

R. Entrada 5992 (05/10/2015)

"Secretaría"

■ ESTUDIO DE DETALLE ■

■ MANZANA 35 ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

MEMORIA

INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

ANEJOS A MEMORIA

ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PODER DE REPRESENTACIÓN (CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU, S.L. – AVANCE URBANO, S.L.)

PLANOS



Promotor: AVANCE URBANO, S.L.
Arquitecto: MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Fecha: SEPTIEMBRE DE 2015

ÍNDICE MEMORIA

1. MEMORIA GENERAL. INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO D DETALLE	3
1.2. AUTORES DEL ENCARGO Y DEL PROYECTO	3
1.3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS	4
1.4. CONTENIDO, FUNCIONES Y LÍMITES DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA DE APLICACIÓN	6
1.6. ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
1.6.1. Justificación y descripción	8
1.6.2. Condiciones de la edificación	10

2. ANEJOS A MEMORIA

- 2.1. ANEJO 1. ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO.
 2.2. ANEJO 2. NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
 2.3. ANEJO 3. PODER DE REPRESENTACIÓN
 (Construcciones y Promociones DIVACU, S.L. – AVANCE URBANO, S.L.).

3. PLANOS

01	Situación y Emplazamiento. Normativa de Aplicación	Escala: 1/5000
02	Normativa de Aplicación. Clasificación del Suelo. Calificación del Suelo	Escala: 1/2000
03	Manzana 35. Parcelación actual. Rasantes. Levantamiento Topográfico	Escala: 1/500
04	Manzana 35. Parcelación propuesta. Rasantes	Escala: 1/500
05	Manzana 35. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Sobre Rasante	Escala: 1/500
06	Manzana 35. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Bajo Rasante	Escala: 1/500
07	Manzana 35. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (I).	Escala: 1/500
08	Manzana 35. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (II).	Escala: 1/500



1. MEMORIA GENERAL. INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente Estudio de Detalle para la Manzana M35 (Parcelas M35A y M35B) contempla el establecimiento de Alineaciones y Rasantes, adaptando o reajustando las señaladas en el Plan Parcial del SAU-12 de Meco (Madrid), y la ordenación de volúmenes de acuerdo con una nueva Parcelación para la Parcela M35B que se presenta junto con el presente Estudio de Detalle.

La adaptación o reajuste de alineaciones a la realidad topográfica y a los viales existentes no originará aumento de volumen al aplicar la Ordenanza al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Con fecha 9 de abril de 2015 se firma un apoderamiento entre CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU, S.L. y AVANCE URBANO, S.L. con el objeto de poder presentar ante el Ayuntamiento de Meco (y a través de la persona que designe), entre otras, la siguiente documentación:

- El Estudio de Detalle de la Manzana 35 del SAU-12.
- El Proyecto de Parcelación de la Parcela 35.B en 24 parcelas resultantes.
- Proyecto Técnico para la construcción de viviendas sobre las parcelas citadas.
- Todas las gestiones que tengan relación con los anteriores y para dotar a las parcelas de las condiciones de solar.

Se adjunta como ANEJO 3 el PODER DE REPRESENTACIÓN completo entre CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU, S.L. y AVANCE URBANO, S.L.

AVANCE URBANO, S.L., designa al Arquitecto D. Mario Martínez Zamora para la realización del presente Estudio de Detalle.

1.2. AUTORES DEL ENCARGO Y DEL PROYECTO

Promotor:

AVANCE URBANO, S.L. C.I.F. B-81629701

Calle del Cristo nº8, Local 4. 28880. Meco (Madrid), representada por:

D. Andrés Toribio Ranz, con N.I.F.: 3.071.284 - W

Arquitecto:

D. Mario Martínez Zamora. N.I.F. 749011G

Colegiado número 60.371 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Colegiado número 3.734 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

Dirección postal: Calle Emilia Pardo Bazán, 20. 49005-Guadalajara

email: mmz.arquitecto@gmail.com

APROBACIÓN
JUNTA DE GOBIERNO

15 DIC. 2015

EL SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA
31 MAR. 2016
EL SECRETARIO

1.3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

El Estudio de Detalle ordena la Manzana 35, que se sitúa entre las calle Hungría al Norte, calles Chipre y Suecia al Sur, la Avenida de Madrid al Este y Paseo de Maastricht (o Zona Verde 23) al Oeste.

La topografía presenta una manzana trapezoidal con unas rasantes muy suaves, sin apenas pendiente.

La Manzana 35 consta de dos parcelas; Parcela M35A y M35B, cuyas alineaciones y linderos presentan las siguientes dimensiones:

Parcela M35A

Extensión de terreno de forma trapezoidal con una superficie de 1.661,82 m² (1.665,49 m² según Levantamiento Topográfico reciente adjunto al presente Estudio de Detalle), que linda:

Al Norte, en línea recta de 54,80 m, con la calle Hungría (54,84 m según Levantamiento Topográfico).

Al Sur, en línea recta de 48,55 m, con la calle Grecia (48,70 m según Levantamiento Topográfico).

Al Este en línea de dos tramos, el primero recto de 10,25 m (10,34 m según Levantamiento Topográfico) con la Avenida de la Madrid, y el segundo tramo ligeramente curvo de 17,60 m (17,47 m según Levantamiento Topográfico) con la rotonda R-7.

Al Oeste, en línea recta de 40,85 m con la Parcela M35B (40,86 m según Levantamiento Topográfico).

Destino: Se prevé en la Modificación puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 1.728,30 m² distribuida del siguiente modo: Vivienda de Protección Pública 1.605,47 m². Número de viviendas: 13. Comercial: 122,83 m².

Parcela M35B

Extensión de terreno de forma trapezoidal con una superficie de 4.382,94 m² (4.385,35 m² según Levantamiento Topográfico reciente adjunto al presente Estudio de Detalle), que linda:

Al Norte, en línea recta de 90,10 m, con la calle Hungría.

Al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos, el primero de 27,80 m (27,74 m según Levantamiento Topográfico) con la calle Grecia, y el segundo de 63,85 m (63,91 m según Levantamiento Topográfico) con la calle Chipre.

Al Este, en línea recta de 40,85 m con la Parcela M35A (40,86 m según Levantamiento Topográfico).

Al Oeste, en línea recta de 50,00 m con la Zona Verde ZV-21 (paseo de Maastricht).

Destino: Se prevé en la Modificación puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 4.377,47 m² distribuida del siguiente modo: Vivienda Libre 4.107,47 m². Número de viviendas: 45. Comercial: 270,00 m².



La superficie total de la Manzana 35, Según Levantamiento Topográfico reciente, la superficie total de la Manzana 35 es de 6.050,84 m², y esta dividida en las siguientes dos parcelas:

	Superficie	Geometría	Linderos	
Parcela M35.A	1.665,49 m ² .	trapezoidal	Fachada Norte con calle Hungría	Recto de 54,80 m
			Fachada Sur con calle Grecia	Recto de 48,70 m
			Lindero Oeste con parcelas M35.B	Recto de 40,86 m
			Fachada Este con Avda. de Madrid	Recto de 10,34 m
			Fachada Este con Rotonda R7	Curvo de 17,47 m
Parcela M35.B	4. m ²	trapezoidal	Fachada Norte con calle Hungría	Recto de 90,10 m
			Lindero Sur con calle Grecia	Recto de 27,74 m
			Lindero Sur con calle Chipre	Recto de 63,91 m
			Lindero Oeste con Z.V.21	Recto de 50,00 m
			Lindero Este con parcelas M35.A	Recto de 40,86 m



1.4. CONTENIDO, FUNCIONES Y LÍMITES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de realizar un Estudio de Detalle sobre la Manzana 35, es dar cumplimiento a lo que se establece en el Plan Parcial de Ordenación del SAU-12 "Fuentearriba", aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2002 y su Modificación Puntual aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2005.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su capítulo IV "Planeamiento Urbanístico de Desarrollo" Sección 3ª, al definir el instrumento de Estudio de Detalle, establece lo siguiente:

Artículo 53. Funciones y Límites

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales,
2. la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. En cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:
 - a) Podrán delimitar espacios libres y/o varios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de las disposiciones de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
 - b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial
 - c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54. Contenido y documentación

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las parcelas descritas se encuentran afectadas por las determinaciones del Planeamiento en vigor, concretamente por:

- | | |
|--|--|
| • Plan Parcial del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 11/Nov/2002 |
| • Proyecto de Reparcelación del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 08/Jun/2004 |
| • Modificación puntual del Plan Parcial del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 25/Oct/2005 |
| • Modificado del Proyecto de Reparcelación del SAU-12, | Aprob. definitivamente en Abr/2006 |
| • Estudio de Detalle de la Manzana 38. SAU-12, | Aprob. el 23/Jun/2007 |
| • Plan General de Ordenación de Meco, | Aprob. definitivamente el 24/Sept/2009 |

El presente Estudio de Detalle no altera ni las edificabilidades propuestas ni los coeficientes de edificabilidad que se establecieron en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba".

La Normativa de aplicación es la Ordenanza 15 "Bloque Abierto" de la Modificación Puntual del Plan Parcial e incorporada al Plan General de Ordenación. Sus determinaciones son las siguientes:

PLAN GENERAL DE MECO**Aprobación definitiva 24/SEPT/2009****ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO****DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada****CAPÍTULO I. 1.- Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas****1.6.- Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas.****ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular SAU-12****ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO****Ámbito y Usos**

Pertenece a ésta norma particular las áreas a él asignadas como tal en el plano O-1 de Zonificación.

Su uso característico es residencial en vivienda libre.

Uso compatible terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida.

Grados

El uso no contempla grados diferenciados.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m² y longitud mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m², al menos el 70 % de la misma deberá ser privativa.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos

Se permitirá la alineación a calle.

Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Coefficiente de edificabilidad

1,023 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Proyecto de Reparcelación Modificado	Parcela M-35 A	Vivienda Protección Pública Comercial	1.605,47 m ² 122,83 m ²
	Parcela M-35 B	Vivienda Libre Comercial	4.107,47 m ² 270,00 m ²

Ocupación

60%

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja+primera+bajo cubierta)

Altura a cornisa: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante.

Máxima inclinación de cubierta: 30°.

Condiciones de uso

Uso característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Usos compatibles:

-Aparcamiento en superficie en viario local privado.

-Terciario comercial en planta bajas de los edificios con una superficie máxima de 500 m² por local.

- Se dotará de una plaza de aparcamiento interior en cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.

- Terciario-comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m²c

- Terciario-oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m²c

- Dotacional

- Espacios libres y zonas verdes.

- Red viaria

- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar su compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:

- Los retantes.

Condiciones ambientales

-El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia igual o mayor a 3,00 m.

- Máxima inclinación de cubierta 30°.

1.6. ORDENACIÓN PROPUESTA.**JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1.6.1 Justificación y Descripción**

Para la parcela M35.B es intención de Avance Urbano, S.L. desarrollar un Proyecto de Parcelación que contemple la parcelación de ésta en 24 parcelas; 23 de ellas destinadas a vivienda unifamiliar adosada en parcelas de superficie mayor o igual de 175,00 m²., y 1 destinada a edificación multifamiliar (1 vivienda) y a uso comercial en régimen de división horizontal.

Todo ello queda perfectamente reflejado en el Plano 04. Parcelación propuesta. Rasantes, de manera que se observa cómo la Parcela M35.B queda dividida en las siguientes 24 parcelas:

Parcela	Superficie	Frente Parcela	Edificabilidad (*)	Ocupación	Nº Plantas	Nº Viviendas
M35.B1	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B2	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B3	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B4	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B5	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B6	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B7	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B8	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B9	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B10	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B11	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B12	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B13	176,90 m ²	6,10 m	176,90 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B14	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B15	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B16	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B17	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B18	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B19	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B20	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B21	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B22	175,00 m ²	7,00 m	175,00 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B23	175,37 m ²	6,77 m + 0,91 M	175,37 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M35.B24 (*)	358,08 m ²	20,97 m	80,20 m ² (VL) 270,00 m ² (COM)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL COMERCIAL
Totales	4.385,35 m ²		4.107,47 m ² (VL) 270,00 m ² (COM)			24 VL COMERCIAL

(*) Según el Proyecto de Reparcelación Modificado, la Edificabilidad establecida para la parcela es de 1,00 m²/m² con los máximos establecidos de 4.107,47 m² para vivienda Libre y 270,00 m² para Comercial. Para la Parcela M35.B24, si bien por su superficie de 358,08 m² se podrían edificar 358,08 m², únicamente se podrán edificar 80,20 m² destinados de vivienda Libre y 270,00 m² destinados a Comercial para no sobrepasar los máximos establecidos por el Proyecto de Reparcelación Modificado.



Para la parcela M35.A no se contempla ningún Proyecto de Parcelación futuro, por tanto, las condiciones de la edificación serán las establecidas en la cédula urbanística del Proyecto de Reparcelación Modificado, es decir:

Parcela	Superficie	Frente Parcela	Edificabilidad (*)	Ocupación	Nº Plantas	Nº Viviendas
M35.A	1.665,49 m ²	s/ PLANO 04	1.605,47 m ² (VPP) 122,83 m ² (COM)	60%	-1+2 (B+1º+BC)	13 VPP

(*) Según el Proyecto de Reparcelación Modificado, la Edificabilidad establecida para la parcela es de 1,04 m²/m² con los máximos establecidos de 1.605,47 m² para Vivienda de Protección Pública y 122,83 m² para Comercial. Pese a que por la superficie de la Parcela se podrían edificar 1.732,11 m², únicamente se podrán llegar a los 1.728,30 m² (1.605,47 + 122,83).

Alineaciones y Rasantes. Áreas de Movimiento de la edificación

Son las establecidas en los Planos:

04. Parcelación propuesta. Rasantes.

05. Parcelación propuesta. Área de movimiento sobre rasante (S/R).

06. Parcelación propuesta. Área de movimiento bajo rasante (B/R).

Para las Parcelas M35.B1 a M35.B22 se establece un retranqueo a calle de 5,00 m con un fondo edificable máximo de 16,00 m. A los linderos laterales: 0,00 m. A fondo de parcela: 4,00 m. salvo para la parcela M35.B13, que se establece en 8,00 m.

Para la parcela M35.B23, el retranqueo a calle será de 5,00 m con la calle Chipre, y 3,00 m con la calle Grecia. A los linderos laterales: 0,00 m. A fondo de parcela: 4,00 m.

Para la parcela M35.B24, el retranqueo a calle será de 3,00 m. A los linderos laterales: 0,00 m. A fondo de parcela será de 4,00 m. con las parcelas M35.B11 y B12, y de 0,00 m con la parcela M35.B13.

Para la parcela M35A, se establece un retranqueo a calle de de 5,00 m con la calle Hungría, y 3,00 m con la calle Grecia. Con la Avda. de Madrid y Rotonda R-7 se establece alineación a calle. A los linderos laterales: 0,00 m.

Volumen de la edificación

Es el establecido en los Planos:

07. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (I).

08. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (II).

Los volúmenes propuestos vienen definidos por los siguientes parámetros:

Nº de plantas: Bajo Rasante: 1 planta
Sobre Rasante: 2 plantas (baja+primera) + aprovechamiento Bajo cubierta

Alturas máximas: 7,50 m a cornisa / 11,20 m a cumbre

Inclinación máx. cubierta 30 ° (57,70 %)

Para el resto de parámetros tipo aleros, cuerpos volados, etc..., se atenderá al Capítulo 5º. Normas Generales de la Edificación del Plan General de Meco.

ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 35, Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M35.B15		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B15 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		175,00 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur)	
Linderos		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B16 (Este)	
		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B14 (Oeste)	
Fondo de Parcela		Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B2 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenece a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2) (Proyecto de Reparcelación Mod.)		175,00 m2 (VL)	
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 35. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M35.B16		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid
Descripción		
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B16 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid		
Superficie	175,00 m2	
Linderos y dimensiones		
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur)	
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B17 (Este)	
Fondo de Parcela	Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B15 (Oeste)	
	Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B3 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento	NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos	Pertenece a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados	No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas		
Alineaciones y retranqueos		
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero	En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo edificable máximo	16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento		
Nº de viviendas	1 VL	
Coeficiente de edificabilidad	1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)	175,00 m2 (VL)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)		
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera	
Altura libre de Plantas	La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %) Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso		
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos	Los restantes	
Condiciones estéticas		
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 35. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M35.B17		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid
Descripción		Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B17 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid
Superficie		175,00 m ²
Linderos y dimensiones		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B18 (Este) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B16 (Oeste) Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B4 (Norte)
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO
Ámbito y usos		Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.
Grados		No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m ² , al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas		
Alineaciones y retranqueos		
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.
Fondo edificable máximo		16,00 m
Condiciones de aprovechamiento		
Nº de viviendas		1 VL
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m ² /m ²
Edificabilidad (1,00 m ² /m ²)		175,00 m ² (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)		
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1 +bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre
Altura libre de Plantas		La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Condiciones de uso		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m.
Uso Característico		En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Usos Compatibles		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque. Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres.
Usos Prohibidos		Red viaria.
Condiciones estéticas		Los restantes
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.

APROBACIÓN INICIAL
PLENO
JUNTA DE GOBIERNO
15 DIC. 2015

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO
MAR. 2016
EL SECRETARIO

Memoria

PARCELA M35.B18		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid
Descripción		
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B18 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid		
Superficie	175,00 m2	
Linderos y dimensiones	Frente Parcela Linderos Fondo de Parcela	
		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B19 (Este) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B17 (Oeste) Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B5 (Norte)
Ordenanza y Aprovechamiento	NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos	Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados	No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas		
Alineaciones y retranqueos	Calle Lindero Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m. En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m. Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.
Fondo edificable máximo	16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento		
Nº de viviendas	1 VL	
Coeficiente de edificabilidad	1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	175,00 m2 (VL)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas	Sótano: Planta Baja Plantas de piso	≥ 2,30 m. Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso		
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos	Los restantes	
Condiciones estéticas		
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



PARCELA M35.B19		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B19 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		175,00 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur)	
Linderos		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B20 (Este)	
		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B18 (Oeste)	
Fondo de Parcela		Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B6 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)		175,00 m2 (VL)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)			
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



PARCELA M35.B20		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid
Descripción		
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B20 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid		
Superficie	175,00 m2	
Linderos y dimensiones	Frente Parcela Linderos Fondo de Parcela	
		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B21 (Este) Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B19 (Oeste) Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B7 (Norte)
Ordenanza y Aprovechamiento	NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos	Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados	No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas		
Alineaciones y retranqueos	Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
	Lindero	En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.
	Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.
Fondo edificable máximo	16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento		
Nº de viviendas	1 VL	
Coeficiente de edificabilidad	1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)	175,00 m2 (VL)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas	Sótano	≥ 2,30 m.
	Planta Baja	Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m
	Plantas de piso	≥ 2,60 m.
En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.		
Condiciones de uso		
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos	Los restantes	
Condiciones estéticas		
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



PARCELA M35.B21		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B21 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		175,00 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur)	
Linderos		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B22 (Este)	
		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B20 (Oeste)	
Fondo de Parcela		Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B8 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenece a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo-edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)		175,00 m2 (VL)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)			
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



PARCELA M35.B22		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B22 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		175,00 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea recta de 7,00 m con la calle Chipre (Sur)	
Linderos		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B23 (Este)	
		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B21 (Oeste)	
Fondo de Parcela		Línea recta de 7,00 m con la parcela M35.B9 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)		175,00 m2 (VL)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)			
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

PROPUESTA INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:

15 JUL. 2015
EL SECRETARIO.

APROBACIÓN DEFINITIVA
30 MAR. 2016
EL SECRETARIO.
SECRETARÍA

PARCELA M35.B23		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B23 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		175,37 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea quebrada de 0,91 m con la calle Chipre y 6,77 m con la calle Grecia (Sur)	
Linderos		Línea recta de 22,77 m con la parcela M35.B24 (Este)	
		Línea recta de 25,00 m con la parcela M35.B22 (Oeste)	
Fondo de Parcela		Línea recta de 7,30 m con las parcelas M35.B10 (7,00 m) y M35.B11 (0,30 m) (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenece a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m. con calle Chipre Se establece un retranqueo mínimo de 3,00 m. con calle Grecia	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m.	
Fondo		Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 m.	
Fondo edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2)		175,37 m2 (VL)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)			
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO

15 DIC. 2015

EL SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO
31 MAR. 2016

EL SECRETARIO
SECRETARÍA

PARCELA M35.B24		SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid	
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M35.B24 en el Plano P-05 del Proyecto de Parcelación de la Parcela M35.B del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		358,08 m2	
Linderos y dimensiones		Línea recta de 20,97 m con la calle Grecia (Sur) Línea recta de 11,86 m con la parcela M35.A y 4,00 m con la parcela M35.B13 (Este) Línea recta de 22,77 m con la parcela M35.B23 (Oeste) Línea recta de 13,70 m con la parcela M35.B11 (6,70 m) y M35.B12 (7,00 m) (Norte) Línea recta de 6,10 m con la parcela M35.B13 (Norte)	
Ordenanza y Aprovechamiento		NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO	
Ámbito y usos		Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación. Su uso característico es residencial en vivienda libre. Uso compatible Terciario Comercial, Terciario-Oficina y Vivienda Protegida.	
Grados		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos		Calle Lindero Fondo	
		Se establece un retranqueo mínimo de 3,00 m. con calle Grecia El retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m. Se establece un retranqueo de 4,00 m. con parcelas M35.B11 y M35.B12. 0,00 m. con parcela M35.B13	
Fondo edificable máximo		16,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		1 VL	
Coeficiente de edificabilidad (*)		1,00 m2/m2	
Edificabilidad (1,00 m2/m2) (*)		80,20 m2 (VL) 270,00 m2 (COM)	
(Proyecto de Reparcelación Mod.)			
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajo cubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30º (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Comercial en plantas bajas de los edificios (No para vivienda Unifamiliar. Únicamente para Multifamiliar en Bloque). Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

(*) Según el Proyecto de Reparcelación Modificado, la Edificabilidad establecida para toda la parcela M35.B es de 1,00 m2/m2 con los máximos establecidos de 4.107,47 m2 para vivienda Libre y 270,00 m2 para Comercial. Para la Parcela M35.B24, si bien por su superficie de 358,08 m2 se podrían edificar 358,08 m2, únicamente se podrán edificar 80,20 m2 destinados de vivienda Libre y 270,00 m2 destinados a Comercial para no sobrepasar los máximos establecidos por el Proyecto de Reparcelación Modificado.

El presente documento, que consta de 36 páginas, 8 planos y 3 Anejos, se corresponde en todos sus extremos al día de la fecha con el que queda firmado.

En Meco, a Septiembre de 2015

La Propiedad

El Arquitecto

AVANCE URBANO, S.L.

MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:39:11
+02'00'

D. MARIO MARTÍNEZ ZAMORA

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:

15 DIC. 2015

EL SECRETARIO,

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO
31 MAR 2016
EL SECRETARIO



■ ESTUDIO DE DETALLE ■

■ MANZANA 35 ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

ANEJO 1

ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

PLAN GENERAL DE MECO			
Aprobación definitiva 24/SEPT/2009			
ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO			
DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada			
CAPÍTULO I. 1.- Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas			
1.6.- Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas.			
ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular SAU-12			
ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO			
Ámbito y Usos			
Pertenece a ésta norma particular las áreas a él asignadas como tal en el plano O-1 de Zonificación.			
Su uso característico es residencial en vivienda libre.			
Uso compatible terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida.			
Grados			
El uso no contempla grados diferenciados.			
Tipologías edificatorias			
La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.			
Condiciones de parcela			
En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m ² , al menos el 70 % de la misma deberá ser privativa.			
Posición del edificio en la parcela. Retranqueos			
Se permitirá la alineación a calle.			
Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.			
Coefficiente de edificabilidad			
1,023 m ² /m ² . Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.			
Proyecto de Reparcelación Modificado	Parcela M-35 A	Vivienda Protección Pública Comercial	1.605,47 m ² 122,83 m ²
	Parcela M-35 B	Vivienda Libre Comercial	4.107,47 m ² 270,00 m ²
Ocupación			
60%			
Altura de la edificación			
La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja+primera+bajo cubierta)			
Altura a cornisa: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m.			
Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante.			
Máxima inclinación de cubierta: 30°.			
Condiciones de uso			
Uso característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.			
Usos compatibles:			
-Aparcamiento en superficie en viario local privado.			
-Terciario comercial en planta bajas de los edificios con una superficie máxima de 500 m ² por local.			
- Se dotará de una plaza de aparcamiento interior en cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.			
- Terciario-comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m ² c			
- Terciario-oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m ² c			
- Dotacional			
- Espacios libres y zonas verdes.			
- Red viaria			
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar su compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.			
Usos prohibidos:			
- Los retantes.			
Condiciones ambientales			
-El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.			
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia igual o mayor a 3,00 m.			
- Máxima inclinación de cubierta 30°			

■ ESTUDIO DE DETALLE ■

■ **MANZANA 35** ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

ANEJO 2

NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

FINCA REGISTRAL 12840. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MECO

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES N°1

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS
SOLICITANTE:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MECO N°: 12840
 URBANA: PARCELA RESULTANTE M-TREINTA Y CINCO A de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SAU-12 de Meco. Extensión de terreno de forma trapezoidal con una superficie de 1.661,82 m² de suelo, que linda: · al Norte, en línea recta de 54,8 metros con la Calle Hungría; · al Sur, en línea recta de 48,55 metros, con la Calle Grecia; · al Este en línea de dos tramos, el primero recto de 10,25 metros con la Avda. de Madrid, y el segundo tramo ligeramente curvo de 17,60 metros con rotonda R-7; · y al Oeste, en línea recta de 40,85 metros con la Manzana 35.B. Destino: Se prevé en la Modificación Puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 1.728,30 m² distribuida del siguiente modo: Vivienda de Protección Pública 1.605,47 m². Número de Viviendas: 13. Comercio 122,83 m². Afección Urbanística: Tiene una cuota de afección 1,7382%

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU S.L., 100% del pleno dominio por título de REPARCELACION . TITULO: Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE MECO	881510083	3896	200	113	1

CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANISTICA) Afección fiscal de fecha veinte de noviembre de dos mil tres, de la finca de procedencia número 11.087.
 (Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANISTICA) Afección fiscal de fecha veintiocho de junio de dos mil cuatro, de la finca de procedencia número 11.087.
 (Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANISTICA) Afección fiscal de fecha catorce de septiembre de dos mil cinco, de la finca de procedencia número 11.087.
 Afección fiscal con fecha dieciseis de Noviembre del año dos mil seis .
 Afección urbanística con fecha dieciseis de Noviembre del año dos mil seis .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas,

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 12840

Pág: 1 de 2

FINCA REGISTRAL 12841. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MECO

Anexo 1-1's

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES Nº1

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS
SOLICITANTE:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MECO Nº: 12841
 URBANA: PARCELA RESULTANTE M-TREINTA Y CINCO E de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SAU-12 de Meco. Extensión de terreno de forma trapezoidal, con una superficie de 4.382,94 m2 de suelo, que linda: • al Norte, en línea recta de 90,1 metros con la Calle Hungría; • al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos el primero de 27,8 m2 y el segundo de 63,85 m2, ambos con la Calle Grecia. • al Este, en línea recta de 40,85 metros con Manzana 35.A; • y al Oeste, en línea recta de 50 metros con la EV 21; Destino: Se prevé en la Modificación Puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 4.377,47 m2 distribuida del siguiente modo: Vivienda Libre 4.107,47 m2. Número de Viviendas: 45. Comercio 270 m2. Afección Urbanística: Tiene una cuota de afección 4,5844%

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU S.L., 100% del pleno dominio por título de REPARCELACION .	881510083	3896	200	114	1

TÍTULO: Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE MECO

CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANÍSTICA/Afección fiscal de fecha veinte de noviembre de dos mil tres, de la finca de procedencia número 11.087.
 (Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANÍSTICA/Afección fiscal de fecha veintiocho de junio de dos mil cuatro, de la finca de procedencia número 11.087.
 (Carga de PROCEDENCIA por ACTUACIÓN URBANÍSTICA/Afección fiscal de fecha catorce de septiembre de dos mil cinco, de la finca de procedencia número 11.087.
 Afección urbanística con fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil seis .
 Afección fiscal con fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil seis .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS , antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE N.º: 12841

Pág. 1 de 2

■ ESTUDIO DE DETALLE ■
■ MANZANA 35 ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

ANEJO 3

PODER DE REPRESENTACIÓN

(CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU, S.L. – AVANCE URBANO, S.L.)

REUNIDOS

De una parte, Don Pedro Valdominos Gutierrez, mayor de edad, con DNI número 1358640-F, Don Alberto Calderón Cubillo, mayor de edad, con DNI número 70015606-H y Don Agustín Díaz Marcos, mayor de edad, con DNI número 126.281-B. Todos con domicilio a estos efectos en calle Soledad número 4, local C, de Camarma de Esteruelas

De otra, Don Jesús Andrés Toribio Ranz, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Calle Del Cristo número 8, Local 4 de Meco (Madrid), con DNI número 3.071.284-W.

INTERVIENEN

Los Sres Valdominos, Calderón y Díaz en nombre y representación de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU SL, constituida ante el Notario Don Alberto Fuertes Sintas, el día 25 de julio de 1996, con el número 2212 de su protocolo, con domicilio social en la Calle Soledad 4, Local C de Camarma de Esteruelas (Madrid). Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 11.325, folio 19, sección 8ª, hoja M-177960. Tiene CIF B-81510083.

El Sr Toribio en nombre y representación de AVANCE URBANO SL, constituida ante el Notario Don Manuel Pérez del Camino Palacios el día 14 de enero de 1997 bajo el número 73 de su protocolo, con domicilio social en Calle Cristo 8, Local 4. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 11.791, Libro 0, Folio 75, Sección 8ª, hoja M-185132. Tiene CIF B-81629701.

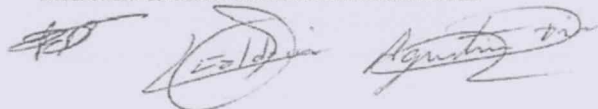
EXPONEN

I.- Que la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU SL (en adelante, DIVACU) es dueña en pleno dominio de las siguientes parcelas, sitas en el término municipal de Meco (Madrid), que se denominan M-38-C, y M-35-C, cuya descripción registral es la siguiente:

Parcela M-38-C.- URBANA: Parcela resultante M-Treinta y Ocho C de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SAU-12 de Meco. Extensión de terreno de forma rectangular, con una superficie de 2.211,75 de suelo, que linda: al Norte, en línea recta de 44 metros, con Calle Grecia; al Sur, en línea recta de 44,15 metros, con calle Suecia; al Este, en línea recta de 50 metros, con Manzana 38 B; y al Oeste, en línea recta de 50 metros con ZV 23. Destino: Se prevé en la Modificación Puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 2.220,20 m2 distribuida del siguiente modo; Vivienda libre 2.220,20. Número de viviendas 12. Afección Urbanística: tiene una cuota de afección de 2,3134%.

Título, Le corresponde a DIVACU SL por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 de Meco.

Referencia Catastral 1684103VK7818S0001ZS



Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares, al Tomo 3896, Libro 200, Folio 119, finca número 12846.

Cargas, libres de cargas y gravámenes y arrendatarios y ocupantes y al corriente de pago de contribuciones, impuestos y tasas de cualquier naturaleza.

Parcela M-35-C-³ URBANA: Parcela resultante M-Treinta y Cinco B de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SAU-12 de Meco. Extensión de terreno de forma trapezoidal, con una superficie de 4.382,94 m² de suelo, que linda: al Norte, en línea recta de 90,1 metros, con Calle Hungría; al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos el primero de 27,8 metros y el segundo de 63,85 metros, ambos con calle Grecia; al Este, en línea recta de 40,85 metros, con Manzana 35 A; y al Oeste, en línea recta de metros con ZV 21. Destino: Se prevé en la Modificación Puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 4.337,47 m² distribuida del siguiente modo: Vivienda libre 4.107 m². Número de viviendas 45. Comercio 270 m². Afección Urbanística: tiene una cuota de afección de 4,5844%

Título, Le corresponde a DIVACU por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 de Meco.

Referencia Catastral 1584407VK7818S0001IS

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares, al Tomo 3896, Libro 200, Folio 114, finca número 12841.

Cargas, libres de cargas y gravámenes y arrendatarios y ocupantes y al corriente de pago de contribuciones, impuestos y tasas de cualquier naturaleza.

Condiciones Urbanísticas, las parcelas descritas se encuentran clasificadas dentro del suelo urbano consolidado del municipio y tienen la condición de solar, previa parcelación de las mismas.

Se acompaña como anexo número 1 las notas simples registrales de las parcelas, como anexo número 2 las certificaciones catastrales y como anexo 3 las cédulas urbanísticas.

II.- Que AVANCE URBANO SL va a desarrollar una serie de instrumentos urbanísticos y los va a tramitar en el AYUNTAMIENTO DE MECO y ante LA DELEGACION DE HACIENDA y ante el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALA DE HENARES.

III.- Que es necesario un apoderamiento para realizar estas gestiones, por lo que CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU SL concede con carácter irrevocable

PODER DE REPRESENTACION



ESTUDIO DE DETALLE

Manzana M35, Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

Para que AVANCE URBANO SL, a través de la persona que designe, pueda tramitar ante el AYUNTAMIENTO DE MECO:

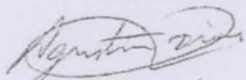
- El proyecto de estudio de detalle para las parcelas citadas
- El proyecto de parcelación para las parcelas citadas
- El proyecto técnico de construcción de viviendas sobre las parcelas citadas
- Todas las gestiones que tengan relación con los anteriores y para dotar a las parcelas de la condición de solar.

Asimismo, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES DIVACU SL apodera a AVANCE URBANO SL para que:

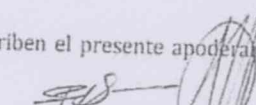
- Pueda solicitar ante las compañías suministradoras de servicios, luz, agua, telefonía, gas, etc, las correspondientes acometidas de servicios
- Para que pueda gestionar ante los registros públicos la inscripción registral de las parcelas
- Para que pueda gestionar ante la Administración de Hacienda todas las altas en los registros catastrales.

Ambas partes se comprometen a otorgar este poder de forma notarial si así fuere preciso.

Y para que surta los efectos oportunos, suscriben el presente apoderamiento en Meco a 9 de abril de 2015.


Agustín Díaz
DIVACU SL


Alberto Paldarín
DIVACU SL


Pedro Sánchez
DIVACU SL

Tdo. Juan Andrés Toribio Ruiz
Avance Urbano SL

■ ESTUDIO DE DETALLE ■

■ MANZANA 35 ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

PLANOS

3. PLANOS

01	Situación y Emplazamiento. Normativa de Aplicación	
02	Normativa de Aplicación. Clasificación del Suelo. Calificación del Suelo	Escala: 1/5000
03	Manzana 35. Parcelación actual. Rasantes. Levantamiento Topográfico	Escala: 1/2000
04	Manzana 35. Parcelación propuesta. Rasantes	Escala: 1/500
05	Manzana 35. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Sobre Rasante	Escala: 1/500
06	Manzana 35. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Bajo Rasante	Escala: 1/500
07	Manzana 35. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (I).	Escala: 1/500
08	Manzana 35. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación (II).	Escala: 1/500

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:

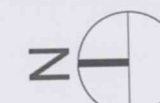
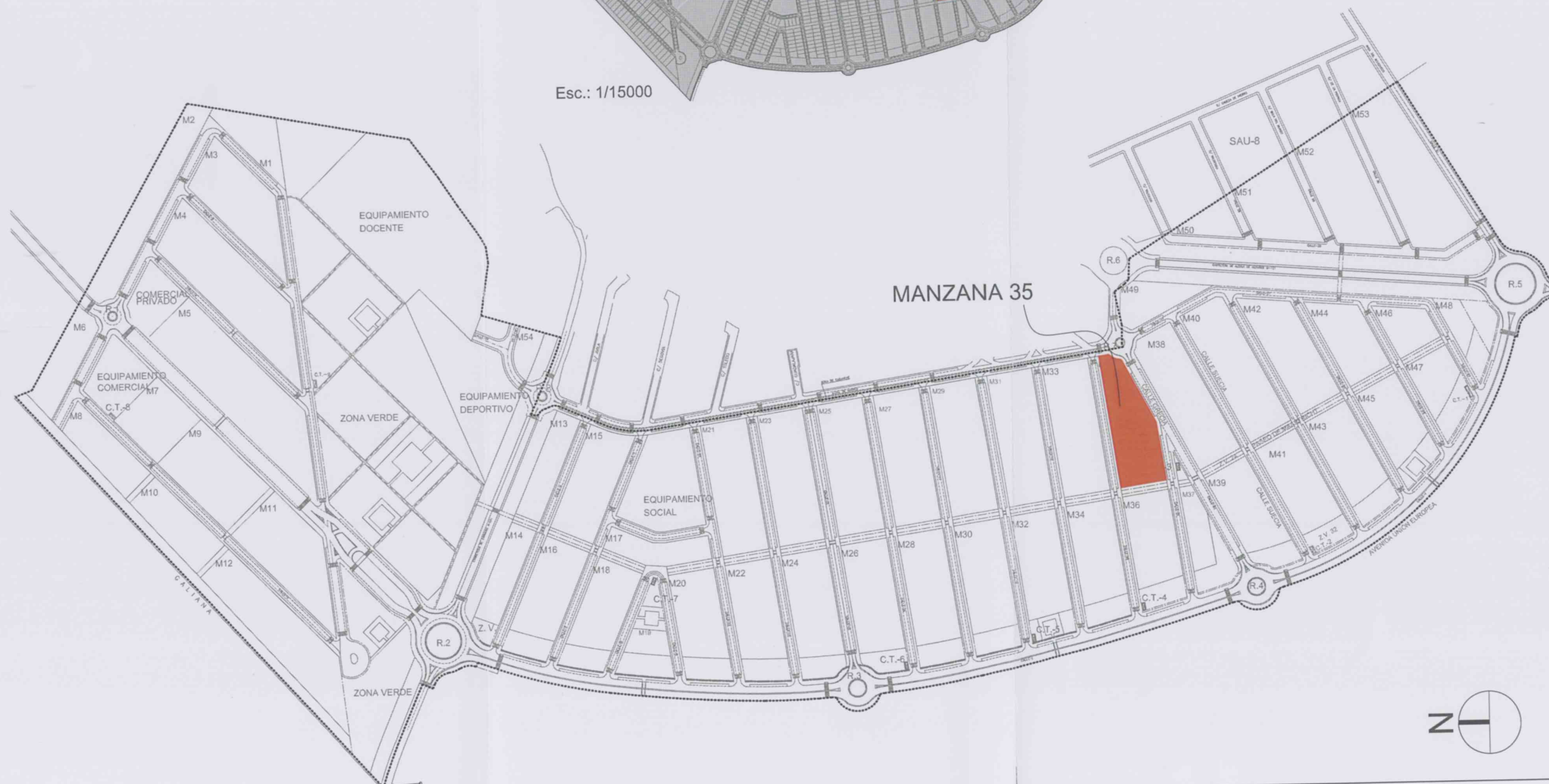
15 DIC. 2015

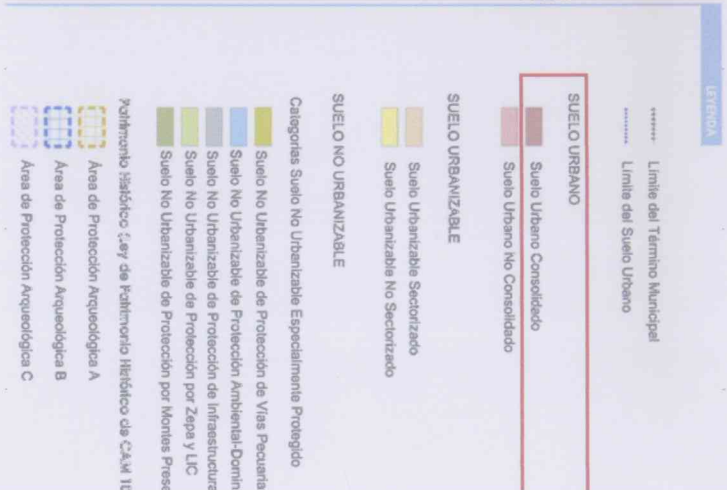
EL SECRETARIO



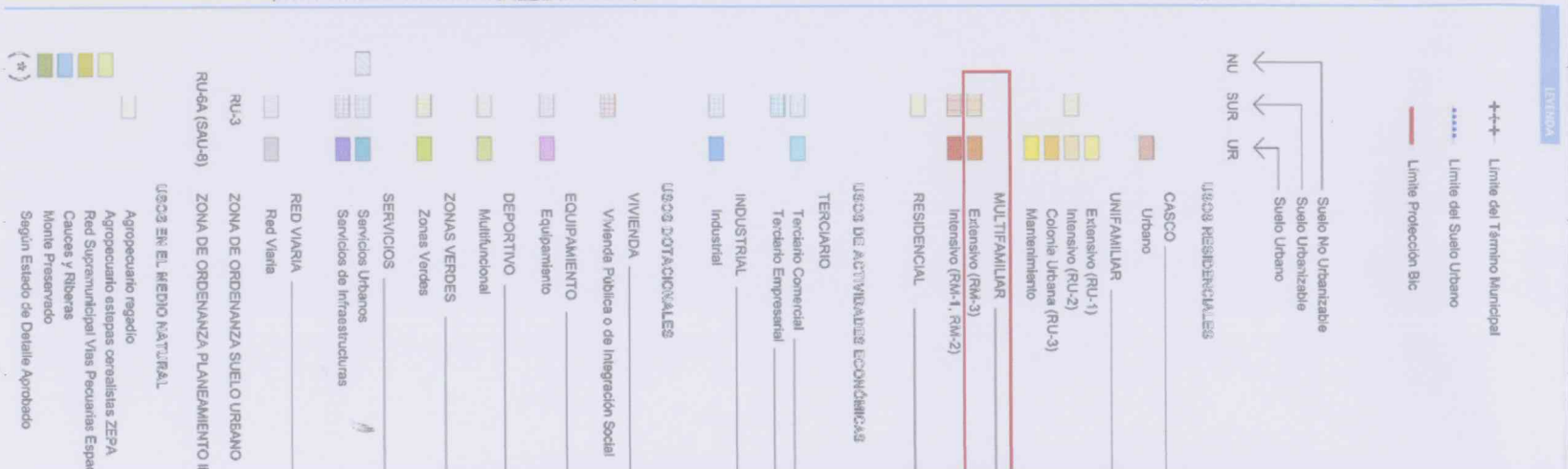


Esc.: 1/15000





PLANO 01.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO DE ORDENACIÓN. PLAN GENERAL DE MECO. MAYO 2009



PLANO 02.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO DE ORDENACIÓN. PLAN GENERAL DE MECO. MAYO 2009

PLAN GENERAL DE MECO

Aprobación definitiva 24/SEPT/2009

ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO

DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada

CAPÍTULO I. 1.- Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

1.6.- Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas.

ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular SAU-12

ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

Ámbito y Usos

Se refiere a ésta norma particular las áreas a él asignadas como tal en el plano O-1 de Zonificación.

El uso característico es residencial en vivienda libre.

Se permite el uso terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida.

Grados

El uso no contempla grados diferenciados.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

En las nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m² y angulad mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m², al menos el 70% de la misma deberá ser privativa.

Sección del edificio en la parcela. Retanques y permitirse la alineación a calle.

Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Coeficiente de edificabilidad

0,23 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcepción Modificado.

Proyecto de Reparcepción Modificado	Parcela M-35 A	Vivienda Protección Pública	1.605,47 m ²
	Parcela M-35 B	Vivienda Libre	122,83 m ²
		Comercial	4.107,47 m ²
		Comercial	270,00 m ²

Ocupación

0%

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja+primera+bajo cubierta)

Altura a cota: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante.

Máxima inclinación de cubierta: 30°.

Condiciones de uso

Se característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Seos compatibles:

- Aparcamiento en superficie en vial local privada.

- Terciario comercial en planta baja de los edificios con una superficie máxima de 500 m² por local.

- Se dotará de una plaza de aparcamiento interior en cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.

- Terciario-comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m²

- Terciario-oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m²

- Dotacional

- Espacios libres y zonas verdes.

- Red viaria

- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar su compatibilidad y no molesta para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:

- Los refanques.

Condiciones ambientales

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia igual o mayor a 3,00 m.

Máxima inclinación de cubierta 30°.

Otras condiciones

número máximo de viviendas de la norma particular: 1014, de éstas se destinaron 153 a vivienda de protección pública, 204 a VPAOC y 657 a vivienda libre. Conforme al Proyecto de Reparcepción Modificado, el Proyecto de Compensación se establecerán las parcelas de ésta ordenanza que tendrán que recoger los usos compatibles de terciario-comercial y terciario-oficina, así como las parcelas que se destinaron a vivienda protegida.

APROBACIÓN INICIAL: 15 DIC. 2015
JUNTA DE GOBIERNO: 31 MAR. 2016



Proyecto

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 35

PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano

NORMATIVA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
CALIFICACIÓN DEL SUELO

POM
MECO. Mayo 2009

PLANO

02

Sustituye

Escala

S/E

Fecha

SEPTIEMBRE 2015

Referencia

MMZ/15/282

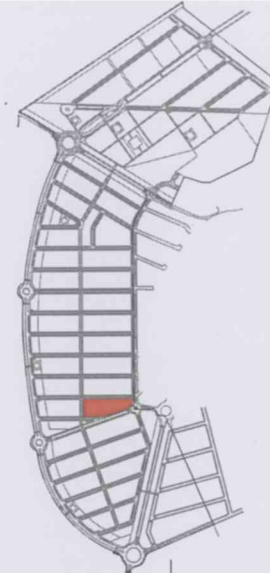
La Propiedad

AVANCE URBANO S.L.

El Arquitecto

MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

MARIO MARTINEZ ZAMORA
ARQUITECTO DE PROFESIÓN



Proyecto

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 35

PLAN PARCIAL SAU-12

Situación

PLAN PARCIAL SAU-12

MECO

(MADRID)

Plano

MANZANA 35

PARCELACIÓN ACTUAL

RASANTES

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO

03

Sustituye

Escala

1/500

Fecha

SEPTIEMBRE 2015

Referencia

MMZ 15/282

La Propiedad

AVANCE URBANO S.L.

El Arquitecto

MARTINEZ

ZAMORA,

MARIO

(FIRMA)

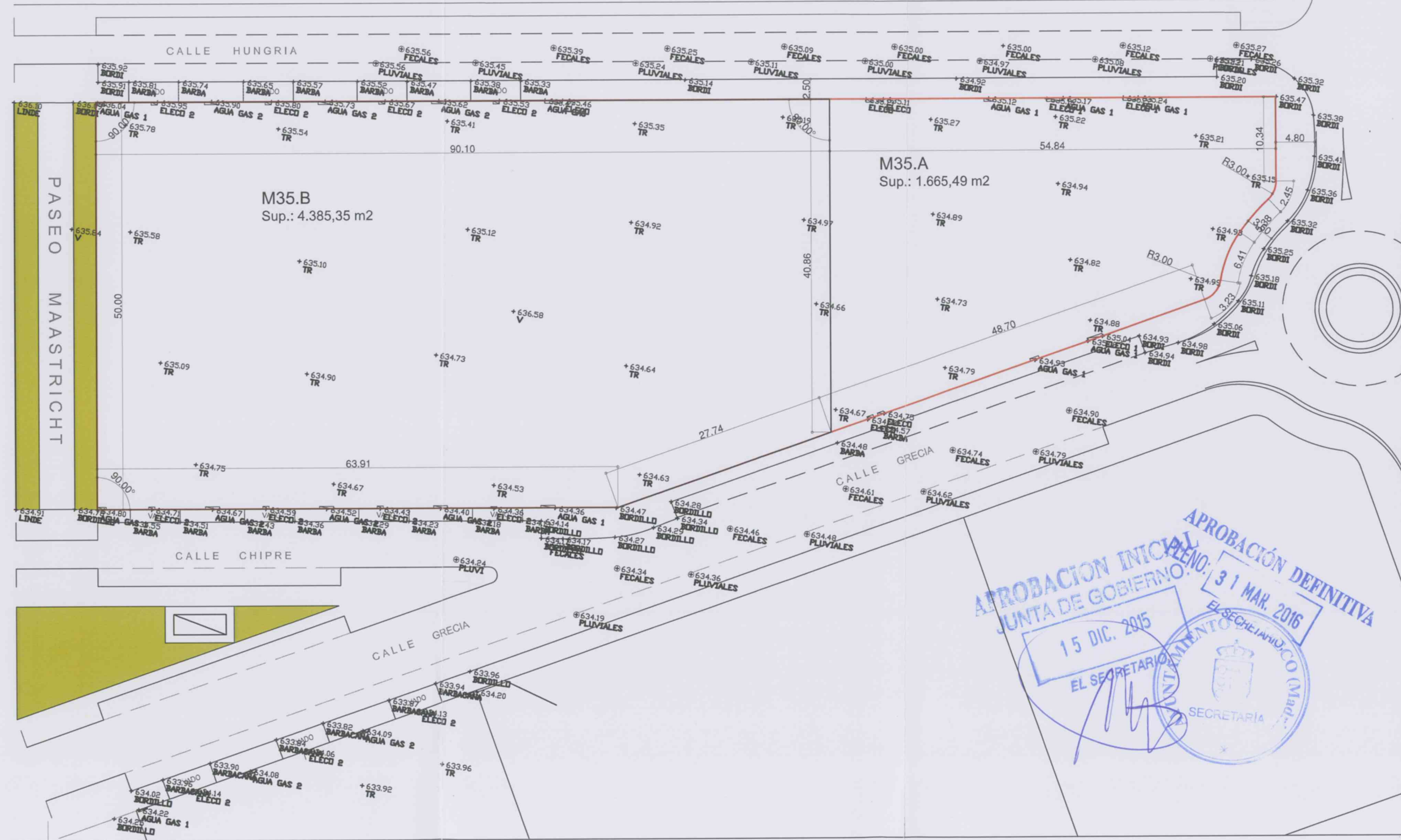
Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:41:05
+02'00'

MARIO MARTÍNEZ ZAMORA

Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM

c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadajara

mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 35
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 35
PARCELACIÓN PROPUESTA

RASANTES

PLANO

04

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
SEPTIEMBRE 2015

Referencia
MMZ 15/282

La Propiedad

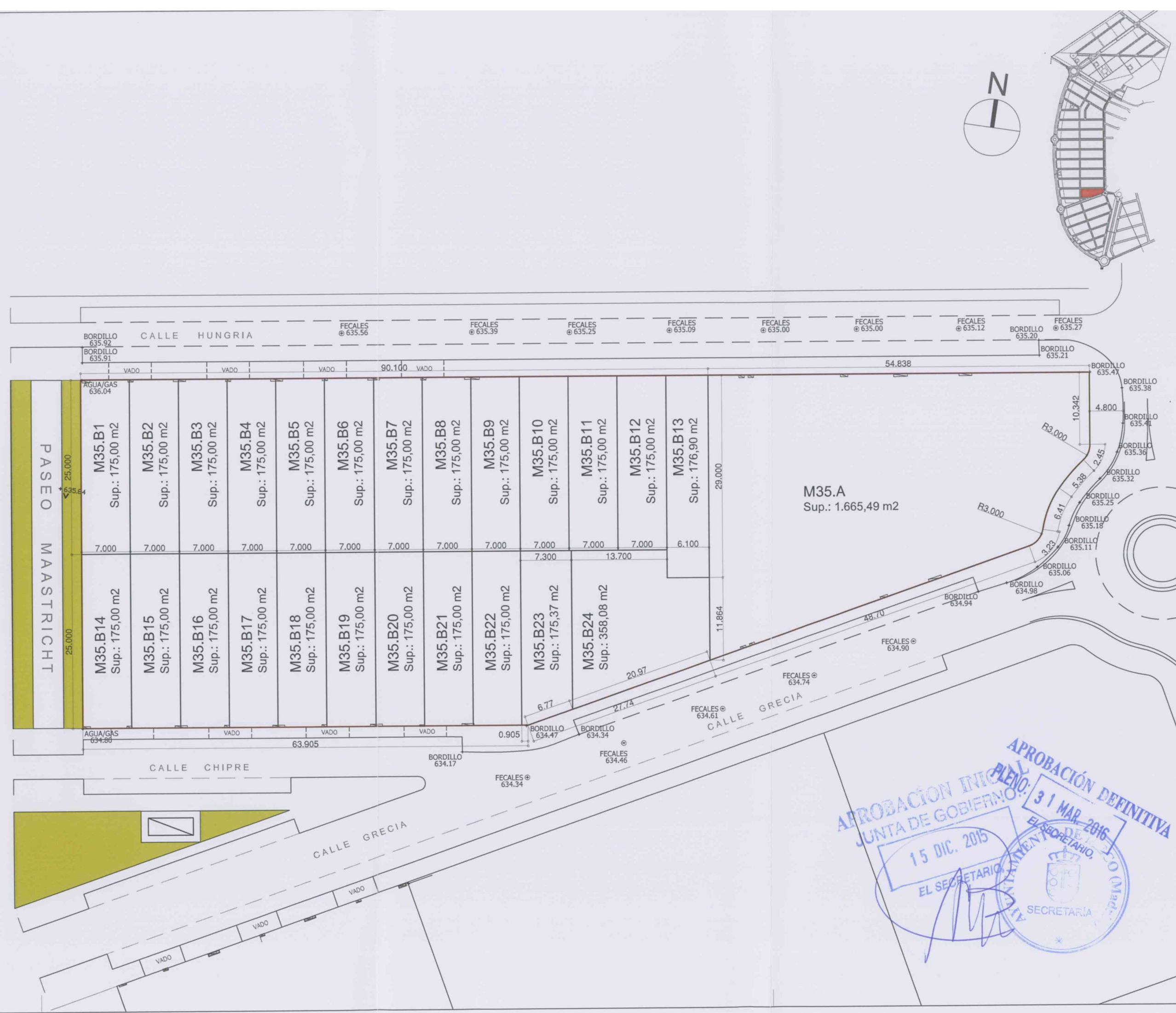
AVANCE URBANO, S.L.

El Arquitecto

**MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:41:37
+02'00'

MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadajara
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785



APROBACIÓN INICIAL
PLENO
JUNTA DE GOBIERNO
15 DIC. 2015
EL SECRETARIO
SECRETARIA

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO
31 MAR. 2016
EL SECRETARIO
SECRETARIA

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 35 PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 35
PARCELACIÓN PROPUESTA
ÁREA DE MOVIMIENTO
SOBRE RASANTE (S/R)

PLANO

05

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
SEPTIEMBRE 2015

Referencia
MMZ 15/282

La Propiedad

AVANCE URBANO, S.L.

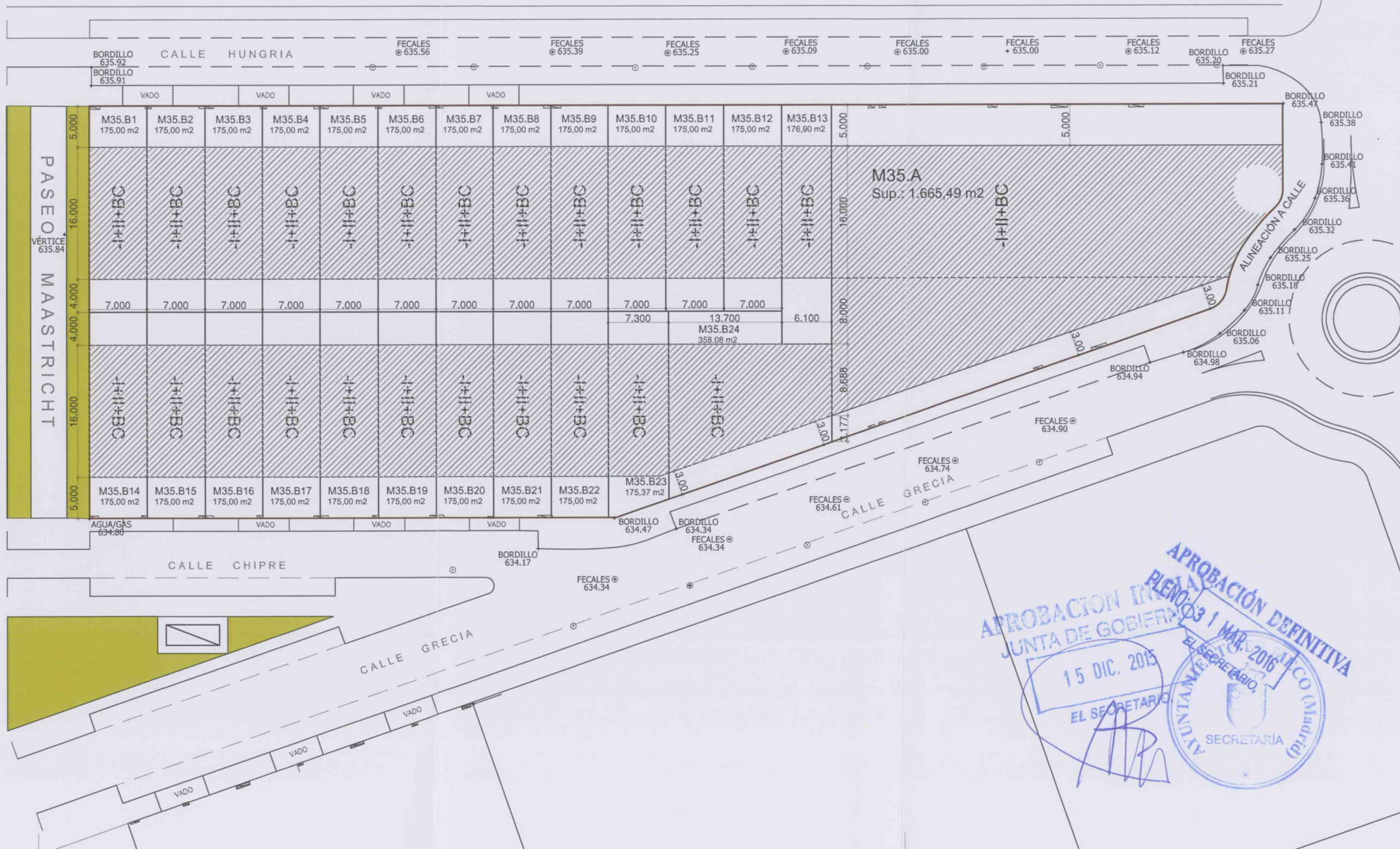
El Arquitecto

**MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:42:08
+02'00'

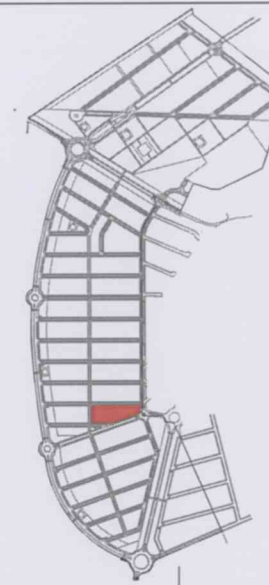
MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadalupe
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785

ÁREA DE MOVIMIENTO S/R





ÁREA DE MOVIMIENTO B/R



Proyecto

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 35
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 35
PARCELACIÓN PROPUESTA
ÁREA DE MOVIMIENTO
BAJO RASANTE (B/R)

PLANO

06

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
SEPTIEMBRE 2015

Referencia
MMZ 15/282

La Propiedad

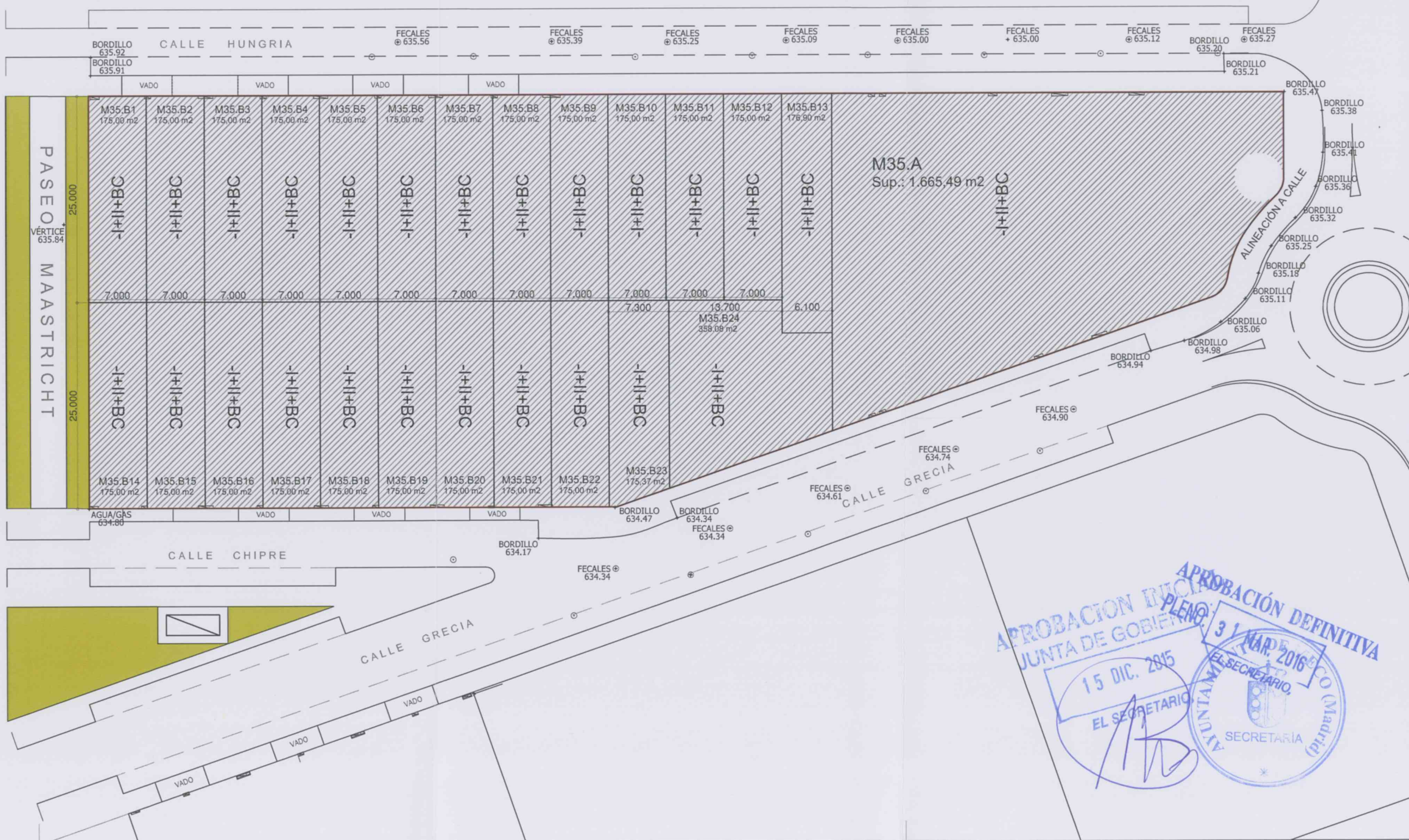
AVANCE URBANO, S.L.

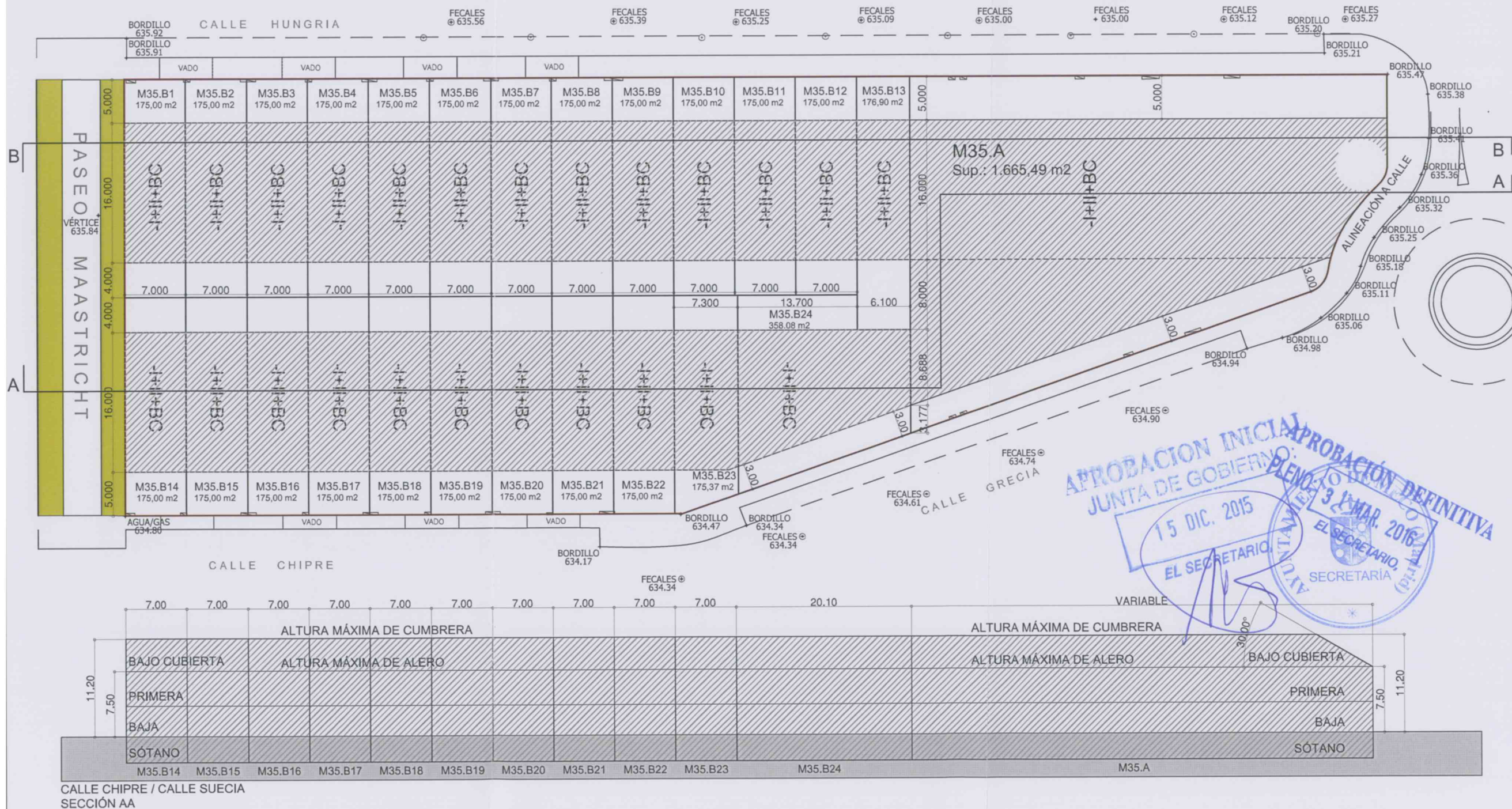
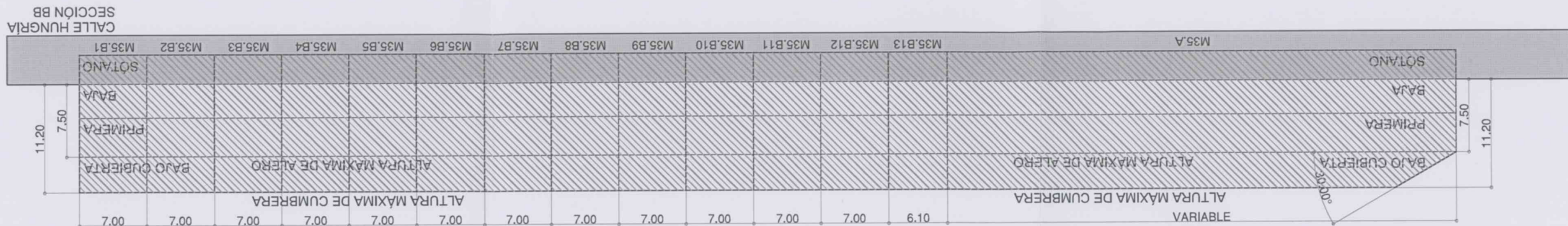
El Arquitecto

MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:42:40
+02'00'

MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadajajara
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785





ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 35
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 35
PARCELACIÓN PROPUESTA

VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN
(II)

PLANO

08

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
SEPTIEMBRE 2015

Referencia
MMZ 15/282

La Propiedad

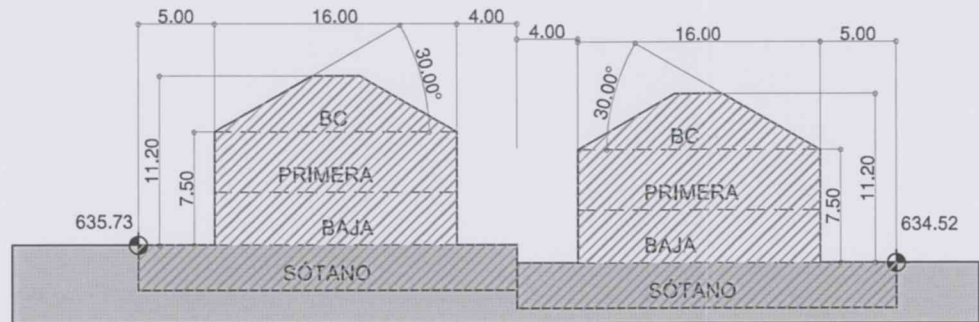
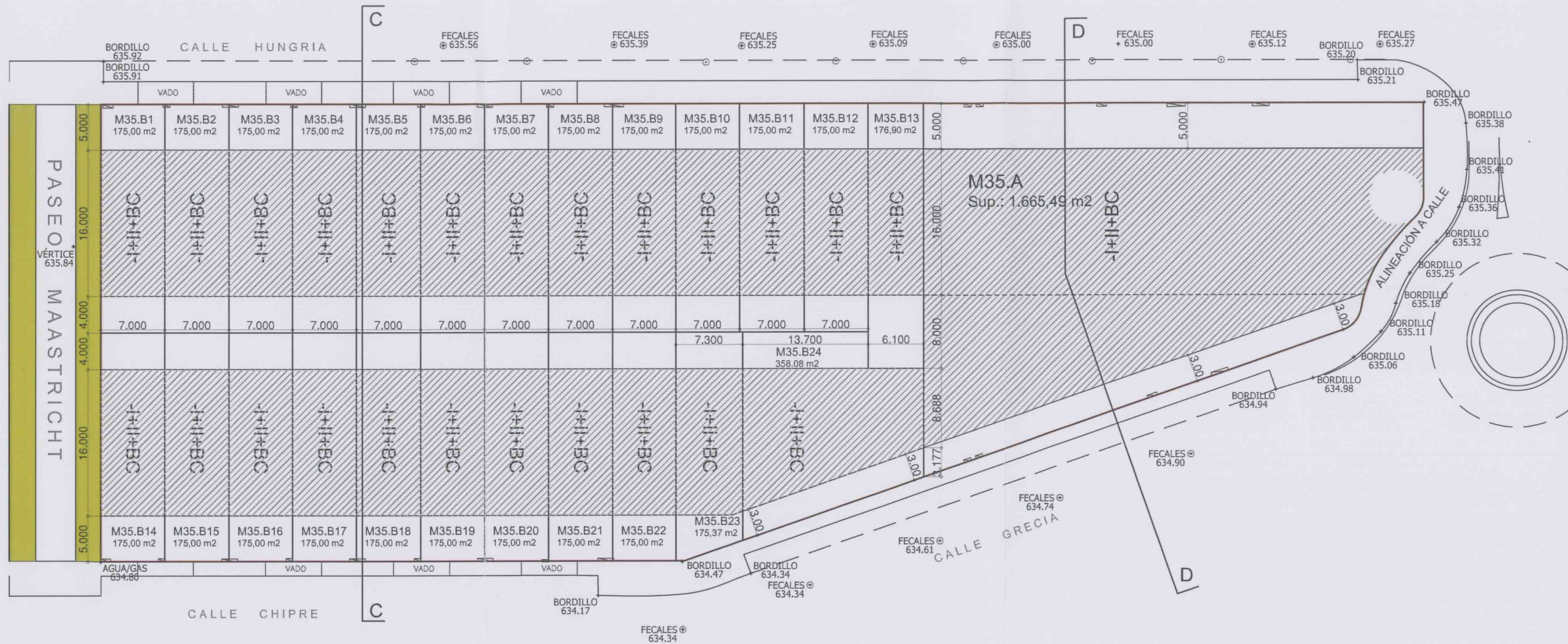
AVANCE URBANO, S.L.

El Arquitecto

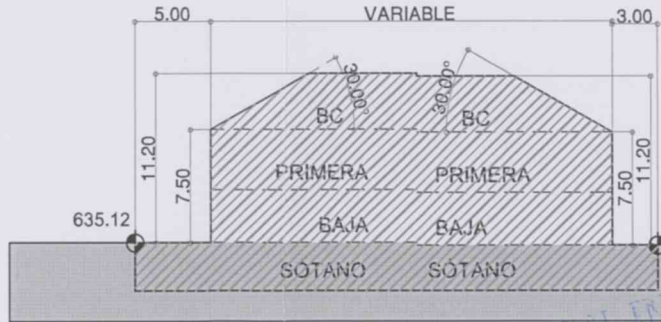
MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2015.09.23 11:43:58
+02'00'

MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadajara
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785



SECCIÓN CC



SECCIÓN DD

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO 31 MAR. 2015
15 DIC. 2015
EL SECRETARIO,
SECRETARIA