Suelo que puede ser edificado mediante aplicación directa de las Normas, 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 uso pormenorizado.*—1. La subdivisión del ámbito ordenado por el Plan 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 Normas 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 (O-2.1), 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. El régimen de vivienda en las de protección pública en cualquiera de sus dos categorías en las proporciones señaladas con carácter de mínimo en el citado artículo 38.2, tiene carácter de determinación estructurante, por lo que cualquier modificación al respecto en la ordenación pormenorizada habrá de tramitarse con arreglo al procedimiento seguido para la aprobación del Plan Parcial PP II-1.

3. 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 a cada una de las categorías que en él se distinguen, será de aplicación lo dispuesto en la Orden 166/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid³, o en las disposiciones que posteriormente pudieran dictarse en sustitución de la misma.

4. 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 Normas. 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).

3. Actualmente integrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

3. 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 4d) del artículo 0.6 de las presentes Normas.

4. 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 4d) del artículo 0.6 de las presentes Normas. Dicho número tiene carácter de determinación pormenorizada. El incremento de dicho número hasta un máximo del 20% sobre el mismo podrá efectuarse con arreglo al procedimiento legalmente establecido para la tramitación de modificaciones de la Ordenación Pormenorizada y requerirá contar con Informe previo favorable por parte del Canal de Isabel II en lo relativo a la viabilidad del suministro de agua.

5. Salvo expresa indicación en contrario, la superficie edificable correspondiente a bajos comerciales que con carácter obligatorio se señala en el Cuadro 8.2 para determinadas manzanas se distribuirá entre las parcelas que en su caso resulten de la subdivisión de aquellas, en la proporción que establezca el correspondiente proyecto de parcelación.

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 85.114 metros cuadrados del uso característico del segundo cuatrienio (es decir la vivienda libre) correspondiéndole la adscripción de 297.711 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

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art. 2.1. *Sistema de actuación.*—La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de expropiación.

Art. 2.2. *Promotor y Administración Actuante.*—El Ayuntamiento de Fuenlabrada ostentará la doble condición de Promotor y de Administración Actuante.

Art. 2.3. *Competencias.*—1. Corresponde a la Administración Municipal la tramitación y aprobación de las figuras de planeamiento que puedan o deban redactarse en desarrollo del Plan.

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

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.
- 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 Ejecución.*—Conjuntamente y simultáneamente con la tramitación del Plan, se delimita una sola Unidad de Ejecución con límites coincidentes con los de aquél.

Art. 2.6. *Proyectos de Urbanización.*—1. Las obras de urbanización relativas a los elementos de las redes locales (urbanización interior) así como las de las redes generales viarias se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización, que podrá abarcar al conjunto formado por el sector y por el contiguo PAU 2.

2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y en las NN.UU del PG.

3. El Proyecto de Urbanización desarrollará constructivamente todas las medidas exigidas por los distintos Informes Sectoriales recibidos para obtener la aprobación definitiva del Plan Parcial, tanto en lo que respecta al cumplimiento de las consideraciones generales de protección de la naturaleza, como al Decreto 170/1998, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales, Decreto 78/1999, sobre Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica, así

como el cumplimiento de la especificación contenida en el Informe de MINTRA, que a continuación se reproduce.

“El proyecto de urbanización deberá establecer un mínimo de 2 metros y un máximo de 8 metros como cobertura de tierras y paquetes de firme sobre la clave del túnel de METROSUR y un mínimo de 2 metros y un máximo de 4 metros como cobertura de tierras y paquetes de firme sobre la clave de la cubierta de la estación”.

4. Las demás obras correspondientes a los elementos de los sistemas o redes generales no viarias se efectuarán mediante el correspondiente Proyecto de Obras, sin perjuicio de la previa aprobación del oportuno Plan Especial cuando el Ayuntamiento así lo determine.

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 Normas 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 y por el Plan Parcial del sector colindante PAU 2.

Art. 2.9. *Proyectos Unitarios.*—El Proyecto Unitario a que ha de sujetarse la edificación en los supuestos expresamente señalados en el título III de las presentes Normas, definirá de modo preciso la posición, volumetría y características de los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, así como las de sus elementos comunes, con sujeción a los criterios e indicaciones que al respecto se señalan en el Título III de las presentes Normas.

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

Art. 2.11. *Plazos de edificación.*—El plazo máximo para solicitar licencias de obras de nueva edificación será de tres años a partir de la recepción de las obras de urbanización.

Capítulo 2

Prescripciones medioambientales y protecciones

Art. 2.12. *Protección arqueológica.*—1. Será de aplicación en el Sector lo dispuesto en la Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. El Plan Parcial PP II-1 está comprendido dentro del área arqueológica B definida en los planos de la Serie 10 del PG. En consecuencia en esta zona será de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 de las N.N.U.U del PG “Normas para Áreas B”.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid en el Informe favorable emitido con fecha 30 de abril de 2009 sobre el presente Plan Parcial (Expte 0674/07;12/043896.9/076) y a las prescripciones para la protección del patrimonio Arqueológico contenidas en el mismo así como en la resolución de 30 de junio de 2011 autorizando las actuaciones arqueológicas previas.

Art. 2.13. *Protección del medio ambiente.*—Serán de aplicación las Medidas Protectoras y Correctoras y el Programa de Vigilancia Ambiental contenidos en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan de Sectorización del PAU 2 aprobado definitivamente (apartados 7 y 8 respectivamente), cuyo contenido, en su integridad, se da aquí por reproducido.

El Ayuntamiento, a través del departamento correspondiente efectuará una labor de seguimiento para:

- Comprobar el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas en dicho Estudio, proporcionando al respecto información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones y advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos. Detectar alteraciones no previstas en el mencionado Estudio con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar efectivamente los impactos previstos.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el Estudio de Incidencia Ambiental fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia a recoger en el Programa de Vigilancia Ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a la Consejería de Medio Ambiente se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental o de las prescripciones contenidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental (IDAA), deberá someterse a previa aprobación de la Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, dicha Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

En lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la legislación ambiental, en especial, la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Art. 2.14. Protección de la vegetación.—1. En la ejecución del Plan Parcial se asegurará el cumplimiento de lo dispuesto en:

- Ley 2/1999, de 14 de febrero, para la Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la categoría de árboles singulares.
- Orden de 10 de diciembre de 1993, por la que se actualiza el catálogo de ejemplares de flora incluidos en la categoría de árboles singulares.
- Decreto 22/1985, de 1 de marzo, por el que se establece la protección de determinadas especies arbóreas.
- Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991).

2. Además de la observancia de las antedichas disposiciones se prestará especial atención a la preservación de pies arbóreos existentes procurando su conservación en la medida de lo posible, debiéndose realizar los oportunos trasplantes si en algún caso resultasen ser incompatibles con la ordenación.

3. En caso de ineludible apeado de árboles existentes, el Proyecto de Urbanización procederá a su valoración partiendo de los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991). Asimismo, si de la nueva ordenación del ámbito se desprendieran el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito en las zonas verdes cuya superficie sea suficiente para su ejecución.

4. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes, de acuerdo todo ello con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, y se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

5. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Art. 2.15. *Plantaciones*.—El Proyecto de urbanización mediante el que se ejecute el presente Plan Parcial PP II-1 contendrá las determinaciones necesarias para la plantación de especies autóctonas en las franjas de protección viaria.

Art. 2.16. *Protección de incendios*.—Las edificaciones cumplirán las exigencias contenidas en Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación, cumpliéndose asimismo las exigencias contenidas en el Código Técnico de la edificación. En las zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.

Deberán reservarse, bien sea en las parcelas privadas, bien sea en las zonas verdes públicas, espacios para el paso de vehículos de bomberos que permitan el ataque de edificios y el salvamento de personas en caso de incendio. Dichos pasos deberán diseñarse de forma que el mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos no dificulten el tránsito de los mencionados vehículos, ni dificulten la accesibilidad a los edificios.

Art. 2.17. *Infraestructuras*.—Se cumplirá la normativa municipal relativa al dimensionamiento y diseño de infraestructuras viarias y básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro. En caso de no existir otra reglamentación, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa técnica de la Comunidad de Madrid.

En lo referente a la implantación de infraestructuras subterráneas, el Proyecto de Urbanización deberá contener las determinaciones que garanticen la estabilidad de los terrenos y la no afectación de la correspondiente edificación a los solares colindantes, guardando si fuese preciso la separación necesaria a sus linderos y, en su caso, las disposiciones municipales de normalización de elementos constructivos. Asimismo las excavaciones y vaciados de terrenos en el interior de las parcelas asegurarán la estabilidad del terreno bajo el suelo público, debiendo los promotores realizar a

tal efecto los estudios geotécnicos pertinentes adoptando en su caso las medidas precisas con carácter preventivo.

— Tendidos eléctricos.

Se cumplirán las normas establecidas en los artículos del Decreto 137/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, por el cual se contempla la realización en subterráneo de las redes de alta y baja tensión proyectadas y el paso a subterráneo de las redes preexistentes que se encuentren dentro del sector.

Tanto las líneas eléctricas como los transformadores se situarán bajo rasante debiéndose asegurar en su instalación que, en las zonas accesibles a la población, las intensidades del campo electromagnético son inferiores al límite aconsejable para asegurar su inocuidad. El respeto a dicho límite implicará la adopción de medidas de corrección, tales como la adecuación de la profundidad de conductores, la interposición de elementos ferromagnéticos o cualesquiera otras encaminadas a tal fin.

No obstante si el proyecto de urbanización definiese alguno de ellos en superficie, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se cumplirán las normas contenidas en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Cualquier proyecto de instalación eléctrica en el ámbito ordenado por el presente Plan Parcial PP II-1 cumplirá el decreto 40/1998 de 5 de marzo por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

— Infraestructuras viarias.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.

Queda prohibida la colocación de bocas de riego en los viales para baldeo de calles según informe sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

— Infraestructuras de Telecomunicaciones.

A fin de asegurar la mejor coordinación entre los teleoperadores, el Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución de una infraestructura común para todos ellos, evitando la multiplicación de redes por el viario público.

Art. 2.18. *Protección acústica.*—Será de obligado cumplimiento el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 134, de 8.6.99).en aplicación del cual se ha realizado el Estudio Acústico contenido en el estudio de Incidencia Ambiental, anejo al presente Plan Parcial PP II-1, dándose aquí por incorporadas las medidas preventivas y correctoras que, en extenso, se especifican en el mencionado Estudio.

Asimismo será exigible por el Ayuntamiento la acreditación de las medidas de adoptadas en los edificios que se construyan en las manzanas adyacentes a la traza soterrada del Metrosur para garantizar su adecuado aislamiento acústico respecto al ruido y vibraciones procedentes del túnel y del resto de las instalaciones del metro de Madrid

Art. 2.19. *Evacuación de humos.*—Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Art. 2.20. *Redes de saneamiento.*—Deberán cumplirse las condiciones y prescripciones del Informe sobre Infraestructuras de Saneamiento (Expte 102/04) emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con fecha 17 de enero de 2005.

La red de saneamiento será separativa.

Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para pluviales. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector.

Los cálculos de caudal de aguas pluviales del Sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización, de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.

Art. 2.21. *Redes de telefonía.*—Si se produjera en el interior del ámbito de instalación de redes de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que incluyan estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

Art. 2.22. *Protección del medio nocturno.*—El Proyecto de Urbanización al definir las obras e instalaciones correspondientes a alumbrado público deberá tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, sí como el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la eficacia energética” elaborado por el Comité Español de Iluminación y el IDEA. En todo caso, se incorporarán luminarias

que supongan una reducción en la contaminación lumínica, ajustándose al máximo el cálculo a las estrictas necesidades de uso

Art. 2.23. *Protección de cauces, vertidos de aguas residuales y captación de aguas públicas.*— El desarrollo y ejecución del Plan Parcial PP II-1 deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

1. Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las misma, según establece el Art 260.2 de dicho Reglamento. El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Art. 2.24. *Otras medidas de protección.*—Las normas de protección enunciadas en este capítulo vendrán complementadas por la legislación específica de alcance Estatal y Autonómico que se relacionan a continuación o la que se dicten en sustitución o complemento de las mismas:

Residuos sólidos:

Con el fin de garantizar la protección del medio ambiente, los residuos generados en el sector deberán gestionarse correctamente según la legislación aplicable para cada grupo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, respetándose además las medidas correctoras propuestas al respecto en el Estudio de Análisis Ambiental, las cuales se dan por íntegramente reproducidas en las presentes Normas.

— Residuos inertes no peligrosos.

La gestión de estos residuos se realizará dando cumplimiento a lo establecido en:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid
- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.

— Residuos peligrosos:

La gestión de estos residuos, además de cumplir las antedichas disposiciones, se realizará con sujeción a las siguientes:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 833/1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica dicho Reglamento.

— Residuos de construcción y demolición.

La gestión de estos residuos además de cumplir con las disposiciones anteriormente señaladas, se realizará con arreglo a lo establecido en:

Plan de Gestión integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con fecha 8 de abril .

Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001.

Por lo demás, en lo relativo a los residuos generados por las obras de urbanización: se estará a lo dispuesto en el artículo 52 punto 2 de la Ordenanza Municipal para la protección de los espacios Públicos: Limpieza y retirada de residuos.

— Suelos contaminados.

La gestión y actuaciones en materia de suelos contaminados en la Comunidad de Madrid, será llevada de acuerdo a las siguientes disposiciones:

Legislación estatal:

- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, en particular su título V.
- Legislación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en particular su título VII.

- Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

Contaminación atmosférica:

Se estará a lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Para las actividades generadoras de humos o vertidos gaseosos en general, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales propuestos, no quedando permitida la instalación de aquellas actividades que por su naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, conforme a lo que respecto a las actividades permitidas se determina en el vigente Plan General

Se facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales, como la electricidad o el Gas Natural.

Vertidos líquidos (aguas residuales):

Los vertidos líquidos deberán cumplir lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de aguas aprobado por RD 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo.

De acuerdo con el texto citado será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauces públicos por la confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente.

En todo caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico

Todos los vertidos líquidos procedentes de actividades industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento y su normativa de desarrollo:

- Decreto 40/1994, de 21 de abril, por la que se aprueban los modelos de documentos a los que hace referencia la Ley 10/93, de 26 de octubre (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 114, de 16.05.94).
- Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 157, de 05.07.94).
- Decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de depuración de aguas residuales (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 1 282, de 27.11.97).

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a 13.160 m³/día equivalente a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domesticas aportadas por la actuación (2.632 m³/día).

Con el fin de garantizar el saneamiento del Sector, las autorizaciones de conexión a la red de alcantarillado y las licencias de primera ocupación y actividad que se tramiten se condicionarán a la puesta en servicio de todas las siguientes infraestructuras generales de saneamiento: EDAR de la Cuenca Baja del Arroyo Culebro, Emisario EDAR Cuenca Media a Arqueta de Reunión y Emisario de Arqueta de Reunión a EDAR Cuenca Baja.

Vertidos gaseosos:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus anexos.

Ahorro de agua potable:

El Proyecto de Urbanización prescribirá el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables en la urbanización.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

El riego de las zonas verdes y el baldeo de calles se realizará con aguas depuradas procedentes de la EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro.

Los edificios destinados a viviendas individuales o colectivas deberán contar con contadores individuales de agua para viviendas y locales, así como con mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua, tales como economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual y mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros.

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 Plan Parcial asigna al sector se desagrega espacialmente mediante la delimitación de zonas de diferente uso global que constituyen la ordenación estructurante y que se refleja como tal en el Plano de División Básica (O-1).

2. A su vez, la desagregación de los antedichos usos cualificados- en cada una de las mencionadas zonas- 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 (Ordenanzas), 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. 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 (O-2.1 y O-2.2), 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 Normas 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 y 10.5 de las NN.UU del PG y regirán en lugar de aquella en el ámbito del presente Plan Parcial. 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 presentes Normas, 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 presente Plan concreta e identifica en el Plano de División Básica (O-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).

Subsección primera

Condiciones particulares de la clave PE (residencial plurifamiliar en eje)

Art. 3.5. *Ámbito, características y grado.*—1. Esta Clave es de aplicación a las manzanas identificadas en el Plano de Calificación y Ordenación pormenorizada (O-2.1) con el código o clave PE.

2. En el ámbito del presente Plan se distingue dos grados -PE2 y PE3- diferenciados según su intensidad, edificabilidad y alturas.

3. La tipología edificatoria en grado 2 (PE 2) es de edificación en bloque lineal, con cuerpos de edificación de directriz longitudinal paralela a la alineación exterior o alternativamente perpendicular a la misma, "cosidos" total o parcialmente por cuerpos bajos comerciales.

4. El grado 3 (PE3) corresponde a la edificación con alturas superiores y de carácter más abierto, como consecuencia de la posición⁴ y forma de la manzana y de su modo de ocupación; deberá organizarse mediante "torres" dispuestas sobre una planta baja discontinua que, a modo de zócalo (comercial), enlaza a algunas de ellas.

5. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda colectiva en régimen libre (PE 3) o de protección pública en la modalidad de VPO.(PE2).

Art. 3.6. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las NN.UU del PG.

4. Con frente y vistas al parque de la Pollina.

Art. 3.7. *Condiciones de la parcela.*—1. A efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas el número máximo de parcelas resultantes será el que figura en la correspondiente columna del Cuadro 11.2 recogido en la Memoria y que asimismo se reproduce en las presentes Normas

2. A efectos de edificación la superficie mínima de la parcela será de mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²), en ambos grados. No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una ó dos alturas con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 m² y un frente mínimo de 10 m.

3. Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

4. En el grado 2, en caso de subdivisión de manzana, se exigirá como condición para la(s) licencia(s) de edificación la previa tramitación de un Estudio de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el conjunto de la misma,

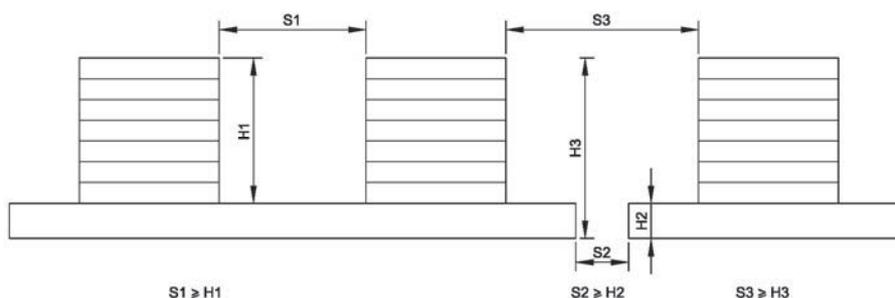
5. El Estudio de Detalle, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la(s) manzana(s) y en particular los siguientes:

- Posición, longitud y anchura máxima de la edificación dentro de las áreas de movimiento señaladas en el plano O-2.2.
- Altura de coronación Altura, fondo, uniformidad y continuidad o no de planta baja en la definición del uso comercial, con sujeción en todo caso a lo dispuesto en el artículo 3.16.1.
- Tratamiento y ordenación de la cota "o" (espacios libres de manzana) Accesos a garajes-aparcamientos.

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. Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano O-2.2, respetando, en su caso, el frente obligado de la edificación que se indica en dicho plano.

2. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios o cuerpos que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas, medida en cualquier punto de las mismas y en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, según se especifica en el gráfico adjunto y con sujeción al resto de las reglas y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 10.1.7 de las NN.UU del PG.



3. En grado 3 (PE3), la edificación se retranqueará en plantas superiores a la baja un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior y en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes se guardarán las separaciones indicadas en el párrafo anterior, pero con valores de la mitad, con respecto a los linderos laterales de la parcela, excepto en la planta baja que podrá adosarse a sus linderos laterales mediante acuerdo de colindancia entre los propietarios, respetando en todo caso las limitaciones establecidas en el artículo 3.16.1.

4. En grado 2 (PE2), en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes, la planta baja de la edificación será continua adosándose obligatoriamente en sus linderos laterales, Las plantas superiores de la edificación en caso de que su directriz longitudinal sea paralela a la alineación exterior obligatoria se adosarán igualmente en sus linderos laterales, debiendo guardar en cambio las separaciones indicadas en el apartado 2 cuando su directriz longitudinal sea perpendicular a la alineación exterior obligatoria.

5. 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 trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

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

Art. 3.9. *Ocupación.*—En el conjunto de cada manzana la superficie de ocupación en ambos grados- PE2 y PE3- deberá respetar los siguientes límites:

- a) En planta sobre rasante la edificación deberá disponerse dentro del área de movimiento que se refleja en el plano O-2.2 y no podrá superar, en ningún caso más del sesenta (60%) 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 la ocupación podrá alcanzar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana.

Art. 3.10. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—1. 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 Normas.

2. El índice ó coeficiente de edificabilidad que figura en ese mismo cuadro tiene carácter aproximado, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

Art. 3.11. *Altura y anchura de la edificación.*—1. En el grado 2 (PE2) la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las seis (6) plantas y veinte (20) metros.; por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de una planta ático retranqueada al menos tres metros en su fachada principal con respecto a las plantas inferiores. En el grado 3 (PE3) dichas alturas serán de ocho (8) plantas y veintisiete (27) metros. En este grado, por encima de las referidas alturas no se permite construcción de planta ático; no obstante la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores.

2. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las NN.UU del PG y en el apartado 6 del artículo 3.16.1 de las presentes Normas.

3. En grado 2 (PE2), los edificios tendrán una anchura máxima de veinticinco (25) metros en planta baja y de veintidós (22) metros en plantas superiores a la baja

4. En grado 3 (PE3), no se establece limitación de fondo en planta baja dentro de las áreas de movimiento, mientras que, en plantas superiores a la baja, los cuerpos de edificación tendrán unas dimensiones tales que permitan inscribir dichas plantas dentro de un cuadrado de treinta (30) metros de lado.

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 de los artículos 8.3.5.; 8.6.5; 8.6.8; y 8.6.14 de las NN.UU del PG.

Art. 3.13. *Altura libre de piso.*—La altura libre de piso será como mínimo:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.), excepto si tal planta se destina a vivienda.
- b) Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas de piso y áticos, y para la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda. . No obstante podrá reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en un diez por ciento de la superficie útil y en pasillos, cocina y baños

Art. 3.14. *Constitución de servidumbres y ajardinamiento de espacios libres.*—1. En caso de existencia de bajos comerciales, deberán constituirse servidumbres de paso en las áreas estanciales públicas o en los espacios libres privados de retranqueo a la alineación exterior, para dar acceso a aquellos.

2. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

3. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros. Los proyectos deberán incluir la instalación de riego automático programable para los espacios ajardinados comunes de planta baja.

Art. 3.15. *Salientes y vuelos.*—Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el art. 8.6.16 y 8.6.17 de las NN.UU del PG.

Art. 3.16. *Condiciones de estética.*—Se redacte o no Estudio de Detalle, deberán respetarse las siguientes condiciones:

1. En el grado 3 (PE3) la longitud de los cuerpos bajos de la edificación será como máximo de ciento cuarenta (140) metros, debiéndose separar entre sí en caso de discontinuidad –ya sea obligada ya sea voluntaria- una distancia igual o superior a su altura.

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos al residencial, la rasante de la acera no tendrá solución de continuidad con dicha planta baja.

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 ciento veinte centímetros, y el resto hasta una altura máxima de dos metros con elementos diáfanos o vegetales.

6. En las viviendas no sujetas a protección el proyecto de edificación deberá incluir la preinstalación de aire acondicionado y situará las unidades exteriores sobre la cubierta del edificio. Para

las viviendas protegidas cuando el proyecto de edificación no incluya la preinstalación con unidades exteriores en cubierta, deberá establecer en el diseño de las fachadas los espacios necesarios para la instalación de las unidades exteriores de aparatos de aire acondicionado de tal manera que éstos queden integrados en las mismas. La posición de esos espacios será obligatoria para la futura instalación.

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 el quince (15) por ciento de la superficie edificable total, ni ser inferior en cada manzana a la que figura al efecto en la columna de Bajos comerciales (mínimo obligatorio) del Cuadro 11.2 recogido en la Memoria y que asimismo se reproduce en las presentes Normas

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 y grados.*—1. Pertenecen a esta Clave las manzanas identificadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2.1) con el código o clave PC.

2. En el ámbito del presente Plan Parcial existe un solo grado PC2.

3. Los edificios responden a la tipología de edificación abierta, en bloque lineal o en “torre”, acomodando su disposición a la alineación de la calle en algunos casos, al relieve en otros, e incluso independizándose en algunas manzanas del perfil de la calle para formar series de bloques paralelos o en abanico disponiendo sus ejes conforme a las directrices que se señalan al respecto en el Plano 2.2 de Ordenación. Predominio de alturas moderadas, 4 a 6 plantas, con algún enclave de mayor altura (hasta 12 plantas), en tipología de torre en emplazamientos singulares.

4. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda colectiva libre o en los diferentes regímenes de vivienda de Protección Pública, 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 NN.UU del PG.

Art. 3.22. *Condiciones de la parcela.*—1. A efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas el número máximo de parcelas resultantes será el que figura en la correspondiente columna del Cuadro 11.2 recogido en la Memoria y que asimismo se reproduce en las presentes Normas.

2. A efectos de edificación la superficie mínima de la parcela será de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

3. En caso de subdivisión de manzana, se exigirá como condición para la (s) licencia (s) de edificación la previa o simultánea tramitación de un Estudio de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el conjunto de la misma.

4. El Estudio de Detalle deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la(s) manzana(s) y en particular los siguientes:

- a) Posición, longitud y anchura de los edificios con sujeción a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3.23.
- b) Altura de coronación con sujeción a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3.26
- c) Altura de planta baja y en su caso, fondo, uniformidad y continuidad o no de planta baja en la definición del uso comercial,
- d) Tratamiento y ordenación de la cota “o” (espacios libres de manzana)
- e) Accesos a garajes-aparcamientos y, en su caso, servidumbres de paso en tales accesos, así como en los relativos a los bajos comerciales.

5. Las directrices de los ejes de edificación señaladas en el Plano de Ordenación 2.2 solo podrán modificarse en los supuestos y con los criterios que a continuación se indican:

- Manzanas 4.1, 4.2 y 5: mediante Estudio de Detalle cuyo ámbito abarque el conjunto de las tres manzanas.

— Manzanas 2.1 y 8.1 mediante Estudio de Detalle para cada una manteniendo en todo caso la radialidad en la disposición de los edificios para minimizar la formación de barreras visuales y conseguir la máxima transparencia.

6. Mediante Estudio de Detalle para el ámbito conjunto de las manzanas 4.2 y 5 podrán adoptarse en la disposición de los edificios soluciones “en puente” sobre la calle que separa ambas manzanas, y realizarse transferencias de edificabilidad entre las mismas.

7. En caso de constitución de espacio mancomunado, 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 su caso, en la adjudicación de las parcelas; en los demás casos los proyectos de edificación deberán contemplar las obras de acondicionamiento y urbanización interior de la parcela. 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.

Art. 3.23. *Posición de la edificación.*—1. Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano O-2.2, respetando en su caso las directrices de los ejes longitudinales de los bloques que se indican en ese mismo 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 ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

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

4. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, que entre cualquier punto de las mismas y en proyección horizontal, será igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación – midiendo éstas con los criterios que más adelante se señalan en el artículo 3.27- y con sujeción al resto de las reglas y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 10.1.7 de las NN.UU del PG.

5. Esas mismas separaciones, pero en relación con los linderos a las parcelas y con valores de la mitad, se guardarán en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes.

Art. 3.24. *Ocupación.*—1. En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la manzana.
- b) En planta bajo rasante: el setenta por ciento (70%) de la superficie de la manzana.

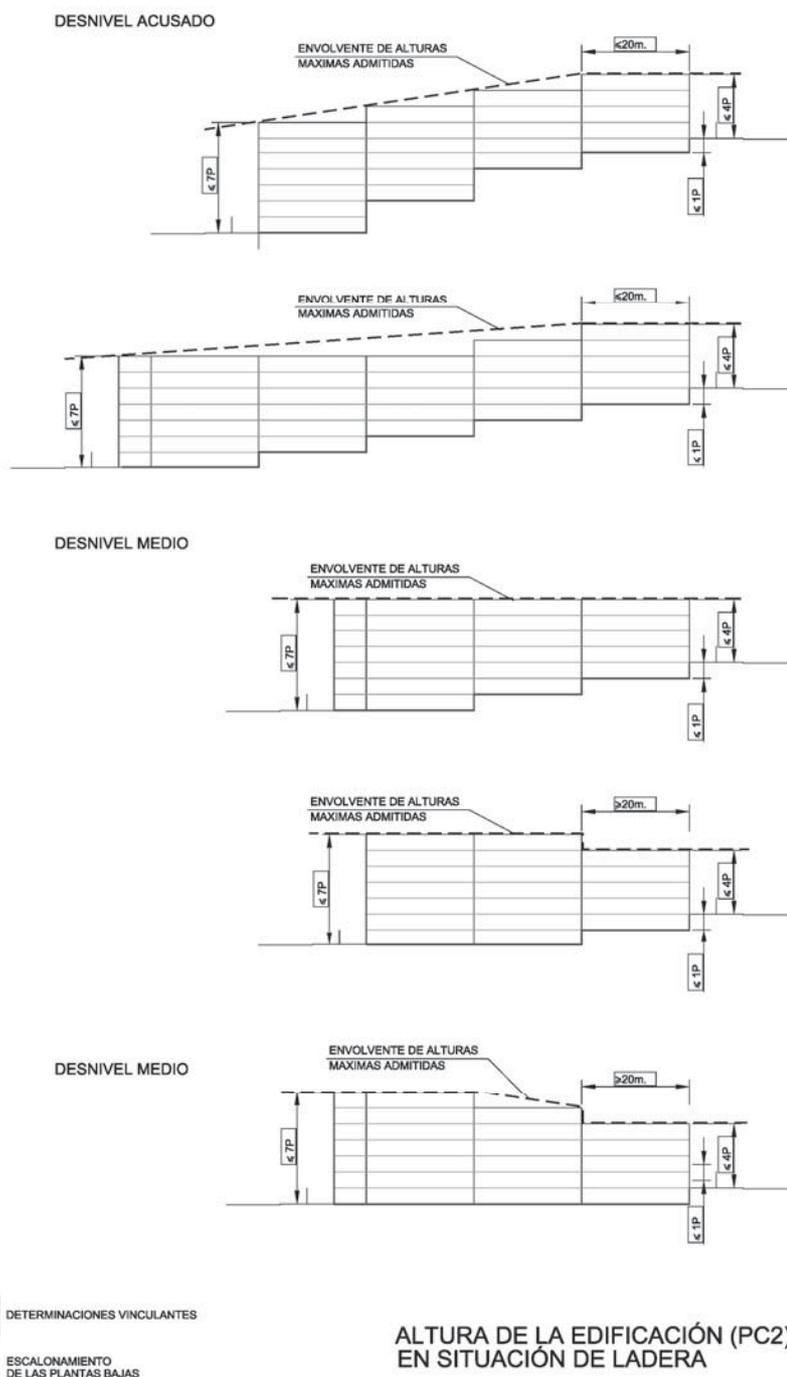
2. En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el plano O-2.2 respecto a la formación de Espacio libre privado de manzana.

Art. 3.25. *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 Normas.

2. 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.

3. La superficie edificable que con carácter obligatorio se señala en el Cuadro 11.2 para los bajos comerciales cuya ubicación se indica en el Plano O-2.2 de Áreas de Movimiento de la Edificación se distribuirá entre las correspondientes parcelas, en la proporción que establezca el correspondiente proyecto de parcelación

Art. 3.26. *Altura y anchura de la edificación.*—1. Con carácter general el número máximo de plantas será de cinco (5) y la altura de coronación, medida conforme se indica en el artículo siguiente (3.27) será como máximo de diecisiete (17) metros. No obstante en el caso de edificios dispuestos en ladera entre dos calles con desnivel entre sus respectivas rasantes, los edificios habrán de escalar la altura a lo largo de su directriz longitudinal, no pudiendo sobrepasar los diferentes cuerpos, en ningún punto, las siete (7) plantas y los veintitrés (23) metros en las calles de cota más baja, ni las cuatro (4) plantas y catorce (14) metros en las calles de mayor cota. Además, el encaje de las líneas de coronación deberá producirse con arreglo a las especificaciones y reglas de los gráficos adjuntos, sin superar en ningún caso la línea envolvente de altura máxima definida en los mismos; el modo de efectuar el escalonamiento del terreno en la antedicha directriz longitudinal será libre, excepto en el primer bancale que se sujetará a las limitaciones vinculantes reflejadas en dichos gráficos.



2. En los enclaves señalados en el Plano O-2.2 de Áreas de Movimiento de la Edificación la anterior limitación se entenderá sustituida por la señalada en dicho Plano y en tales casos la altura de coronación de la edificación medida conforme se indica en el artículo siguiente, no rebasará los treinta y ocho (38) metros en el caso de que el número de plantas sea de doce. Para supuestos en que los edificios tengan un número de plantas intermedio, la altura máxima será la que resulte de multiplicar por tres el número de plantas y añadirle dos (2) metros.

3. Por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de una planta ático retranqueada al menos tres metros en su fachada principal con respecto a las plantas inferiores en las manzanas 3.1 y 3.4. No obstante en el resto, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores sin sobrepasar las alturas máximas antes indicadas. 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 y en el apartado 6 del artículo 3.16.1 de las presentes Normas.

4. En tipología de bloque lineal, con longitud de al menos el doble que la de su anchura, ésta será como máximo de veinte metros en planta baja y de quince metros en plantas superiores a la

baja. En tipología de torre, cuando la relación entre longitud y anchura no alcance la indicada proporción, la planta del edificio deberá poderse inscribir en un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.

Art. 3.27. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia tanto para la medición de la altura y la separación mínima entre edificios, como para la definición y posición de la cota de nivelación de la planta baja será la siguiente:

- a) En edificios cuyo desarrollo longitudinal o fachada principal siga la alineación de la calle (manzanas 3.1, 3.4, 7.2 y 7.3) o en edificios en tipología de “torre”:
 - La rasante de la acera, con aplicación en su caso de las reglas en el apartado a) del artículo 8.6.8 de las NN.UU del PG.
- b) En edificios cuyo desarrollo longitudinal o fachada principal no siga la alineación de la calle (manzanas 2.1, 4.1, 4.2, 5 y 8.1):
 - En los frentes de edificación a calle, la rasante o cota del punto de intersección de la acera con la directriz o eje longitudinal del edificio.
 - En los frentes o fachadas que siguen la directriz longitudinal de los edificios dispuestos entre calles con diferentes cotas en sus rasantes, las cota de referencia serán las de los planos o plataformas horizontales que se establezcan dentro de las limitaciones reflejadas en el gráfico incluido en el artículo 3.26, de modo que entre dichas plataformas y la línea que siguiendo la directriz longitudinal del edificio une las cotas o rasantes de las antedichas calles no haya diferencias de cota superiores a tres (3) metros.

Art. 3.28. *Altura libre de piso.*—La altura libre de piso será como mínimo:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.), excepto si tal planta se destina a vivienda.
- b) Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas de piso y áticos, y para la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda. No obstante podrá reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en un diez por ciento de la superficie útil y en pasillos, cocina y baños

Art. 3.29. *Constitución de servidumbres y ajardinamiento de espacios libres.*—1. En caso de existencia de bajos comerciales, deberán constituirse servidumbres de paso en los espacios libres privados de retanqueo a la alineación exterior para dar acceso a aquellos.

2. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de 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 ochenta (80) centímetros.

3. Los proyectos deberán incluir la instalación de riego automático programable para los espacios ajardinados comunes de planta baja.

Art. 3.30. *Salientes y vuelos.*—Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el art. 8.6.16 y 8.6.17 de las NN.UU del PG.

Art. 3.31. *Condiciones de estética.*—1. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos al residencial, la rasante de la acera no tendrá solución de continuidad con dicha planta baja.

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

3. Las cubiertas serán planas.

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

5. En las viviendas no sujetas a protección el proyecto de edificación deberá incluir la preinstalación de aire acondicionado y situará las unidades exteriores sobre la cubierta del edificio. Para las viviendas protegidas cuando el proyecto de edificación no incluya la preinstalación con unidades exteriores en cubierta, deberá establecer en el diseño de las fachadas los espacios necesarios para la instalación de las unidades exteriores de aparatos de aire acondicionado de tal manera que éstos queden integrados en las mismas. La posición de esos espacios será obligatoria para la futura instalación.

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 diez (10%) por ciento de la superficie edificable total.

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.

- 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 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).

SECCIÓN SEGUNDA

Zona servicios terciarios (terciario-comercial y dotaciones privadas)

Art. 3.35. *Ámbito y claves de aplicación.*—1. Corresponde a las zonas que, por referencia a las determinaciones del PG sobre usos globales, el presente Plan concreta e identifica en el Plano de División Básica (O-1) mediante las tramas correspondiente a Terciario y a Dotacional Privado.

- Terciario y Comercial (T+C).
- Dotacional privado (DP).

Subsección primera

Condiciones particulares de la clave T+C (terciario-comercial)

Art. 3.36. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas que en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2.1) se identifican 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 cuarenta y cinco (45) metros maclados o no en cuerpos bajos de mayor ocupación y 1 ó 2 plantas.

Art. 3.37. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las NN.UU del PG.

Art. 3.38. *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: cuatro (4.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: treinta y cinco (35) metros.
- c) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

Art. 3.39. *Posición de la edificación.*—1. La edificación se ubicará dentro de las Áreas de Movimiento definidas en el Plano O-2.2, salvo que la manzana se ordene mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso, 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 cinco (5) metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.

3. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios o cuerpos que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas, medida en cualquier punto de las mismas y en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación, con sujeción al resto de las reglas y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 10.1.7 de las NN.UU del PG. Esas mismas separaciones, pero en relación con los linderos a las parcelas y con valores de la mitad de la altura del edificio, se guardarán en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes.

Art. 3.40. *Ocupación.*—1. En el conjunto de cada manzana o de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la manzana o de la parcela.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana o de la parcela.

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 recogido en la Memoria y en las presentes Normas.

2. 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. 3.42. *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 (7) plantas y veintisiete (27) metros; en tipología de bloque lineal la edificación no rebasará las cuatro (4) plantas y dieciocho (18) metros.

2. Los cuerpos bajos de carácter comercial, no superan las dos (2) plantas y diez (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 NN.UU del PG y en el apartado 6 del artículo 3.16.1 de las presentes Normas.

Art. 3.43. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia tanto para la medición de la altura y la separación mínima entre edificios, como para la definición y posición de la cota de nivelación de la planta baja será la rasante de la acera

Art. 3.44. *Altura de piso.*—La altura de piso (artículo 8.6.11. de las NN.UU del PG) será como mínimo de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
- b) Trescientos treinta (330) centímetros para la plantas de piso.

Art. 3.45. *Ajardinamiento de espacios libres.*—1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos a superficie, debiendo ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

2. Los proyectos deberán incluir la instalación de riego automático programable para los espacios ajardinados comunes de planta baja.

Art. 3.46. *Salientes y vuelos.*—Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el art. 8.6.16 y 8.6.17 de las NN.UU del PG.

Art. 3.47. *Condiciones de estética.*—La composición de las fachadas así como, sus materiales, color tratamiento y diseño son libres.

Art. 3.48. *Dotación de aparcamiento.*—Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de 2 plazas por cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

Art. 3.49. *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 público o privado, en edificio exclusivo. Se exceptúa la categoría de servicios públicos en su clave de instalaciones de servicio de combustible.

Art. 3.50. *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 DP (dotacional privado)

Art. 3.51. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas que en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2.1) se identifican con el código o clave DP.

2. Su uso cualificado es el de Dotacional Privado en cualquiera de sus categorías excepto la de servicios de combustible.

3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos de baja altura (máximo de cuatro plantas).

Art. 3.52. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las NN.UU del PG.

Art. 3.53. *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: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

Art. 3.54. *Posición de la edificación.*—1. La edificación se ubicará de forma libre en la parcela pero guardando una separación mínima a cualquiera de sus linderos de diez (10) metros.

2. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios o cuerpos que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas, medida en cualquier punto de las mismas y en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación, con sujeción al resto de las reglas y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 10.1.7 de las NN.UU del PG. Esas mismas separaciones, pero en relación con los linderos a las parcelas y con valores de la mitad de la altura del edificio, se guardarán en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes.

Art. 3.55. *Ocupación.*—1. En el conjunto de cada manzana o de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la manzana o de la parcela.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana o de la parcela.

Art. 3.56. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 11.1 recogido en la Memoria y en las presentes Normas.

2. 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. 3.57. *Altura de la edificación.*—1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida conforme se indica en el artículo siguiente, las cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

2. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las NN.UU del PG y en el apartado 6 del artículo 3.16.1 de las presentes Normas.

Art. 3.58. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia tanto para la medición de la altura y la separación mínima entre edificios, como para la definición y posición de la cota de nivelación de la planta baja será la cota natural del terreno

Art. 3.59. *Altura de piso.*—La altura de piso (artículo 8.6.11 de las NN.UU del PG) será como mínimo de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
- b) Trescientos treinta (330) centímetros para la plantas de piso.

Art. 3.60. *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 cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Art. 3.61. *Condiciones de estética.*—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 1,5 plazas por cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

Art. 3.63. *Usos compatibles.*—Además del uso dotacional que es el característico, se consideran compatibles en situación de edificio exclusivo, el hospedaje y cualesquiera de los comprendidos en el uso de servicios recreativos según enumeración contenida el artículo 9.4.1 apartado 2.d) de las NN.UU del PG. Asimismo se considera compatible el Residencial en la clase de residencia comunitaria.

Art. 3.64. *Usos prohibidos.*

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

SECCIÓN TERCERA

Equipamiento público

Art. 3.65. *Ámbito y Claves de aplicación.*—Corresponde a las zonas que en el Plano de División Básica (O-1) del Plan Parcial se identifican mediante la trama correspondiente a Dotaciones Públicas.

Subsección primera

Condiciones particulares de la clave e (equipamiento)

Art. 3.66. *Ámbito y características.*—Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Equipamiento identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2.1) con el código o clave E. Salvo lo especificado en las presentes Normas, su regulación se sujetará a lo establecido en el capítulo 9.5 Sección Tercera (artículo 9.5.12 a y 9.5.16) de las NN.UU del PG.

Art. 3.67. *Condiciones de la edificación.*—1. La superficie mínima de parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie calificada para este uso por un índice de edificabilidad neta de uno coma cinco metros cuadrados de superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo (1,5 m²/m²).

3. 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 ni para el cálculo del aprovechamiento.

4. La ocupación máxima de suelo por la edificación será del sesenta (60%) por ciento.

5. La edificación será de carácter singular, de forma y diseño libres no pudiendo superar su altura de coronación un máximo de tres (3) plantas y trece metros (13m) de altura(13m), debiendo guardar una distancia a los linderos igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de cinco (5) metros.

6. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios o cuerpos que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas, medida en cualquier punto de las mismas y en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación, con sujeción al resto de las reglas y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 10.1.7 de las NN.UU del PG. Esas mismas separaciones, pero en relación con los

linderos a las parcelas y con valores de la mitad de la altura del edificio, se guardarán en los supuestos de subdivisión de la manzana en parcelas independientes.

7. La cota de origen y referencia tanto para la medición de la altura y la separación mínima entre edificios, como para la definición y posición de la cota de nivelación de la planta baja será la cota natural del terreno

SECCIÓN CUARTA

Zona verde pública

Subsección primera

Condiciones particulares de la clave el (espacios libres de uso público)

Art. 3.68. *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 (O-1) del Plan Parcial mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada de (O-2.1) con la Clave EL.

Art. 3.69. *Condiciones de uso.*—1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección 1ª del Capítulo 9 de las NN.UU del Plan General (artículos 9.5.5 a 9.5.8).

2. En las manzanas 1.1 y 7.1 la edificación con usos asociados al principal (parque), en régimen de concesión, podrá ocupar un máximo del 1% de su superficie, con una edificabilidad de 0,02 m²/m², sin sobrepasar la altura de nueve (9) metros a partir de la rasante del terreno.

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).

4. El Proyecto de Urbanización dispondrá los elementos de protección acústica necesarios para garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999.

5. En todas las zonas verdes se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

6. Asimismo se limitará a los mínimos indispensables la utilización de pavimentos rígidos continuos.

7. Se recomienda la plantación de especies vegetales autóctonas. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

8. En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

SECCIÓN QUINTA

Vías públicas

Subsección primera

Condiciones particulares de la red viaria

Art. 3.70. *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 –incluidas las áreas estanciales que aparecen identificadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O-2.1) con las siglas AE– como las vías públicas principales que se representan con las siglas SGRV (red viaria principal) y SGVP (vías pecuarias).

Art. 3.71. *Regulación.*—1. La regulación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo 9.8 de las NN.UU del PG (artículos 9.8.1 a 9.8.15) 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.

SECCIÓN SEXTA

Metrosur

Art. 3.72. *Condicionantes.*—1. Desde el P.K. 4+704 al P.K. 4+844 (planos de liquidación de obra de metrosur) deberá respetarse una distancia mínima desde el eje del túnel hasta la línea de edificación de 25 m, siendo recomendable no construir a 42 m desde el eje del túnel.

2. Respecto a la zona en túnel no se deberá edificar a menos de 12,5 m del eje del túnel, siendo recomendable dejar una distancia de 29.

SECCIÓN SÉPTIMA

Infraestructuras de agua

Art. 3.73. *Carácter y condicionantes.*—1. El subsuelo por el que discurre la Arteria desde el Depósito de Getafe a Parla tendrá la consideración de Red Supramunicipal de Infraestructura Social de Abastecimiento de Agua



2. Serán de aplicación las Normas del Canal de Isabel II para el abastecimiento de agua y en particular las relativas a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y a las Franjas de Protección (FP) que se reproducen a continuación:

- Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.
Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas. c) Se prohíbe la instalación de colectores.
 - c) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
 - d) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
- Franjas de Protección (FP) Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

CUADRO 11,1,1 CARACTERÍSTICAS: EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

Manzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
1,1	105.937	EL			
1,2	25.374	E			
1,3	9.205	PE3	2,13	19.640	142
1,4	8.338	PE3	2,37	19.760	143
1,5	4.513	EL			
1,6	10.000	E			
1,7	16.189	T+C	0,91	14.770	
1,8	2.286	EL			
SUBTOTAL 1	181.842			54.170	285
2,1	28.771	PC2	1,15	33.160	258
2,2	4.550	EL			
SUBTOTAL 2	33.321			32.160	258
3,1	8.156	PC2	1,59	12.955	123
3,2	8.064	PE2	2,25	18.115	153
3,3	6.673	EL			
3,4	2.814	PC2	0,75	2.107	20
SUBTOTAL 3	25.707			35.046	309
4,1	20.645	PC2	1,29	26.656	238
4,2	14.961	PC2	1,24	18.480	154
SUBTOTAL 4	35.606			45.136	392
5	12.736	PC2	1,06	13.440	112
6	14.546	E			
7,1	10.867	EL			
7,2	6.519	PE2	2,67	17.378	146
7,3	7.797	PC2	1,10	8.584	72
7,4	13.509	PC2	1,09	14.664	122
SUBTOTAL 7	38.692			39.756	327
8,1	26.953	PC2	1,00	26.880	240
8,2	16.763	E			
SUBTOTAL 8	43.716			26.880	240
9	28.288	DP	0,8	22.630	
AREAS ESTANCIALES	10.186	AE			
VIARIO RODADO (local)	80.087				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	44.694	SGRV+SGVP			
TOTAL	549.421		0,49	269.218	1.923

CUADRO 11.2. PPII-1. 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 viviendas	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv	Tamaño medio maximo de viv. m2u/viv	Subdivisión de manzanas: nº máximo de parcelas
1,3	9.205	PE3	2,13	17.040	142	VL	2.600	120	92	5
1,4	8.338	PE3	2,37	17.160	143	VL	2.600	120	92	5
SUBTOTAL 1	17.543			34.200	285		5.200			
2,1	28.771	PC2	1,15	30.960	258	VL	2.200	120	92	8
3,1	8.156	PC2	1,58	12.955	123	VPO		105	81	2
3,2	8.064	PE2	2,25	16.115	153	VPO	2.000	105	81	4
3,4	2.814	PC2	0,75	2.107	20	VPO		105	81	1
SUBTOTAL 3	19.034			32.546	309		2.000			
4,1	20.645	PC2	1,29	26.656	238	VPT		112	92	8
4,2	14.961	PC2	1,24	18.480	154	VL		120	92	5
SUBTOTAL 4	35.606			45.136	392					
5	12.736	PC2	1,06	13.440	112	VL		120	81	5
7,2	6.519	PE2	2,67	15.378	146	VPO	2.000	105	81	4
7,3	7.797	PC2	1,10	7.584	72	VPO	1.000	105	81	3
7,4	13.509	PC2	1,09	13.664	122	VPT	1.000	112	92	6
SUBTOTAL 7	27.825			35.256	327		4.000			
8,1	26.953	PC2	1,00	26.880	240	VPT		112	92	8
TOTAL	168.468			218.418	1.923		13.400	114	87	

	Superficie m2.s.	%	Edificabilidad m2.c.	% s residencial	% s /techo total	Nº máx. de viviendas	%
VL	74.011	43,9%	97.080	44,4%	36,1%	809	42,1%
VPO	33.350	19,8%	54.138	24,8%	20,1%	514	26,7%
VPT	61.107	36,3%	67.200	30,8%	25,0%	600	31,2%
TOTAL	168.468	100,0%	218.418	100,0%	81,1%	1.923	100,0%

	T+C	DP
VPO+VPT	56,1%	57,9%

Fuenlabrada, a 7 de julio de 2014.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.
(03/22.657/14)

