

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45**FUENLABRADA**

URBANISMO

Por acuerdo adoptado por Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el 13 de junio de 2013, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector PAU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de las ordenanzas y articulado de las normas establecidas en el Plan de Sectorización del Sector PAU-2 de Fuenlabrada.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. Naturaleza y finalidad

1. Las disposiciones contenidas en las presentes Normas son las propias de los Planes Sectorización con ordenación pormenorizada 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 sus artículos 44 a 46 y 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 PAU 2, estas Normas, junto con el resto de la documentación del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

Artículo 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 de Sectorización y con los extremos regulados por las presentes Normas².

Artículo 0.3. Objeto

- a) Las presentes Normas contienen las especificaciones requeridas para la aplicación y desarrollo de las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada que contiene el Plan de Sectorización particularmente en lo que se refiere 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.

Artículo 0.4. Documentos del Plan de Sectorización

Como consecuencia de haber establecido la ordenación pormenorizada, el presente Plan de Sectorización responde, ya sea en su contenido sustantivo, ya sea en el documental, a lo exigido al respecto por la ley 9/2001, es decir, tanto a lo reseñado en sus artículos 45 y 46 (para los Planes de Sectorización), como a lo señalado en sus artículos 48 y 49 (para los Planes Parciales).

Dicha documentación se organiza del siguiente modo:

- Volumen I que integra los siguientes documentos:
 - Memoria Informativa;
 - Memoria justificativa de la propuesta de ordenación estructurante

¹ Aprobado definitivamente el 15 de abril de 1999.

² Ver en Introducción apartado Marco Legal.

- Volumen II, con los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación pormenorizada, 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
- Volumen III
 - Planos de Información (serie I)
 - Planos de Ordenación estructurante (serie OE) que comprenden exclusivamente las determinaciones de la ordenación estructurante
- Volumen IV
 - Planos de Ordenación Pormenorizada (serie OP), que comprenden las determinaciones de la ordenación pormenorizada, así como los trazados y características de todos los servicios e infraestructuras.
- Anexos
 - Estudio para Informe de Análisis Ambiental
 - Separata de saneamiento y Estudio Hidrológico
 - Estudio de emisiones a la atmósfera
 - Estudio de impacto acústico
 - Estudio de Tráfico

Artículo 0.5. Vigencia

El Plan de Sectorización 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.

Artículo 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.

3. La revisión deberá comprender obligatoriamente la del sector contiguo PP II-1, salvo cuando se justifique que la misma no implica afección 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 de Sectorización 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 viviendas- 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

Artículo 1.1. División Básica

1. La división básica del suelo comprendido dentro de los límites del Plan de Sectorización que se refleja gráficamente en el plano correspondiente (0E-2), 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 (PAU 2).

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

Artículo 1.2. Asignación de usos pormenorizados

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 uno 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 IV establecen de modo igualmente diferenciado (Claves) las correspondientes condiciones y exigencias.

3. Calificación urbanística que se detalla gráficamente en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1), con las denominaciones para los usos pormenorizados que figuran en su leyenda.

4. En las ordenanzas particulares (Claves) de cualquiera de los usos pormenorizados se establecerá como uso incompatible o prohibido el comercial en grandes superficies.

Artículo 1.3. Régimen de las viviendas

1. El presente Plan de Sectorización, conforme a lo establecido en el artículo 42.5.c) de la ley 9/2001 en relación con los artículos 38.2 de la misma, 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 de Sectorización.

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 Comunidad³ de Madrid, o en las disposiciones que posteriormente pudieran dictarse en sustitución de la misma.

Artículo 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 8 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)

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.

Artículo 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

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

aprovechamiento con respecto al tipo de 44.677 metros cuadrados del uso característico del segundo cuatrienio (es decir la vivienda libre) correspondiéndole la adscripción de 156.274 m² de suelo de Redes o Sistemas Generales exteriores al sector.

Artículo 1.6. Servidumbres

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

TITULO II

Desarrollo y ejecución

Artículo 2.1. Sistema de actuación

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

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante

El Ayuntamiento de Fuenlabrada ostentará la doble condición de Promotor y de Administración Actuante.

Artículo 2.3. Competencias

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 PP II-1.

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 de Sectorización, 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, Condicionado de la Confederación Hidrográfica del Tajo al desarrollo posterior al planeamiento, contenido en su Informe de 7 de febrero de 2009, sobre todo en lo relativo a la afección sobre el Barranco de la Raya, así como el cumplimiento de la especificación contenida en el Informe de MIN-TRA, 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.

Artículo 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.

Artículo 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 PP II-1.

Artículo 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.

Artículo 2.10 Plazos de urbanización

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

Artículo 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.

TÍTULO III

Prescripciones medioambientales y protecciones**Artículo 3.1. 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 sector PAU 2 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 sobre el presente Plan de Sectorización, (Expte 151/06;12/006522.9/06) y a las directrices y medidas para la protección del patrimonio Arqueológico contenidas en el mismo así como en la resolución de 17 de diciembre de 2007 autorizando las actuaciones arqueológicas previas.

Artículo 3.2. 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 (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.

Artículo 3.3. Protección de la vegetación

1. En la ejecución del Plan de Sectorización 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.

Artículo 3.4. Plantaciones

El Proyecto de urbanización mediante el que se ejecute el presente Plan de Sectorización contendrá las determinaciones necesarias para la plantación de especies autóctonas en las áreas adyacentes a los márgenes de la charca y arroyo del Barranco de la Raya de Leganés, en las franjas de protección viaria y en los caballones de protección acústica con empleo de las especies más apropiadas para ello.

Artículo 3.5. 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.

Artículo 3.6. 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 de Sectorización 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 tele operadores, el Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución de una infraestructura común para todos ellos, evitando la multiplicación de redes por el viario público.

Artículo 3.7. 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 (BOCM 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 de Sectorización, 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

Artículo 3.8. 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.

Artículo 3.9. Redes de saneamiento

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.

Artículo 3.10. 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.

Artículo 3.11. 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, así 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

Artículo 3.12. Protección de cauces, vertidos de aguas residuales y captación de aguas públicas

Conforme a los condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica en su Informe favorable al Plan de Sectorización, el desarrollo y ejecución del mismo deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

1. El cauce público interior al sector del Barranco de Leganés se mantendrá a cielo abierto, evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
2. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico de dicho cauce, la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
3. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico del referido cauce, y en particular las obras de paso sobre el mismo así como las relativas a su acondicionamiento/encauzamiento, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las correspondientes obras se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
4. Toda actuación que se realice en la zona de policía del cauce público antes señalado, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art- 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo. Previamente a la autorización de dichas actuaciones será necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del cauce del barranco de la Raya, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retomo de hasta 500 años que se puedan producir en dicho cauce, al objeto de determinar si la zona donde va a ubicarse la referida actuación es o no inundable por aquellas, debiéndose aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo a tal efecto el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
5. Los colectores que se prevean en el área de influencia del mencionado cauce, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del mismo y solamente podrán cruzarlo en puntos concretos y precisos. La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente. Las redes de colectores que se proyecten en el sector y los aliviaderos que sean previsibles en el mismo deberán comprobar que los cauces receptores tienen capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio públi-

co hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a su autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico del Barranco de la Raya y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación del colector de aguas pluviales del Sector-2. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se el Proyecto de Urbanización deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

6. 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.
7. 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 (B.O.E. 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.

Artículo 3.13. Otras Medidas de Protección

Las normas de protección enunciadas en este título 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 BOCM 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 (BOCM 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 (BOCM 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 (BOCM nº 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 6.825 m³ /día equivalente a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domesticas aportadas por la actuación (1.365 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.

TITULO IV

Regulación zonal de la edificación y los usos

Capítulo 1

*Definiciones y condiciones de carácter general***Artículo 4.1. Usos: niveles de desagregación**

1. El uso característico-residencial- que el Plan de Sectorización 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 (OE-2)

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.

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.

Artículo 4.2. Condiciones de aplicación directa o instrucciones para las situaciones sujetas a ulterior desarrollo

En concordancia con el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1), en el capítulo 2 del presente Título se establecen las condiciones particulares de aplicación directa mediante las correspondientes Claves.

Artículo 4.3. 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 de Sectorización. 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 las presentes Normas, prevalecerán estas últimas sobre las primeras.

Capítulo 2

Condiciones particulares de aplicación directa

SECCIÓN PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL

Artículo 4.4. 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 (OE-2) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

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

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

*SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PE
(RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EJE)*

Artículo 4.5. Ámbito, características y grados

1. Esta Clave es de aplicación a las manzanas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación pormenorizada (OP-1.1) con el código o clave PE.

2. La tipología edificatoria es de edificación en bloque lineal, 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 régimen de protección pública en la modalidad de VPPB y Viviendas Públicas o de Integración Social en la manzana 5 (dotación de la Red Supramunicipal) con las condiciones que se señalan en el artículo 4.82 de las presentes Normas

4. En el ámbito del presente Plan se distingue un solo grado (PE1)

Artículo 4.6. 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.

Artículo 4.7. 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: tres mil metros cuadrados (3.000 m²)

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.

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

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.

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

- Posición, longitud y anchura máxima de la edificación dentro de las Áreas de Movimiento señaladas en el plano OP-1.2
- 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 4.16.
- Tratamiento y ordenación de la cota "o" (espacios libres de manzana)
- Accesos a garajes-aparcamientos

4. 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.

Artículo 4.8. 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:

- a) Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano OP-1.2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a linderos y a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho Plano.
- b) 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 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.
- c) 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.

- d) Se autoriza el paso de vehículos hacia el interior de la manzana, incluso por debajo de la edificación, permitiéndose además 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.

Artículo 4.9. Ocupación

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

- a) En planta sobre rasante la que refleja el plano OP-1.2 como área de movimiento y en ningún caso más del cincuenta por ciento (50%) 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 ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana

Artículo 4.10. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro 8.1.1 de Características recogido en la Memoria y en las presentes Normas. 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.

Artículo 4.11. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las tres (3) plantas y once (11) metros.

2. Por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de planta ático, retranqueada un mínimo de tres metros (3 m.) respecto a las fachadas con frente a calle y con altura máxima de tres metros,

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

Artículo 4.12 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 Normas Urbanísticas del PG.

Artículo 4.13. Altura libre de piso

La altura libre de piso será como mínimo:

Trescientos diez (310) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.), excepto si tal planta se destina a vivienda.

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

Artículo 4.14. 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

Artículo 4.15. Salientes y vuelos

1. Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en los art. 8.6.16 y 8.6.17. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.16. Condiciones de estética

Se redacte o no Estudio de Detalle, deberán respetarse las siguientes condiciones:

- a) Mantener en todo caso los cortes en los edificios reflejados y acotados en el plano OP-1.2 de Áreas de Movimiento de la Edificación,
- b) 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.
- c) La composición de las fachadas así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres.
- d) Las cubiertas de los edificios serán planas.

- e) 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.
- f) 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, a cuyo fin en caso de instalación los aparatos deberán colocarse obligatoriamente en dichos espacios.

Artículo 4.17. 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.

Artículo 4.18. Usos compatibles

La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el veinte (20) por ciento de la superficie edificable total, ni ser inferior a la que figura al efecto para la manzana en la columna de Bajos comerciales (mínimo obligatorio) del Cuadro 8.2 recogido en la Memoria y que asimismo se reproduce en las presentes Normas

Uso complementarios (en ambos grados)

I. Servicios Terciarios

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

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.

Artículo 4.19. 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)

Artículo 4.20. Ámbito, características y grados

1. Pertenecen a esta Clave las manzanas identificadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1) con el código o clave PC.

2. Dentro del ámbito del sector se distinguen dos grados -PC1 y PC3-, en razón de su tipología y de las posibilidades de agrupación en torno a un espacio libre equipado (condominio).

3. El grado 1 (PC1) corresponde a edificación abierta en bloques laminares ,dispuestos preferentemente en abanico o en paralelo, buscando las orientaciones más favorables, que sirven de transición entre áreas de mayor y menor densidad (PE y UG respectivamente), y permiten organizarlos en torno a un espacio libre equipado de carácter compartido (condominio); el grado 3 (PC3) corresponde en cambio, a edificios aislados en forma de "cubo", cada uno de ellos con espacio libre privativo en su propia parcela, dispuestos en áreas contiguas a las manzanas de vivienda unifamiliar.

4. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda colectiva en los diferentes regímenes de Protección Pública o no, según manzanas:

- Manzanas 8.1; Régimen de vivienda libre
- Manzana 11 Régimen de vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) y superficie unitaria igual o inferior a 110 m2 construidos
- Manzanas 4.2; 6.1; 9.2 y 10.2 Régimen de vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y superficie unitaria inferior a 150 m2 construidos

Artículo 4.21. 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.

Artículo 4.22. 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:

- I. Contar con acceso rodado directo desde el viario público.
- II. En Grado 1, superficie mínima: mil trescientos (1.300) metros cuadrados; en Grado 3, la que figura en el Plano de Ordenación (OP-1.1), que será indivisible.

2. En el Grado 1, 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.

Artículo 4.23. Posición de la edificación

1. En ambos grados -1 y 3-, los edificios se dispondrán dentro de las Áreas de Movimiento señaladas en el Plano OP-1.2, o dentro de las que al respecto se establezcan mediante Estudio de Detalle, respetando en todo caso, como mínimo, las distancias señaladas en dicho Plano.

2. Cuando, en el grado 1, se proyecten en una misma parcela varios edificios que no guarden continuidad física, respetarán una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros. En el supuesto de subdivisión de la manzana en parcelas independientes las antedichas distancias, con referencia a los linderos resultantes de aquélla, serán de la mitad de la altura del edificio con un mínimo de cinco (5) metros.

3. 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.

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 dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.

Artículo 4.24. Ocupación

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación, en ambos grados, no podrá rebasar:

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

En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el plano OP-1.2 respecto a la formación de Espacio libre privado de manzana.

Artículo 4.25. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 8.1.1 recogido en la Memoria. y en las presentes Normas. 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.

Artículo 4.26. Altura de la edificación

1. En ambos grados (PC1 y PC3) la edificación tendrá como máximo tres (3) plantas y la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo de once metros (11m).

2. Por encima de las referidas alturas se permite la construcción de una planta ático, retranqueada un mínimo de tres metros (3m) en una de sus fachadas de mayor longitud y con una altura máxima de tres metros(3m).

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

Artículo 4.27. 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 de los artículos 8.3.5.; 8.6.5; 8.6.8; y 8.6.14 de las Normas Urbanísticas del PG.

Artículo 4.28. 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.

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

Artículo 4.29. Constitución de servidumbres y ajardinamiento de espacios libres

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.

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

Artículo 4.30. Salientes y vuelos

Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en los arts. 8.6.16 y 8.6.17 de las NN.UU del PG.

Artículo 4.31. 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, a cuyo fin en caso de instalación los aparatos deberán colocarse obligatoriamente en dichos espacios.

Artículo 4.32. 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.

Artículo 4.33. 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.

Artículo 4.34. Usos prohibidos

Industrial

Terciario Comercial en Categoría de Comercio Grande (artículo 3.4.1 de las NN.UU del PG).

SUBSECCIÓN TERCERA CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE UG (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO)

Artículo 4.35. Ámbito, características y grados

1. Esta Clave será de aplicación a las manzanas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada de (OP-1.1) con el código o Clave UG.

Se distinguen dos grados -UG1 y UG2-, el primero de los cuales (UG1) corresponde a manzanas organizadas en series de "tiras" en fondos de saco, perpendiculares al viario público, configuradas por edificación unifamiliar adosada; y el segundo (UG2) a manzanas (semi cerradas) formadas por hileras de edificaciones adosadas con frente a la calle (pública o privada) y organizadas alrededor de un gran espacio libre en régimen de condominio en el centro de la manzana.

2. En ambos grados, la tipología edificatoria es de edificación agrupada con cuerpos edificatorios de baja altura (dos plantas) con fachadas retranqueadas respecto al frente de la parcela a las calles de acceso (ya sean públicas o privadas) y con espacios libres privados parcela (UG1) o de parcela y manzana (UG2)

3. Su uso cualificado es el residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar en régimen de Vivienda Libre.

Artículo 4.36. 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.

Artículo 4.37. Condiciones de la parcela

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

- Superficie mínima: En el grado 1 ciento cuarenta (140) metros cuadrados; en el grado 2 ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados, incluidos, en su caso, los espacios libres de manzana en régimen de condominio.
- Frente mínimo: Cinco (5) metros lineales.
- La forma de la parcela no podrá presentar estrechamientos con dimensiones inferiores al de su frente, a cuyo fin deberá permitir inscribir en su interior círculos con centro y a lo largo de su eje, o de la línea perpendicular al frente por su punto medio, y con diámetro igual o superior a la dimensión de su frente.
- Contar con acceso rodado directo o indirecto desde el viario público.
- En cada una de las parcelas unifamiliares podrán considerarse dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra -integrada en una superficie configurada como elemento común de un grupo de parcelas o del conjunto de parcelas de la correspondiente manzana- en proporción igual a la que tenga la superficie edificable de la parcela respecto al grupo o, en su caso, respecto a la total de la manzana. En el supuesto indicado se cumplirán además las siguientes condiciones:
 - Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del oportuno régimen jurídico, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte correspondiente de la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la manzana.
 - El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 51 de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio)
 - La superficie de la parcela donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima.
 - La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie de la parcela mínima.
 - Las áreas de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad de la zona común al área donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- Las licencias de edificación estarán sometidas a la condición de previo o simultáneo Proyecto de Urbanización del espacio mancomunado, en idénticos términos a los establecidos en el apartado 3 del artículo 4.22 de las presentes Normas.

Artículo 4.38. Posición de la edificación

1. En ambos grados -UG 1 y UG2- la edificación será objeto de Proyecto Unitario o, en otro caso, estará sujeta a la previa ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle, observando, en cualquier caso las prescripciones reflejadas y acotadas en el Plano OP-1.2. de Áreas de Movimiento de la Edificación

2. En grado 1, en las manzanas 3.2; 3.3 y 4.1 el ámbito mínimo del Proyecto Unitario o del Estudio de Detalle será el comprendido entre dos de las subdivisiones consecutivas que se señalan en el mencionado Plano en cada una de dichas manzanas

3. En el grado 2 y en las manzanas 6.2 y 8.2 del grado 1 el ámbito mínimo abarcará a un mínimo de siete (7) parcelas

4. En el grado 1 cada conjunto de parcelas, dentro de los ámbitos antes indicados para el Proyecto Unitario o para el Estudio de Detalle, podrá disponer de viario interior, de carácter privado para acceder a cada parcela desde el viario público.

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

6. En el grado 2 podrá autorizarse la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, de superficie no superior a seis metros cuadrados (6 m²), que deberá situarse adosado a uno de los linderos laterales, pudiendo adosarse, además, al lindero del fondo. En todo caso se requerirá la conformidad del propietario(s) colindante(s) en las condiciones señaladas en el epígrafe 3b) del artículo 10.26 de las NN.UU del PG. Dicha construcción estará sujeta además a las siguientes condiciones:

- a) No estar destinada a estancia, dormitorio o cocina.
- b) La altura de la edificación no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos (300) centímetros.
- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud superior a tres (3) metros y un fondo edificable de tres (3) metros.

Artículo 4.39. Ocupación

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

- a) En plantas sobre rasante y bajo rasante en la parte privativa de la parcela: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de dicha parte privativa.
- b) Los espacios mancomunados podrán ocuparse por rampas de acceso a los garajes y bajo rasante por éstos y por instalaciones al servicio de las edificaciones sin limitación de ocupación superficial

Artículo 4.40. Condiciones especiales

1. La subdivisión de las manzanas o submanzanas definidas en el Plano OP- 1.1 de Calificación, tendrá como ámbito mínimo el establecido en el anterior artículo 4.38 para el Proyecto Unitario o el Estudio de Detalle la aprobación de los cuales será en todo caso previa a la concesión de las correspondientes a licencias de edificación

2. La superficie del espacio común (condominio) de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, debiéndose destinar a acceso a las viviendas o a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, o a las rampas de acceso al garaje bajo rasante, pero sin resolver a su costa y en superficie sobre rasante la dotación de plazas de aparcamiento.

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

Artículo 4.41. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 8.1.1 recogido en la Memoria y en las presentes Normas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana. No obstante el Proyecto de Parcelación podrá optar por dividir la superficie edificable del conjunto de la manzana entre el número de parcelas de la misma, asignando a cada parcela -con independencia de su tamaño- la misma superficie edificable.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta.

Artículo 4.42. Altura de la edificación

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja, hasta la cornisa; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.

Artículo 4.43. Cubiertas

1. Cuando la cubierta sea inclinada, tendrá como pendiente máxima cuarenta y cinco grados (45º). La distancia en vertical entre altura de cornisa y altura de coronación será como máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,5 m).

Artículo 4.44. Altura libre de piso

La altura libre de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en un diez por ciento de la superficie útil y en pasillos, cocina y baños que podrá reducirse a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 4.45. Tratamiento de medianerías y vallado de parcelas

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

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de un metro (1,00 m.).

2. 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.

3. Las edificaciones se dispondrán de forma que, entre dos parcelas contiguas, el salto por diferente retranqueo de la línea de fachada respecto a la calle no presente diferencias superiores a un metro (1m).

Artículo 4.46. Dotación de aparcamiento

En grado 2 (UG 2) será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación bajo rasante a razón de dos plazas por cada vivienda.

En grado 1 (UG 1) la dotación obligatoria se reducirá a una plaza por cada vivienda y en el supuesto de que se resuelve en cada parcela, sobre rasante, la superficie edificada de dicha plaza no computará como superficie edificable.

Artículo 4.47. Usos compatibles

- a) Autorizables (artículo 9.1.7 NN.UU del PG)

En edificio exclusivo:

- I. Servicios Terciarios
Oficinas (despachos profesionales)

Artículo 4.48. Usos prohibidos

Todos excepto el característico y los compatibles.

SECCIÓN SEGUNDA ZONA SERVICIOS TERCIARIOS**Artículo 4.49. Ámbito y Claves de aplicación**

Corresponde a la zona que, por referencia a las determinaciones del PG sobre el uso global de Servicios Terciarios, el presente Plan delimita como tal uso global en el Plano OE2 de División Básica y concreta e identifica en el OP-1.1) Calificación y Ordenación Pormenorizada de modo diferenciado y como pormenorización de ese uso global mediante las siguientes Claves.

Terciario y Comercial (T+C)

Centro Comercial o Área Mixta de Comercio y Vivienda (CM).

*SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE T+C
(TERCIARIO-COMERCIAL)*

Artículo 4.50. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas que en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1) 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 "cubo"; (entendiendo por tal, en este caso, 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 o 2 plantas.

Artículo 4.51. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 A, 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.52. Condiciones de parcela

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

- a) Superficie mínima: cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: treinta y cinco (35) metros
- c) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

Artículo 4.53. Posición de la edificación

1. La edificación se ubicará dentro de las Áreas de Movimiento definidas en el Plano OP-1.2, guardando en cualquier caso una distancia mínima al lindero trasero de doce metros (12 m.).
2. Si la manzana se ordena mediante Estudio de Detalle, las fachadas al lindero trasero guardarán también la distancia antedicha y las que den frente a la alineación oficial se retranquearán con respecto a ésta guardando una separación igual o superior a un tercio de su altura de coronación, con un mínimo de cinco metros (5 m.). Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.
3. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios o cuerpos que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación (o cornisa), con un mínimo de seis (6) metros.
4. La diferencia de nivel entre la cota del terreno natural en el lindero trasero y la que presente la rasante de la calle en el frente de las parcelas deberá salvarse mediante solución de talud estable a lo largo de la franja de retranqueo, pudiéndose combinar con abancalamientos en el lindero trasero y en la línea de retranqueo con diferencias de nivel entre cada bancalete hasta un máximo de dos metros (2 m).

Artículo 4.54. 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.

Artículo 4.55. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 8.1 recogido en la Memoria y en las presentes Normas. 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

Artículo 4.56. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las tres (3) plantas y once (11) metros.
2. Por encima de las referidas alturas se permite la construcción de una planta ático, retranqueada un mínimo de tres metros (3m) en una de sus fachadas de mayor longitud y con una altura máxima de tres metros (3m).
3. Los cuerpos bajos de carácter comercial, no superan las dos (2) plantas y diez (10) metros.
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, así como las placas solares e instalaciones de aire acondicionado sobre la cubierta del edificio.

Artículo 4.57. 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.

Artículo 4.58. 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.

Artículo 4.59. Ajardinamiento de espacios libres

1. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas y aparcamientos, en ambos casos descubiertos, debiendo ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado de 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

Artículo 4.60. Salientes y vuelos

Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en los art. 8.6.16 y 8.6.17. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.61. Condiciones de estética

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

Artículo 4.62. 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.

Artículo 4.63. Usos compatibles

Además del uso de oficinas que es el característico, se consideran compatibles en situación de edificio exclusivo, cualquiera de los comprendidos en el uso de servicios terciarios según enumeración contenida el artículo 9.4.1 de las NN.UU del PG.

Dotacional, en edificio exclusivo. Se exceptúa la categoría de servicios públicos en su clave de instalaciones de servicio de combustible.

Artículo 4.64. Usos prohibidos

Industrial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Residencial excepto en la clase de residencia comunitaria.

Terciario Comercial en Categoría de Comercio Grande (artículo 3.4.1 de las NN.UU del PG).

*SUBSECCIÓN SEGUNDA CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE CM MIXTA
(COMERCIAL Y RESIDENCIAL)*

Artículo 4.65. Ámbito y características

1. Se aplicará esta Clave a las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1) con el código o Clave CM.

2. Su uso cualificado es mixto de servicios terciarios- en su clase de comercial- y residencial, en este caso en la categoría de vivienda colectiva en Régimen de vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

3. La tipología edificatoria responde a la singularidad de la manzana que debe acoger en planta baja, preferentemente en un cuerpo continuo, un pequeño centro comercial con fuerte dotación de aparcamiento, y viviendas. en (varios) cuerpos edificados de mayor altura (máximo siete plantas incluida la comercial de una o dos plantas)

Artículo 4.66. Obras admisibles

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

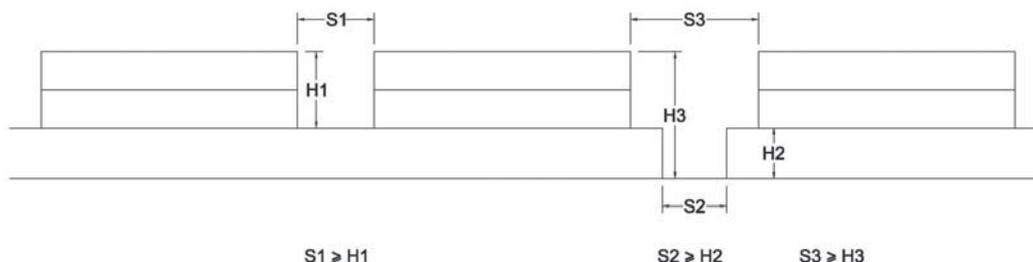
Artículo 4.67. Condiciones de parcela

La manzana calificada en esta Clave sólo podrá subdividirse en parcelas previo Estudio de Detalle para el conjunto de aquella. En caso de subdivisión la superficie de las parcelas resultantes será igual o superior a tres mil seiscientos metros cuadrados (3.600 m²)

Artículo 4.68. Condiciones de la edificación

1. La edificación se ubicará dentro del área de movimiento definida en el Plano OP 1.2 salvo que la manzana se ordene mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso éste podrá definir un Área de Movimiento diferente a la señalada en dicho plano, pero respetando en cualquier caso los retranqueos indicados en el mismo.

2. En todo caso, se guardarán unas distancias entre edificios o cuerpos de los mismos igual a la altura del mayor, conforme al siguiente esquema.



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.

Artículo 4.69. Ocupación

1. La superficie de ocupación, en caso de ordenarse la manzana mediante Estudio de Detalle, no podrá rebasar el setenta por ciento (70%) de la superficie de la manzana.

2. En plantas bajo rasante no se establece limitación en la superficie de ocupación

Artículo 4.70. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima total y la de cada uno de los dos usos considerados (comercio y vivienda) será la que figura para la manzana en el Cuadros de Características 8.1.y 8.2 recogidos en la Memoria y en las presentes Normas.

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 en planta baja destinados a instalaciones y servicios vinculados al uso comercial tales como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de maquinaria y locales técnicos.

Artículo 4.71. Altura de la edificación

1. La altura máxima del cuerpo de edificación destinado a comercio será como máximo de dos (2) plantas y diez (10) metros o de una sola planta con ocho (8) metros permitiéndose en ese caso una entreplanta cuya superficie no podrá sobrepasar el 50% de la superficie ocupada y computará en todo caso como superficie edificable.

2. La altura en metros se efectuará 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.

3. Los cuerpos de edificación destinados a vivienda que se sitúen sobre la planta o plantas comerciales tendrán como máximo:

- Dos plantas de las cuales la superior retranqueada (ático) en una de sus fachadas de mayor longitud por encima de las dos comerciales y trece metros (13m) de altura, medida del mismo modo antes indicado.
- Tres plantas de las cuales la superior retranqueada (ático) en una de sus fachadas de mayor longitud por encima de la comercial si ésta solo tiene una planta, hasta una altura máxima de trece metros de altura, medida del mismo modo antes indicado

Artículo 4.72. Condiciones de estética

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

Artículo 4.73. Dotación de aparcamiento

El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela a razón de: 6 plazas por cada 100 m². De superficie de edificable en el uso Comercial. Y 1,5 plazas por vivienda La superficie de carga y descarga será de 30m². Por cada 1.500m². De superficie de venta.

Artículo 4.74. Usos compatibles

- I. Servicios Terciarios:
Otros servicios terciarios
Servicios Recreativos, en categorías de salas de reunión y bebidas y comidas en situación de planta baja y primera
- 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.

Artículo 4.75. Usos prohibidos

Terciario Comercial en Categoría de Comercio Grande (artículo 3.4.1 de las NN.UU del PG).
Industrial en cualquiera de sus clases

SECCIÓN TERCERA. DOTACION PRIVADA: SERVICIOS PÚBLICOS

*CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE D/ES INSTALACIONES
DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO).*

Artículo 4.76. Ámbito y Claves de aplicación

Corresponde a la manzana identificada en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1) con el código o clave D/ES

Salvo lo especificado en las presentes Normas, su regulación se sujetará a lo establecido en el capítulo 9.5 Sección Cuarta (artículo 9.5.17 y 9.5.19) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.77. Condiciones de la edificación

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 8.1.1 recogido en la Memoria y en las presentes Normas. 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.

Por su carácter de dotación privada de uso lucrativo la superficie edificable computará a todos los efectos, incluido el cálculo del aprovechamiento.

La ocupación máxima de suelo por la edificación será del cuarenta (40) por ciento.

La edificación será de carácter singular, de forma y diseño libres. No obstante su altura de coronación no podrá sobrepasar los diez (10) metros, debiendo guardar una distancia mínima a los linderos laterales de diez (10) metros

SECCIÓN CUARTA. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 4.78. Ámbito y Claves de aplicación

Corresponde a las zonas que en el Plano de División Básica (O-1) del Plan de Sectorización se identifican mediante la trama correspondiente a Dotaciones Públicas.

*SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE E
(EQUIPAMIENTO)*

Artículo 4.79. Ámbito y características

1 Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Equipamiento identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (OP-1.1) con el código o clave E,

2 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 Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.80. 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 QUINTA. RED SUPRAMUNICIPAL DE SERVICIOS:
VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACION SOCIAL CLAVE RSM_{S-VIS}

Artículo 4.81. Ámbito y Claves de aplicación

1. Corresponde a las zonas que tanto en el Plano de División Básica (OE-2) como en el de Ordenación pormenorizada (OP 1.1) del Plan de Sectorización se identifican mediante la trama correspondiente y con las siglas RSM_{S-VIS}

2. La regulación de la edificación se sujetará a lo establecido en las presentes Ordenanzas para la Clave PE 1, con las especificaciones que a continuación se señalan.

Artículo 4.82. Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie calificada para este uso por un índice de edificabilidad neta de uno con cero cinco metros cuadrados de superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo (1,05 m²/m²). Con carácter meramente indicativo para el cálculo de los diferentes servicios infraestructurales del sector, reflejado en los cuadros del capítulo 7 de la Memoria Justificativa, el número de viviendas se ha estimado en 150

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

SECCIÓN SEXTA. ZONA VERDE PÚBLICA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE EL
(ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO)

Artículo 4.83. 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 de Sectorización mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada de (OP 1.1) con la Clave EL.

Artículo 4.84. 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 la manzanas 3.1 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 SÉPTIMA. VÍAS PÚBLICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

Artículo 4.85. 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 RGv y RSMv

Artículo 4.86. 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.

SECCIÓN OCTAVA. METROSUR

Artículo 4.87. 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 al zona en túnel no se deberá edificar a menos de 12,5 m del eje del túnel, siendo recomendable dejar una distancia de 29,5 m

SECCIÓN NOVENA. INFRAESTRUCTURAS DE AGUA

Artículo 4.88. Caracter 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 (Plano OE.1.1.).

2. Será de aplicación la 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:

- 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.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas. c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- 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.
- 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 8.1.1. CARACTERÍSTICAS: EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

MANZANAY ZONA	SUPERFICIE m ² S	ORDENANZA	ÍNDICE m ² C/m ² S	EDIFICABILIDAD m ² C	Nº DE VIV.
1,1	12.334	ZV			
1,2	2.324	D/ES	0,38	876	
1,3	5.565	TC	1,17	6.499	
1,4	9.145	TC	1,17	10.681	
SUBTOTAL 1	29.368			18.056	
2	14.579	E			
3,1	25.953	ZV			
3,2	15.684	UG1	0,71	11.200	80
3,3	13.381	UG1	0,70	9.380	67
SUBTOTAL 3	55.018			20.580	147
4,1	10.795	UG1	0,70	7.560	54
4,2	4.325	PC3	1,10	4.777	45
4,3	20.438	ZV			
4,4	6.065	TC	1,01	6.100	
SUBTOTAL 4	41.623			18.437	99
5	12.491	E-VIS	1,05	13.116 (*)	
6,1	6.048	PC1	1,07	6.500	57
6,2	2.951	UG1	0,95	2.800	20
SUBTOTAL 6	8.999		1,03	9.300	77
7	11.572	CM	1,30	14.987	70
8,1	20.072	PC1	1,18	23.696	202
8,2	1.292	UG1	0,98	1.260	9
SUBTOTAL 8	21.364		1,17	24.956	211
9,1	12.394	UG2	0,46	5.655	39
9,2	1.467	PC3	0,95	1.400	13
SUBTOTAL 9	13.861			7.055	52
10,1	12.480	UG2	0,46	5.800	40
10,2	1.560	PC3	0,90	1.400	13
SUBTOTAL 10	14.040			7.200	53
11	15.147	PC1	1,25	18.980	176
12	18.468	PE1	1,65	30.485	268
AREAS ESTANCIALES	18.243	AE			
VIARIO RODADO (local)	71.940				
RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL	31.146				
TOTAL	377.859		0,450	170.036	1.153

(*) edificabilidad no lucrativa (viviendas públicas o de integración social de la Red Supramunicipal) no computada en la edificabilidad total del sector (lucrativa)

CUADRO 8.2. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL.TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

MANZANA/SUBMANZANA Y ZONA	SUPERFICIE m ² S	ORDENANZA	INDICE m ² C/m ² S	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPUTABLE m ² C	Nº MÁX. DE VIVIENDAS	RÉGIMEN DE VIVIENDA	BAJOS COMERCIALES (OBLIGATORIO) m ²	TAMAÑO MEDIO MÁXIMO DE VIV. m ² C/VIV.	TAMAÑO MEDIO MÁXIMO DE VIV. m ² UT/VIV	TAMAÑO PARCELA
3,2	15.684	UG1	0,71	11.200	80	VL		140	117	196
3,3	13.381	UG1	0,70	9.380	67	VL		140	117	200
SUBTOTAL 3	29.065			20.580	147					
4,1	10.795	UG1	0,70	7.560	54	VL		140	117	200
4,2	4.325	PC3	1,10	4.777	45	VPPL		106	80	
SUBTOTAL 4	15.120			12.337	102					
6,1	6.048	PC1	1,07	6.000	57	VPPL	500	105	80	
6,2	2.951	UG1		2.800	20	VL		140	117	148
SUBTOTAL 6	8.999			8.800	80					
7	5.710	CM		7.395	70	VPPL		106	80	
8,1	20.072	PC1	1,18	23.196	202	VL	500	115	87	
8,2	1.292	UG1		1.260	9	VL		140	117	144
SUBTOTAL 8	21.364			24.456	207					
9,1	12.394	UG2	0,46	5.655	39	VL		145	121	318
9,2	1.467	PC3	0,95	1.400	13	VPPL		108	82	
SUBTOTAL 9	13.861			7.055	53					
10,1	12.480	UG2	0,46	5.800	40	VL		145	121	312
10,2	1.560	PC3	0,90	1.400	13	VPPL		108	82	
SUBTOTAL 10	14.040			7.200	54					
11	15.147	PC1	1,25	18.480	176	VPPB	500	105	80	
12	18.468	PE1	1,65	27.285	268	VPPB	3.200	102	77	
TOTAL	141.774		0,94	133.588	1.153		4.700	116	87	

Fuenlabrada, a 25 de julio de 2013.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.

(03/26.585/13)

