

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

117

MAJADAHONDA

URBANISMO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de enero de 2010, ha resuelto lo siguiente:

1. Aprobar de manera definitiva la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Área de Desarrollo número 23, “Roza Martín”, del Plan General, Sector PP I-5.
2. El presente acuerdo deberá publicarse, junto con las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y tablón de edictos del Ayuntamiento.

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo:*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable programado (hoy sectorizado) constituido por el Sector PP I-5, denominado “Roza Martín”, del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de enero de 1998. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV, sección primera (artículos 47 al 49), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el Sector de Suelo Urbanizable Programado (hoy Sectorizado) delimitado como una Unidad de Ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia:*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad: el Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cum-

plimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan implica que una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemple al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- b) Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas y ordenanzas urbanísticas.
- f) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación:*

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquellas sobre estas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes

citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Majadahonda.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del polígono según las siguientes zonas de ordenanza:

01. Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).
02. Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).
03. Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).
04. Residencial Colectiva Bl. Abierto (V. Prot.) (RCA)
05. Terciario-Comercial - Grandes Superficies (TCG).
06. Dotacional Privado (DPR).
07. Dotacional Deport. y Serv. (DDS).
08. Equipamiento Escolar (EQE).
09. Equipamiento Deportivo (EQD).
10. Equipamiento Social (EQS).
11. Equipamiento Comercial (EQC).
12. Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
13. Servicios Urbanos - Centros Transf. (SUT).
14. Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).
15. Espacios Libres - Pasillo Eléctrico (ELE).
16. Espacios Libres - Protección Vías (ELP).
17. Infra. comunicaciones-Viario Sist. Gral. (IVG).
18. Infra. comunicaciones - Viario Sist. Local. (IVL).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación según se detalla en el capítulo 7, Ordenanzas particulares de cada zona.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a sistemas locales.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas específicas:

08. Equipamiento Escolar (EQE).
09. Equipamiento Deportivo (EQD).
10. Equipamiento Social (EQS)
11. Equipamiento Comercial (EQC).
12. Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
13. Servicios Urbanos - Centros Transform. (SUT).
14. Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).
15. Espacios Libres Pasillo Eléctrico (ELE).
16. Espacios Libres - Protección Vías (ELP).
17. Infra. comunicaciones-Viario Sist. Gral. (IVG).
18. Infra. comunicaciones-Viario Sist. Local (IVL).

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento

de rango superior a que se somete, el polígono está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente se acuerden con el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- (Posibles convenios urbanísticos, proyecto de reparcelación, etcétera.)

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

08. Equipamiento Escolar (EQE)
09. Equipamiento Deportivo (EQD).
10. Equipamiento Social (EQS).
11. Equipamiento Comercial (EQC).
12. Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
13. Servicios Urbanos - Centros Transf. (SUT).
14. Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).
15. Espacios Libres - Pasillo Eléctrico (ELE).
16. Espacios Libres - Protección Vías (ELP)
17. Infra. comunicaciones-Viario Sist. Gral. (IVG).
18. Infra. comunicaciones- Viario Sist. Local (IVL).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente Proyecto de Compensación.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por el propio sector.

Capítulo 4

Desarrollo del Plan Parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización, como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante actuación convenida con el Ayuntamiento, en virtud de los acuerdos alcanzados entre este y los propietarios.

Art. 14. *Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- a) Proyectos de Equidistribución (Reparcelación).
- b) Proyectos de Urbanización.
- c) Proyectos de Parcelación (en su caso).
- d) Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución (Reparcelación).*

Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*

Contenido: el proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: será formulado por los propietarios, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de Edificación.*—Los Proyectos de Edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de actuación:* la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará de forma convenida entre propietarios y Ayuntamiento, con aplicación, en su caso, del sistema de cooperación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos estos habrán de constituirse en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente.

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido la condición de solar.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda vigente.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación, cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Recogida neumática de basuras, según lo establecido en el nuevo Plan General.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.*—Se recogen en el anexo normativo, “Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización”, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.

Capítulo 6

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 25. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las “Normas Generales de la Edificación y de los Usos del Plan General de Majadahonda” (Normas Urbanísticas), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Capítulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y Uso,

previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define 18 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

01. Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).
02. Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).
03. Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)
04. Residencial Colectiva Bloque Abierto (V. Prot.) (RCA).
05. Terciario-Comercial - Grandes Superficies (TCG)
06. Dotacional Privado (DPR).
07. Dotacional Deportivo y Servicios (DDS).
08. Equipamiento Escolar (EQE).
09. Equipamiento Deportivo (EQD).
10. Equipamiento Social (EQS).
11. Equipamiento Comercial (EQC).
12. Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
13. Servicios Urbanos - Centros Transform. (SUT).
14. Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).
15. Espacios Libres - Pasillo Eléctrico (ELE).
16. Espacios Libres - Protección Vías (ELP).
17. Infra. comunicaciones - Viario Sist. Gral (IVG).
17. Infra. comunicaciones - Viario Sist. Local (IVL).

Nota aclaratoria en relación con las edificabilidades máximas.—En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas serán las recogidas en los cuadros del apartado 5.3 de esta memoria, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

Art. 27.—Zona 01. Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).

1. Definición: corresponde a la zona central del área destinada a vivienda unifamiliar, delimitada por el denominado anillo perimetral que la circunvala.

2. Ámbito: manzanas RUH-1, RUH-2, RUH-3, RUH-4, RUH-5, RUH-6, RUH-7, RUH-8 y RUH-9 señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: vivienda unifamiliar en hilera.

Con respecto a esta tipología, se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) o subterráneos (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 400 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 8 metros de diámetro.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

En cualquier caso, el número de unidades de vivienda por manzana no podrá exceder del siguiente:

- RUH-1: 9 viviendas.
- RUH-2: 22 viviendas.
- RUH-3: 22 viviendas.
- RUH-4: 24 viviendas.
- RUH-5: 24 viviendas.
- RUH-6: 25 viviendas.
- RUH-7: 30 viviendas.
- RUH-8: 30 viviendas.
- RUH-9: 25 viviendas.

Total: 211 viviendas.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las viviendas será de 8 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 35 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 50 por 100 bajo rasan-

te. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50 por 100. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de dos plantas. La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales en los finales de las hileras será de 3 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante siempre que esta se destine a garaje.

El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de 5 metros.

En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversas hileras de viviendas, la distancia mínima entre dos fachadas longitudinales, entre la fachada lateral de una hilera y la longitudinal de otra, no podrá ser inferior a 10,50 metros, medidos perpendicularmente a dichas fachadas longitudinales, salvo en el caso de que la proyección ortogonal de la fachada lateral sobre la longitudinal sea igual o inferior a 2 metros, en cuyo caso dicha separación podrá ser de 8 metros como mínimo.

Siempre que no haya proyección ortogonal de una hilera sobre la fachada longitudinal de otra, la distancia mínima entre hileras será de 6 metros, medidos en cualquier dirección.

11. Condiciones complementarias: la longitud mínima de las hileras de edificación será de dos viviendas y/o 16 metros.

La longitud máxima de las hileras de edificación será de ocho viviendas y/o 75 metros, no pudiendo superar cada tramo continuo de fachada la longitud de 55 metros.

Cada hilera de viviendas deberá tener un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico y objeto de una única licencia de obras.

En casos debidamente justificados, se admitirán trasvases de número de viviendas y de edificabilidad entre manzanas de esta ordenanza no superiores a un 10 por 100, según los procedimientos que al efecto establezca el Ayuntamiento.

12. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación o fracción superior a 50 metros cuadrados, en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, dos plazas integradas en la edificación. De las plazas resultantes, como mínimo, dos deberán ser susceptibles de funcionamiento autónomo, aceptándose que el resto puedan requerir maniobras sobre otras de las plazas.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano en el caso de garajes individuales tendrán una pendiente máxima del 18 por 100, mientras que en el caso de garajes colectivos esta no podrá exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

13. Condiciones de uso:

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

— Servicios terciarios: admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 50 por 100 de la superficie total de la vivienda.

Art. 28. *Zona 02. Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).*

1. Definición: corresponde a las zonas situadas al Noroeste del área destinada a vivienda unifamiliar y del denominado anillo perimetral que distribuye sus tráfico.

2. Ámbito: manzanas RUP-1 y RUP-2 señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: vivienda unifamiliar pareada.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 600 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 13,00 metros de diámetro.

En cualquier caso, el número de unidades de vivienda por manzana no podrá exceder del siguiente:

RUP-1: 30 viviendas.

RUP-2: 20 viviendas.

Total RUP: 50 viviendas.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 13 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 50 por 100 bajo rasante.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,40 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50 por 100.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de dos plantas. La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros, en el caso de parcelas de fuerte pendiente. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero de fachada será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero lateral no adosado será de 5 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante siempre que se destine a garaje.

El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de 15 metros.

11. Condiciones complementarias: cada pareja de viviendas deberá tener un tratamiento arquitectónico homogéneo, buscando la integración en una imagen de conjunto.

El número máximo de viviendas por manzana señalado en los planos y cuadros correspondientes no podrá ser superado en ningún caso.

12. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación o fracción superior a 50 metros cuadrados, en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, dos plazas integradas en la edificación. De las plazas resultantes, como mínimo, dos deberán ser susceptibles de funcionamiento autónomo, aceptándose que el resto puedan requerir maniobras sobre otras de las plazas.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano en el caso de garajes individuales tendrán una pendiente máxima del 18 por 100.

13. Condiciones de uso:

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

— Servicios terciarios: admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 50 por 100 de la superficie total de la vivienda.

Art. 29. *Zona 03. Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).*

1. Definición: corresponde a las zonas situadas al Suroeste del área destinada a vivienda unifamiliar y del denominado anillo perimetral que distribuye sus tráfico.

2. Ámbito: manzanas RUA-1, RUA-2, RUA-3 y RUA-4 señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1.000 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 22 metros de diámetro.

En cualquier caso, el número de unidades de vivienda por manzana no podrá exceder del siguiente:

RUA-1: 17 viviendas.

RUA-2: 15 viviendas.

RUA-3: 11 viviendas.

RUA-4: 6 viviendas.

Total RUA: 49 viviendas.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 22,00 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 20 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 30 por 100 bajo rasante.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,30 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Los porches y terrazas abiertas computarán al 50 por 100.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de dos plantas. La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros, en el caso de parcelas con fuerte pendiente. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero de fachada será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al testero de la parcela será de 15 metros.

11. Condiciones complementarias: el número máximo de viviendas por manzana señalado en los planos y cuadros correspondientes no podrá ser superado en ningún caso.

12. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación o fracción superior a 50 metros cuadrados, en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, dos plazas integradas en la edificación. De las plazas resultantes, como mínimo, dos deberán ser susceptibles de funcionamiento autónomo, aceptándose que el resto puedan requerir maniobras sobre otras de las plazas.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano en el caso de garajes individuales tendrán una pendiente máxima del 18 por 100.

13. Condiciones de uso:

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

— Servicios terciarios: admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 50 por 100 de la superficie total de la vivienda.

Art. 30. *Zona 04. Residencial Colectiva en Bloque Abierto (Viv. Prot.) (RCA).*

1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidas por la legislación vigente y el planeamiento general.

2. Ámbito: manzana RCA señalada en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación aislada en bloque abierto.

Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) o subterráneas (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1.000 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 25,00 metros de diámetro.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

En cualquier caso, el número total de unidades de vivienda no podrá exceder de 310.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 25,00 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte pro indivisa en zonas comunes.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 1 metro cuadrado por cada metro cuadrado.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte pro indivisa en zonas comunes.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas. La altura máxima sobre rasante será de 13,50 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 14,50 metros, en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

10. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semicerradas.

Los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de 20 metros.

Los bloques con patios cerrados tendrán un ancho máximo de 30 metros.

Los bloques podrán estar formados por un máximo de dos portales, y podrán adosarse hasta configurar un área de movimiento de 60 metros de longitud en fachada continua.

En cualquier caso, la dimensión mayor de un bloque, medida en cualquier dirección, no podrá superar los 70 metros.

11. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o lindero de fachada a la vía pública será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.

La separación mínima entre bloques será igual a la altura del más alto, en el caso de bloques sin patios cerrados, e igual a vez y media la altura del más alto, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no será nunca inferior a 6 metros.

12. Condiciones complementarias: en planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de 4 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de 1,75 metros, pudiendo ocupar como máximo un tercio de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75 por 100 de la longitud de la fachada.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de dos tercios de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a 1 metro.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales de la comunidad o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela.

- Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los cuarenta grados sexagesimales, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de 4 por 3 metros.
- En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3,00 metros si existen huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 metros del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

En cumplimiento de la legislación vigente, y de lo establecido por el Plan General, estas viviendas deberán someterse a algún régimen de protección pública, lo que se acreditará por los procedimientos oportunos.

En ningún caso, el número de viviendas de la manzana podrá ser superior a 310.

13. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, una plaza por vivienda integrada en la edificación.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

14. Condiciones de uso:

Uso principal: vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Usos compatibles:

- Servicios terciarios: admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 50 por 100 de la superficie total de la vivienda.

Art. 31. *Zona 05. Terciario Comercial en Grandes Superficies (TCG).*

1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones comerciales aisladas o integradas destinadas al servicio del conjunto de la población.

2. Ámbito: manzanas TCG-1, TCG-2 y TCG-3 señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificaciones singulares.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 4.500 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 25,00 metros de diámetro.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 25 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 45 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 80 por 100 bajo rasante.

8. Edificabilidad máxima: las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

- TCG-1: 10.106,40 metros cuadrados edificables.
- TCG-2: 15.329,20 metros cuadrados edificables.
- TCG-3: 1.885,60 metros cuadrados edificables

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar trasvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un ± 25 por 100 de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de una planta, en el 50 por 100 de su superficie, pudiendo llegar a dos plantas en el otro 50 por 100. La altura máxima de coronación de la edificación será de 10 metros, medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de cualquiera de las fachadas.

Esta altura máxima podrá superarse en una superficie no superior al 10 por 100 de la total, ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

10. Retranqueo y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de 12 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será de 10 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.

La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela será no inferior a 10 metros.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad si la proyección ortogonal de un edificio sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos edificios, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a 6 metros.

11. Condiciones complementarias: en el caso de centros comerciales y de ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios y, por lo tanto, computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.

La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en centros comerciales y/o de ocio:

- Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

12. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria, y por cada 25 metros cuadrados destinados a comercio alimentario.

13. Condiciones de uso:

Uso principal: terciario comercial en grandes superficies.

Usos compatibles: cualquier tipo o categoría de actividad comercial.

Art. 32. *Zona 06. Dotacional Privado (DPR).*

1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger usos dotacionales de carácter privado que colaboren a equilibrar la condición eminentemente residencial del municipio.

2. Ámbito: manzanas DPR-1 y DPR-2 señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación aislada en bloque abierto.

Con respecto a esta tipología, se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) o subterráneos (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 4.500 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 25 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 80 por 100 bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

8. Edificabilidad máxima: las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

DPR-1.1: 9.869,25 metros cuadrados edificables.

DPR-1.(2-6): 32.395,65 metros cuadrados edificables.

DPR-2: 33.945,30 metros cuadrados edificables.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Las terrazas abiertas computarán al 50 por 100.

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar trasvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un ± 25 por 100 de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

9. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas. La altura máxima sobre rasante será de 13,50 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 14,50 metros, en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

10. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semicerradas.

Las dimensiones en planta del volumen edificado se regirán por los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda recogidos en el artículo 177 de sus Normas Urbanísticas.

11. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de 8 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.

En cualquier caso, toda edificación sobre rasante se dispondrá a una distancia no menor de 25 metros de la línea de separación con las zonas RUP y DDS.

La separación mínima entre bloques será igual a la altura del más alto, en el caso de bloques sin patios cerrados, e igual a vez y media la altura del más alto, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques medida en cualquier dirección no será nunca inferior a 6 metros.

12. Condiciones complementarias: en planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de 4 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de 1,75 metros, pudiendo ocupar como máximo de un tercio de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75 por 100 de la longitud de la fachada.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de dos tercios de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a 1 metro.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los cuarenta grados sexagesimales, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes.
- Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de 4 por 3 metros.
- En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 metros del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

14. Condiciones de uso:

Uso principal: dotacional privado en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

- Residencial:
 - Vivienda: admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.
 - Residencia comunitaria.
- Servicios terciarios:
 - Hospedaje.
 - Oficinas: admisible sin que pueda superar el 50 por 100 de la superficie total edificable de cada una de las manzanas.

Art. 33. *Zona 07. Dotacional Deportivo y Servicios (DDS).*

1. Definición: corresponde a las parcelas situadas en la zona de vivienda unifamiliar destinadas a las instalaciones deportivas y de servicios para el conjunto de las mismas.

2. Ámbito: parcelas señaladas como DDS-1, DDS-2 y DDS-3 en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: las parcelas previstas se consideran como indivisibles.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 10 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 40 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,10 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

8. Altura máxima: la edificación no podrá superar la altura de una planta.

La altura máxima sobre rasante será de 3,50 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales y la altura de coronación no superará los 2 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a 5 metros medidos perpendicularmente a dichas fachadas.

10. Condiciones complementarias: las pistas deportivas descubiertas no computarán a efectos de ocupación.

En cualquier caso, como mínimo, el 20 por 100 de la superficie de cada parcela deberá ajardinarse.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

12. Condiciones de uso:

Uso principal: dotacional deportivo.

Usos compatibles:

— Servicios comunes de administración y mantenimiento de la urbanización.

Art. 34. *Zona 08. Equipamiento Escolar (EQE).*

1. Definición: corresponde a la parcela situada en el extremo Sureste del Sector, destinada a dotación escolar pública.

2. Ámbito: parcela señalada como EQE en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: la parcela prevista se considera como indivisible.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante, siempre que se destine a garaje, almacenes o instalaciones del edificio.

8. Altura máxima: la altura máxima no podrá superar la de dos plantas.

La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagesimales.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a 10,50 metros medidos perpendicularmente a dichas fachadas, salvo en el caso de que la proyección ortogonal de una sobre otra sea igual o inferior a 7 metros, en cuyo caso dicha separación podrá ser de 7 metros como mínimo.

Siempre que no haya proyección ortogonal de un edificio sobre la fachada de otro, la distancia mínima entre edificios será de 6 metros medidos en cualquier dirección.

10. Condiciones complementarias: además de lo previsto para el uso dotacional en la normativa del Plan General de Majadahonda, será de aplicación la normativa sectorial vigente para centros públicos.

Con motivo de las necesidades de distribución de energía eléctrica de la zona, y en base a la solicitud formulada en agosto de 2006 por la compañía distribuidora, esta parcela se ve afectada a lo largo de los 144 metros de su lindero Noroeste, y en una banda de 3 me-

tros de anchura, por el paso de una línea eléctrica enterrada de distribución en media tensión.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

Se contará con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

12. Condiciones de uso:

Uso principal: dotacional escolar público.

Usos compatibles: el resto de los usos dotacionales.

Art. 35. *Zona 09. Equipamiento Deportivo (EQD).*

1. Definición: corresponde a la parcela situada en la zona Sureste del Sector, destinada a instalaciones deportivas públicas.

2. Ámbito: parcela señalada como EQD en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: la parcela prevista se considera como indivisible.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será 30 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 40 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,30 metros cuadrados por cada metro cuadrado

8. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de una planta. La altura máxima de coronación será de 10,50 metros medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a 5 metros medidos perpendicularmente a dichas fachadas.

10. Condiciones complementarias: las pistas deportivas descubiertas no computarán a efectos de ocupación.

En cualquier caso, como mínimo, el 20 por 100 de la superficie de cada parcela deberá ajardinarse.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

12. Condiciones de uso:

Uso principal: dotacional deportivo público.

Usos compatibles: otros usos dotacionales.

Art. 36. *Zona 10. Equipamiento Social (EQS).*

1. Definición: corresponde a la parcela situada en la zona Este del Sector, destinada a proporcionar a los ciudadanos los servicios y dotaciones sociales públicos necesarios.

2. Ámbito: parcela señalada como EQS en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: la parcela prevista se considera como indivisible.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre y bajo rasante será del 60 por 100 de la total de la parcela.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante, siempre que se destine a garaje, almacenes o instalaciones del edificio.

8. Altura máxima: la altura máxima no podrá superar la de dos plantas. La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagimales.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

10. Condiciones complementarias: en cualquier caso, se estará a lo previsto de forma genérica para uso dotacional en la normativa del Plan General de Majadahonda.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

12. Condiciones de uso.

Uso principal: dotacional social público en todas sus categorías.

Usos compatibles: otros usos dotacionales.

Art. 37. *Zona 11. Equipamiento Comercial (EQC).*

1. Definición: corresponde a la parcela situada en la zona Este del Sector, destinada a proporcionar a los ciudadanos los servicios y dotaciones comerciales públicos necesarios.

2. Ámbito: parcela señalada como EQC en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: la parcela prevista se considera como indivisible.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre y bajo rasante será del 60 por 100 de la total de la parcela.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante, siempre que se destine a garaje, almacenes o instalaciones del edificio.

8. Altura máxima: la altura máxima no podrá superar la de dos plantas.

La altura máxima sobre rasante será de 7 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 8 metros.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagimales.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

10. Condiciones complementarias: en cualquier caso, se estará a lo previsto de forma genérica para el uso comercial en la Normativa del Plan General de Majadahonda.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

12. Condiciones de uso:

Uso principal: dotacional comercial público.

Usos compatibles: otros usos dotacionales.

Art. 38. *Zona 12. Servicios Urbanos Recogida de Basuras (SUB).*

1. Definición: corresponde a la parcela situada en el extremo Noroeste del Sector destinada a la implantación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del servicio de recogida neumática de basuras.

2. Ámbito: parcela señalada como SUB en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación en bloque abierto.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: la parcela prevista se considera como indivisible.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado, no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante, siempre que se destine a garaje, almacenes o instalaciones del edificio.

8. Altura máxima: la altura máxima no podrá superar la de una planta. La altura máxima sobre rasante será de 5 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 6 metros.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a cuarenta grados sexagimales, siendo la altura máxima de coronación de 2 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de 5 metros.

10. Condiciones complementarias: en las edificaciones a desarrollar se procurará minimizar al máximo posible el impacto visual de este uso, arbolando densamente su perímetro.

11. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

12. Condiciones de uso.

Uso principal: servicios urbanos e infraestructuras públicas.

Usos compatibles: el resto de los usos dotacionales públicos

Art. 39. *Zona 13. Servicios Urbanos - Centros de Transformación (SUT).*

1. Definición: se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica según normas de la compañía suministradora.

2. Ámbito: zonas definidas como SUT en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares: la edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no será computable dentro de la global asignada al sector.

De cara a un menor impacto visual se tenderá preferiblemente a soluciones enterradas.

Art. 40. *Zona 14. Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).*

1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del sector en la que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

2. Ámbito: parcelas señaladas como ELV en los planos de ordenación.

3. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

4. Condiciones de uso:

Uso principal: libre público (parques y jardines).

Usos compatibles: quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos o similares, supe-
ditados licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con
las siguientes condiciones.

— Ocupación: 1 por 100.

— Altura total: 4 metros.

— Superficie edificable: 0,01 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

— Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Art. 41. *Zona 15. Espacios Libres - Pasillo Eléctrico (ELE).*

1. Definición: corresponde a la zona destinada al trazado de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el sector.

2. Ámbito: parcelas señaladas como ELE en los planos de ordenación.

3. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

4. Condiciones de uso:

Uso principal: libre público (parques y jardines) como pasillo eléctrico.

Usos compatibles: quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos o similares, supe-
ditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con
las siguientes condiciones.

— Ocupación: 1 por 100

— Altura total: 4 metros.

— Superficie edificable: 0,01 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

— Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Art. 42. *Zona 16. Espacios Libres - Protección Vías (ELP).*

1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a la protección de las vías públicas principales.

2. Ámbito: parcelas señaladas como (ELP) en los planos de ordenación.

3. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

4. Condiciones de uso:

Uso principal: libre público (parques y jardines) como protección de vías públicas.

Art. 43. *Zona 17. Infraestructura de Comunicaciones - Viario de Sistema General (IVG).*

1. Definición: es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre el ámbito y su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal.



Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán, de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.

En cualquier caso, será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Art. 44. *Zona 18. Infraestructura de Comunicaciones - Viario de Sistema Local (IVL).*

1. Definición: es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto, sometidos, en su caso, a la correspondiente concesión municipal.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.

Majadahonda, a 12 de marzo de 2010.—El alcalde-presidente, Narciso de Foxá Alfaro.
(02/3.015/10)