

Finca	Propietario	Parc.	Políg.	Superficie afectada (m ²)	Dirección
8	González Montero, Engracia y Virginia	99	24	4.314	La Paz, 7, Fuenlabrada (Madrid)
9	Zosma, Sociedad Anónima	100	24	4.551	Blasco de Garay, 61, Madrid
10	Lajo, Sociedad Anónima	101	24	16.969	Cuesta de San Vicente, 24, Madrid
11	Ayuntamiento de Fuenlabrada	102	24	3.801	Hungría, 5, Fuenlabrada (Madrid)
12	Ayuntamiento de Fuenlabrada	103	24	1.800	Hungría, 5, Fuenlabrada (Madrid)
13	González Escolar, Adrián	103	24	5.913	General Varela, 59, Fuenlabrada (Madrid)
14	Sobrino Paniagua, Hermanos	104	24	10.189	Enfermería, 1, Fuenlabrada (Madrid)
15	Galbán Martín, Venancia	105	24	1.816	Arena, 43, Fuenlabrada (Madrid)
16	Arias Aguado, Pilar y Emilio	106	24	2.264	Mártires, 40, Fuenlabrada (Madrid)
17	Fernández Ocaña, Pilar	107	24	2.743	Santa Engracia, 60, Madrid
18	Ocaña González, Hermanos	108	24	3.672	Leganés, 3, 2.º B, Fuenlabrada (Madrid)
19	Tomás y Evilasio Galán Sánchez	111	24	2.350	La Luna, 9, Móstoles (Madrid)
20	Cuadrado Salamanca, Manuel y otra	163	24	3.513	Santo Tomás de Aquino, 20, Parla (Madrid)
21	Sobrino Paniagua, Mariano y Luis	164	24	2.923	Parque Eugenia de Montijo, 69, Madrid
22	Naranjo Escolar, Eusebio y José Luis	165	24	1.818	La Plaza, 1, Fuenlabrada (Madrid)
23	Herrero Martín, Félix	22	9	14.015	Arena, 48, Fuenlabrada (Madrid)
24	Aguado Escolar, Antonio	24	9	1.078	Travesía de la Arena, 29, Fuenlabrada (Madrid)
25	Escolar García, Florentina	25	9	10.820	Don Adrián, 1, Fuenlabrada (Madrid)
26	Montero García, Isabel	26	9	11.102	Honda, 5, 2.º, Fuenlabrada (Madrid)

Fuenlabrada, a 10 de febrero de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(02/2.176/04)

FUENLABRADA

URBANISMO

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

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del sector APR-12, redactado a iniciativa municipal por "Área, Sociedad Limitada".

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

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime conveniente.

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

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. *Naturaleza y finalidad.*—1. Las disposiciones contenidas en las presentes ordenanzas son las propias de los Planes Parciales conforme a lo que al respecto establece la legislación urbanística vigente —en particular la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid aprobada el 17 de julio de 2001, en adelante Ley 9/2001—, así como el artículo 6.2.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Fuenlabrada (en adelante NN UU del PG) relativo a los Planes Parciales de desarrollo del suelo urbanizable.

2. En desarrollo de las determinaciones del PG aprobado definitivamente el 15 de abril de 1999, referentes al ámbito objeto de ordenación APR-12 "La Piqueta", estas ordenanzas, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

Art. 0.2. *Relación con otras disposiciones normativas.*—1. Las NN UU del PG y en particular las condiciones establecidas en sus capítulos 8 y 9 suplirán a las presentes ordenanzas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.

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

Art. 0.3. *Objeto.*—Las presentes ordenanzas contienen las especificaciones normativas requeridas para la aplicación y desarrollo del conjunto de determinaciones del Plan Parcial particularmente en lo que se refiere a:

- Calificación urbanística del suelo, con expresión del uso pormenorizado.
- Definición y establecimiento de las claves que, en relación con la calificación urbanística, contienen las condiciones particulares de uso y edificación que habrán de aplicarse.

Art. 0.4. *Documentos del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información (serie I).
- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Estudio Económico Financiero.
- Plan de Etapas.
- Planos de Ordenación (serie O).

Art. 0.5. *Vigencia del Plan Parcial.*—El Plan Parcial entra en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Art. 0.6. *Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades.*—1. Procederá la revisión del Plan Parcial en los supuestos de modificaciones en el PG que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana de aquél.

2. Tendrán la consideración de simples modificaciones aisladas que habrán de ser tramitadas como tales, los supuestos de alteración de los elementos del Plan Parcial que no impliquen transformación de la estructura urbana en su conjunto, ni quepa conceputar como simples reajustes.

3. Tanto la revisión como la modificación deberán comprender obligatoriamente la del sector contiguo PP II-2 cuyo Plan Parcial se tramita conjunta y simultáneamente con el presente. Únicamente podrá eximirse de tal obligación en los supuestos de modificación puntual en que quede justificada que la misma no implica afección alguna sobre el otro sector.

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

- Concreción de alternativas o transformaciones respecto a la ordenación prevista que puedan efectuarse dentro de los

márgenes que el propio Plan Parcial especifica en las presentes ordenanzas.

- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.
- c) Los ajustes efectuados en el/los Proyecto/s de Parcelación para redistribuir —entre las parcelas— las edificabilidades y las viviendas que se establecen para cada manzana en los cuadros de características que se incluyen en las presentes ordenanzas, o para redistribuir —entre manzanas sujetas al mismo régimen de vivienda— las edificabilidades y viviendas que se establecen para cada manzana en dichos cuadros, 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 el 10 por 100 de las cifras establecidas en aquellos.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

Art. 1.1. *División básica*.—1. La división básica del suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial que se refleja gráficamente en el plano correspondiente (0-1), obedece a la desagregación del territorio con arreglo a criterios de estructura y funcionalidad, en correspondencia con los principales criterios y determinaciones que el Plan General ha establecido para el referido ámbito (APR-12).

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

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

Art. 1.2. *Asignación de usos pormenorizados*.—1. La subdivisión del ámbito ordenado por Plan Parcial en ámbitos diferenciados en razón del uso pormenorizado y de los tipos edificatorios característicos que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

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

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

Art. 1.3. *Régimen de las viviendas*.—1. El presente Plan Parcial, conforme a lo establecido en el artículo 9.1.8 de sus NN UU, subdivide el uso residencial en categorías distintas en función del régimen de protección aplicable a las viviendas.

2. A efectos de la determinación de los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública en los terrenos destinados por el presente Plan Parcial a cada una de las categorías que en él se distinguen, será de aplicación lo dispuesto en el Orden de 30 de enero de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones que posteriormente pudieran dictarse en sustitución de la misma.

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

Art. 1.4. *Edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas*.—1. A efectos de regular la edificación de cada una de las zonas, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los cuadros de características incluidos en el capítulo 11 de la memoria justificativa y que igualmente se incluyen en las presentes ordenanzas. En todo caso el modo

de aplicación de dichas cifras y sus índices correspondientes está contenido expresamente en cada una de las claves (y, en su caso, grados y situaciones dentro de ellas).

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

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

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

Art. 1.5. *Servidumbres*.—El régimen propio de cada una de las diferentes servidumbres establecidas por la legislación sectorial prevalecerá sobre las determinaciones urbanísticas.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Capítulo 1

Disposiciones generales

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

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

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

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

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

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

- a) Mantener el viario público con las características de trazado definidas en el Plan Parcial.
- b) Mantener el carácter, superficie y posición —si fuese vinculante—, tanto de los espacios libres públicos como de las reservas para dotaciones públicas, sin perjuicio de los reajustes que justificadamente pudieran introducirse como consecuencia de la mayor precisión en el establecimiento de los correspondientes límites.

Art. 2.5. *Unidad de Actuación*.—Conjuntamente y simultáneamente con la tramitación del Plan Parcial, se delimita una sola Unidad de Actuación con límites coincidentes con los de aquél.

Art. 2.6. *Proyectos de Urbanización*.—1. Las obras de urbanización relativas a los elementos de los sistemas locales (urbanización interior) se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización, conjunto con el sector contiguo PP II-2.

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

Art. 2.7. *Proyecto de Expropiación*.—La expropiación de los bienes comprendidos dentro del sector en aplicación del sistema de actuación adoptado se llevará a cabo por el procedimiento de tasación conjunta y preferentemente mediante convenios expropiatorios, adjudicando terrenos urbanizados o sin urbanizar para satisfacer las correspondientes indemnizaciones. Las parcelas que sean susceptibles de liberación por permitirse el mantenimiento de la edificación industrial existente o su renovación, quedarán

sujetas en todo caso a la obligación de contribuir a los costes de urbanización en la proporción que les corresponda.

Art. 2.8. *Proyectos de Parcelación*.—La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes con arreglo a las condiciones que al respecto se señalan en el título III de las presentes ordenanzas se efectuará mediante uno o varios Proyectos de Parcelación que contendrán como ámbito mínimo el de una manzana completa y que podrán referirse al ámbito conjunto formado por el presente Plan Parcial y el del sector colindante APR-12.

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

Art. 2.10. *Proyectos Unitarios*.—El Proyecto Unitario a que ha de sujetarse la edificación en los supuestos expresamente señalados en el título III de las presentes normas, definirá de modo preciso la posición, volumetría y características de los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, así como las de sus elementos comunes, con sujeción a los criterios e indicaciones que al respecto se señalan en el título III de las presentes ordenanzas.

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

Art. 2.12. *Plazos de edificación*.—El plazo máximo para solicitar licencias de obras de nueva edificación será de cinco años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

TÍTULO III

Regulación zonal de la edificación y los usos

Capítulo 1

Definiciones y condiciones de carácter general

Art. 3.1. *Usos: niveles de desagregación*.—1. El uso característico —residencial— que el PG asigna al APR-12 se desagrega espacialmente mediante la delimitación de zonas de diferente uso global que figura en el Plano de División Básica (0-1).

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

3. A efectos de la definición y distinción de los usos así como en lo referente a las categorías o actividades que comprenden se estará a lo establecido al respecto en el título 9 de las NN UU del PG.

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

Art. 3.2. *Condiciones de aplicación directa o instrucciones para las situaciones sujetas a ulterior desarrollo*.—En concordancia con el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2), en el capítulo 2 del presente título se establecen las condiciones particulares de aplicación directa mediante las correspondientes claves.

Art. 3.3. *Complementariedad con las Normas Urbanísticas del Plan General*.—Las presentes ordenanzas en lo que se refiere a los usos lucrativos —residencial y terciario— se han elaborado sobre la base de la regulación contenida en los capítulos 10.1, 10.2 y 10.5 de las NN UU del PG y regirán en lugar de éstas en el ámbito del APR-12. Todas las demás determinaciones y definiciones de las NN UU del PG, que resulten aplicables al ámbito mantienen su plena vigencia, particularmente las contenidas en los títulos número 8, condiciones generales de la edificación, y número 9, régimen de los usos. En caso de no coincidencia entre las determinaciones de las NN UU del PG y las especificaciones

de la presente ordenanza, prevalecerán estas últimas sobre las primeras.

Capítulo 2

Condiciones particulares de aplicación directa

SECCIÓN PRIMERA

Zona residencial

Art. 3.4. *Ámbito y claves de aplicación*.—1. Corresponde a la zona que por referencia a las determinaciones del PG sobre el uso global residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en el Plano de División Básica (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

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

- Residencial plurifamiliar en eje (PE).
- Residencial plurifamiliar en condominio (PC).

Subsección primera

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

Art. 3.5. *Ámbito, características y grados*.—1. Esta clave es de aplicación a las manzanas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave PE.

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

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

4. A efectos de la aplicación de determinadas condiciones de la edificación, se distinguen dos grados (1 y 2), reflejándose en el mencionado Plano (0-2) la pertenencia a cada uno de ellos.

Art. 3.6. *Obras admisibles*.—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.7. *Condiciones de la parcela*.—1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:

- Grado 1: 1.000 m².
- Grado 2: 2.000 m².

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

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

2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana, guardando la misma proporción que la existente entre la superficie del espacio libre interior del conjunto de la manzana y la superficie total de la misma. El espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a 3 metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación.

3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las mismas, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario, cuyo ámbito mínimo será el de la manzana.

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

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

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

6. Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el Plan de Urbanización, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional, de altura 2 metros, del perímetro de la manzana no construida.

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

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

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo PP II-2 que a continuación se relacionan:

- 12.6, 14.2, 15.2, 16.2.

Art. 3.8. *Posición de la edificación.*—La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

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

2. En el grado 2, las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando el frente obligado de la edificación señalado en el plano 0-2, pudiendo retranquearse el resto con arreglo a lo indicado en el párrafo anterior y respetando las condiciones de ocupación que se señalan en el artículo 3.9.

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

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

Art. 3.9. *Ocupación.*—En el conjunto de cada manzana la superficie de ocupación no podrá rebasar, en ambos grados:

- a) En planta sobre rasante la que refleja el plano 0-2 como área de movimiento y en ningún caso más del 60 por 100 de la superficie de la parcela, la rampa de acceso a la/s planta/s bajo rasante deberá situarse dentro del área de movimiento.
- b) En plantas bajo rasante el 80 por 100 de la superficie de la manzana.

Art. 3.10. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro 11.1.1 de características recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en ese mismo cuadro tiene carácter

aproximado, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

Art. 3.11. *Altura de la edificación.*—1. En grado 1 la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja las cinco plantas y 17 metros.

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

Diez plantas: 32 metros.

Tres plantas (sin contar ático): 11 metros.

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

4. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.12. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

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

Art. 3.14. *Ajardinamiento de los espacios libres.*—1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse al menos en un 50 por 100 de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 80 centímetros.

Art. 3.15. *Salientes y vuelos.*—1. Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el artículo 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.16. *Condiciones de estética.*—1. En grado 1, en caso de establecerse mediante Estudio de Detalle una ordenación distinta a la reflejada en el plano 2 de Calificación y Ordenación Pormenorizada, la longitud de cada edificio independiente en su frente de fachada más largo (en los dos lados mayores del perímetro de la manzana), deberá ser inferior al 70 por 100 de la dimensión del correspondiente lado mayor.

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

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos al residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

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

4. Las cubiertas de los edificios serán planas.

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

Art. 3.17. *Dotación de aparcamiento.*—Será obligatoria la reserva y ejecución de aparcamiento dentro de la parcela en situación bajo rasante a razón de 1,5 plazas por cada vivienda como mínimo.

Art. 3.18. *Usos compatibles.*—1. La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar en ambos grados el 10 por 100 de la superficie edificable total, ni ser inferior en cada manzana a la que figura al efecto en la columna de bajos comerciales (mínimo

obligatorio) del cuadro 4.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas.

2. Uso complementarios (en ambos grados):

i) Servicios terciarios:

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

ii) Dotacional:

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

Art. 3.19. *Usos prohibidos.*

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

Subsección segunda

Condiciones particulares de la clave PC
(residencial plurifamiliar en condominio)

Art. 3.20. *Ámbito, características.*—1. Pertenecen a esta clave las manzanas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave PC.

2. La tipología edificatoria es de edificación exenta en bloque lineal o en torre con fachadas retranqueadas respecto a la alineación y con espacios libres privados de parcela.

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

Art. 3.21. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.22. *Condiciones de la parcela.*—1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

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

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

3. En cualquier caso, con la primera solicitud de licencia de edificación se exigirá la previa o simultánea tramitación del proyecto de obras de urbanización interior de la manzana y la solicitud de licencia de urbanización de aquellas o, en su caso, de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el Proyecto de Urbanización, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de las parcelas. Se realizará asimismo la explanación y limpieza, a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,20 metros del perímetro de la manzana no construida.

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

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

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

- 9.1.r, 18.3.r.

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo PP II-2 que a continuación se relacionan:

- 9.2, 18.2.

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

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

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

4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

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

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

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

Art. 3.25. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 3.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente.

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

- Ocho plantas: 26 metros.
- Tres plantas: 11 metros.

2. En el resto de las áreas la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, las cinco plantas y 17 metros.

3. Por encima de las referidas alturas no se permite construcción de planta ático salvo en las áreas que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación Pormenorizada. No obstante la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.27. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se

situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

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

Art. 3.29. *Ajardinamiento de espacios libres.*—Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse al menos en un 50 por 100 de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 80 centímetros.

Art. 3.30. *Salientes y vuelos.*—1. Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el artículo 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.31. *Condiciones de estética.*—1. En tipología de bloque lineal la longitud de los edificios será menor de 70 metros.

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos al residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

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

4. Las cubiertas serán planas.

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

Art. 3.32. *Dotación de aparcamiento.*—Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación de bajo rasante en razón de 1,5 plazas por cada vivienda como mínimo.

Art. 3.33. *Usos compatibles.*—1. La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el 10 por 100 de la superficie edificable total.

2. Uso complementario:

- i) Servicios terciarios:
 - Oficinas en situación de planta baja.
 - Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta baja.
 - Otros servicios terciarios en situación de planta baja.
- ii) Dotacional:

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

Art. 3.34. *Usos prohibidos.*

— Industrial.

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

SECCIÓN SEGUNDA

Zona de servicios terciarios. Condiciones particulares de la clave C (comercio)

Art. 3.35. *Ámbito y características.*—1. Se aplicará esta clave a las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave C.

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

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

4. La submanzana 3.1.r podrá mantener sus actuales instalaciones, edificaciones y usos (viveros), o bien podrá remodelarse total o parcialmente con arreglo a las condiciones y parámetros establecidos en la presente clave.

Art. 3.36. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.37. *Condiciones de parcela.*—Las manzanas calificadas en esta clave no podrán subdividirse en parcelas.

Art. 3.38. *Condiciones de la edificación.*—1. La edificación se dispondrá de modo libre en la parcela, guardando una distancia mínima a cualquiera de sus linderos igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

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

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

Art. 3.39. *Ocupación.*—1. La manzana deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 30 por 100 de su superficie.

Art. 3.40. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana correspondiente.

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

Art. 3.41. *Altura de la edificación.*—1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 12 metros medidos desde la cota de nivelación de planta baja hasta la arista de coronación del edificio, conforme a lo establecido en el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se permitirá una entreplanta cuya superficie no podrá sobrepasar el 50 por 100 de la superficie ocupada, computando en todo caso como superficie edificable. No se establece limitación de altura máxima libre entre cada una de las plantas del edificio.

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

Art. 3.42. *Dotación de aparcamiento.*—1. El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela a razón de: Seis plazas por cada 100 m² de superficie de salas de venta en el uso comercial.

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

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

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

La superficie de carga y descarga será de 30 m² por cada 1.500 m² de superficie de venta.

Art. 3.43. *Usos compatibles.*

- i) Servicios terciarios:
 - Otros servicios terciarios.
- ii) Dotacional:

En cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, incluidos los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.
- iii) Residencial:
 - Vivienda existente.

Art. 3.44. *Usos prohibidos.*

- Industrial en cualquiera de sus clases.
- Residencial en cualquiera de sus clases (excepto vivienda existente).

SECCIÓN TERCERA

Uso industrial (I)

Art. 3.45. *Ámbito y características.*—1. Se aplicará esta clave a las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con el código o clave I.

2. Corresponde al enclave industrial denominado “La Piqueta” completamente edificado, que el presente Plan Parcial mantiene en su actual configuración, remitiéndose por entero para su regulación al Plan Parcial previamente aprobado (ver Anexo), salvo en lo relativo a los usos compatibles que sólo se admitirán en una proporción máxima del 20 por 100 respecto al uso principal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.47 para los supuestos de renovación y sustitución.

3. La tipología edificatoria es la de nave industrial adosada.

Art. 3.46. *Obras admisibles.*—Sólo serán admisibles las obras contempladas en los artículos 2.4.9 y 2.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.47. *Renovación y transformación de uso.*—1. Podrá autorizarse la sustitución de edificios existentes por otros destinados a uso terciario en categoría de comercial u otros servicios terciarios o a uso dotacional excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible, siempre y cuando la renovación afecte al menos a tres parcelas contiguas o a dos en el caso de la submanzana 4.3.r si previamente se hubiese realizado la subdivisión en las tres restantes.

2. En ese supuesto de sustitución, el techo máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas por el coeficiente 1,5 y la edificación resultante será de una sola planta, con un máximo de 7 metros de altura, autorizándose la construcción de entreplantas hasta alcanzar el techo máximo edificable.

3. No obstante, en caso de que la renovación y sustitución afecte simultáneamente a la totalidad de una submanzana (3.2.r, 3.3.r, 4.1.r o 4.3.r), el coeficiente señalado en el apartado anterior será de 1,8, pudiendo alcanzar la edificación dos plantas y 7 metros

de altura, sin vuelo sobre la calle. El conjunto deberá ordenarse mediante un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario.

SECCIÓN CUARTA

Zona verde pública. Condiciones particulares de la clave EL (espacios libres de uso público)

Art. 3.48. *Ámbito y características.*—Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional de zona verde de carácter local que se identifican en el Plano de División Básica (0-1) del Plan Parcial mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con la clave EL.

Art. 3.49. *Condiciones de uso.*—1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección primera del capítulo 9 de las NN UU del Plan General (artículos 9.5.5 a 9.5.8).

2. En las manzanas 4.2.r y 8.1.r la edificación con usos asociados al principal (parque), en régimen de concesión, podrá ocupar un máximo del 1 por 100 de su superficie, con una edificabilidad de 0,02 m²/m², sin sobrepasar la altura de 9 metros a partir de la rasante del terreno.

3. En las restantes manzanas no se permitirá edificación de clase alguna, si bien podrán disponerse las instalaciones que contribuyan al mejor funcionamiento del uso principal (juego y recreo).

SECCIÓN QUINTA

Vías públicas. Condiciones particulares

Art. 3.50. *Ámbito y características.*—Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional para la vía pública y comprende tanto las vías que integran la red viaria local —en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (0-2) con las siglas VL, VC y AE— como las vías públicas principales que se representan con las siglas SGV y RV.

Art. 3.51. *Regulación.*—1. La regulación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo 9.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 9.8.1 a 9.8.15).

2. Las secciones tipo representadas en los Planos de Ordenación (serie de planos 0-3) podrán reajustarse sin disminución de su anchura total en el Proyecto de Urbanización.

CUADRO 11.1,1 PLAN PARCIAL APR 12. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS : EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

Manzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
2,7 r	75	VC			
3.1r	8.922	C	0,6	5.353	
3,2r	1.868	I		2.277	
3,3r	1.805	I		2.201	
SUBTOTAL 3	12.595			9.831	
4.1r	1.706	I		2.080	
4,2 r	8.641	E.L.			
4,3r	1.346	I		1.642	
SUBTOTAL 4	11.694			3.722	
8.1r	6.438	EL			
8,2r	10.308	PC	1,17	12.036	118
SUBTOTAL 8	16.746			12.036	118
9.1r	234	PC	1,03	241	2
12.1r	6.917	EL			
12,3r	4.221	PE2	1,88	7.920	80
12,4r	1.087	VC			
12,5r	3.991	PE2	2,03	8.084	72
SUBTOTAL 12	16.216			16.004	152
14.1r	6.729	PE1	2,81	18.916	163
15.1r	7.577	PE1	2,12	16.068	147
16.1r	1.018	PE1	1,72	1.755	18
18,3r	1.359	PC	1,35	1.836	18
18,4r	72	VC			
SUBTOTAL 18	1.430			1.836	18
AREAS ESTANCIALES	3.845				
VIARIO RODADO (local)	30.277				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	5.203				
TOTAL	113.638		0,71	80.410	618

CUADRO 11.2. APR12. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL.TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad m2 c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2	Tamaño medio maximo de viv. m2c/viv
8.2r	10.308	PC	1,17	12.036	118	VL		102
9.1r	234	PC	1,03	241	2	VL		102
12.3r	4.221	PE2	1,88	6.720	80	VPO	1.200	84
12.5r	3.991	PE2	2,03	6.768	72	VPT	1.316	94
SUBTOTAL 12	8.212			13.488	152		2.516	89
14.1r	6.729	PE1	2,81	16.626	163	VL	2.290	102
15.1r	7.577	PE1	2,12	14.994	147	VL	1.074	102
16.1r	1.018	PE1	1,72	1.598	18	VPO	157	89
18.3r	1.359	PC	1,35	1.836	18	VL		102
TOTAL	35.437		1,72	60.819	618		6.037	98

Capítulo 3

Condiciones de transformación

Art. 3.52. *Reordenación de volúmenes y tipologías.*—Al objeto de garantizar una ordenación de imagen arquitectónica integrada, y mediante Estudio de Detalle unitario y de iniciativa pública, referido al conjunto de determinadas manzanas y zonas se podrán redistribuir los volúmenes y superficies edificables, con las siguientes condiciones:

a) Mantenimiento del viario público.

b) No superar en el conjunto de esas manzanas la superficie total edificable que se recoge en el cuadro de características 11.1.1 de la memoria y en las presentes ordenanzas ni las alturas máximas de la edificación de las correspondientes claves.

Clave PE. Residencial plurifamiliar en eje.

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

Grados y tipos edificatorios.—Se establecen dos grados:

— PE1: manzana semiabierta con patio comunal.

— PE2: edificación aislada.

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

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

Observaciones:

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

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

Clave PC. Residencial plurifamiliar condominio.

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

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

Condiciones particulares:

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

Observaciones:

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

Clave C. Comercial.

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

Tipos edificatorios.—El tipo edificatorio es el correspondiente a edificios o conjunto de edificios de una o dos plantas organizados en la parcela para albergar una o varias empresas.

Condiciones particulares:

C		
DE LA PARCELA	Superficie mínima Espacios libres (L)	Indivisible s/plano 70%
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad (1) Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	(1) 12 m 2p H/2 con mínimo 5m.. H/2 con mínimo 5m. H/2 con mínimo 5m
DE LOS USOS	Uso característico	Servicios terciarios en la categoría de comercio
	Usos compatibles	Otros servicios terciarios y dotacional Vivienda existente
DOTACIÓN APARCAMIENTO		6 pza/100 m2 s.venta 1 plaza por cada 50m2 de sup. Sociocultural (ocio) 1 plaza por cada 100 m2 de uso dotacional 1 plaza por cada 100 m2 de uso al macenaje

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

Clave I. Industrial.

Definición.—La calificación de industrial corresponde al enclave industrial denominado “La Piqueta”, completamente edificado que el Plan Parcial mantiene en su actual configuración, remitiéndose por entero para su regulación al Plan Parcial previamente aprobado (ver Anexo), salvo en lo relativo a los usos compatibles que sólo se admitirán en una proporción máxima del 20 por 100 respecto al uso principal, sin perjuicio de lo dispuesto más adelante para los supuestos de renovación y sustitución.

Tipos edificatorios.—El tipo edificatorio es el correspondiente a nave industrial adosada.

Condiciones particulares.—La superficie edificable figura en los cuadros de características 11.1.1 y 11.2.

Renovación y transformación de uso.—Podrá autorizarse la sustitución de edificios existentes por otros destinados a uso terciario en categoría de comercial u otros servicios terciarios o a uso dotacional excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible, siempre y cuando la renovación afecte al menos a tres parcelas contiguas o a dos en el caso de la submanzana 4.3.r si previamente se hubiese realizado la subdivisión en las tres restantes.

En ese supuesto de sustitución, el techo máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas por el coeficiente 1,5 y la edificación resultante será de una sola planta, con un máximo de 7 metros de altura, autorizándose la construcción de entreplantas hasta alcanzar el techo máximo edificable.

No obstante, en caso de que la renovación y sustitución afecte simultáneamente a la totalidad de una submanzana (3.2.r, 3.3.r, 4.1.r o 4.3.r), el coeficiente señalado en el apartado anterior será de 1,8, pudiendo alcanzar la edificación dos plantas y 7 metros de altura, sin vuelo sobre la calle. El conjunto deberá ordenarse mediante un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario.

ANEXO**ORDENANZAS PLAN PARCIAL “LA PIQUETA”****Condiciones particulares de las zonas de ordenanza****I. Industria adosada pequeña**

1. Condiciones de parcelación:
 - 1.1. Parcela mínima: 270 m².
 - 1.2. Frente mínimo: 10 metros.
 - 1.3. Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.
2. Edificación de las parcelas:
 - 2.1. Ocupación máxima: 95 por 100.
 - 2.2. Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m².
 - 2.2.1. Máximo de bloques administrativos y servicios: el 30 por 100 de la edificabilidad total.
 - 2.2.2. Máximo de superficie comercial: el 30 por 100 de la edificabilidad total.
 - 2.3. Retranqueos:
 - 2.3.1. A alineación exterior: ninguno.
 - 2.3.2. A linderos laterales: se adosarán obligatoriamente.
 - 2.3.3. A lindero trasero: mínimo de 1,5 metros.
 - 2.4. Alturas:
 - 2.4.1. Altura máxima: 11 metros en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - 2.4.2. Número de plantas: el máximo permitido será de dos plantas, aunque se permite también una entreplanta entre ellas, que no supere el 10 por 100 de la superficie de la planta baja.
 - 2.4.3. Altura libre: 4,50 metros de altura libre de obstáculos para uso industrial.

Tres metros de altura libre para las plantas del bloque administrativo y servicios.

Dos metros y veinte centímetros de altura libre para los aparcamientos.

2.5. Usos permitidos:

2.5.1. Principal: Industrial.

2.5.2. Compatibles: Terciario. Comercial. Aparcamiento.

3. Composición de las parcelas:

3.1. Plazas de aparcamiento: dentro de la nave se preverá espacio para dos plazas de aparcamiento de coches.

3.2. Espacios para operaciones de carga y descarga: se reservará un espacio en el interior de la nave de 5 × 10 metros, para estancia de camiones.

3.3. Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A lindero trasero: no se permite ningún uso que obstaculice el paso. Las zonas libres posteriores estarán comunicadas, permitiendo el paso en caso de emergencia. Únicamente podrán disponer elementos de cierre en los extremos de las hileras de naves, en el contacto con las vías públicas.

En Fuenlabrada, a 29 de enero del 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/2.966/04)

FUENLABRADA**URBANISMO**

La Junta de Gobierno Local de fecha 30 de enero de 2004 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar con carácter inicial la modificación número 2 del Área de Planeamiento Incorporado 2.2 (API-2.2) del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, redactada a iniciativa municipal.

Segundo.—Someter a información pública el expediente mediante anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad por un plazo de un mes a efectos de que se pueda examinar y formular por los interesados las alegaciones pertinentes.

Fuenlabrada, a 3 de febrero de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/3.966/04)

FUENTE EL SAZ DE JARAMA**LICENCIAS**

A los efectos del artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y para general conocimiento, se hace público que por quien a continuación se cita se ha solicitado licencia de instalación, apertura y funcionamiento de la actividad que se indica:

Expediente: 19/02.

Titular: “Ivinka Miguel, Sociedad Limitada”.

Actividad: oficina instalaciones frío-calor.

Emplazamiento: avenida del Pilar, número 10.

Quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia pueden presentar las alegaciones que estimen pertinentes dentro del plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID mediante escrito a presentar en el Registro General de este Ayuntamiento.

Fuente el Saz de Jarama, a 5 de enero de 2004.—El alcalde, Luis M. Rodríguez del Pino.

(02/641/04)

FUENTIDUEÑA DE TAJO**RÉGIMEN ECONÓMICO**

En la Intervención de esta Entidad Local, y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público a efectos de reclamaciones el presupuesto general para el ejercicio de 2004, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2003.