

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

## 2.1 MARCO DE REFERENCIA.

### 2.1.1 Zona de estudio

El término municipal de Parla (24.5 Km<sup>2</sup> de superficie y a 648 m. de altitud) se sitúa dentro del Área Metropolitana de Madrid, a unos 20 km. al SW. de la capital apoyado en la N-401.

Al sur del núcleo de Parla se encuentran los terrenos objeto de estudio denominados como "Leguario Sur" en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal, aprobado definitivamente el 22 de julio de 1997.

Los terrenos que conforman el denominado "Leguario Sur" alcanzan una superficie total de 266.423 m<sup>2</sup> (Sistemas Generales incluidos), de acuerdo a una reciente medición topográfica realizada, presentando una forma poligonal y cuyos límites son:

- al norte, con el P.A.U. -2. "Leguario Sur"
- al este, con área de equipamientos y zona verde pública.
- al sur, con Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agraria.
- Al oeste, con la antigua N-401 y el P.P. 8 "La Ermita", de carácter industrial.

El terreno señalado es cruzado y bordeado por varios tendidos aéreos.

No se encuentran edificaciones dentro de los límites marcados.

### 2.1.2 Topografía

Situados a una altitud media de 648 m., los terrenos del "Leguario Sur" presentan una topografía suave, producto de su localización en zona conocida como de la Depresión o Cuenca madrileña, resultando aptos para el desarrollo residencial propuesto.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE, Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 16 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

2.1.3 Clima.

Los terrenos analizados presentan un clima clasificado como templado-frío

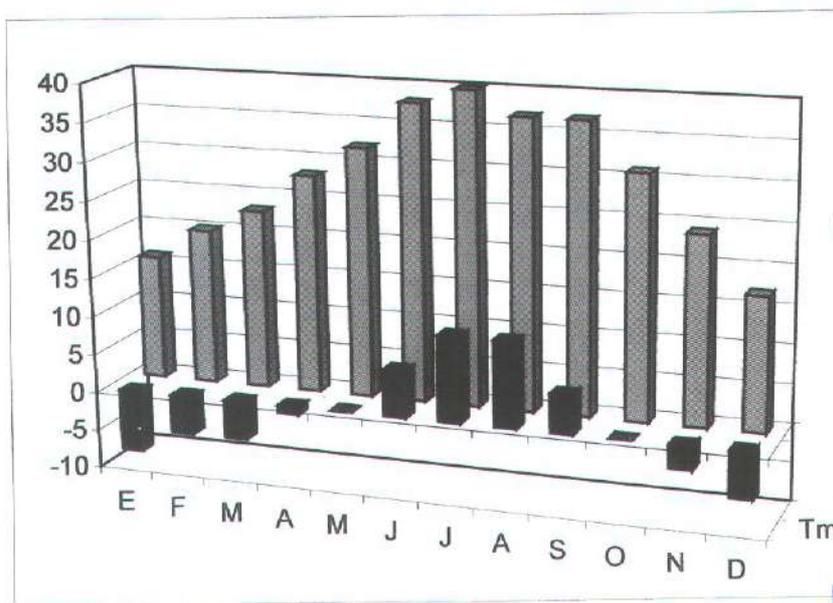
Semiárido. Para la definición concreta de sus características se presentan los datos climatológicos recogidos en la estación meteorológica completa más próxima, la localizada en Getafe (nº 201 de la Red) y situada a 620 m. de altitud.

- Temperaturas.

Cuadro de temperaturas máximas y mínimas absolutas mensuales.  
(TM/Tm)

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total
TM	16	20	23	28	32	38	40	37	37	31	24	17	40
Tm	-8	-5	-5	-1	0	6	11	11	5	0	-3	-6	-8

Gráfico de temperaturas máximas y mínimas absolutas mensuales.  
(TM/Tm)



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

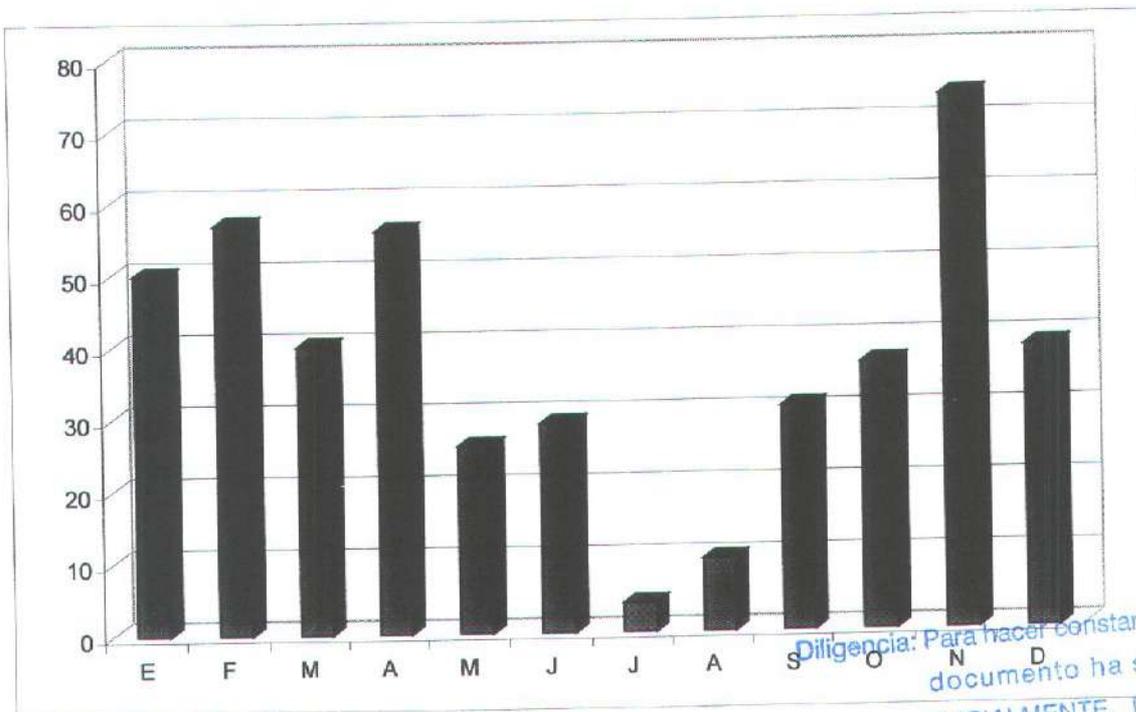
- Temperatura media anual: 14°-15°
- Temperatura media en verano: 24°-25°
- Temperatura media en primavera: 12°-13°
- Temperatura media en otoño: 14°-15°
- Temperatura media en invierno: 5°-6°

- Precipitaciones

Cuadro de precipitación media mensual

E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total
50	57	40	56	26	29	4	10	31	37	74	39	453

Gráfico de precipitación media mensual (m.m.)



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

- Precipitación total anual: 453 m.m.
- Precipitación media en verano: 40-60 m.m.
- Precipitación media en primavera: 100-150 m.m.
- Precipitación media en otoño: 105-160 m.m.
- Precipitación media en invierno: 125-175 m.m.
- Número medio de días de lluvia al año: 90 (máximo, de Noviembre a Mayo)
- Número medio de días de nieve al año: 4 (máximo en Enero).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

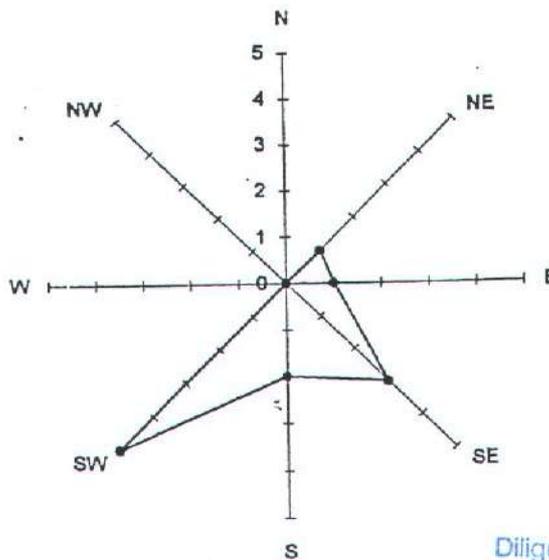
- Vientos.

Al encontrarnos en el área correspondiente a la gran Cuenca del tajo, no sorprende que el viento dominante durante los días de lluvia sea, en general, el SW. Dada la orientación SW-NE de dicha cuenca, son los vientos ábregos o "llovedores" del SW, los que proporcionan las lluvias más importantes en el área.

Cuadro de dirección del viento dominante.

E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Anual
SW	SW	S	E	SW	SE	NE	SW	S	SE	SW	SE	SW

Rosa de los Vientos.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
 EL SECRETARIO GENERAL,

#### 2.1.4. Vegetación y fauna.

- Vegetación.

Tradicionalmente, esta área ha sido ocupado por la agricultura, con aprovechamientos extensivos del territorio con cultivos cerealísticos propios de la campiña castellana. La campiña ha sido históricamente deforestada y ocupada por los cultivos de secano, vid, olivo y cereal en detrimento del encinar original. (*Quercus ilex*).

Su aprovechamiento agrícola, principalmente debido a la presión y la mayor rentabilidad de otros usos del territorio –como es el caso residencial que nos ocupa –, no presenta interés de preservación al encontrarse actualmente el área por pequeños retales de matorral.

- Fauna.

La cercanía al núcleo urbano de Parla al área de estudio y el fuerte grado de antropización existente en la zona impide la existencia de mamíferos de interés.

El término municipal de Parla no se encuentra inmerso actualmente dentro de ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.), peor si se encuentra a escasos kilómetros al norte de la Z.E.P.A. de los ríos Jarama y Henares, por lo que debido al amplio radio de acción de la aves, es probable su presencia en el área analizada.

El tipo de aves protegidas que pudieran localizarse en la zona serían principalmente, el Cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y Avutarda (*Otus tarda*), ligados en cuanto a nidificación se refiere, a los entornos de la confluencia de los ríos mencionados.

Según las características apuntadas, los terrenos no presentan especial valor ambiental de preservación tanto de carácter vegetal como faunístico. La legislación medioambiental y los catalogos de espacios a preservar, tanto de carácter nacional como autonómico, no recogen imposición alguna sobre el área de actuación analizada.

#### 2.1.5. Hidrología e hidrogeología.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local de Parla a las 16:00 horas del día 16 JUN 2006.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

No existe dentro de los límites del ámbito estudiado ninguna corriente de agua de carácter permanente o estacional.

El curso de agua más próximo que es el Arroyo de Humanejos, principal curso de agua del municipio, situado al sur de la zona de estudio.

En cuanto a la hidrogeología, existe una vulnerabilidad media en cuanto a la contaminación de los acuíferos por permeabilidad baja por porosidad debido a los tipos de materiales existentes.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.

### 2.2.1. Estratigrafía.

En la extensión general analizada afloran materiales del Terciario concretamente del Mioceno, donde aparece la llamada "Facies Madrid" que comprende yesos masivos, margas yesíferas, margas blandas con intervalos de calizas de colores claros, potencia débil y niveles de silex, finalizando la serie con arenas micaceas.

De esta forma Parla se encuadra en la campiña y lomas de materiales terciarios de arena, arcillas y yesos.

### 2.2.2 Tectónica.

Desde el punto de vista tectónico, los terrenos analizados quedan dentro de la denominada Depresión del Tajo, en la que existen dos pisos estructurales:

- Un basamento rígido antiguo, que en profundidad presenta un conjunto de bloques hundidos y elevados, con una tectónica idéntica a la del zócalo emergido en el Sistema Central.
- Una cobertura sedimentaria terciaria, con fuerte tendencia a la subhorizontalidad  
Apareciendo en algunos puntos pliegues de gran radio.

## 2.3 CARACTERÍSTICAS LITOLÓGICAS.

### 2.3.1 Formación superficial.

La cercanía del "Leguario Sur" a la Cuenca del Jarama es casi imperceptible en cuanto a la deposición de materiales cuaternarios se refiere en la formación superficial.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se ha aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

### 2.3.2 Sustrato.

El sustrato aparece caracterizado por la presencia de arcosas y arcillas.

Geográficamente hablando, este tipo de sustrato se extiende desde Leganés hasta el municipio de Illescas, ya en la provincia de Toledo.

En el área estudiada se manifiesta por la presencia de arenas, arcillas y limos, con un neto predominio de las primeras. Pueden aparecer en los cortes del terreno, la existencia de niveles claramente arcillosos, con una potencia inferior a los dos metros y coloración rojiza. La cementación de estas arenas es escasa en superficie, aumentando en profundidad.

Estos terrenos desarrollan preferentemente suelos clasificados como arenas arcillosas, arenas limosas, y arcillas, no siendo extraña la presencia de sulfatos en ellos, y esporádicamente, de materia orgánica.

El drenaje se efectúa por precolación natural y puede considerarse aceptable.

El valor como sub-base y base de los materiales puede considerarse bueno.

## 2.4 CARACTERISTICAS GEOTECNICAS.

### 2.4.1 Valoración constructiva de los terrenos.

Los terrenos estudiados presentan una capacidad de carga media, debido a la presencia de niveles de granulometría fina (arenas) o arcillosos y asentamientos de magnitud media.

Son terrenos cuya susceptibilidad a las heladas es nula o muy ligera.

Son terrenos con permeabilidad variable ligada a la presencia de zonas más arcillosas. Son frecuentes los enchacamientos temporales, pero no se debe hablar de problemas hidrológicos extendidos a toda la formación.

El drenaje se realiza por precolación natural o por escorrentía superficial cuando la pendiente lo permite.

Respecto a la posibilidad de excavación por medios mecánicos de estos materiales, se tendrá en cuenta que los valores de la velocidad sísmica en ellos varían entre 0,5 y 1,8 km/.

Las arcosas poseen una capacidad como base o sub-base de carreteras mediana, empeorando esa calidad a medida que aumenta su contenido en fracciones finas: arcillas y limos.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006

Para constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

Su susceptibilidad a las heladas varía de mediana a alta, dependiendo, al igual que en el caso anterior, de su contenido en arcillas y limos.

Se recomienda en obra de cimentación el análisis de sulfatos, ya que estos pueden aparecer accidentalmente.

La valoración constructiva general de los terrenos objeto de análisis queda pormenorizada en las siguientes tablas:

#### Cimentación.

Posibles problemas	Tensión admisible (*)
Heterogeneidad litológica. Expansividad Presencia de sulfatos	>1

(\*) Para estudios de viabilidad y anteproyectos

#### Obras de tierra.

Tipo de obra	Condiciones
Excavabilidad	Normal
Estabilidad de taludes	Medio
Empuje sobre contenciones	Medio
Dificultad de excavación	Medio-Alta
Sostenimiento de obras subterráneas	Medio-Alta
Aptitud para préstamos	Medio-Alta
Aptitud para explanación	Alta

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006  
PARLA a 26 JUN 2006

#### Restricciones geológicas a la construcción

Tipo de obra	Valoración global
Cimentaciones	Media
Obras de tierra	Media-Baja
Globales	Media

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

#### 2.4.2. Incidencia de la sismicidad.

Siguiendo las especificaciones establecidas en la Norma Sismorresistencial P.G., S-I (1.968) Parte A, todo el área se encuentra dentro de la "Zona A", poseyendo una intensidad macrosísmica según la escala (M.S.K.),  $G < V$  y, por

consiguiente, no debe esperarse en ella la aparición de fenómenos sísmicos que produzcan efectos perjudiciales para las construcciones.

De esta forma, podrán realizarse las obras y edificaciones previstas sin prever en ellas las normas dictadas en la publicación anteriormente mencionada.

## 2.5. CONDICIONANTES Y RECOMENDACIONES DE ORDENACIÓN.

En cuanto a los condicionantes y recomendaciones, tanto legales como de criterios subjetivos urbanísticos y de ordenación, aplicables al diseño y desarrollo de un espacio residencial en los terrenos conocidos como "Leguario Sur", podemos señalar:

### 2.5.1.. De orden urbanístico y ambiental.

No existen en el área de estudio Vías Pecuarias clasificadas ni Espacios Catalogados o Preservados por la C.A.M.

El proyecto residencial previsto no es susceptible de sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental al no encontrarse dicha actuación dentro de los supuestos recogidos en la Ley 2/1.991, de 14 de Febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre en la C.A.M., en la Ley 10/1.991, de 4 de Abril para la Protección del Medio Ambiente de la C.A.M. ni en la modificación del Anexo II de la citada Ley promulgada por Decreto 123/1.996, de 1 de Agosto.

Debe ser tenida en cuenta en el Plan de Ordenación de estos terrenos la legislación relativa a tendidos eléctricos, el Decreto 3151/1.968 Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, que en su artículo 35 establece las distancias mínimas de seguridad de la cota de arbolado y edificaciones en función del tipo de línea conductora.

### 2.5.2. De orden topográfico.

La suavidad de los perfiles existentes no presuponen ningún tipo de recomendación o condicionante de tipo topográfico al desarrollo residencial propuesto.

### 2.5.3. De orden climático.

No existen problemas de umbría/solana.

Se recomienda sea tenida en cuenta, por la propia naturaleza del uso planeado, la orientación de la edificación en función de los vientos dominantes (SW).

El régimen existente de precipitaciones y de temperaturas, tanto medias como extremas, no plantea problemas específicos de carácter constructivo.

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Para a 25 OCT 2006 EL SECRETARIO GENERAL,

Debe ser considerado tanto en el trazado del viario como en su señalización el elevado número de días de niebla al año, 33 días concentrados principalmente en los meses de invierno.

#### 2.5.4. De orden faunístico.

El área se encuentra próxima ala Z.E.P.A. de Aranjuez y a la de los ríos Jarama y Henares como se expuso en el punto 1.4. de este informe, por lo que sería recomendable, que la compañía suministradora, en colaboración con la Administración, procediera al enterramiento del tendido eléctrico o, en su defecto, la utilización de materiales y técnicas que impidan el daño a las aves.

De esta forma se recomienda el enterramiento de los tendidos eléctricos tanto existentes como proyectados. En el caso de proyectarse aéreos se considerará:

- El sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental de los tendidos de Alta Tensión conforme a la legislación vigente.
- Utilización de apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente "al trebolillo".
- Evitar los bucles de cables por encima de los travesaños en los transformadores.
- Aislar un tramo del conductor, a ambos lados del aislador, de al menos 1 m de longitud.
- Los seccionadores en cabecera se fijarán al vástago del poste.
- Los puentes flojos del cable serán preferentemente del tipo "cable aislado o seco".
- El cable de tierra se señalará preferentemente en colores vivos.

#### 2.5.5. De orden vegetal.

Las características edáficas, hidrológicas y climáticas descritas anteriormente permiten recomendar ciertas especies vegetales, en función de criterios de vegetación climax y de menores costes económicos, tanto de plantación como de mantenimiento, para su implantación en las zonas verdes y espacios libres proyectados en el ámbito del Plan Parcial "Leguario Sur".

Se recomienda la realización de una forestación en las zonas verdes con árboles de porte medio y matorral que, mediante sus raíces, eviten procesos erosivos y corrimientos de tierras a la vez que aumenten el atractivo del área.

Se especifican a continuación las especies vegetales más recomendables, subdivididas en arbóreas y arbustivas, con el fin de proporcionar una "escala" de tamaños y portes vegetales para aquellas zonas, como es el caso de las

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Para a 25 OCT 2006  
JOSE MANUEL GARCIA  
ALCALDE GENERAL

franjas cruzadas por tendidos eléctricos aéreos, que requieren de un tratamiento urbanístico especial.

Especies arbóreas recomendadas:

- Encina (*Quercus ilex*):

Especie de gran longevidad, que puede llegar a los 500 o 700 años con cierta facilidad, posee gran plasticidad ecológica y puede desarrollarse de nuevo en aquellos lugares donde alguna vez estuvo. A su elevada plasticidad se une la diversidad de tratamiento a que puede ser sometida para dar lugar a fisonomías muy diferentes: formaciones cerradas, claras o muy claras; porte arbóreo bien desarrollado o arbolillos y arbustos de varios troncos.

- Quejigo (*Quercus suber*):

Al igual que la encina puede adoptar distintas fisonomías: con porte arbóreo y espesura completa o casi completa (grado de cubierta superior al 75 %) o porte arbustivo. Se puede mezclar con la encina.

Especies arbustivas recomendadas:

- Jara pringosa (*Cistus ladanifer*)

Especie que aparece entre los 600 y los 1.400 m de altitud, es indicador de etapas más avanzadas que las leguminosas, pirófito por excelencia y por lo tanto recomendable bajo tendidos eléctricos aéreos, sustituye a las formaciones arbóreas de encina.

- *Securinela Tintorea*

Especie arbustiva óptima para la construcción y levantamiento de setos.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno Local de Ischa PARLA a 16 JUN 2006

2.5.6. De orden hidrológico e hidrogeológico.

Existe una vulnerabilidad media en cuanto a la contaminación de los acuíferos por permeabilidad baja por porosidad.

Se precisarán estudios complementarios ante la implantación de actividades contaminantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

2.5.7. De orden geotécnico.

Son las descritas en el punto 4.1. del presente documento, a

25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

2.6. Estructura de la propiedad del suelo

De acuerdo a los títulos de propiedad a que se han tenido acceso para la redacción del presente documento, la estructura de la propiedad del suelo sería la siguiente:

SUPERFICIE DEL AMBITO	266.243 M <sup>2</sup>	100%
MONTAÑA NEVADA S.C.L.	229.994 M <sup>2</sup>	86,39%
RESTO DE PROPIETARIOS	36.249 M <sup>2</sup>	13,61%

## 2.7. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. PARA EL AREA DEL LEGUARIO SUR

El P.G.O.U. a través del Convenio Urbanístico que desarrolla el presente suelo, establece las siguientes determinaciones:

Se adscribe una superficie de 38.500 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales de Equipamiento y Viario y Reserva para Ferroviario 23.500 m<sup>2</sup>

Densidad y número de viviendas:

Densidad máxima: 33,2 viv/Ha  
 Nº máximo de viviendas: 802  
 Residencial unifamiliar: 564  
 Residencial multifamiliar: 238

Superficies edificables:

Superficie máxima edificable: 104.053 m<sup>2</sup>  
 Residencial: 99.967 m<sup>2</sup>  
 Terciario: 4.086 m<sup>2</sup>

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006  
 PARLA a 26 JUN 2006

### 2.7.1. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

#### A. DOTACIONES Y CESIONES

Serán las que vienen determinadas en el Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, UNIDAD INTEGRADA (500-1000 VIVIENDAS)

Para hacer constar que el presente documento corresponde el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 12 4 OCT 2006

Paría, a

25 OCT 2006  
 EL SECRETARIO GENERAL,

## B. RED VIARIA

La traza y perfiles longitudinal y transversal de calles se fijará siguiendo los tipos y características del siguiente cuadro:

TIPO DE CALLE	ACERA	CALZADA	ACERA
CALLE DE ACCESO	1 M	7M	1M
CALLE DE REPARTO		6M	
REMATE SUR DE BORDE	1M	5M	1M
REMATE ESTE DE BORDE	1,5 M	7M	1,5M

En cuanto al Viario de Ronda, Sistema General adscrito al Sector, viene determinado por el Convenio Urbanístico de desarrollo, que éste tendrá un ancho constante mínimo de 24 m, determinándose su sección en el plano correspondiente.

## C. APARCAMIENTOS

Las necesidades mínimas para viviendas son de 1 a 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. El artículo 10 del anexo del R.P. marca una exigencia de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Estas plazas podrán disponerse en garajes dentro de los propios edificios, tanto sobre o bajo rasante, de acuerdo a las determinaciones de los posteriores Proyectos de Edificación.

### 2.7.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

La Calificación del ámbito es de Residencial y Terciario, dividiéndose el residencial en tipologías plurifamiliar y unifamiliar, en dos áreas diferenciadas. El 50 % de la superficie del suelo residencial vendrá obligada a acogerse a algún Régimen de Protección Pública, que se concretará en todas las viviendas multifamiliares y en parte de las unifamiliares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

## ORDENANZA 2. GRADO 3. MULTIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Definición:

De aplicación en las nuevas áreas de desarrollo residencial en manzana cerrada.

Nº MAX DE VIVIENDAS	238 viviendas
ALTURA	6 plantas
PARCELA MINIMA	200 M <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1 plaza /100 m <sup>2</sup> construídos

La superficie máxima edificable será 99.967 m<sup>2</sup>

## RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. GRADO 3.

Definición:

De aplicación en nuevas áreas de edificación unifamiliar propuestas.

EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela neta
ALTURA	2 plantas + bajo cubierta 7,5 m a cornisa+ sótano
RETRANQUEOS	1,5 m alineación de fachada 5 m del lindero posterior
OCUPACIÓN	60 %
PARCELA MINIMA	170 m <sup>2</sup>

La superficie máxima edificable residencial será 99.967 m<sup>2</sup>

Cerramientos:

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a dos metros. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos, calados metálicos, de madera o de fábrica, pudiendo ser la parte baja de fábrica, hasta una altura de 1 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

La composición arquitectónica será libre y vendrá determinada por las consideraciones ulteriores de los respectivos Proyectos de Edificación.

La edificación se acompañará en los espacios públicos preferentemente de árboles de porte medio y matorral.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Para, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,