

**PLAN PARCIAL DEL AMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE"  
TERMINO MUNICIPAL DE PARLA**

**NORMATIVA Y ORDENANZAS REGULADORAS**

**TEXTO REFUNDIDO**

**EDICION SEPTIEMBRE 2020**

**INDICE DE LA NORMATIVA**

TÍTULO PRIMERO:CONDICIONES GENERALES .....	5
<b>CAPITULO 1.GENERALIDADES</b>	
Artículo 1. Objeto y ámbito territorial .....	5
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad .....	5
Artículo 3. Iniciativa del Planeamiento .....	5
Artículo 4. Determinaciones .....	5
Artículo 5. Contenido .....	5
Artículo 6. Interpretación de los documentos .....	6
Artículo 7. Desarrollo del Plan Parcial .....	7
<b>CAPITULO 2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>8</b>
Artículo 8. Regulación del suelo .....	8
Artículo 9. Contenido urbanístico .....	8
Artículo 10. Asignación de aprovechamiento urbanístico .....	9
Artículo 11. Condiciones de la urbanización y de las obras.....	9
Artículo 12. Régimen .....	10
Artículo 13. Traslado de líneas transporte eléctrico en alta tensión .....	12
Artículo 14. Condiciones de parcelación .....	13
Artículo 15. Condiciones de estudio de detalle .....	13
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USOS.....</b>	<b>14</b>
Artículo 16. Normas generales de uso .....	14
Artículo 17. Ordenanzas de zona .....	14
Artículo 18. Cómputo de edificabilidad .....	15
Artículo 19. Edificabilidad y número de viviendas.....	16
<b>CAPÍTULO 4 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>17</b>
Artículo 20. Condiciones generales de edificabilidad y edificación.....	17
Artículo 21. Condiciones adicionales de la edificabilidad y la edificación .....	18
Artículo 22. Definiciones adicionales.....	20
<b>TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA .....</b>	<b>21</b>
<b>ORDENANZA DE ZONA 1: UNIFAMILIAR .....</b>	<b>21</b>
Artículo 23. Ámbito .....	21
Artículo 24. Modalidades .....	21
<b>SECCIÓN 1. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD U, "UNIFAMILIAR" .....</b>	<b>21</b>
Artículo 25. Tipología y categorías.....	21
Artículo 26. Edificabilidad y número de viviendas.....	21
Artículo 27. Condiciones de parcelación .....	21
Artículo 28. Condiciones de posición .....	22
Artículo 29. Condiciones particulares de forma y volumen .....	23
Artículo 30. Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle .....	24
Artículo 31. Condiciones de uso.....	23

**SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD C, “COLECTIVA EN ENTORNO**

<b>UNIFAMILIAR”</b> .....	<b>24</b>
Artículo 32    Ámbito y aplicación .....	24
Artículo 33    Tipología.....	24
Artículo 34    Edificabilidad y número de viviendas.....	24
Artículo 35    Condiciones de parcelación.....	25
Artículo 36    Condiciones de posición .....	25
Artículo 37    Condiciones particulares de forma y volumen .....	26
Artículo 38    Condiciones de uso.....	26
Artículo 39    Condiciones de urbanización.....	27
Artículo 40    Concreción de edificabilidad y número de viviendas .....	28
<b>ORDENANZA DE ZONA 2: CONJUNTOS</b> .....	<b>29</b>
Artículo 41    Ámbito .....	29
Artículo 42    Tipología.....	29
Artículo 43    Edificabilidad y número de viviendas.....	29
Artículo 44    Condiciones de parcelación .....	29
Artículo 45    Condiciones de posición y ocupación.....	30
Artículo 46    Condiciones particulares de forma y volumen .....	31
Artículo 47    Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle .....	31
Artículo 48    Condiciones de uso.....	32
<b>ORDENANZA DE ZONA 3: COLECTIVA</b> .....	<b>33</b>
Artículo 49    Ámbito .....	33
Artículo 50    Tipología.....	33
Artículo 51    Edificabilidad y número de viviendas.....	33
Artículo 52    Condiciones de parcelación .....	33
Artículo 53    Condiciones de posición y ocupación.....	34
Artículo 54    Condiciones particulares de forma y volumen .....	34
Artículo 55    Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle .....	34
Artículo 56    Condiciones de uso.....	36
<b>ORDENANZA DE ZONA 4: BLOQUES</b> .....	<b>35</b>
Artículo 57    Ámbito .....	35
Artículo 58    Tipología.....	35
Artículo 59    Edificabilidad y número de viviendas.....	35
Artículo 60    Condiciones de parcelación .....	35
Artículo 61    Condiciones de posición y ocupación.....	36
Artículo 63    Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle .....	36
Artículo 64    Condiciones de uso.....	36
<b>ORDENANZA DE ZONA 5: TORRES</b> .....	<b>37</b>
Artículo 65    Ambito .....	37
Artículo 66    Tipología.....	37
Artículo 67    Edificabilidad y número de viviendas.....	37
Artículo 68    Condiciones de parcelación.....	37
Artículo 69    Condiciones de posición y ocupación.....	37
Artículo 70    Condiciones particulares de forma y volumen .....	38
Artículo 71    Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle .....	38
Artículo 72    Condiciones de uso.....	38
<b>ORDENANZA DE ZONA 6: CENTRALIDAD</b> .....	<b>39</b>
Artículo 73    Ámbito .....	39
Artículo 74    Tipología.....	39
Artículo 75    Edificabilidad y número de viviendas.....	39
Artículo 76    Condiciones de parcelación.....	39
Artículo 77    Condiciones de posición y ocupación (.....	41
Artículo 78    Condiciones particulares de forma y volumen .....	40

Artículo 79	Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle .....	41
Artículo 80	Condiciones de uso.....	41
<b>ORDENANZA DE ZONA 7: COMERCIO Y TERCIARIO .....</b>		<b>42</b>
Artículo 81	Ámbito .....	42
Artículo 82	Tipología.....	42
Artículo 83	Edificabilidad y número de viviendas.....	42
Artículo 84	Condiciones de parcelación.....	42
Artículo 85	Condiciones de posición y ocupación.....	42
Artículo 87	Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle .....	43
Artículo 88	Condiciones de uso.....	43
<b>ORDENANZA DE ZONA 8: OCIO PRIVADO .....</b>		<b>44</b>
Artículo 89	Ámbito .....	44
Artículo 90	Tipología.....	44
Artículo 91	Edificabilidad y número de viviendas.....	44
Artículo 92	Condiciones de parcelación.....	44
Artículo 93	Condiciones de posición y ocupación.....	44
Artículo 94	Condiciones particulares de forma y volumen .....	44
Artículo 95	Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle .....	45
Artículo 96	Condiciones de uso.....	45
<b>ORDENANZA DE ZONA 9: INFRAESTRUCTURAS BASICAS .....</b>		<b>45</b>
Artículo 97	Ámbito .....	45
Artículo 98	Tipología.....	45
Artículo 99	Edificabilidad y número de viviendas.....	45
Artículo 100	Condiciones de parcelación.....	45
Artículo 101	Condiciones de posición y ocupación.....	45
Artículo 102	Condiciones particulares de forma y volumen .....	46
Artículo 103	Condiciones de uso.....	46
Artículo 104	Centros de transformación eléctrica local .....	46
<b>ORDENANZA DE ZONA 10: BAJA.....</b>		<b>47</b>
Artículo 105	Ámbito .....	47
Artículo 106	Tipología y categorías.....	47
Artículo 107	Edificabilidad y número de viviendas.....	47
Artículo 108	Condiciones de parcelación.....	47
Artículo 109	Condiciones de posición .....	48
Artículo 110	Condiciones particulares de forma y volumen .....	48
Artículo 111	Condiciones de uso.....	48
Artículo 112	Aplicación de la modalidad C de la Ordenanza 1 .....	49
<b>ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES.....</b>		<b>49</b>
Artículo 113	Ámbito .....	49
Artículo 114	Régimen.....	49
Artículo 115	Tipología, grados y categorías.....	49
Artículo 116	Condiciones .....	49
<b>ORDENANZA DE ZONA Q: EQUIPAMIENTOS .....</b>		<b>51</b>
Artículo 117	Ámbito .....	51
Artículo 118	Régimen .....	51
Artículo 119	Modalidades .....	51
Artículo 120	Condiciones generales de proyecto o parcelación .....	51
<b>SECCIÓN 1. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD E, "EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL".</b>		<b>51</b>
Artículo 121	Tipología.....	51
Artículo 122	Grados.....	52
Artículo 123	Condiciones de uso y edificación.....	52

<b>SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD S, “EQUIPAMIENTO SOCIAL”</b> .....	<b>52</b>
Artículo 124    Tipología.....	52
Artículo 125    Condiciones de uso.....	52
Artículo 126    Condiciones de edificación .....	53
Artículo 127    Condiciones especiales de tramitación.....	54
Artículo 128    Condiciones de desarrollo de la Unidad de Zona K2 .....	54
<b>ORDENANZA DE ZONA D: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b> .....	<b>55</b>
Artículo 129    Ámbito .....	55
Artículo 130    Régimen .....	55
Artículo 131    Tipología y grados.....	55
Artículo 132    Condiciones de los equipamientos deportivos de Grado 1 .....	55
Artículo 133    Condiciones de los equipamientos deportivos de Grado 2 .....	55
Artículo 134    Condiciones especiales de tramitación.....	57
<b>ANEXO A  ORDENANZAS: CONTENIDO Y APROVECHAMIENTO POR UNIDAD DE ZONA</b> .....	<b>58</b>
<b>PLANOS</b> .....	<b>63</b>

En DIN A3

Plano 01-TRPP “ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALIZADA”- (PP 02 ,modificado s/ mod. punt. 23-6-2008) .....	61
Plano 02-TRPP “RETRANQUEOS Y HUELLAS DE EDIFICIOS MODIFICADAS S/ESTUDIOS DE DETALLE”- .....	61
Plano 03-TRPP “TRAZADO ACOTADO ACTUALIZADO .....	61

En DIN A

01-TRPP “ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALIZADA”- (PP 02 ,modificado s/ mod. punt. 23-6-2008) .....	61
02-TRPP “RETRANQUEOS Y HUELLAS DE EDIFICIOS MODIFICADAS S/ESTUDIOS DE DETALLE .....	61
03-TRPP “TRAZADO ACOTADO ACTUALIZADO”- (PP 05 modificado c/ mods. punt. 23-6-2008) .....	61

## TÍTULO PRIMERO: NORAMATIVA GENERAL

### CAPÍTULO .1 GENERALIDADES

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito territorial**

1 El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística de ámbito 4bis "Residencial Este " del término municipal de Parla en lo que se refiere al Sector Residencial, con cuyo ámbito coincide.

#### **Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad**

1 El presente Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2 Las determinaciones del Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.

3 La entrada en vigor del Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 3 Iniciativa del planeamiento**

1 El presente Plan Parcial es de iniciativa pública habiendo sido fijado como sistema el de expropiación a favor del Consorcio Urbanístico Parla Este constituido por la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Parla.

#### **Artículo 4 Determinaciones**

1. El presente Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, y el resto de documentos del Plan Parcial, contiene las siguientes determinaciones :

- a) Asigna usos pormenorizados, delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado, por razón de aquellos.
- b) Señala las reservas de terreno para parques, jardines, recreo y expansión, equipamientos deportivos y demás dotaciones de carácter público.
- c) Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.
- d) Define, por ordenanzas o por trazado pormenorizado, las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
- e) Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en el Plan General y en los Planes Parciales colindantes que lo desarrollan, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.

- f) Define el trazado y características de las redes de infraestructuras; así como condiciones para su realización.
- g) Formula una evaluación económica del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
- h) Establece las etapas para la ejecución del planeamiento.
- i) Establece medidas contra la contaminación acústica, a ser cumplidas por la urbanización y/o las obras a ejecutar.
- j) Establece condicionantes relativas a trabajos de intervenciones arquitectónicas que deberán realizarse con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización.

### **Artículo 5. Contenido**

1 El presente Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, así como el resto de documentación del Plan Parcial, consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su formulación y de su marco jurídico y administrativo.
- b) Memoria de información que expone su relación con el planeamiento de rango superior, reúne la información urbanística utilizada y remite a los estudios complementarios realizados.
- c) Memoria descriptiva de la ordenación propuesta y su traducción cuantitativa.
- d) Plan de etapas.
- e) Estudio Económico y Financiero.
- f) Normativa y Ordenanzas Regulatoras (sustituido por el presente T.R.)
- g) Planos de Información Urbanística.
- h) Planos de Ordenación con los contenidos y escalas requeridas por el Art. 60 del Reglamento del Planeamiento.

2 Todos los documentos descritos en el punto anterior forman parte integrante del Plan Parcial y del presente T.R de su Normativa y Ordenanzas Regulatoras.

### **Artículo 6. Interpretación de los documentos**

1 La interpretación del Plan Parcial y del presente T.R de su Normativa y Ordenanzas Regulatoras, corresponde al Ayuntamiento de Parla sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

2 La interpretación del Plan Parcial y del presente T.R de su Normativa y Ordenanzas Regulatoras, se hará conforme a los contenidos determinados en el Art. 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- a) Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.

- b) Valores indicados, cuantitativa o porcentualmente, en las Ordenanzas Regulatoras.
- c) Valores indicados, cuantitativa o porcentualmente, en la Memoria Descriptiva y Justificativa.
- d) Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
- e) Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.

3 En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

4 En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización, el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

A) Vinculante:

- a. Trazado de viario.
- b. Altimetría general asignada a las intersecciones viarias, que podrán variarse en función de los acuerdos verticales de las calles que en ellas convergen o siempre que sea necesario para su correcta conexión con viario circundante.
- c. Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.
- d. Medidas a adoptar contra la contaminación acústica, que podrán rediseñarse técnicamente siempre que se asegure el adecuado cumplimiento de los grados de atenuación

B) Indicativo:

- e). aquellos elementos o características que expresamente se señalan como indicativos.
- f). perfiles longitudinales detallados del viario.
- g) secciones tipo de viario, que podrán reajustarse, con sujeción en todo caso, a sus características funcionales.
- h) características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

### Artículo 7. Desarrollo del Plan Parcial

1 La ejecución de cualquiera de las obras, de viario o infraestructuras previstas en el Plan Parcial, requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización unitario para el conjunto del interior del sector.

2 El traslado de líneas eléctricas existentes se realizará mediante Plan Especial de Infraestructuras.

3 La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con el viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

4 La posible conexión viaria hacia el norte, paralela al ferrocarril, a través de terrenos del polígono industrial y/o de sistema general de equipamiento, no forma parte del presente Plan Parcial del que, su

proyecto y gestión serían independientes , No obstante, si hubiera razones de conveniencia y oportunidad que así lo aconsejaran, y si mediara decisión municipal expresa al respecto, las obras correspondientes a dicho viario podrían incorporarse al Proyecto de Urbanización del sector.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

### Artículo 8. Regulación del suelo

1. El plan Parcial y el presente T.R. de su Normativa y Ordenanzas Reguladoras, regula el suelo mediante:

- a) Remisión genérica a las condiciones generales de uso, edificación, procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, incluida su modificación para el área de reparto.
- b). Articulado complementario de lo anterior recogido en las Normas del Programa de Actuación Urbanística que el Plan Parcial desarrolla o expresado en estas ordenanzas reguladoras.
- c). Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas unidades de zona o fragmentos de terreno en que se divide el sector a efectos de regulación.
- d) Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.
- e) División de los terrenos de igual calificación en unidades de zona conforme a la definición que de las mismas se hace más adelante en estas ordenanzas.
- f) Complemento de las ordenanzas particulares mediante:
  - determinaciones gráficas recogidas en el Plano de Trazado detallado y/o de Retranqueos y Áreas de Movimiento.
  - determinaciones numéricas recogidas en el listado del Anexo normativo de estas ordenanzas.

### Artículo 9 . Contenido urbanístico

1. El contenido del Plan Parcial y del presente T.R de su Normativa y Ordenanzas reguladoras, está sujeto a los siguientes límites de aprovechamiento urbanístico:

- a) Edificabilidad ..... 1.330.000 m2
- b) Número de viviendas..... 11.200 vivs.

2. Además de las dotaciones que le son propias, y por mandato del PGOU modificado y del PAU, el Plan Parcial deberá establecer las siguientes reservas adicionales:

- a) Espacios libres, con carácter de Sistema General Interior ..... 17.577 m2
- b) Equipamientos, con carácter de Sistema General Interior..... 1.302 m2
- c) Espacios Libres, con carácter de local ..... 1.100 m2

### Artículo 10 Asignación de aprovechamiento urbanístico

1. El Plan Parcial y del presente T.R. de su Normativa y Ordenanzas reguladoras determina aprovechamiento urbanístico estableciendo los contenidos máximos de cada unidad de zona; para ello asigna a cada una los siguientes parámetros.

- a) Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
- b) Obligación de cesión libre y gratuita a la Administración actuante, como consecuencia de su calificación como viario, espacio libre, equipamiento deportivo o equipamiento de interés público y social, todo ello de carácter público.
- c) Obligación, en su caso, de que todas las viviendas de una zona deban desarrollarse en algunos de los regímenes de vivienda protegida conforme a la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid; o alternativamente, queden libres de esa obligatoriedad y puedan desarrollarse en régimen de vivienda libre.
- d) Número máximo de viviendas y edificabilidad máxima, en m2. totales , que en ella pueden desarrollarse, especificando si se trata de edificabilidad para uso residencial de vivienda (denominada “residencial”) o para otros usos distintos del de vivienda (denominadas “otros usos”)

2. Las determinaciones correspondientes a todos los puntos mencionados en el epígrafe precedente se recogen íntegramente en el listado que se incorpora como Anexo normativo al final de las presentes Ordenanzas reguladoras.

## Artículo 11. Régimen

1. Los listados del Anexo normativo especifican cuatro tipos de régimen:

a) Protegido VPP<110m<sup>2</sup>. aplicable a la edificabilidad “residencial”, que indica que todos los m<sup>2</sup> e de edificabilidad residencial otorgada a la unidad de zona, habrán de destinarse a la construcción de Viviendas de Promoción Pública con superficie <110m<sup>2</sup>. o, en su caso, de Promoción Directa (S/mod .puntual al P.P. c/ aprob. defin. el 28-05-2004)

b) Protegido VPP> 110 m<sup>2</sup>, aplicable a la edificabilidad “residencial”, que indica que todos los m<sup>2</sup> e de edificabilidad residencial otorgada a la unidad de zona, habrán de destinarse a la construcción de Viviendas de Protección Pública de más de 110 m<sup>2</sup> construidos, conforme a la definición que de las mismas se hace en Decreto 228/1998 de la CAM por el que se regula el régimen jurídico de ayudas en materia de viviendas con protección pública (BOCM nº 12 de 15 de enero de 1999).

c) Libre, aplicable a toda la edificabilidad para usos “otros”, que indica que todos los m<sup>2</sup> e de edificabilidad residencial otorgada a la unidad de zona, podrán desarrollarse en régimen libre tanto si son residenciales como si no.

d) Cesión, que indica que los m<sup>2</sup> s. de superficie de la unidad de zona serán motivo de cesión libre y gratuita a la Administración Actuante; urbanizados y ejecutados los correspondientes a espacios libres, sean de carácter local o sean de sistemas generales interiores al ámbito, y únicamente urbanizados los demás.

## Artículo 12 Condiciones de urbanización y de las obras

1. Adicionalmente a los requisitos obligatorios que hubiesen de atender en función de la Normativa de Plan General y de las disposiciones de mayor rango, de carácter general o sectorial, que le fuesen aplicables, deberá atender a las siguientes obligaciones adicionales:

2. Respecto al viario y los espacios libres:

a) Justificar las características técnicas de los firmes del viario teniendo en cuenta no solo sus condiciones finales de uso, sino también, las que se darán durante la ejecución de las obras.

b) Esquemas e instrucciones para compatibilizar las distintas conducciones de las aceras.

c) Previsión de, al menos, un 3% de plazas de aparcamiento para minusválidos en vía pública.

d) Selección del arbolado en aceras entre las especies recomendadas al efecto en el estudio complementario de medio ambiente incorporado como tal al presente Plan Parcial.

e) Selección de especies vegetales para el tratamiento de espacios públicos que tenga en cuenta y aplique, en la mayor medida posible a las recomendaciones del mencionado estudio medioambiental.

f) Garantizar el cumplimiento de condiciones acústicas de conformidad con lo establecido por el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de Protección contra la contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid y lo dicho al respecto por el Plan Parcial y por el PAU que lo regula.

g) Incluir la sustitución del vallado de los terrenos de dominio público ferroviario para evitar posibles intrusiones de personas y animales.

h) Adicionalmente podrá establecer condiciones específicas de diseño para elementos comunes en contacto directo con viario público o espacios libres públicos tales como,

-Señalización horizontal y/o vertical.

-Mobiliario urbano

-Cerramientos exteriores de parcelas en alguna o todas las unidades de zona, pese a ser de construcción privada.

### 3 Respecto al saneamiento:

a) Las aguas residuales provenientes del ámbito procederán de los siguientes usos:

-Residencial

-Equipamientos

-Espacios libres.

-Deportivo

-Viario

-Otros usos.

b) Los caudales máximos de aguas residuales a conectar serán 133,20 L/seg. Esa cifra resulta de los siguientes estándares y cálculos: emisión de aguas residuales: 250,00 l/persona/día a razón de 3,50 personas/vivienda en áreas residenciales, más el 80% del caudal de abastecimiento de usos.

Aplicado a los parámetros del sector, da como resultado.

Residencial:  $11.200 \times 3,5 \times 250$  ..... =113,40 l/seg.

Otros usos: ..... 19,80 l/seg.

Total..... 133,20 l/seg.

c) Durante la elaboración del Proyecto de Urbanización de éste ámbito deberá solicitarse autorización de conexión de estos caudales, según lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 179/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

d) Dicho proyecto no podrá ser aprobado si no dispone de la autorización de conexión mencionada, que definirá si él, o los puntos de conexión al sistema de colectores y emisarios

de la Comunidad de Madrid.

#### 4 Respecto de las aguas pluviales:

a) Los colectores y emisarios del sistema integral de saneamiento no admitirán en este caso, caudales procedentes de pluviales.

b) Para garantizar lo anterior deberán establecerse las medidas oportunas, tanto en el Proyecto de Urbanización como en su desarrollo posterior, para evitar, que se conecten pluviales en las redes de saneamiento y viceversa

c) Deberá solicitarse autorización del vertido de aguas pluviales al arroyo de Humanejos ante la Confederación Hidrográfica del Tajo teniendo en cuenta los condicionantes establecidos por dicho organismo, en el informe emitido en el periodo de información pública y audiencia, y en particular, los siguientes:

- *“La necesidad de delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados como el análisis de la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En el sentido se deberá aportar previamente en ese Organismo 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.*

- *Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, en particular el laminador de avenidas previsto en el Sistema General 5, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.*

d) Las redes de colectores y los aliviaderos, en particular el previsto sobre el Sistema General 15, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptando las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según establece el art. 6 de la ley de Aguas y el 7 de su Reglamento. Los vertidos de agua deberán contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces. La reutilización de aguas para riego de parques y jardines deberá disponer de la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento corresponde a la precitada Confederación Hidrográfica del Tajo.

Según lo dispuesto en la ley 1/1987, de ordenación de los transportes terrestres, y su reglamento, Real Decreto 1211/1000, se deberán solicitar las oportunas autorizaciones para obras de urbanización

en las zonas de servidumbre ferroviaria, y para las de edificación en la zona de afección.

6- El Proyecto de Urbanización incluirá la sustitución del actual vallado de los terrenos de ferrocarril de alta velocidad, por otro tipo urbano más eficaz en el aspecto de seguridad para evitar posibles intromisiones de personas o animales.

7-La realización de los trabajos de intervenciones arqueológicas, a que hace referencia la hoja informativa reproducida en la Memoria, así como su remisión a, y estudio por, el Área de Arqueología de la Consejería de Educación y Cultura de la CM, deberá ser previa a la ejecución de cualquier obra de urbanización. Si el estudio o informe requiriese mayores trabajos arqueológicos, deberán acometerse como mayor carga específica del Sector. Si de todo ello se derivase la necesidad de introducir modificaciones en el Plan Parcial o en el Proyecto de urbanización, éstas deberán tramitarse y aprobarse con carácter previo a la ejecución de cuantos elementos de las obras de urbanización se viesen afectados por esas modificaciones.

### **Artículo 13. Traslado de líneas de transporte eléctrico en alta tensión**

1. Por mandato del PAU, la ejecución del traslado de líneas requiere la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras, y por tanto del Estudio de Impacto Medioambiental que por Ley conlleva. La aprobación, es condición previa necesaria para iniciar y llevar a cabo las obras de traslado de las líneas eléctricas de alta tensión que actualmente transcurren por el ámbito 4-bis, Residencial.

2. Los costes de redacción del Plan Especial y del Estudio de Impacto Medioambiental serán considerados cargas del Ámbito e incluidos como tales en los estudios económico-financieros de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

3. La iniciativa de redacción de ambos corresponderá al Consorcio Urbanístico Parla Este, o al órgano actuante que, en su caso, le sustituyese. El Plan Especial deberá contar, preceptivamente, con la conformidad de la Compañía Suministradora titular de las líneas. Corresponderán al Consorcio Urbanístico o a quien le sustituya, todas las cargas de urbanización u otras referidas a tendidos eléctricos en alta tensión que sean imputables al desarrollo del Ámbito 4-bis.

### **Artículo 14. Condiciones de parcelación**

1 El Plan Parcial incorpora en algunas unidades de zona previsiones de parcelación, con carácter indicativo, cuya intención deberá ser respetada en los proyectos de parcelación salvo que incorporen justificación expresa de los cambios que introduzcan.

2 Los proyectos de parcelación deberán atender las condiciones fijadas al efecto en cada una de las ordenanzas de zona.

### **Artículo 15. Condiciones de estudio de detalle**

1 La redacción de Estudios de Detalle estará supeditada a las condiciones y limitaciones que les corresponden en función de:

- a) La legislación urbanística y la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

- b) Las mayores condiciones que establezcan las distintas ordenanzas de zona de este Plan Parcial.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USOS

#### Artículo 16 Normas generales de uso

- 1 A efectos del régimen de usos generales y pormenorizados, regirá en todo lo establecido en el Título V del Libro I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto sea de aplicación, con las mayores determinaciones expresadas en este capítulo y, en su caso, en las ordenanzas de zona.
2. Se establece un nuevo uso característico, denominado de Infraestructuras Básicas, conforme a lo que de él se dice en la Ordenanza de Zona 9 en el Capítulo siguiente.
3. Se establece un nuevo uso pormenorizado, Centro de Transformación Eléctrica Local, como parte del uso de Infraestructuras básicas que se regula independientemente.

#### Artículo 17 Ordenanzas de zona

1. El desarrollo por el Plan Parcial, en usos característicos y pormenorizados, de los usos globales fijados por el PAU resulta en las siguientes ordenanzas de zona:

- a) 1 Unifamiliar  
Sección 1: "Unifamiliar"  
Sección 2: "Colectiva en entorno unifamiliar"
- b) 2 Conjuntos
- c) 3 Colectiva
- d) 4 Bloques
- e) 5 Torres
- f) 6 Centralidad
- g) 7 Comercio y Terciario
- h) 8 Ocio privado
- i) 9 Infraestructuras básicas
- j) 10 Baja
- k) L Espacios libres
- l) Q Equipamientos  
Sección 1: Equipamiento educacional  
Sección 2 Equipamiento social
- m) D Equipamiento deportivo

- 2 La instalación de infraestructuras básicas, en su modalidad de Centro de Transformación Local será plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados excepción hecha del correspondiente a Ordenanza de Zona 1, unifamiliar, pudiendo en consecuencia ser segregado como parcela independiente en el Proyecto de Parcelación, en las condiciones fijadas al efecto en la

ordenanza aplicable a dichos Centros.

### Artículo 18 Cómputo de edificabilidad

1. Para el cómputo de superficie edificada y su comparación con la superficie edificable máxima autorizada no computarán las superficies construidas expresadas en el Artículo 11.2 del PAU, conforme se reproducen a continuación:<sup>1</sup>

- a) *La de las plantas bajo rasante (o parte de las mismas) ni su acceso, si la cara inferior de un forjado de techo no sobrepasa en ningún punto un metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto del edificio.*
- b) *Los sopórtales y plantas bajas de uso público o colectivo privado (s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003).*
- c) *Los pasajes de acceso a espacios libres públicos o colectivo privado (s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003).*
- d) *Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.*
- e) *Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1,60 metros.*
- f) *Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.*
- g) *La superficie bajo cubierta ni su acceso, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio.*
- h) *Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, ni su acceso, excepto torreones, áticos y sobre-áticos.*
- i) *La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.*
- j) *La superficie en planta baja de viviendas unifamiliares destinada a aparcamientos, siempre que la superficie útil no exceda de veinte (20) m<sup>2</sup>.*
- k) *Los huecos de aparatos elevadores y conductos de ventilación del edificio (s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003).*
- l) *Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares. computarán al 50% las superficies de porches, marquesinas, pérgolas y cualquier otro elemento similar que resulte ser una caja semi-cerrada (tres lados, incluido techo y pisos).*
- m) *La escalera de Emergencia necesaria en edificios de altura para el cumplimiento de la normativa vigente de Incendios (s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003).*

2. Adicionalmente, no computarán como edificadas las siguientes superficies construidas a que se refiere el artículo 11. 2 de la normativa del PAU, conforme se reproduce a continuación.<sup>2</sup>

- a) *En edificios multifamiliares, tipología de vivienda colectiva, la superficie en planta baja destinada a cubrir plazas de aparcamiento requeridas por las Ordenanzas siempre que su superficie construida no exceda de 20 m<sup>2</sup> de superficie útil.*
- b) *En edificios de viviendas unifamiliares: hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1.50 m. En estos casos, si computarán: la escalera de acceso al espacio*

<sup>1</sup> Cualquier diferencia que pudiese haber entre lo aquí transcrito y el texto del PAU se deberá interpretar a favor de éste.

<sup>2</sup> Cualquier diferencia que pudiese haber entre lo aquí transcrito y el texto del PAU se deberá interpretar a favor de éste.

*bajo cubierta; y, cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m<sup>2</sup>, y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m.*

- c) *En edificios de vivienda multifamiliar, y/o de uso exclusivo no residencial: la que corresponde a cuartos de caldera, cuartos de maquinaria, cuartos de basura, cuartos de contadores y otras instalaciones mecánicas propias del edificio; y, la de trasteros bajo cubierta hasta una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> por trastero y una cuantía máxima de un trastero por vivienda.*

*Para que no computen, deberán estar situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta, no pudiendo estar, en este caso, unidos bajo ningún concepto, a la vivienda a la que se vincula. La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, será equivalente a 8x<sup>n</sup>º de trasteros admisibles.*

*Cada trastero se considera como uso asociado a una vivienda concreta debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia de obra (s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003).*

#### **Artículo 19 Edificabilidad y número de viviendas**

1. El Plan Parcial establece, para los usos privados, dos tipos de edificabilidad: Residencial de Vivienda (en adelante denominada Residencial) y No Residencial (Otros). El uso de vivienda solo podrá darse en aquellos terrenos que tengan asignada Edificabilidad Residencial, y con cargo a ella.

2. A efectos del cómputo de viviendas:

- a) Se contabilizará como vivienda cada unidad residencial independiente encuadrada en los usos que el artículo 85 del Libro Primero de la Normativa del Plan General denomina: Vivienda Unifamiliar y Vivienda Multifamiliar.
- b) Los Apartamentos a que se refiere el artículo 5.2 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General, que no estén agrupados en una instalación hotelera, contabilizarán a efectos de número de viviendas, por lo que su desarrollo consumirá edificabilidad residencial correspondiente a viviendas, sea ésta u otra la denominación que al mismo efecto utilice el Plan Parcial.

3. La edificabilidad Residencial de régimen libre que no se consuma por viviendas podrá destinarse a otros usos siempre de conformidad con el régimen de usos que fije la ordenanza aplicable.

4. No contabilizarán como vivienda los usos que pudieran darse en lo que el mismo artículo 85 de la Normativa del Plan General denomina Vivienda Colectiva. Su desarrollo podrá darse, cuando así lo autorice el régimen de usos de la ordenanza aplicable, mediante:

- a) Edificabilidad Residencial de régimen libre no utilizada para viviendas.
- b) Edificabilidad No Residencial (Otros).

## CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

### Artículo 20 Condiciones generales de edificabilidad y edificación

1 Serán de aplicación las Normas de Edificación recogidas en el Libro Cuarto de la Normativa del Plan General en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa, y con aplicación expresa de:

- a) Orden de 17 de Junio de 1998 (BOCM de número 160 de 8 de Julio de 1998) sobre Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial
- b) Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación, de 17 de Marzo (BOCM número 74 de 29 de Marzo de 1999)

2 Serán igualmente aplicables las condiciones generales de edificabilidad y edificación establecidas en los puntos 5 a 9 del artículo 11 PAU conforme se reproducen a continuación:

*5 La longitud máxima de la edificación será la señalada en la Normativa del Plan General salvo en aquellos casos en que el Plan Parcial expresamente señale mayores huellas de edificación, entendiéndose por tales la proyección máxima en planta baja de edificios para los que pudiese solicitarse licencia directa.*

*6 La separación mínima entre fachadas enfrentadas de distintos edificios dentro de la misma parcela, será la señalada en el artículo 11 del Libro 4 de la Normativa del Plan General, con las siguientes matizaciones:*

- a) *En el caso de edificios situados en distintas parcelas colindantes, la que resulte de la observancia de las condiciones de retranqueo, o en su caso de área de movimiento, establecidas en las correspondientes ordenanzas de zona aplicables.*
- b) *En el caso de edificios situados en la misma parcela:*
  - *La semi-suma de las alturas de cornisa de las fachadas enfrentadas; o,*
  - *Quince metros (15 m.) si esto fuese mayor que la semi-suma de alturas; o,*
  - *Veinticinco metros (25 m.) si esto fuese menor que la mencionada semi-suma.*

7. En planta baja el régimen de alturas mínimas y máximas será:

- a) *En edificios de vivienda unifamiliar:*

*-Altura mínima de piso terminado respecto de la rasante de acera a que diese frente: 15 cms.*

*-Altura mínima entre niveles superpuestos de pisos terminados de plantas baja y primera: 3 m.*

- b) *En edificios de uso exclusivo residencial que no tuvieran conferida ninguna edificabilidad no residencial:*

*-Altura mínima entre niveles superpuestos de pisos terminados de plantas baja y primera: tres metros (3.0 m).*

- c) *En locales comerciales de edificios, de uso exclusivo o no, que tuvieran conferida edificabilidad no residencial:*

*-Altura mínima de piso terminado respecto de la rasante de acera a que diese frente: 15 cms.*

*-Altura mínima entre niveles superiores de pisos terminados de plantas baja y primera: tres metros y medio (3.5 m).*

8. *Por encima de los planos de cubierta podrán admitirse los siguientes elementos construidos*

a) *Los expresados en el artículo 29 del Libro 4 de la Normativa del Plan General más los siguientes:*

*- Cuando las cubiertas tuviesen una pendiente igual o inferior a diez grados sexagesimales (10°): cajas de escaleras y cuartos de maquinaria de ascensores.*

9. Los pasos o espacios libres entre edificios o alrededor de los mismos habilitados para acceso de vehículos de emergencia mantendrán el mismo carácter público o privado que corresponda a la parcela en que se den.

### **Artículo 21 Condiciones adicionales de la edificabilidad y la edificación**

1. El número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompañan estas ordenanzas.

2. La edificabilidad máxima computable será la expresamente señalada para cada unidad de zona en los listados del anexo normativo que acompañan estas ordenanzas.

3. En las unidades de zona en que se señalan separadamente edificabilidad residencial y no residencial (otros), para aplicar las condiciones de uso serán de aplicación ambos límites, con las mayores matizaciones que se establecen en la Ordenanza de Zona 6, Centralidad.

4. En las unidades de zona no dotacionales entre cuyos usos pormenorizados permitidos se encuentra el de equipamiento público, la superficie construida destinada a este uso será tenida en cuenta como parte de la edificabilidad total, por lo que solo podrá desarrollarse en la medida en que deje de utilizarse parte de la edificabilidad autorizada para usos productivos, residenciales u otros.

5. En relación con el Artículo 12 del Libro Cuarto de la Normativa del Plan General, se autoriza expresamente que, respecto de la línea de posición o retranqueo que fuese de aplicación a la fachada o cuerpo edificado en que se ubican, pueden quedar "fuera de línea" los siguientes elementos:

- a) balcones con vuelo hasta 20 cm. y frente hasta 150 cm.
- b) aleros de hasta 60 cm. de vuelo.
- c) bajantes.
- d) elementos ornamentales en fachada con saliente no superior a 15 cm.

6. En relación con el Artículo 22 del mismo Libro, se define como altura total de coronación la altura máxima del edificio hasta el punto más elevado de su cubierta. Por encima de ella sólo podrán admitirse:

- a) chimeneas o conductos de ventilación o evacuación de humos.
- b) antenas, pararrayos, veletas u otras instalaciones de comunicación o seguridad.

7. Las edificaciones cumplirán las condiciones fijadas en el Artículo 27 del Decreto 78/1999 de la CAM de medidas de protección contra la contaminación acústica.

8. Dado que la actuación cuenta con Sistema Separativo de Recogida de aguas servidas y, a efectos de garantizar el cumplimiento por los promotores de que toda la edificación cuente con la doble acometida, se considera importante que ésta esté recogida en el Proyecto de Ejecución que sea objeto de la licencia de obra, mediante señalización en planos de las mismas (*s/mod.punt. al P.P. 14-10-2003*)

9. Número de ascensores en función del número de viviendas: se precisa, complementariamente a lo establecido en el Art. 12 del Título II del LIBRO TERCERO DEL PGOU, la siguiente dotación de ascensores,

Nº DE VIVIENDAS	ASCENSORES NECESARIOS
De 1 a 20.....	1
De 21 a 30.....	1
De 31 a 40.....	2
De 41 a 50.....	2
De 51 a 60.....	3
De 61 a 70.....	3
De 71 a 80.....	4
De 80 a 90.....	4

10. En aplicación de este criterio general, se podrá determinar justificadamente en edificios de viviendas un número de ascensores diferente del resultante de la aplicación directa del Art. 12 del PGOU, siempre que se garantice una dotación suficiente en función de factores que intervienen en la funcionalidad de esta dotación, tales como: nº de usuarios, velocidad y otras circunstancias específicas de los ascensores.

11. Vallado de parcelas:

- En toda la urbanización, las vallas de cerramiento de las parcelas, constarán de un zócalo opaco cuya altura podrá variar de 0,30 m. a 0,80 m. de altura máxima, pudiéndose completar hasta una altura de 2,30 m. mediante cerramientos ligeros, con vegetación en todas las fachadas que den a la vía pública.
- En cerramientos interiores entre dos parcelas, el elemento opaco podrá tener una altura máxima de 2,00 m. y hasta 2,50 m. con elementos calados.

12. La ventilación natural de garajes en planta sótano se considera estará dotada de 1 m<sup>2</sup>, por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie útil en consonancia con la reglamentación específica en materia de Prevención de Incendios, si bien restringe la superficie de ventilación natural exigida por el art. 31.7 de las Normas de Uso del PGOU, como Ventilación de Seguridad, que exige 1 m<sup>2</sup> por cada 202 m<sup>2</sup> de superficie.

## Artículo 22 . Definiciones adicionales

- 1 A los efectos de estas ordenanzas se establecen las siguientes definiciones adicionales:
- a) Unidad de zona: ámbito continuo de terreno en el que se aplica la misma ordenanza de zona. Se identifica expresamente como tal en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en el listado incorporado a estas ordenanzas reguladoras como anexo normativo.
  - b) Proyección de la edificación sobre rasante, perímetro (o perímetros) delimitado(s) por la proyección horizontal del contorno de todas las plantas del edificio incluyendo terrazas y **cuerpos** volados si los hubiera, abiertos y/cerrados total o parcialmente, y excluyendo tan solo:
    - los expresados en el artículo 45 del libro 4 de la Normativa del Plan General excluyendo cuerpos cerrados volados
    - balcones con vuelo no superior a 20 cm. y ancho no superior a 150 cm
    - aleros con vuelo no superior a 60 cm sobre los que no se permitirá ninguna construcción ni siquiera antepechos o barandillas
    - pérgolas y marquesinas
    - bajantes o elementos ornamentales en fachada con saliente no superior a 15 cm.
  - c) Proyección de la edificación bajo rasante, perímetro (o perímetros) delimitado(s) por el contorno de toda edificación bajo rasante incluidos sus muros perimetrales, y excluyendo tan solo la correspondiente a arquetas, res y demás construcción o accesible.
  - d) Ocupación sobre rasante, la superficie incluida dentro del perímetro (o perímetros) de proyección de la edificación sobre rasante.
  - e) Ocupación bajo rasante, la superficie incluida dentro del perímetro (o perímetros) de proyección de la edificación bajo rasante.
  - f) Área de Movimiento de la edificación: límite de superficie en planta susceptible de ser ocupado por edificación, medie o no estudio de detalle.
  - g) Huella de edificación: área de movimiento en planta susceptible de ser ocupada por edificación sobre rasante cuando no media estudio de detalle; solo podrá ser modificada mediante estudio de detalle que cumpla las condiciones fijadas por la Ordenanza de Zona aplicable en cada caso.
  - h) Linderos
    - lindero exterior a viario público,: el limite de parcela que coincida con alineación exterior a viario.
    - lindero medianero: limite de parcela que coincida con: el limite no exterior de una unidad de zona sea cual sea su uso característico incluyendo el de dotación o espacio libre; o, con el lindero de otra parcela en la misma unidad de zona.
    - lindero de frente: el exterior a viario público; en el caso de parcelas de esquina se estará a lo que al respecto especifique la ordenanza de zona y, en su defecto, el de mayor dimensión.
    - lindero de fondo: el opuesto al lindero de frente.
    - linderos laterales, o medianeros, todos los no exteriores a viario público.
  - i) Parcelas de uso comunitario y privativas:
    - De uso comunitario: aquella cuya propiedad (y, en su caso, uso) corresponde mediante proindiviso u otra fórmula jurídico/administrativa a más de una vivienda, local o establecimiento.

- Privativa: aquella cuya propiedad y uso corresponde tan solo a una vivienda, local o establecimiento.

## TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA

### ORDENANZA DE ZONA 1: UNIFAMILIAR

#### Artículo 23 **Ámbito**

1 El ámbito en que puede aplicarse esta modalidad es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 24 **Modalidades**

1 Se establecen dos modalidades:

- U, Unifamiliar
- C, Colectiva en entorno unifamiliar

#### **SECCIÓN 1. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD U, “UNIFAMILIAR”**

#### Artículo 25 **Tipología y categorías**

1 Retranqueada a frentes y fondo de parcela, en modalidades de edificación agrupada.

2 Se establecen dos categorías:

- 1 a: para parcelas de mayor frente y superficie, susceptibles de recibir edificación unifamiliar pareada.
- 1 h: para parcelas de menor frente y superficie, más acordes con tipología unifamiliar en hilera o adosadas.

#### Artículo 26 **Edificabilidad y número de viviendas**

1 El número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo del Plan Parcial.

2 A cada vivienda corresponderán 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad computable, sin que esta cifra pueda variar en función de la superficie de la parcela en que se ubique.

3 No serán computables hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m; pero sí computarán: la escalera de acceso al espacio bajo cubierta y cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m<sup>2</sup>, y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m.

#### Artículo 27 **Condiciones de parcelación**

1 Las unidades de zona podrán subdividirse en parcelas menores con las condiciones expresadas en los puntos siguientes.

2 El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá incluirla en su totalidad. La parcelación ulterior de cualquier parcela cuya capacidad fuese de dos o más viviendas deberá abarcar a la totalidad de la parcela origen y sujetarse a lo expuesto en el epígrafe 1 precedente.

- 3 El número de viviendas y la edificabilidad total del conjunto de fincas resultantes no podrán exceder los de la finca origen que se parcela.
- 4 En unidades de zona 1 a, cada parcela resultante cumplirá la siguientes condiciones mínimas:
  - a) Si su contenido fuese una vivienda: superficie, 200 m<sup>2</sup>; frente, 8.0 m.
  - b) Si su contenido fuese N viviendas, siendo N un entero igual o mayor de 2: superficie, N x 200 m<sup>2</sup>; frente, N x 8.0 m.
- 5 En unidades de zona 1 h, cada parcela resultante cumplirá las siguientes condiciones mínimas:
  - a) Si su contenido fuese una vivienda: superficie, 160 m<sup>2</sup>; frente, 7.0 m.
  - b).Si su contenido fuese N viviendas, siendo N un número igual o mayor de 2: superficie, N x 160 m<sup>2</sup>; frente, N x 7.0 m.

#### **Artículo 28 Condiciones de posición**

1. En parcelas de esquina de forma rectangular, y a efectos de interpretación de retranqueos, se considerará como linderos de frente el linderos exterior a viario público de menor dimensión. En parcelas de forma irregular se aplicará análogo criterio, adecuándolo a las características específicas de la parcela.
2. La proyección de la edificación sobre y/o bajo rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Retranqueos o separación mínima respecto de linderos:
    - Frente: 3 m.(excepto garaje aparcamiento en planta baja con un frente máximo de tres metros cuyo retranqueo podrá ser 0 metros)
    - Fondo 7.5 m.
    - Otros linderos laterales: 2 m. salvo que la edificación ocupe posición medianera.
  - b) Ocupación máxima: 50% de la superficie del solar.
- 3 La edificación solo podrá adosarse a linderos medianeros, con retranqueo cero, cuando cumpla todos los siguientes requisitos:
  - a) La parcela colindante a que se adosa pertenece a la misma unidad de zona.
  - b) Se cumplen los retranqueos mínimos a linderos exteriores a viario público, y de fondo, y además se cumple al menos una de las siguientes condiciones:
    - Forma parte de un mismo proyecto unitario con la edificación de la parcela colindante a que se adosa.
    - No supera una distancia de 15 m. respecto del linderos exterior a viario público,.
    - Dispone de autorización notarial del propietario colindante.
  - c) La calidad de tratamiento material de los paños medianeros que hayan de quedar al descubierto,

con carácter permanente o provisional, será al menos análogo al de la fachada de fondo.

### **Artículo 29 Condiciones particulares de forma y volumen**

- 1 La altura máxima de la edificación será:
  - a) En número de plantas: dos (baja más una).
  - b) Altura de cornisa: 6.5 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja sobre la que se sitúe la cornisa.
  - c) Altura total de coronación: 10 m.
- 2 Las cubiertas se inscribirán en el volumen capaz formado por planos: con inclinación de 30 grados sexagesimales; con pendientes perpendiculares a fachadas de frente y/o fondo; y con aristas origen situadas a 50 cm por encima de, y en el mismo plano que, la línea (o líneas) reales de cornisa de planta segunda. Si no hubiese segunda planta las aristas origen se situarían a 7.0 m del nivel de piso terminado de planta baja y en el mismo plano de fachada de ésta.
- 3 La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º).

### **Artículo 30 Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle**

- 1 Mediante proyecto unitario o estudio de detalle que abarque unidad o unidades de zona completas podrán variarse las condiciones de parcelación y de posición de la edificación con sujeción en todo caso a todas las siguientes condiciones:
  - a) Mantendrán el retranqueo mínimo a linderos exteriores y la tipología unifamiliar.
  - b) Podrán definir parcela o parcelas de uso comunitario y privativo siempre que:
    - Quede reflejado en proyecto de parcelación.
    - No se exceda el número de viviendas permitido en cada unidad de zona.
    - La propiedad y uso de las parcelas de uso comunitario se comparta entre todas las viviendas que integran la unidad de zona.
    - Cada parcela de uso privativo tenga una superficie mínima no inferior a 125 m<sup>2</sup>. tanto en la categoría 1a como en la 1h
  - c) Las condiciones de frente mínimo podrán alterarse siempre que queden debidamente asegurados: el acceso peatonal y de vehículos de emergencia a cada parcela privativa y/o de uso colectivo; y, el cumplimiento de los estándares obligatorios de estacionamiento de vehículos.
- 2 El estudio de detalle no podrá alterar ninguna de las otras condiciones.

### **Artículo 31 Condiciones de uso**

- 1 Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de la parcela que se podrá situarse en planta baja, planta bajo rasante o en superficie.  
En relación ala rampa de acceso será de aplicación lo previsto en el Titulo VII: "servicios del automóvil y transporte" del PGOU en lo que concierne al ancho de rampa y pendiente máxima del 18%,

suprimiéndose la obligatoriedad del espacio de espera horizontal entre rampa y acera. (s/mod. punt. al P.P. 14-10-2003).

2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

- a) Característico: residencial de vivienda unifamiliar
- b) Pormenorizados permitidos: garaje familiar, oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público o privado en edificio de uso exclusivo.
- c) Prohibidos todos los demás.

## **SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD C, “COLECTIVA EN ENTORNO UNIFAMILIAR”**

### **Artículo 32      Ámbito y aplicación**

1 Esta modalidad puede aplicarse en unidades de zona señaladas con el numeral 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada: (ordenanzas 1h o 1a en los listados del anexo normativo del Plan Parcial) a actuaciones que cumplan lo siguiente:

- Desarrollo con proyecto unitario
- Abarcar una o mas manzanas completas o porciones rectangulares de una manzana con frentes no inferiores a 50 metros a las vías publicas perimetrales de los dos lados mayores de la manzana ( o porciones asimilables a lo rectangular en el caso de manzanas con alienaciones en arco)

2 Lo establecido en el artículo 30, no es de aplicación cuando se actúe con la modalidad de ordenación C, “colectiva en entorno unifamiliar”

### **Artículo 33      Tipología**

1. Colectiva, retranqueada a frentes y de parcela y a linderos, en su caso.

### **Artículo 34      Edificabilidad y número de viviendas**

1 La edificabilidad máxima de cada unidad de zona será la expresada en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.

2 El número máximo de viviendas en cada unidad de zona será el número entero resultante multiplicar por diez dividido por seis (10/6) y redondear al entero más próximo el expresado en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.

3 Podrá destinarse el 15% de la edificabilidad máxima a cualquiera de los usos pormenorizados permitidos, con la condición de que el aprovechamiento total resultante no exceda al asignado a la unidad de zona por el Plan Parcial.

4 Para calcular el aprovechamiento, los m<sup>2</sup> edificados computables se multiplicarán por los siguientes factores:

- Vivienda:.....1,1

- Usos permitidos:.....1,2

5 Para calcular la edificabilidad no serán computables:

a) Por cada 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad, hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1.50 m; si computarán: la escalera de acceso a espacio bajo cubierta y cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m<sup>2</sup> por 150 m<sup>2</sup>, y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m. Todo ello según lo expresado en el art. 18.2.b del presente Texto Refundido.

b) La que corresponde a cuartos de caldera, cuartos de maquinaria, cuartos de basura, cuartos de contadores y otras instalaciones mecánicas propias del edificio; y, la de trasteros bajo cubierta hasta una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> por trastero y una cuantía máxima de un trastero por vivienda.

### **Artículo 35 Condiciones de parcelación**

1 . Las parcelas que se definan, en los ámbitos que, en función de lo expresado en el art. 32, se aplique a la modalidad C, mediante agregación o subdivisión de las existentes, deberán:

a) Tener un frente no inferior a 50 metros y un fondo de al menos la mitad de la manzana.

b) Tener una superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> por cada 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

2. El límite de viviendas y la edificabilidad total de las fincas resultantes no podrán exceder lo correspondiente a la finca o fincas origen.

### **Artículo 36 Condiciones de posición**

1. La proyección de la edificación sobre y/o bajo rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Retranqueos o separación mínima respecto de alineaciones exteriores a viario: 3 m.

b) Retranqueo mínimo respecto de edificación en parcela colindante medianera, si la hubiera 5 m.

2. La superficie ocupada bajo rasante deberá cumplir además las siguientes condiciones:

a) No invadir las zonas de retranqueo expresadas en el punto a) precedente, salvo en lo relativo a rampas de acceso o egreso de garajes subterráneos.

b) Permitir arbolado de gran porte en al menos la quinta parte (el 20%) de la superficie de manzana interior al perímetro definido por las líneas de retranqueo mínimo obligatorio. Se entenderá que se cumple esa condición cuando en esa quinta parte se disponga al menos de una capa de tierra, debidamente drenada, de cómo mínimo 1,50 m de espesor, cuya cota superior no exceda la de planta baja de las edificaciones colindantes.

3. El acceso y egreso rodados a y desde las plazas de aparcamiento interiores solo podrá darse desde una o ambas de las siguientes situaciones:

a) Viario colindante con los testeros, o lados menores, de las manzanas.

b) Viario colindante con los frentes, o lados mayores, de las manzanas, siempre que en el total

del frente correspondiente haya como máximo un punto de acceso y en su caso uno de egreso por cada 50 metros de frente o fracción superior a 30.

### **Artículo 37 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) En número de plantas: tres (baja más dos).
  - b) Altura de cornisa: 9,5 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja sobre la que se sitúe la cornisa.
  - c) Altura total de coronación: 10 m.
2. La edificación se inscribirá en el volumen capaz delimitado por:
  - a) Planos verticales situados en las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.
  - b) Plano/s horizontal/es situado/s a 10 metros por encima del nivel de piso terminado de planta baja.
  - c) En los frentes longitudinales de la manzana (los de mayor dimensión), planos con inclinación de 30 grados sexagesimales y pendiente perpendicular a alineación exterior con arista origen situada en el plano de fachada a 7 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja.
- 3 La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).
- 4 La longitud máxima de la edificación será de 44 metros; a estos efectos se entenderá como longitud de un edificio la mayor de las distancias de proyecto entre cualquier línea de fachada y el punto más distante de las demás líneas de fachada.
- 5 La separación mínima entre bloques será de
  - a) Cuando una o mas fachadas enfrentadas sean principales o longitudinales: el doble de altura de cornisa del edificio más alto y en ningún caso menos de 15 metros
  - b) Si las dos fachadas son transversales: 10 metros
- 6 En el caso de que, en función de lo autorizado en el artículo 32 del presente Texto Refundido, no se actúe por manzanas completas y en que la parcela o parcelas colindantes no estuviesen acogidas a la modalidad C, Colectiva en entorno unifamiliar, se respetaran sus condiciones de privacidad por lo que no podrán abrirse huecos con vistas frontales directas a las mencionadas parcelas colindantes a menos de 10 metros del lindero.

### **Artículo 38 Condiciones de uso**

- 1 Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característico: residencial de vivienda multifamiliar, con viviendas de superficie construida computable no inferior a 70 m<sup>2</sup>.
  - b) Pormenorizados permitidos en el interior de la unidad de zona:
    - Garaje privado; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público o privado en edificio de uso exclusivo.

- Local o locales para uso comercial o terciario, con los límites fijados en el artículo 34.3, y con: fondo edificado no superior a 15 metros; situados en los frentes testeros (o menores) de la manzana; en situación de planta baja o baja y primera, o edificio de uso exclusivo; y con acceso directo e independiente desde el viario público de los mencionados testeros.

c) Prohibidos: todos los demás.

2 Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos. Todas las plazas de aparcamiento previstas deberán estar en garaje comunitario bajo rasante.

3 Con independencia y además de lo anterior podrán crearse, en superficie en el interior de la manzana, plazas de aparcamiento para funciones de carga y descarga y/o emergencias a razón de como máximo una por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos.

### **Artículo 39 Condiciones de urbanización**

1 Las actuaciones de adecuación o complemento de urbanización que fuesen necesarias en función de lo expresado en memoria y planos de este documento correrán por cuenta de los propietarios y formarán parte integral del proyecto y la realización de las obras correspondientes.

### **Artículo 40 Concreción de edificabilidad y nº de viviendas en el ámbito de la Ordenanza 1**

1 . Como concreción a lo establecido en los artículos 26 y 34 anteriores y ante la posibilidad que brinda la presente Ordenanza 1 de optar por las modalidades de la SECCIÓN 1. "NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD UNIFAMILIAR" o de la SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD C "COLECTIVA EN ENTORNO UNIFAMILIAR", se establece, para concretar, lo indicado en la memoria de la modificación puntual al Plan Parcial, aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 23 de junio de 2008:

*En edificios de esta ordenanza unifamiliar, (s/Memoria descriptiva punto 1.5.3) el no cómputo de hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta, será por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificable en lugar de por vivienda.*

2. A continuación se adjunta el siguiente listado , complementario al ANEXO A, ORDENANZAS: CONTENIDO Y APROVECHAMIENTO POR UNIDAD DE ZONA, del presente Texto Refundido, concretando las edificabilidades que se producirían si todas las manzanas destinasen el 15% de su edificabilidad a usos comerciales-terciarios autorizados, tal como se recoge en el punto 2.2 de la Memoria Descriptiva del documento de modificación puntual del Plan Parcial, aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 23 de junio de 2008.

MODIFICACIÓN EN UNIDADES DE ZONA CON ORDENANZA 1 (por aplicación de la SECCIÓN 2)

Ud.zona	Superficie	Nº máx. vivs.			Edificabilidad	
		unif.	Baja dens	Total	Resid.	Comerc
<u>Sin proyecto ( en la fecha de la mod. punt. del 23 de junio de 2008)</u>						
A7	10.558,66	50	83	7.500	6.273	1.125
A 14 <sup>a</sup>	4.133,39	19	32	2.850	2.384	428
C 10	5.200,00	24	40	3.600	3.011	540
N 7	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
N 9	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
N 10	7.050,00	32	53	4.800	4.015	720
N 11	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 18	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 20	10.825,00	52	87	7.800	6.524	1.170
O 22	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 24	9.587,50	46	77	6.900	5.771	1.035
	<u>97.354,55</u>	<u>463</u>	<u>772</u>	<u>69.450</u>	<u>58.085</u>	<u>10.418</u>
<u>Con proyecto sin ejecución (en la fecha de la mod.punt. del 23 de junio de 2008)</u>						
A 3	5.875,00	28	47	4.200	3.513	630
A 4	5.875,00	28	47	4.200	3.513	630
A 6	3.400,00	16	27	2.400	2.007	360
C 6	6.072,00	36	60	5.400	4.590	810
	<u>21.202,00</u>	<u>108</u>	<u>181</u>	<u>16.200</u>	<u>13.623</u>	<u>2.430</u>
<b>TOTAL</b>	<b>112.505,00</b>	<b>571</b>	<b>953</b>	<b>85.650</b>	<b>71.708</b>	<b>12.848</b>

En estas manzanas, el número total de viviendas puede aumentar en, como máximo, 382 unidades, y podrán implantarse hasta 12.848 m<sup>2</sup>, edificables de locales, sin variación de aprovechamiento.

## ORDENANZA DE ZONA 2: CONJUNTOS

### Artículo 41    Ámbito

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 2 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### Artículo 42    Tipología

1. La edificación podrá desarrollarse en cualquier combinación de vivienda en edificio compartido (multifamiliar) y/o unifamiliar.
2. No se establece condicionante tipológica alguna. Las características de la edificación no tendrán más limitaciones que: las que se derivan de las condiciones generales de la edificación de Plan General y el PAU; y las establecidas en estas ordenanzas.

### Artículo 43    Edificabilidad y número de viviendas

1. El número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.
2. La edificabilidad máxima de cada unidad de zona será la expresada en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.
3. La edificabilidad destinada a otros usos en el mencionado listado podrá aumentar hasta alcanzar el 10% de la edificabilidad máxima destinándose a cualquiera de los usos pormenorizados permitidos, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Que se actúe por unidad de zona completa.
  - b) Que el aprovechamiento total resultante no exceda al asignado a la unidad de zona por el Plan Parcial.
4. Para calcular el aprovechamiento, los m<sup>2</sup> edificados computables se multiplicarán por los siguientes factores:
  - a) Vivienda:.....1,1
  - b) Usos permitidos:.....1,2

### Artículo 44    Condiciones de parcelación

1. El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá: incluirla en su totalidad; y, definir las fincas resultantes como registralmente indivisibles.
2. El número de viviendas y la edificabilidad total del conjunto de fincas resultantes no podrán exceder lo de la finca origen que se parcela.

3. Las fincas resultantes podrán agregarse pero no subdividirse.
4. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, de Ocio Privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
5. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retranqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo merme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.
6. Cuando los proyectos incluyan edificación unifamiliar, podrán asignar de modo individualizado, a todas o parte de ellas, áreas de uso privativo, sobre o sobre y bajo rasante, siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima privativa sobre rasante, incluyendo la ocupada por edificación; 110 m<sup>2</sup>s.
  - b) Ancho mínimo sobre rasante: 5.50 m. en todos sus puntos.
  - c) Superficie privativa bajo rasante: igual o menor a la situada sobre rasante y por debajo de ella en todos sus puntos.

#### **Artículo 45 Condiciones de posición y ocupación**

1. Respecto de los linderos exteriores a viario, toda la edificación sobre rasante deberá mantener los retranqueos mínimos señalados expresamente en el Plano de Retranqueos y Areas de Movimiento, y en su defecto 5m.
2. Los retranqueos mínimos respecto de los demás linderos de parcela serán:
  - a) Si hubiese huecos en fachada: la mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 m.; en caso de edificación escalonada las alturas de cornisa aplicables serán las de cada cuerpo edificado debiendo cada cuerpo cumplir los retranqueos mínimos correspondientes.
  - b) Si no hubiese huecos de fachada: 5 m.
3. La proyección de edificación sobre y bajo rasante no superará el 60% de la superficie del solar.
4. El acceso rodado a los garajes no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Viario se señalan como de Nivel 1.
5. En las áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse vegetalmente al menos el 20% de la superficie total de la parcela.
6. Cuando los proyectos incluyan edificación unifamiliar y se señalen áreas de uso privativo de cada vivienda, la edificación podrá adosarse a cualquiera de los límites de dichas áreas, cumpliendo en todo caso los retranqueos mínimos a linderos de parcela a que hacen referencia los puntos 1 y 2 de este artículo.

#### **Artículo 46 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Se establecen separadamente para vivienda multifamiliar y unifamiliar.
2. En el caso de edificación unifamiliar.
  - a) Alturas máximas de la edificación:
    - número de plantas: tres (baja más dos).
    - altura total de coronación: 3 m por encima de la línea de cornisa de la última planta sobre la que se sitúe.
  - b) Las cubiertas se inscribirán en el volumen capaz formado por planos: con inclinación de 30 grados sexagesimales; con pendientes perpendiculares a fachadas de frente y/o fondo; y con **aristas origen** situadas a, como máximo, 9,5 m del nivel de piso terminado de planta baja medidos en el mismo plano de la fachada sobre la que se ubiquen.
  - c) La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

#### **3. En el caso de edificación multifamiliar.**

- a) Alturas máximas de la edificación.
  - número de plantas: 4 (baja más tres)
  - altura total de coronación: 3.5 m por encima de la líneas de cornisa de la ultima planta sobre la que se sitúe.
- b) Por encima de la última planta permitida podrán realizarse áticos, cuya superficie construida computará a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
  - superficie total construida no superior al 50% de la de la cuarta planta, sobre la que se sitúa.
  - mantener sin cubrir las azoteas resultantes, sobre las que sólo se podrán realizar marquesinas o pérgolas no cerradas que ocupen, como máximo, una banda de 150 cm. de anchura paralela a, y con su arista exterior coincidente con, el plano de fachada exterior sobre la que se sitúa.
- c) Las cubiertas se inscribirán en el sólido capaz formado por planos: con inclinación máxima de 30 grados sexagesimales; con pendientes perpendiculares a fachadas de frente y fondo; y, con aristas origen situadas 50 cm por encima, y en el mismo plano de fachada, de la línea de cornisa de la última planta construida sobre la que se sitúa o del ático, en su caso.
- d) La edificabilidad no residencial autorizada, si la hubiera, deberá situarse necesariamente: en edificio exclusivo; o, en edificio mixto en situación de plantas bajo rasante, baja y primera y en todo caso por debajo de cualquiera de las viviendas con que compartiese el edificio.

#### **Artículo 47 Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle**

1. El desarrollo de cada unidad de zona, o en su caso el de cada parcela indivisible definida conforme al artículo 30, se hará mediante proyecto unitario salvo que con carácter previo al proyecto se apruebe estudio de detalle que abarque la totalidad de la parcela, con sujeción en todo caso a las condiciones de forma y volumen arriba expresadas.

2. El proyecto unitario, o los que resulten de lo que estableciese al efecto el estudio de detalle, deberá incluir como parte inseparable del mismo y de su ejecución todo lo correspondiente a los espacios de ocio privado que, en su caso, quedasen adscritos a la parcela.

#### **Artículo 48 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión, en el interior de la parcela, de; una plaza de aparcamiento por vivienda; más una plaza adicional por cada cinco viviendas; más una plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad adicionalmente destinada a otros usos permitidos en virtud de lo autorizado por el artículo 20. Las plazas adicionales no podrán ubicarse en suelo de uso privativo de las viviendas unifamiliares. La solución de las plazas de aparcamiento, incluida la correspondiente a viviendas unifamiliares en su caso, podrá: ser individualizada o comunitaria; y, estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante o en superficie.

2. Serán usos característicos, permitidos (con los límites fijados en el artículo 42 y prohibidos:

a) Característico dominante: residencial de vivienda en: edificio compartido (multifamiliar); o unifamiliar.

b) Pormenorizados permitidos:

- Garaje familiar o colectivo

- Oficinas en despacho profesional doméstico.

- Industrial tipo B (talleres). (s/mod.puntual al P.P. del 23-06-2008).

- Residencia comunitaria;

- Local o locales para uso comercial o terciario, y/o equipamiento público o privado en situación de planta baja, o baja y primera; y con acceso directo e independiente desde el viario público.

c) Prohibidos: todos los demás.

## ORDENANZA DE ZONA 3: COLECTIVA

### **Artículo 49    Ámbito**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 3 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### **Artículo 50    Tipología**

1. La edificación podrá desarrollarse en cualquier tipología que corresponda al uso de vivienda en edificio compartido (multifamiliar)
2. No se establece ninguna otra condicionante tipológica. Las características de la edificación no tendrán más limitaciones que: las que se derivan de las condiciones generales de la edificación de Plan General y del PAU; y las establecidas en estas ordenanzas.

### **Artículo 51    Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompañan estas ordenanzas.

### **Artículo 52    Condiciones de parcelación**

1. El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá: incluirla en su totalidad; y, definir las fincas resultantes como registralmente indivisibles.
2. El número de viviendas y la edificabilidad total del conjunto de fincas resultantes no podrán exceder los de la finca origen que se parcela.
3. Las fincas resultantes podrán agregarse pero no subdividirse.
4. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, de ocio privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
5. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retanqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo norme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

### **Artículo 53 Condiciones de posición y ocupación**

1. Respecto de los linderos exteriores a viario, toda la edificación sobre rasante deberá mantener los retranqueos mínimos señalados expresamente en el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento, y en su defecto al menos 5m.
2. Los retranqueos mínimos respecto de los demás linderos de parcela serán:
  - a) Si hubiese huecos en fachada: la mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 m.; en caso de edificación escalonada las alturas de cornisa aplicables serán las de cada cuerpo edificado debiendo cada cuerpo cumplir los retranqueos mínimos correspondientes.
  - b) Si no hubiese huecos de fachada: 5 m.
3. La proyección de edificación sobre y bajo rasante no superará el 60% de la superficie del solar.
4. El acceso rodado a los garajes no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Viario se señalan como de Nivel 1.
5. En las áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse vegetalmente al menos el 25% de la superficie total de la parcela.
6. La edificabilidad no residencial autorizada, si la hubiera, deberá situarse necesariamente: en edificio exclusivo; o, en edificio mixto en situación de plantas bajo rasante, baja y primera y en todo caso por debajo de cualquiera de las viviendas con que compartiese el edificio.

### **Artículo 54 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Altura máxima de la edificación: cinco plantas (baja más cuatro).
2. Por encima de la última planta permitida podrán realizarse áticos, cuya superficie construida computaría a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
  - a) Superficie total construida no superior al 50% de la de la cuarta planta, sobre la que se sitúa, siendo libre su posición respecto de las fachadas y patios del edificio, si los hubiera.
  - b) Mantener sin cubrir las azoteas resultantes, sobre las que sólo se podrán realizar marquesinas o pérgolas no cerradas que ocupen, como máximo, una banda de 150 cm. de anchura paralela a, y con su arista exterior coincidente con, el plano de fachada exterior sobre la que se sitúa.
3. Las cubiertas se inscribirán en el sólido capaz formado por planos con pendiente máxima de 10 grados sexagesimales ( $10^{\circ}$ ) y arista(s) origen situadas a 50 cm por encima de la línea de cornisa de la última planta construida o del ático, en su caso.

### **Artículo 55 Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle**

1. El desarrollo de cada unidad de zona, o en su caso el de cada parcela indivisible definida conforme al artículo 30, se hará mediante proyecto unitario salvo que con carácter previo al proyecto se apruebe estudio de detalle que abarque la totalidad de la parcela, con sujeción en todo caso a las condiciones de forma y volumen arriba expresadas.

2. El proyecto unitario, o los que resulten de lo que estableciese al efecto el estudio de detalle, deberá incluir como parte inseparable del mismo y de su ejecución todo lo correspondiente a los espacios de ocio privado que, en su caso, quedasen adscritos a la parcela.

#### **Artículo 56 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza adicional por cada cinco viviendas, en el interior de la parcela. La solución de las plazas de aparcamiento podrá: ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.
2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característico dominante: residencial de vivienda multifamiliar en edificio.
  - b) Característico no dominante: comercio, oficinas y hostelería tipo A), teniendo como limite la edificabilidad no residencial que el Plan hubiese asignado.-
  - c) Pormenorizados permitidos: garaje familiar o colectivo; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento publico en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.
  - d) Prohibidos: todos los demás.

### **ORDENANZA DE ZONA 4: BLOQUES**

#### **Artículo 57 Ámbito**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 4 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

#### **Artículo 58 Tipología**

1. Tipología de edificación: bloque abierto, con sujeción a las condiciones de esta ordenanza

#### **Artículo 59 Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompaña a estas ordenanzas.

#### **Artículo 60 Condiciones de parcelación**

1. Las unidades de zona constituirán parcelas únicas e indivisibles.
2. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, de ocio privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
3. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retanqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el

proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo merme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

#### **Artículo 61 Condiciones de posición y ocupación**

- 1 La proyección de la edificación sobre rasante deberá mantenerse dentro de la huella de edificación señalada expresamente en el Plano de Retranqueos y Área de Movimientos, salvo que medie estudio de detalle conforme a lo estipulado en el artículo 62 del presente T.R.
2. La proyección de la edificación bajo rasante no superará el 70% de la superficie del solar.
3. El acceso rodado a los garajes y a las zonas de circulación perimetral de vehículos de emergencia no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Viario se señalan como de nivel 1.
4. En áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse al menos el 25% de la superficie total de la parcela.

#### **Artículo 62 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Alturas máximas de edificación en número de plantas: la señalada expresamente para cada bloque en cada unidad de zona en planos.
2. No se autorizan áticos por encima de la altura máxima en plantas.
3. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 10 (diez) grados sexagesimales y se inscribirán en el volumen formado por planos con igual pendiente y arista(s) origen situada(s) como máximo a 50 cm. por encima de la(s) correspondiente línea(s) de cornisa.

#### **Artículo 63 Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle**

1. La ordenación de huellas de edificación señalada en el Plano de Trazado Detallado podrá ser sustituida mediante estudio de detalle que abarque la totalidad de una unidad de zona; sujeto a las limitaciones que les son propias; y a:
  - a) No aumentar la edificabilidad residencial y/o no residencial, el número de viviendas o el de plantas
  - b) Mantener la ocupación de edificación sobre rasante dentro del área de movimiento señalada en el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento.
  - c) Cumplir las condiciones señaladas en el artículo 61 precedente.
2. Con independencia de lo anterior, el desarrollo de cada unidad de zona o, en su caso, el de cada parcela se hará mediante proyecto unitario que deberá incluir como parte inseparable del mismo y de su ejecución todo lo correspondiente a los espacios de ocio privado que quedasen inscritos dentro de la parcela.

#### **Artículo 64 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza adicional por cada cinco viviendas, en el interior de la parcela. La solución de las plazas de aparcamiento podrá: ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.

2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característico dominante: residencial de vivienda multifamiliar.
  - b) Característico no dominante: comercio, oficinas y hostelería tipo A), teniendo como limite la edificabilidad no residencial que el Plan hubiese asignado.
  - c) Pormenorizados permitidos: garaje colectivo; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento publico en planta baja o inferiores o en edificio de uso exclusivo.
  - d) Prohibidos: todos los demás.

## ORDENANZA DE ZONA 5: TORRES

### **Artículo 65    Ámbito**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 5 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### **Artículo 66    Tipología**

1. Tipología de edificación: bloque abierto exento en altura (torres), con sujeción a las condiciones de esta ordenanza.

### **Artículo 67    Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompañan estas ordenanzas.

### **Artículo 68    Condiciones de parcelación**

1. Las unidades de zona constituirán parcelas únicas e indivisibles.
2. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, ocio privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
3. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retranqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo norme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

### **Artículo 69    Condiciones de posición y ocupación**

1. Toda la proyección de la edificación sobre rasante deberá mantenerse dentro de la huella de edificación señalada expresamente en el Plano de Trazado Detallado; adicionalmente en todas las unidades de zona en que se grafían dos torres, el espacio comprendido entre ellas podrá ocuparse con edificación, siempre que esta cumpla las siguientes tres condiciones:

- a) Destinarse a unificar el acceso común para los dos edificios más, en su caso, instalaciones comunes

al conjunto de los dos edificios

b) Computar a efectos de edificabilidad con los criterios del artículo 18 de esta normativa,

c) Altura máxima de una planta

2. La proyección de la edificación bajo rasante no podrá ocupar más del 70% de la superficie del solar.
3. El acceso rodado a los garajes no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Viario se señalan como de nivel 1, salvo que las parcelas a las que corresponden, tengan alineación exterior a viario de nivel 1 (mod. punt. al P.P. 14-10-2003)
4. En áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse al menos el 25% de la superficie total de la parcela.

#### **Artículo 70 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Altura de edificación obligatoria: 13 plantas (baja más doce) salvo en la zona intermedia a que hace referencia el punto 1 del artículo precedente.
2. No se autorizan áticos por encima de la altura fija en plantas.
3. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 10 (diez) grados sexagesimales y se inscribirán en el volumen formado por planos con igual pendiente y arista(s) origen situada(s) como máximo a 50 cm. por encima de la(s) correspondiente línea(s) de cornisa.

#### **Artículo 71 Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle**

1. El desarrollo de cada unidad de zona o, en su caso, el de cada parcela se hará mediante proyecto unitario que deberá incluir como parte inseparable del mismo y de su ejecución todo lo correspondiente a los espacios de ocio privado que quedasen inscritos dentro de la parcela.

#### **Artículo 72 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza adicional por cada cinco viviendas, en el interior de la parcela. La solución de las plazas de aparcamiento podrá: ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.
2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característico dominante: residencial de vivienda multifamiliar.
  - b).Pormenorizados permitidos: garaje colectivo; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público en plantas baja y primera o inferiores a la baja.
  - c) Prohibidos: todos los demás.

## ORDENANZA DE ZONA 6: CENTRALIDAD

### Artículo 73    **Ámbito**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de unidades de zona señaladas con el numeral 6 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y los listados del anexo normativo de estas ordenanzas.

### Artículo 74    **Tipología**

1. Tipología de edificación bloque abierto exento, con sujeción a las condiciones de esta ordenanza.

### Artículo 75    **Edificabilidad y número de viviendas**

1. Los listados del anexo normativo de esta ordenanza expresan la edificabilidad total máxima, residencial y no residencial, y el número máximo de viviendas que podría edificarse en cada unidad de zona. La interpretación y aplicación de estas cifras debe hacerse conforme a los siguientes criterios:

- a) La cifra total de edificabilidad residencial expresa el máximo de metros cuadrados que podrán destinarse al uso residencial de vivienda familiar.
- b) La cifra total de edificabilidad no residencial expresa el mínimo de metros cuadrados que deberán destinarse a otros usos permitidos distintos del de vivienda familiar.

2. El proyecto podrá optar por no agotar la edificabilidad residencial máxima y superar la edificabilidad no residencial mínima, en cuyo caso y a efectos de no variar el aprovechamiento urbanístico total del sector ni de la unidad de zona (o parcela, en su caso) cada m<sup>2</sup> construido por encima del máximo no residencial llevará aparejada una disminución de 1.2 m<sup>2</sup>. de la edificabilidad no residencial o, lo que es lo mismo, 0.20 m<sup>2</sup> de edificabilidad total.

### Artículo 76    **Condiciones de parcelación**

1. El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá incluirla en su totalidad. Con posterioridad las parcelas podrán agregarse y/o subdividirse con la condición de que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. (s/mod. puntual al P.P. el 28-12-2005).

2. El número de viviendas y las edificabilidades totales del conjunto de fincas resultantes no podrá exceder los de la finca origen que se parcela.

3. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retanqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo merme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

### Artículo 77    **Condiciones de posición y ocupación (s/mod.puntual al P.P. del 28-12-2005).**

1. La proyección de la edificación sobre rasante deberá mantenerse dentro de los dos tipos de áreas de movimiento que, en función del número de plantas, se señalan expresamente en el Plano MPP 03, del

Plan Parcial y 01-TRPP del presente Texto Refundido, con las siguientes condiciones:

- a) El área de movimiento señalada para las dos primeras plantas podrá ser ocupada hasta su totalidad por la planta primera, segunda y/o primera y segunda del edificio.
  - b) El área de movimiento señalada para las demás plantas podrá ser ocupada hasta su totalidad por cualquiera de las demás plantas; los planos que las definen tiene carácter de límite salvo cuando en los planos se le da expresamente el carácter de alineación vinculante; todo ello con sujeción a las condiciones de forma y volumen establecidas en el siguiente artículo.
2. En el caso en que, en función de lo dicho en el Art. 75.1, una de las parcelas definidas en el plano MPP 03, 02-TRPP y/o 03-TRPP. quedase subdivida en dos o más parcelas, o se diese circunstancia análoga por posterior agregación-subdivisión de parcelas:
- a) Toda la edificación de cualquiera de ellas se mantendrá dentro de los límites fijados en el repetidamente mencionado plano MPP 03 y 02-TRPP.
  - b) Los retranqueos mínimos respecto de linderos medianeros colindantes de parcela serán:
    - Si hubiese huecos en fachada: la mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 m.
    - Si no hubiese huecos de fachada: 5 m.
3. La edificación solo podrá adosarse a lindero medianero, con retranqueo cero, cuando cumpla todos los siguientes requisitos:
- a) Se mantiene dentro del área de movimiento fijada en el Plano MPP03, y además se da al menos una de las siguientes condiciones:
    - Forma parte de un mismo proyecto unitario con la edificación de la parcela colindante a que se adosa.
    - Dispone de autorización notarial del propietario colindante.
  - b) La calidad de tratamiento material de los paños medianeros que hayan de quedar al descubierto, con carácter permanente o provisional, será al menos análogo al de la fachada de fondo.
4. La proyección de la edificación bajo rasante podrá ocupar el 100% de la superficie del solar.

## **Artículo 78 Condiciones particulares de forma y volumen**

### **1 La altura máxima de edificación será de diez plantas.**

2 Por encima de la última planta permitida podrán realizarse áticos, cuya superficie construida computaría a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- a) Superficie total construida no superior al 50% de la de la cuarta planta, sobre la que se sitúa.
- b) Mantener sin cubrir las azoteas resultantes, sobre las que sólo se podrán realizar marquesinas o pérgolas no cerradas que ocupen, como máximo, una banda de 150 cm. de anchura paralela a, y con su arista exterior coincidente con, el plano de fachada exterior sobre la que se sitúa.

3. Las cubiertas se inscribirán en el sólido capaz formado por planos con pendiente máxima de 10 grados sexagesimales ( $10^\circ$ ) y arista(s) origen situadas a 50 cm. por encima de la línea de cornisa de la última planta construida o del ático, en su caso.

#### **Artículo 79 Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle**

1. Salvo que medie estudio de detalle, conforme al punto siguiente, el desarrollo de cada parcela se hará mediante proyecto unitario.
2. Cuando una parcela corresponda una unidad de zona completa, su ordenación interior podrá ser definida mediante estudio de detalle que abarque la totalidad de la unidad de zona, con las limitaciones que les son propias.

#### **Artículo 80 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión de las siguientes plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela:
  - a) Una plaza por vivienda mas una plaza adicional por cada cinco viviendas.
  - b) Una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de edificabilidad no residencial utilizada.
  - c) Una plaza de carga y descarga de vehículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de edificabilidad no residencial o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
2. La solución de las plazas de aparcamiento podrá: ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.
3. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característicos:
    - residencial de vivienda multifamiliar teniendo como limite máximo la edificabilidad residencial.
    - comercial, oficinas, ocio colectivo, espectáculos, locales de recreo y reunión residencia comunitaria, hotelero, hostelería y equipamiento privado teniendo como limite mínimo la edificabilidad no residencial; no siendo de aplicación la limitación de 2000 m<sup>2</sup> de superficie definida en el P.G.O.U. para el usos comercial de tipo B.
  - b) Pormenorizados permitidos: garaje colectivo; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento publico.
  - c) Prohibidos: todos los demás.

## ORDENANZA DE ZONA 7: COMERCIO Y TERCIARIO

### Artículo 81    Ámbito

1. Su ámbito es el correspondiente a la unidad de zona señalada con el numeral 7 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### Artículo 82    Tipología

1. Tipología de edificación: libre entre las opciones de; naves/almacén; bloque abierto; manzana cerrada.

### Artículo 83    Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad máxima computable será la expresamente señalada en el listado que acompaña a estas ordenanzas.
2. No podrá edificarse en ella vivienda alguna.

### Artículo 84    Condiciones de parcelación

1. A efectos de posible subdivisión en parcelas menores, regirán las siguientes condiciones:
  - a) Las parcelas tendrán como mínimo: superficie, 6.000 m<sup>2</sup>.; y 50 m de frente al viario.
  - b) La suma de edificabilidades conferidas al conjunto de las parcelas resultantes no podrá exceder a la asignada a la totalidad de la unidad de zona.
  - c) La edificabilidad conferida a cada parcela resultante no superará el índice de 1.2 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
  - d) La subdivisión deberá hacerse de una sola vez y necesariamente como parte del proyecto de parcelación del total de la unidad de zona. Las parcelas resultantes serán indivisibles.

### Artículo 85    Condiciones de posición y ocupación

La edificación sobre rasante deberá mantener un retranqueo mínimo de 5m respecto de las alineaciones exteriores y de los linderos medianeros colindantes si, en función de lo dicho en el artículo anterior, los hubiera.

### Artículo 86    Condiciones particulares de forma y volumen

1. Las alturas máximas de la edificación serán:
  - a) Para tipología de nave almacén: dos plantas (baja más 1); altura de cornisa 9 m.
  - b) Para las demás tipologías: cuatro plantas (baja más 3); altura de cornisa 18 m.; altura total de coronación 20 m.
2. La forma de las cubiertas será libre en el caso de nave almacén. En los demás casos tendrán una pendiente máxima de 10 (diez) grados sexagesimales y se inscribirán en el volumen formado por planos con igual pendiente y arista(s) origen situada(s) como máximo a 1m. por encima de la(s) correspondiente

línea(s) de cornisa.

3. El proyecto unitario de la unidad de zona o de cada parcela resultante deberá incluir como parte integrante e inseparable del mismo un estudio de las necesidades de aparcamiento que pudieran generarse como resultado de las actividades previstas; necesidades que deberán estar cubiertas íntegramente en el interior de la parcela.

#### **Artículo 87 Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle**

1. El desarrollo de la unidad de zona, o de cada parcela resultante caso de subdivisión, se hará mediante proyecto unitario.

2. El proyecto unitario deberá incluir como parte constitutiva e inseparable del mismo un estudio de las necesidades de aparcamiento que serían necesarias para el buen funcionamiento de las actividades previstas; y del modo en que se resuelven, en su totalidad, en el interior de la parcela.

#### **Artículo 88 Condiciones de uso**

1. Aunque los resultados del estudio de necesidades de aparcamiento diese un resultado menor, será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de las siguientes plazas de aparcamiento:

- a) En tipología de nave almacén: una por cada 100 m<sup>2</sup> más una de carga y descarga de vehículos pesados por cada 400 m<sup>2</sup> o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) En las demás tipologías: una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de edificabilidad más una plaza de carga y descarga de vehículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de edificabilidad o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.

2. La solución de las plazas de aparcamiento podrá: ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.

3. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

a) Característicos: todos los comerciales y demás usos terciarios compatibles con proximidad a edificación residencial, incluidos los de restauración y hostelería.

b) Pormenorizados permitidos:

- servicios del automóvil y el transporte en sus modalidades : A (garajes aparcamientos en general), C (edificios de garaje/aparcamiento), D (aparcamiento público subterráneo), y E (estaciones de servicio)
- equipamientos públicos o privados

c) Prohibidos: todos los demás.

d) Siempre que la edificabilidad agregada se mantenga dentro del límite fijado para la correspondiente unidad de zona, no se establece condicionante alguna respecto del tamaño máximo de cualquiera de los establecimientos o componentes que se instalen en la unidad de zona, salvo los que, en función de uso u otra característica, pudiesen deducirse de la legislación o normativa Estatal o Autonómica aplicable.

## ORDENANZA DE ZONA 8: OCIO PRIVADO

### Artículo 89    **Ámbito**

1. Su ámbito es el correspondiente a las unidades de zona señaladas con el numeral 8 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### Artículo 90    **Tipología**

1. Tipología de edificación: espacios libres y/o de equipamiento deportivo al aire libre, con los complementos edificados imprescindibles para su uso.

### Artículo 91    **Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad máxima computable será la expresamente señalada para la unidad de zona.
2. No podrá edificarse en ellas vivienda alguna.

### Artículo 92    **Condiciones de parcelación**

1. A efectos de posible subdivisión en parcelas menores, regirán las siguientes condiciones:
  - a) La subdivisión deberá hacerse de una sola vez y necesariamente como parte del proyecto de parcelación del total de la manzana en que estuviese incluida
  - b) Podrá mantenerse como parcela independiente, o subdividirse en dos o más porciones.
  - c) Caso de dividirse en porciones cada porción quedará necesariamente adscritas a, o integrada en, una parcela residencial colindante. La suma de edificabilidades conferidas al conjunto de las parcelas resultantes no podrá exceder a la asignada a la totalidad de la unidad de zona

### Artículo 93    **Condiciones de posición y ocupación**

1. Salvo por lo expresado en el punto siguiente, la edificación sobre rasante deberá mantener retranqueos mínimos expresados en el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento o, en su defecto:
  - a) Alineación exterior, a viario público, 5 m.
  - b) A los demás linderos: 5 m.
2. La edificabilidad correspondiente a una porción adscrita a, o integrada en, parcela residencial colindante podrá materializarse en todo o en parte en el ámbito de ésta y con sujeción a las reglas de posición aplicables a la parcela residencial de referencia.

### Artículo 94    **Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Las alturas máximas de la edificación serán: una planta (baja); altura de cornisa 4.0 m por encima del nivel de piso terminado de plana baja; altura total de coronación 8 m.
2. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30 (treinta) grados sexagesimales y se inscribirán en el volumen formado por planos con igual pendiente y arista(s) origen situada(s) como máximo a 50 cm por encima de la(s) correspondiente línea(s) de cornisa.

#### **Artículo 95 Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle**

1. De no haber subdivisión, el desarrollo de la unidad de zona se hará mediante proyecto unitario
2. De haber subdivisión, el proyecto de las obras a realizar en la porción correspondiente formara parte constitutiva e inseparable del de la edificación residencial a erigir en la parcela a que quede adscrita.

#### **Artículo 96 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de suelo; provisión que en caso de estar adscrita a o integrada en parcela residencial podrá cumplirse en el interior de ésta.
2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos
  - a) Característico: espacios libres e instalaciones deportivas al aire libre,
  - b) Característico no dominante: vestuarios y almacén
  - c) Pormenorizados permitidos: aparcamiento en superficie con el límite de las plazas requeridas por estas ordenanzas
  - d) Prohibidos: todos los demás

### **ORDENANZA DE ZONA 9: INFRAESTRUCTURAS BASICAS**

#### **Artículo 97 Ámbito**

1. Su ámbito es el correspondiente a las unidades de zona señaladas con el numeral 9 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

#### **Artículo 98 Tipología**

1. Instalaciones técnicas al servicio de infraestructuras básicas y edificación auxiliar para trabajo estancia o higiene de sus operarios.

#### **Artículo 99 Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad máxima computable será la expresamente señalada para la unidad de zona.
2. No podrá edificarse en ellas vivienda alguna.

#### **Artículo 100 Condiciones de parcelación**

1. Cada unidad de zona constituye parcela única e indivisible.

#### **Artículo 101 Condiciones de posición y ocupación**

1. Las instalaciones técnicas ocuparán la posición que mejor convenga a su eficaz funcionamiento garantizando en todo caso la no creación de riesgos a viario público, sin imponer servidumbres a ninguna otra parcela.
2. La edificación complementaria sobre rasante deberá mantener los siguientes retranqueos mínimos:
  - a) A alineación exterior, a viario público: la señalada en el Plano de Retranqueos y Áreas de

Movimiento..

b) A los demás linderos: 3 m.

#### **Artículo 102 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. Las condiciones relativas a instalaciones técnicas cumplirán las condiciones que mejor convengan a su eficaz funcionamiento, con sujeción a la Normativa que les sea aplicable en función de su naturaleza.
2. Las edificaciones auxiliares cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El nivel de piso terminado de planta baja no podrá situarse en ningún punto a más de 1.0 m. por encima de la rasante de la acera a que de frente o del nivel del terreno terminado.
  - b) Las alturas máximas de la edificación serán: una planta (baja); altura de cornisa 5 m; altura total de coronación 9 m.
  - c) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30 (treinta) grados sexagesimales y se inscribirán en el volumen formado por planos con igual pendiente y arista(s) origen situada(s) como máximo a 50 cm por encima de la(s) correspondiente línea(s) de cornisa.

#### **Artículo 103 Condiciones de uso**

1. Uso característico de infraestructuras básicas referido a las instalaciones sobre y/o bajo rasante que sean precisas para el funcionamiento de las infraestructuras básicas de: abastecimiento de agua; saneamiento; transporte, transformación o generación de energía eléctrica; alumbrado público, gasificación y comunicaciones.
2. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de suelo.
3. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos.
  - a) Característico: infraestructuras básicas.
  - b) Característico no dominante: oficinas, talleres y almacén.
  - c) Pormenorizados permitidos: aparcamiento en superficie con el límite de las plazas requeridas por estas ordenanzas.
  - d) Prohibidos: todos los demás.

#### **Artículo 104 Centros de transformación eléctrica local**

1. Sin estar expresamente señalados en el Plano de ordenación Pormenorizada, dentro de la Ordenanza de Zona de Infraestructuras Básicas, el Plan Parcial define como categoría específica la de Centros Locales de Transformación Eléctrica, con los siguientes condicionantes:
  - a) Uso permitido: centros subterráneos de transformación de media a baja tensión eléctrica.
  - b) Tamaño y dimensión de parcela 8 x 6 m. o lo que en sustitución de esto y en función de los requisitos técnicos aplicables y exigidos por la empresa suministradora, quedase definido en el proyecto de urbanización.
  - c) Edificabilidad computable: ninguna.
  - d) Parcelación: las parcelas destinadas a ese uso podrán segregarse de cualquiera de las unidades de

zona, excepción hecha de las señaladas en Plano de Ordenación Pormenorizada como de Ordenanza de Zona 1, unifamiliar. La segregación podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por la condición de parcela única y/o indivisible, o de espacio libre o de equipamiento, que pudiese corresponder a la parcela sobre la que se define y de la que se segrega.

e) En parcelas con Ordenanzas de Zona 2 a 8, o dotacionales que no fuesen de espacio libre, deberán localizarse: en áreas de retranqueo obligatorio colindantes con alineación exterior a viario, sin interferir con accesos a plantas bajo rasante cuando estos ya estuviesen definidos o, **caso contrario**, fuesen indicativamente señalados por quien en el momento de su definición tuviese la propiedad de los terrenos. Las parcelas así señaladas no serán tenidas en cuenta a efectos de retranqueo de edificación de parcelas colindantes.(mod.punt. al P.P. 14-10-2003).

f) En parcelas destinadas a espacios libres, deberán localizarse junto a viario público o junto a senderos susceptibles de permitir tráfico rodado desde el viario público hasta el centro de transformación.

## ORDENANZA DE ZONA 10: BAJA

### Artículo 105    **Ámbito**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 10 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

### Artículo 106    **Tipología y categorías**

1 Colectiva, retranqueada a frentes de parcela.

### Artículo 107    **Edificabilidad y número de viviendas**

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en el listado del anexo normativo que acompaña estas ordenanzas.

2. En edificios de esta ordenanza de baja densidad (*s/Memoria descriptiva , punto 1.5,6 de la mod.punt. al P.P. aprobada def. el 23 de junio de 2008*) el no cómputo de hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta, será de cada 150 m<sup>2</sup>. de superficie edificable en lugar de por vivienda.

### Artículo 108    **Condiciones de parcelación**

1. El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación de la presente modificación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza podrá: incluirla en su totalidad o subdividirla en dos parcelas menores, ocupando cada una de ellas la mitad de la manzana correspondiente cortada por su eje menor. Las fincas resultantes serán indivisibles. El número de viviendas y la edificabilidad total de las fincas resultantes no podrán exceder los de la finca origen que se parceló.

#### **Artículo 109 Condiciones de posición**

1. La proyección de la edificación sobre y/o bajo rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Retranqueos o separación mínima respecto de alineaciones exteriores a viario: 3.00 m.
  - b) Retranqueo mínimo respecto de edificación en parcela colindante medianera, si la hubiera 6 m.
  - c) La ocupación sobre o bajo rasante no podrá invadir las zonas de retranqueo expresadas en los puntos a y b, precedentes. salvo en lo relativo a rampas de garajes subterráneos que podrán situarse en la zona de retranqueo respecto a edificación en parcela medianera colindante si la hubiera.
  - d) El acceso y egreso rodados a y desde las plazas de aparcamiento interiores solo podrá darse desde una o ambas de las siguientes situaciones:
    - Viario colindante con los frentes, o lados mayores, de las manzanas, siempre que no sirva para dar acceso a viviendas en unidades de zona con calificación de ordenanza 1, Unifamiliar.
    - Viario colindante con los testeros, o lados menores, de las manzanas.

#### **Artículo 110 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) En la banda incluida en los quince primeros metros que dan frente a manzanas calificadas con Ordenanza 1, unifamiliar: dos plantas (baja más una), con altura de cornisa no superior a 6.5 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja sobre la que se sitúe la cornisa.
  - b) En el resto: tres plantas, (baja más dos) con altura de cornisa no superior a 10 m.
2. Las cubiertas se inscribirán en el volumen capaz formado por planos con: inclinación de 30 grados sexagesimales; pendientes perpendiculares a fachadas de frente y/o fondo; y aristas origen situadas a 50 cm. por encima de, y en el mismo plano que, la línea (o líneas) reales de cornisa de planta segunda.
3. La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

#### **Artículo 111 Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de la parcela. La solución de las plazas de aparcamiento podrá ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.
2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:
  - a) Característico: residencial de vivienda multifamiliar.
  - b) Pormenorizados permitidos: garaje; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público o privado en edificio de uso exclusivo.
  - c) Prohibidos: todos los demás.

### **Artículo 112 Aplicación de la modalidad C de la Ordenanza 1**

1. Las Unidades de zona calificadas con ordenanza 10 podrán optar por desarrollarse en iguales condiciones de la Ordenanza 1 en su modalidad C, 'colectiva en entorno unifamiliar', con la siguiente condición adicional:
2. En los frentes longitudinales que, viario por medio, linden con espacios libres o con unidades de zona cuya calificación no sea de Ordenanza 1, la edificación podrá mantener en todo su frente una altura de tres plantas sin la obligación de mantenerse por debajo de planos inclinados (artículo 37.2.c).

## **ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 113 Ámbito**

1. Su ámbito es el correspondiente a las unidades de zona señaladas con las siglas L1 o L2 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

### **Artículo 114 Régimen**

1. Cesión libre y gratuita a la Administración Urbanística actuante.

### **Artículo 115 Tipología, grados y categorías**

1. Corresponde a los terrenos dotacionales que el Artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento define como "Parques y Jardines" y "Juego y Recreo".
2. Se establecen dos grados:
  - a) Grado 1, correspondiente a la sigla L1, que integra los dos tipos de dotacionales arriba referidos.
  - b) Grado 2, correspondiente a la sigla L2, que por sus condiciones dimensionales son identificables con las denominadas áreas de juego y recreo.
3. Se establecen, adicionalmente las siguientes categorías especiales:
  - a) L1g: correspondiente a unidades de zona de grado 1 a las que se les asigna carácter de sistema general de espacios libres
  - b) L2o: correspondiente a unidades de zona de grado 2, cuya superficie no debe computar a efectos de cumplimiento de estándares por estar destinadas a la instalación de barreras acústicas o por que su forma o dimensiones no lo permiten.

### **Artículo 116 Condiciones**

1. Carecen de edificabilidad y no podrá edificarse en ellos vivienda alguna.
2. Serán de aplicación las condiciones particulares de uso fijadas en el Artículo 39 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General y las adicionalmente señaladas en este artículo.
3. Podrán incluir instalaciones deportivas desde un mínimo, en cualquier caso, de 500 m2 y un máximo del 10% de la superficie total de la unidad de zona en que se ubiquen.
4. En los L2 deberán preverse: sendas peatonales para paseo, susceptibles de recibir sin deterioro

tráfico rodado ligero de vigilancia y mantenimiento; carriles bici sin interferencia con las mencionadas sendas. En los de L1, deberán adoptarse medidas análogas, en la medida que sean coherentes y no interfieran con las características o condicionantes del espacio libre y establezcan complemento o continuidad con las expresadas para los espacios libres L2.

5. Podrán instalarse en ellos, sin cómputo de edificabilidad a efectos de aprovechamiento del Plan Parcial, quioscos o pequeñas instalaciones de almacenaje o restauración con las siguientes limitaciones:

- a) Alturas máximas: una planta; 5 m de altura total de coronación.
- b) Superficie máxima unitaria 36 m<sup>2</sup>.
- c) Una instalación por cada 7.500 m<sup>2</sup> de superficie de la unidad de zona.

6. Con independencia de todo lo expresado en los puntos anteriores del presente artículo: en los espacios libres de grado y categoría L2o no podrán realizarse más instalaciones que las de: arbolado y ajardinamiento; sendas peatonales; y, en su caso, barreras acústicas.

7. En la Unidad de zona G1 a, de espacio libre, se podrá autorizar la instalación de edificación permanente o provisional destinada a actividades de restauración: sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima: 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) Suelo vinculado, como máximo, al desempeño de la actividad: 2.000 m<sup>2</sup>.
- c) La edificabilidad y el suelo vinculado podrán subdividirse en un máximo de tres actuaciones o concesiones independientes.
- d) La edificación tendrá una planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta destinada a despachos y/ comedores privados. La planta baja no superará 4,00 m. de altura de cornisa. La línea de cornisa de la segunda planta, si la hubiera, no superará los 7 m.
- e) Régimen del suelo y la edificación: cualquier tipo de concesión, u otra fórmula o acuerdo previsto en las leyes que no acarree pérdida permanente del carácter público del suelo ocupado.
- f) Salvo que queden situados en colindancia con alineación exterior a viario, no se permitirá acceso rodado alguno desde el interior del parque, salvo los de vehículos de emergencia conforme al punto siguiente.
- g) Deberá ser posible acceder con vehículos de emergencia a la totalidad del perímetro edificado. Este acceso, así como el peatonal, deberá ser compatible con el mantenimiento de las especies, zonas ajardinadas, caminos peatonales y demás elementos característicos del parque.

## ORDENANZA DE ZONA Q: EQUIPAMIENTOS

### Artículo 117 Ámbito

1. Su ámbito es el correspondiente a las unidades de zona señaladas con la sigla Q en el Plano de Ordenación Pormenorizada, que se corresponde con el conjunto de las señaladas con las ordenanzas E, “educacional”, y S, “equipamiento social” en el Plan Parcial que se modifica.

### Artículo 118 Régimen

1. Cesión libre y gratuita a la Administración Urbanística actuante.

### Artículo 119 Modalidades

1. Se establecen dos modalidades, en función del uso característico:

- a) Equipamiento Educativo.
- b) Equipamiento Social.

### Artículo 120 Condiciones generales de proyecto o parcelación

1. Las parcelas o unidades de zona con esta ordenanza en las que se haya actuado con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación, quedan asignadas a la modalidad que les corresponda en virtud del tipo de actuación realizada, con las condiciones fijadas en el punto 3 siguiente y sin perjuicio de su posible parcelación posterior.

2. Con independencia de que tenga o no previamente fijada una modalidad, podrá llevarse a cabo la parcelación de cualquier parcela o unidad de zona calificada con esta ordenanza. La aprobación del proyecto de parcelación deberá precisar a qué modalidad queda adscrita cada parcela resultante. Las que quedasen incluidas en la modalidad E, “Equipamiento Educativo” deberán:

- a) Identificar el grado al que se adscriben, conforme al artículo 121.
- b) Justificar que tienen el tamaño adecuado para poder albergar módulos completos del correspondiente Centro Docente.

3. La aprobación de cualquier nuevo primer proyecto de edificación que afecte a una parcela o unidad de zona que no hubiese sido previamente adscrita a una modalidad, deberá

- a) Precisar a que modalidad se adscribe.
- b) Cumplir lo dicho en el punto 2, precedente respecto de la modalidad E, “Equipamiento Educativo”.

## **SECCIÓN 1. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD E, “EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL”**

### Artículo 121 Tipología

1. Corresponde a los terrenos dotacionales que el Artículo 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento define como “Centros Docentes”.

### **Artículo 122 Grados**

1 No se establecen grados de modo explícito, pero sí implícitos en función de la superficie de cada unidad de zona:

a) Grado 1, parcelas o unidades de zona con superficie superior a 1,000 e inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, a las que corresponderían el tipo de actividades que el Reglamento denomina como “guarderías” o las que las hayan sustituido en función de la posterior ordenación de la enseñanza.

b) Grado 2, parcelas o unidades de zona con superficie superior a 5,000 e inferior a 9.000 m<sup>2</sup>, a las que corresponderían las actividades del Grado 1 más las que el Reglamento denomina como “centros de enseñanza general básica” o las que las hayan sustituido.

c) Grado 3, parcelas o unidades de zona con superficie superior a 9,000 a las que corresponderían todas y cualquiera de las que el Reglamento engloba como “Centros Docentes” mas las demás de igual índole que las autoridades educacionales estimasen precisas en función de las necesidades y programaciones docentes.

### **Artículo 123 Condiciones de uso y edificación**

1. Se podrán realizar las construcciones e instalaciones que fuesen necesarias para el desarrollo de sus funciones con sujeción a las Leyes o Normas sectoriales aplicables.

2. La edificación se mantendrá dentro de lo que señala el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento y, en su defecto, con retranqueo mínimo de cinco metros a todos los linderos,

3. Serán de aplicación las condiciones particulares de uso de equipamiento fijadas en los Artículos 36.1 y 37 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General.

### **SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD S, “EQUIPAMIENTO SOCIAL”**

#### **Artículo 124 Tipología**

1. Corresponde a los terrenos dotacionales que el Artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento define como “Equipamiento Social”.

#### **Artículo 125 Condiciones de uso**

1. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

a) Característico dominante: equipamiento social; con sujeción a las condiciones y normativa sectorial que les fuese aplicable, podrá realizarse cualquier tipo de instalaciones, culturales, sanitarias, asistenciales u otras de carácter social.

b) Pormenorizados permitidos, de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate y/o que de manera justificada guarden relación directa con el uso o las actividades propias del uso característico dominante:

- Residencial, para personal de vigilancia u otros cuya presencia permanente en las instalaciones esté adecuadamente justificada.

- Garaje colectivo.
  - Industrial tipo B (talleres)
  - Hostelería, en la modalidad de bares, restaurantes y locales recreativos.
  - Comercio.
  - Servicios terciarios y oficinas.
  - Alojamiento.
- c) Serán prohibidos, todos los demás.

### Artículo 126 Condiciones de edificación

1 Para determinar la superficie construida admisible sobre rasante en cada unidad de zona se establecen dos índices: uno para la edificabilidad total; y otro para los complementarios pormenorizados permitidos, que fija el límite máximo para estos usos y es parte del total. La edificabilidad resultante se calculará sumando las obtenidas para cada uno los distintos tramos de superficie de la parcela o unidad de zona, conforme lo reflejado en el siguiente cuadro. Para su aplicación no computará la edificabilidad bajo rasante.

EQUIPAMIENTO SOCIAL: COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

Equipamiento social	Coeficientes de edificabilidad	
	Total	En usos permitidos
Por primeros 5.000 M2	1,500	0,640
Por más de 5.000 hasta 10.000 M2	1,500	0,620
Por más de de 10.000 M2	1,500	0,600

### 2. Condiciones particulares

a) La edificación se mantendrá dentro de lo que señala el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento, y en su defecto con retranqueo mínimo de cinco metros a todos los linderos.

b) No se establecen condiciones de altura, volumen u ocupación que guardarán relación con el tipo de equipamiento que se desarrolle y tendrán en cuenta las características del entorno.

c) Plazas de aparcamiento: las justificadamente necesarias para el adecuado funcionamiento y asistencia de público y en ningún caso menos de:

- Cultural y asistencial. 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada cuatro camas cuando disponga de hospitalización y un mínimo de una plaza por cada 100 m2 construidos en todo caso.
- Servicios públicos: una plaza por cada 40 m2 construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m2. de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza por cada 10 puestos de venta.

d) Serán de aplicación las condiciones de edificación fijadas en el Artículo 37 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General.

e) El procedimiento o procedimientos que se empleen para la implantación de usos característicos o permitidos no podrán suponer la pérdida del carácter de suelo público de los terrenos.

#### **Artículo 127 Condiciones especiales de tramitación**

1. El Ayuntamiento podrá proceder a la autorización de instalaciones, edificación o usos pormenorizados permitidos en condiciones distintas a las establecidas en los artículos 124 b) y 125.1, 125.2.b) y c), siempre que:

a) La autorización sea previa a la tramitación y eventual concesión de la correspondiente licencia.

b) Se trate de instalaciones o usos especializados de carácter singular.

c) Se respete, sin sobrepasarla, la edificabilidad total autorizada conforme al punto 2 del artículo precedente.

d) Se elabore, e informe positivamente por los servicios técnicos municipales, memoria técnica justificativa que incluya los siguientes extremos respecto de las instalaciones, edificación y usos:

- Naturaleza del o de los uso/s dotacionales a implantar.
- Naturaleza del o de los uso/s pormenorizados permitidos a implantar relacionados con, y necesarios para el adecuado funcionamiento del o de los uso/s dotacionales.
- Descripción y justificación de las características de las instalaciones o edificación y de las razones que avalan su singularidad.
- Justificación de la conveniencia y oportunidad de implantación de los distintos usos; y, de las razones por las que deben implantarse en la correspondiente parcela o unidad de zona, por inexistencia de otras alternativas o por otras razones, en su caso.
- Análisis y valoración del impacto urbano, medio ambiental y funcional (tráfico, infraestructuras...).
- Justificación y compromisos de cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en función de la naturaleza de los usos dotacionales previstos.
- Cualquier otro aspecto técnico, urbanístico o arquitectónico que fuese necesario tratar en función de la naturaleza de los usos, instalaciones o edificación.

e) Se sometan a trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días tanto la memoria como los correspondientes informes.

#### **Artículo 128 Condiciones de desarrollo de la Unidad de Zona K2**

En las unidades de Zona K2, o conjuntamente en las unidades de zona K2 y N3, y mediante Plan Especial el Ayuntamiento podrá:

a) Variar las condiciones de los artículos 124 y 125.

b) Ordenar las posibilidades de posición de edificación y distribución de aprovechamiento en un único ámbito conjunto con las siguientes condiciones:

- Mantener en titularidad pública una superficie de suelo igual o mayor a la de la Unidad de zona K2.
- No superar el aprovechamiento total asignado a la Unidad de Zona N3.

## ORDENANZA DE ZONA D: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

### **Artículo 129   Ámbito**

1. Su ámbito es el correspondiente a las unidades de zona señaladas con las siglas D1 o D2 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo del presente Texto Refundido de Normativa y Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

### **Artículo 130   Régimen**

1. Cesión libre y gratuita a la Administración Urbanística actuante.

### **Artículo 131   Tipología y grados**

1. Corresponde a los terrenos, unidades de zona, dotacionales que el Artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento define como "Parque Deportivo".

2. Se establecen dos grados:

- a) Grado 1, identificado con la sigla D1, o circuito deportivo, que corresponde al desarrollo de practicas deportivas para las que conviene longitud y adecuación de itinerarios de larga distancia
- b) Grado 2, identificado con la sigla D2, deportivo general, que corresponde a las demás prácticas deportivas.

### **Artículo 132   Condiciones de los equipamientos deportivos de Grado 1**

1. No podrá realizarse edificación cerrada alguna. Solo podrán disponerse pistas o senderos de paseo, carrera y bicicletas, áreas de sombra y descanso y pequeñas instalaciones auxiliares; así como su acompañamiento o complemento de ajardinamiento y arbolado.

### **Artículo 133   Condiciones de los equipamientos deportivos de Grado 2**

1. Condiciones de uso: serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

- a) Característico dominante: equipamiento deportivo; podrán realizarse todo tipo de instalaciones deportivas con sujeción a las condiciones y normativa sectorial que les fuese aplicable.
- b) Característico no dominante: equipamiento público en situación de planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
- c) Pormenorizados permitidos, de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate y/o que de manera justificada guarden relación directa con las actividades propias del uso característico dominante:

- Residencial, para personal de vigilancia u otros cuya presencia permanente en las instalaciones esté adecuadamente justificada.
  - Garaje colectivo.
  - Hostelería, en la modalidad de bares, restaurantes y locales recreativos...
  - Comercio.
  - Servicios terciarios y oficinas.
  - Alojamiento
  - Equipamiento privado
- d) Prohibidos: todos los demás.

2 Condiciones de edificabilidad: Para determinar la superficie construida admisible sobre rasante en cada unidad de zona se establecen dos índices: uno para la edificabilidad total; y otro para los complementarios pormenorizados permitidos, que fija el límite máximo para estos usos y es parte del total. La edificabilidad resultante se calculará sumando las obtenidas para cada uno los distintos tramos de superficie de la parcela o unidad de zona, conforme a lo reflejado en el siguiente cuadro. Para su aplicación no computará la edificabilidad bajo rasante.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

Equipamiento deportivo	Coeficientes de edificabilidad	
	Total	En usos permitidos
POR PRIMEROS 2.000 M2	2,000	0,200
POR DE 2.000 HASTA 5.000 M2	0,150	0,150
POR MAS DE DE 5.000 M2	0,500	0,09

3. Condiciones particulares:

- a) La edificación se mantendrá dentro de lo que señala el Plano de Retranqueos y Áreas de Movimiento, y en su defecto con retranqueo mínimo de cinco metros a todos los linderos.
- b) Para usos característicos, no se establecen condiciones de altura, volumen u ocupación que guardarán relación con el tipo de equipamiento que se desarrolle y tendrán en cuenta las características del entorno.
- c) Para usos permitidos, altura máxima de la edificación dos plantas (baja más 1); altura de cornisa 9 m; altura total de coronación 11 m.
- d) Plazas de aparcamiento: las justificadamente necesarias para el adecuado funcionamiento y asistencia de público a las instalaciones características y permitidas y en ningún caso menos de una cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.; cuando el equipamiento sea con espectadores, la justificación deberá aportar un estudio pormenorizado del número de espectadores y de las plazas de

aparcamiento correspondientes.

e) Serán de aplicación las condiciones de edificación del Artículo 37 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General.

4. El procedimiento o procedimientos que se empleen para la implantación de usos característicos o permitidos no podrán suponer pérdida del carácter de suelo público de los terrenos.

#### **Artículo 134 Condiciones especiales de tramitación**

1. El Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones, edificación o usos pormenorizados permitidos en condiciones distintas a las establecidas en el artículo anterior, siempre que:

a) La autorización sea previa a la tramitación y eventual concesión de la correspondiente licencia.

b) Se trate de instalaciones o usos especializados de carácter singular.

d) Se respete, sin sobrepasarla, la edificabilidad total autorizada conforme al artículo precedente.

e) Se elabore, e informe positivamente por los servicios técnicos municipales, una memoria técnica justificativa que incluya los siguientes extremos respecto de las instalaciones, edificación y usos:

- Naturaleza del o de los uso/s dotacionales a implantar.
- Naturaleza del o de los uso/s pormenorizados permitidos a implantar relacionados con, y necesarios para el adecuado funcionamiento del o de los uso/s rotacionales.
- Descripción y justificación de las características de las instalaciones o edificación y de las razones que avalan su singularidad.
- Justificación de la conveniencia y oportunidad de implantación de los distintos usos; y, de las razones por las que deben implantarse en la correspondiente parcela o unidad de zona, por inexistencia de otras alternativas o por otras razones, en su caso.
- Análisis y valoración del impacto urbano, medio ambiental y funcional (tráfico, infraestructuras...).
- Justificación y compromisos de cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- Cualquier otro aspecto técnico, urbanístico o arquitectónico que fuese necesario tratar en función de la naturaleza de los usos, instalaciones o edificación.

e) Se sometán a trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días tanto la memoria como los correspondientes informes.

**ANEXO A, ORDENANZAS: CONTENIDO Y APROVECHAMIENTO POR UNIDAD DE ZONA**

(no se incluyen la parcelas de la Ordenanza 9 "Infraestructuras" que son Centros de Transformación y están definidos en el Proyecto de Parcelación )

UNID.ZONA	ODENANZA	SUPERFICIE	CONTENIDOS LUCRATIVOS			RÉGIMEN	
			VIVIENDAS	M2E RES	M2E OTROS	M2 RES	M2 OTROS
A 1	L1-g	E.L. PARQ. RECREO	2,743,96				CESION
A 2 a	L1-g	E.L. PARQ. RECREO	2.357,32				CESION
A 2 b	9	INF. BASICAS	2.675,52		200		LIBRE
A 2 c	L2	E.L. PARQ. RECREO	1.178,68				CESION
A 3	1a	UNIFAMILIAR	5.875,00	28	4.200	LIBRE	LIBRE
A 4	1a	UNIFAMILIAR	5.875,00	28	4.200	LIBRE	LIBRE
A 5	1a	UNIFAMILIAR	3.400,00	16	2.400	LIBRE	LIBRE
A 6	1a	UNIFAMILIAR	3.400,00	16	2.400	LIBRE	LIBRE
A 7	1a	UNIFAMILIAR	10.558,66	50	7.500	LIBRE	LIBRE
A 8	1a	UNIFAMILIAR	9.174,14	42	6.300	LIBRE	LIBRE
A 9	1a	UNIFAMILIAR	7.789,61	38	5.700	LIBRE	LIBRE
A 10	1a	UNIFAMILIAR	6.405,08	30	4.500	LIBRE	LIBRE
A 11 a	1a	UNIFAMILIAR	8.300,00	40	6.000	LIBRE	LIBRE
A 11 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	564,79				CESION
A 12 a	1a	UNIFAMILIAR	6.650,00	32	4.800	LIBRE	LIBRE
A 12 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	777,11				CESION
A 13 a	1a	UNIFAMILIAR	5.000,00	24	3.600	LIBRE	LIBRE
A 13 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	942,53				CESION
A 14 a	1a	UNIFAMILIAR	4.133,39	19	2.850	LIBRE	LIBRE
A 14 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	324,57				CESION
A 15	QS	EQUIP. SOCIAL	6.684,47				CESION
A 16 ab	QS	EQUIP. SOCIAL	2.057,68				CESION
A 16 c	1a	UNIFAMILIAR	5.049,96	24	3.600	LIBRE	LIBRE
A 16 d	L1	E.L. PARQ. RECREO	1.557,50				CESION
B 1 a	QS	EQUIP. SOCIAL	2.500,19				CESION
B 1 b	QE	EDUCACIONAL	14.000,00				CESION
B 1 c	QE	EDUCACIONAL	17.859,00				CESION
B 1 d	QE	EDUCACIONAL	14.075,00				CESION
B 1 e	QE	EDUCACIONAL	4.000,00				CESION
B 1 f	QE	EDUCACIONAL	2.000,36				CESION
C 1	D2	DEPORT. GENERAL	8.151,88				CESION
C 2	1h	UNIFAMILIAR	6.072,00	36	5.400	LIBRE	LIBRE
3	1h	UNIFAMILIAR	6.072,00	36	5.400	LIBRE	LIBRE
4	1h	UNIFAMILIAR	6.072,00	36	5.400	LIBRE	LIBRE
5.1	1h	UNIFAMILIAR	3.036,00	18	2.700	LIBRE	LIBRE
5.2	1h	UNIFAMILIAR	3.036,00	18	2.700	LIBRE	LIBRE
6	1h	UNIFAMILIAR	6.072,00	36	5.400	LIBRE	LIBRE
7	1h	UNIFAMILIAR	6.072,00	36	5.400	LIBRE	LIBRE
8	1h	UNIFAMILIAR	5.200,00	24	3.600	LIBRE	LIBRE
9	1h	UNIFAMILIAR	5.200,00	24	3.600	LIBRE	LIBRE
10	1h	UNIFAMILIAR	5.200,00	24	3.600	LIBRE	LIBRE
11	L2	E.L. PARQ. RECREO	2.310,00				CESION
12	L2	E.L. PARQ. RECREO	786,75				CESION

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707617260202542 en <https://sede.ayuntamiento-parla.es/>

UNID.ZONA	ODENANZA	SUPERFICIE	CONTENIDOS LUCRATIVOS			RÉGIMEN	
			VIVIENDAS	M2E RES	M2E OTROS	M2 RES	M2 OTROS
D 1	QS	EQUIP. SOCIAL	15.052,28				CESION
D 2 a	2	CONJUNTOS	20.370,00	212	27.560	800	LIBRE
D 2 b	8	OCIO/PRIVADO	3.150,00			150	LIBRE
D 3	QE	EDUCACIONAL	22.364,03				CESION
D 3.1	QS	EQUIP. SOCIAL	12.211,00				CESION
D 4 a	3	COLECTIVA	7.873,12	114	12.540		VIV.PR.OF.
D 5 a	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VPP<10M2
D 5 b	8	OCIO/PRIVADO	5.557,50			225	LIBRE
D 5 c	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VPP<10M2
D 5 d	5	TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2
D 5 e	5	TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2
E 2 a	D2	DEPORT. GENERAL	41.496,00				CESION
E 2 b	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VIV.PR.OF.
E 2 c	5	TORRES	4.250,00	100	9.000		VIV.PR.OF.
F 1 a	4	BLOQUES	5.927,48	86	10.625	740	V.P.P>10 LIBRE
F 1 b	2	CONJUNTO	5.723,55	60	7.800	0/780	LIBRE LIBRE
F 1 c	L1	E.L. PARQ. RECREO	7.198,74				CESION
F 1 d	L2	E.L. PARQ. RECREO	661,14				CESION
F 1 e	2	CONJUNTO	8.906,84	93	12.090	400/1.249	LIBRE LIBRE
F 1 f	L2	E.L. PARQ. RECREO	1.575,00				CESION
F 1 g	2	CONJUNTO	6.654,27	69	8.970	0/897	LIBRE LIBRE
F 1 h	4 (t)	BLOQUES	6.174,58	84	10.500	730	V.P.P>10 LIBRE
F 2 a	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VIV.PR.OF.
F 2 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	2.778,75				CESION
F 2 c	4 (t)	BLOQUES	6.690,11	90	11.250	770	V.P.P>10 LIBRE
F 2 d	5	TORRES	4.250,00	100	9.000		VIV.PR.OF.
F 2 e	5	TORRES	2.050,00	50	4.500		VIV.PR.OF.
G 1 a	L1	E.L. PARQ. RECREO	97.531,24				(1500 restauracion) CESION
G 1 b	L1-g	E.L. PARQ. RECREO	8.570,86				CESION
H 1 a	5	TORRES	2.250,00	50	4.500		VIV.PR.OF.
H 1 b	4	BLOQUES	5.600,36	94	10.340	720	VIV.PR.OF. LIBRE
H 1 c	4	BLOQUES	5.889,16	68	7.480		VIV.PR.OF.
H 1 d	4	BLOQUES	5.777,19	96	10.560	730	VIV.PR.OF. LIBRE
H 1 e	4	BLOQUES	4.829,56	66	7.260		VIV.PR.OF.
H 1 f	5	TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2
H 2 a	5	TORRES	2.250,00	50	4.500		VIV.PR.OF.
H 2 b	4	BLOQUES	3.741,24	49	5.390		VIV.PR.OF.
H 2 c	4	BLOQUES	8.172,49	112	12.320	850	VIV.PR.OF. LIBRE
H 3	QE	EDUCACIONAL	6.407,00				CESION
H 3 a	QE	EDUCACIONAL	1.397,47				CESION
H 4 a	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VPP<10M2
H 4 b	8	OCIO/PRIVADO	5.557,50			225	LIBRE
H 4 c	3	COLECTIVA	11.496,25	166	18.260		VPP<10M2
I 1	L1	E.L. PARQ. RECREO	2.175,87				CESION
I 2	1a	UNIFAMILIAR / COL	3.784,00	188	2.700	0/405	LIBRE LIBRE
I 3	L1	E.L. PARQ. RECREO	3.672,48				CESION
I 4	2	CONJUNTO	5.009,50	52	6.760	0/676	LIBRE LIBRE
I 5 a	L2	E.L. PARQ. RECREO	699,00				CESION
I 5 b	2	CONJUNTO	9.797,36	102	13.260	0/1326	LIBRE LIBRE
I 6 a	L2	E.L. PARQ. RECREO	1.945,72				CESION
I 6 b	QE	EDUCACIONAL	2.304,76				CESION
I 6 c	QS	EQUIP. SOCIAL	3.525,50				CESION

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707617260202542 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

UNID.ZONA	ODENANZA	SUPERFICIE	CONTENIDOS LUCRATIVOS			RÉGIMEN	
			VIVIENDAS	M2 RES	M2 OTROS	M2 RES	M2 OTROS
I 6 d	L2-O E.L. JUEGO. RECREO	486,35					CESION
I 7	3 COLECTIVA	5.332,00	78	8.580		VIV. PR. OF.	
I 8 a	L2 E.L. PARQ. RECREO	744,00					CESION
I 8 b	3 COLECTIVA	11.716,54	170	18.700		VIV. PR. OF.	
J 1 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	3.695,75					CESION
J 1 b	QE EDUCACIONAL	14.000,00					CESION
J 1 b2	QE EDUCACIONAL	5.838,03					CESION
J 1 c	L1 E.L. PARQ. RECREO	6.741,68					CESION
J 2 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 2 b	2 CONJUNTO	17.793,00	186	24.180	600	LIBRE	LIBRE
J 2 c	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 3 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 3 b.1	3 COLECTIVA	8.868,00	130	14.300	300	VIV. PR. OF.	LIBRE
J 3 b.2	3 COLECTIVA	8.925,00	130	14.300	300	VIV. PR. OF.	LIBRE
J 3 c	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 4 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
J 4 b	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
J 4 c	8 OCIO/PRIVADO	6.300,00			300		LIBRE
J 4 d	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
J 4 e	4 BLOQUES	9.350,00	178	17.800	300	VPP<10M2	LIBRE
J 4 i	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
J 5 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
J 5 b	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
J 5 c	8 OCIO/PRIVADO	6.300,00			300		LIBRE
J 5 d	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
J 5 e	4 BLOQUES	9.350,00	178	17.800	300	VPP<10M2	LIBRE
J 5 i	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
J 6 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 6 b	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VIV. PR. OF.	
J 6 c	4 BLOQUES	9.350,00	178	17.800	300	VIV. PR. OF.	LIBRE
J 6 d	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VIV. PR. OF.	
J 6 e	D1 DEPORT. CIRCUITO	850,00					CESION
J 7	9 INF.BAS(ES.SERV)	3.240,19			550		LIBRE
K 1 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	1.410,00					CESION
K 1 b	6 CENTRALIDAD	6.993,00	140	12.600	7.650	VIV. PR. OF.	LIBRE
K 1 cd1	6 CENTRALIDAD	7.050,00	170	11.000	6.617	VIV. PR. OF.	LIBRE
K 1 cd2	6 CENTRALIDAD	9.803,40	200	20.000	2.950	VIV. PR. OF.	LIBRE
K 1 cd3	QS EQIP. SOCIAL	5.592,60					CESION
K 1 e	D1 DEPORT. CIRCUITO	1.410,00					CESION
K 2 a	QS EQIP. SOCIAL	30.000,00					CESION
K 2 b	QS EQIP. SOCIAL	12.000,00					CESION
K 2 c	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
K 2 d	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
L 1 a	D1 DEPORT. CIRCUITO	2.000,00					CESION
L 1 b	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
L 1 c	8 OCIO/PRIVADO	6.300,00	178		300		LIBRE
L 1 d	5 TORRES	4.250,00	100	9.000		VPP<10M2	
L 1 e	4 BLOQUES	9.350,00	178	17.800	300	VPP<10M2	LIBRE

UNID.ZONA	ODENANZA	SUPERFICIE	CONTENIDOS LUCRATIVOS			RÉGIMEN	
			VIVIENDAS	M2 RES	M2 OTROS	M2 RES	M2 OTROS
L 1 i	D1	DEPORT. CIRCUITO	2.000,00				CESION
L 2 a	D1	DEPORT. CIRCUITO	2.000,00				CESION
L 2 b	5	TORRES	4.250,00	100	9.000	VPP<10M2	
L 2 c	8	OCIO/PRIVADO	6.300,00			300	LIBRE
L 2 d	5	TORRES	4.250,00	100	9.000	VPP<10M2	LIBRE
L 2 e	4	BLOQUES	9.350,00	178	17.800	300 VPP<10M2	LIBRE
L 2 i	D1	DEPORT. CIRCUITO	2.000,00				CESION
M 1 a	D1	DEPORT. CIRCUITO	860,00				CESION
M 1 b.1	QS	EQUIP. SOCIAL	3.960,30				CESION
M 1 b.2	QE	EDUCACIONAL	12.300,36				CESION
M 1 c	D1	DEPORT. CIRCUITO	695,00				CESION
M 2 a	D1	DEPORT. CIRCUITO	2.000,00				CESION
M 2 b	L2	E.L. PARQ. RECREO	744,00				CESION
M 2 c.1	3	COLECTIVA	5.828,00	85	9.350	VIV. PR. OF.	
M 2 c.2	3	COLECTIVA	5.828,00	85	9.350	VIV. PR. OF.	
M 3 a	L2	E.L. PARQ. RECREO	1.225,78				CESION
M 3 b.1	3	COLECTIVA	5.828,00	84	9.240	VIV. PR. OF.	
M 3 b.2	3	COLECTIVA	5.828,00	84	9.240	VIV. PR. OF.	
M 4 a	L2	E.L. PARQ. RECREO	687,00				CESION
M 4 b.1	3	COLECTIVA	6.339,50	92	10.120	VIV. PR. OF.	
M 4 b.2	3	COLECTIVA	6.339,50	92	10.120	VIV. PR. OF.	
M 4 c	D1	DEPORT. CIRCUITO	2.165,00				CESION
M 5 a	L2-O	E.L. JUEGO. RECREO	512,47				CESION
M 5 b	D1	DEPORT. CIRCUITO	882,82				CESION
M 5 c	QE	EDUCACIONAL	14.086,78				CESION
M 5 c.2	QE	EDUCACIONAL	7.136,94				CESION
M 5 d	D1	DEPORT. CIRCUITO	1.354,32				CESION
M 5 e	L2-O	E.L. JUEGO. RECREO	820,00				CESION
M 5 f	L2	E.L. PARQ. RECREO	2.525,05				CESION
N 1	3	COLECTIVA	7.050,00	102	11.220	500 VIV. PR. OF.	LIBRE
N 2	3	COLECTIVA	7.050,00	102	11.220	500 VIV. PR. OF.	LIBRE
N 3 a	7	COM-TERCIARIO	13.148,00			15.777	LIBRE
N 3 b	7	COM-TERCIARIO	9.252,00			4.500	LIBRE
N 4	L1	E.L. PARQ. RECREO	4.178,70				CESION
N 5	L1	E.L. PARQ. RECREO	5.944,75				CESION
N 6	1a	UNIFAMILIAR	7.050,00	32	4.800	LIBRE	LIBRE
N 7	1a	UNIFAMILIAR	10.000,00	48	7.200	LIBRE	LIBRE
N 8	1a	UNIFAMILIAR	7.050,00	32	4.800	LIBRE	LIBRE
N 9	1a	UNIFAMILIAR	10.000,00	48	7.200	LIBRE	LIBRE
N 10	1a	UNIFAMILIAR	7.050,00	32	4.800	LIBRE	LIBRE
N 11	1a	UNIFAMILIAR	10.000,00	48	7.200	LIBRE	LIBRE
N 12	L1	E.L. PARQ. RECREO	10.537,98				CESION
N 13	L1	E.L. PARQ. RECREO	11.909,86				CESION
O 1	3	COLECTIVA	10.000,00	146	16.060	750 VIV. PR. OF.	LIBRE
O 2	3	COLECTIVA	10.000,00	146	16.060	750 VIV. PR. OF.	LIBRE

UNID.ZONA	ODENANZA	SUPERFICIE	CONTENIDOS LUCRATIVOS			RÉGIMEN		
			VIVIENDAS	M2E RES	M2E OTROS	M2 RES	M2 OTROS	
O 3	3	COLECTIVA	3.475,00	50	5.500	250	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 4	3	COLECTIVA	10.825,00	156	17.160	750	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 5	3	COLECTIVA	10.000,00	146	16.060	750	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 6	3	COLECTIVA	10.000,00	146	16.060	750	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 7	3	COLECTIVA	3.475,00	79	5.520	235	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 8	3	COLECTIVA	10.825,00	166	17.400	725	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 9	L1	E.L.PARQ.RECREO	5.948,70					CESION
O 10	L1	E.L.PARQ.RECREO	5.893,45					CESION
O 11	L1	E.L.PARQ.RECREO	2.085,00					CESION
O 12	L1	E.L.PARQ.RECREO	6.388,45					CESION
O 13-17	QE	EDUCACIONAL	22.400,00					CESION
O 14	10	BAJA	10.000,00	80	7.200			LIBRE
O 15	L1	E.L.PARQ.RECREO	3.475,00					CESION
O 16	10	BAJA	10.825,00	86	7.800			LIBRE
O 18	1a	UNIFAMILIAR	10.000,00	48	7.200		LIBRE	LIBRE
O 19	L1	E.L.PARQ.RECREO	3.475,00					CESION
O 20	1a	UNIFAMILIAR / COL	10.825,00	52	7.800		LIBRE	LIBRE
O 21.1	1a	UNIFAMILIAR / COL	5.412,50	26	3.900		LIBRE	LIBRE
O 21.2	1a	UNIFAMILIAR / COL	4.587,50	22	3.300		LIBRE	LIBRE
O 22	1a	UNIFAMILIAR / COL	10.000,00	48	7.200		LIBRE	LIBRE
O 23	L1	E.L.PARQ.RECREO	5.371,75					CESION
O 24	1a	UNIFAMILIAR / COL	9.587,50	46	6.900		LIBRE	LIBRE
O 25	L1	E.L.PARQ.RECREO	8.411,51					CESION
O 26	L1	E.L.PARQ.RECREO	4.913,15					CESION
O 27 a	L2	E.L.PARQ.RECREO	14.351,36					CESION
O 27 b	L2-O	E.L.JUEGO.RECREO	15.110,16					CESION
O 28 a	L2	E.L.PARQ.RECREO	4.763,14					CESION
O 28 b	L2-O	E.L.JUEGO.RECREO	3.661,47					CESION
O 29 a	L2-O	E.L.JUEGO.RECREO	844,70					CESION
O 29 b.1	3	COLECTIVA	5.125,00	120	8.400	345	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 29 b.2	L1	E.L.PARQ.RECREO	2.161,00					CESION
O 29 b.3	3	COLECTIVA	5.125,00	120	8.400	345	VIV.PR.OF.	LIBRE
O 29 b.4	L1	E.L.PARQ.RECREO	2.708,00					CESION
O 29 b.5	L1	E.L.PARQ.RECREO	3.726,75					CESION
O 29 b.6	L1	E.L.PARQ.RECREO	1.069,00					CESION
O 29 b.7	D2	DEPORT.GENERAL	17.856,00					CESION
O 29 c	L1	E.L.PARQ.RECREO	3.786,36					CESION
O 29 d	9	INF.BASICAS	2.936,42			1.000		LIBRE

## PLANOS

### En DIN A3

- 01-TRPP "ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALIZADA"- (PP 02 ,modificado s/ mod. punt. 23-6-2008)
- 02-TRPP "RETRANQUEOS Y HUELLAS DE EDIFICIOS MODIFICADAS S/ESTUDIOS DE DETALLE"-(PP 07 modificado c/mods. punt. 23-6-2008 y ED,s).
- 03-TRPP "TRAZADO ACOTADO ACTUALIZADO"- (PP 05 modificado c/mods. punt. 23-6-2008)

### En DIN A1

- 01-TRPP "ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALIZADA"- (PP 02 ,modificado s/ mod. punt. 23-6-2008)
- 02-TRPP "RETRANQUEOS Y HUELLAS DE EDIFICIOS MODIFICADAS S/ESTUDIOS DE DETALLE"-(PP 07 modificado c/ mods. punt. 23-6-2008 y ED,s).
- 03-TRPP "TRAZADO ACOTADO ACTUALIZADO"- (PP 05 modificado c/ mods. punt. 23-6-2008)

