

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de julio de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del Polígono PPI-2 "Triángulo Norte", formulado a iniciativa municipal y redactado por AUIA.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las normas del Plan Parcial.

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Criterios generales

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las dos parcelas edificables de usos lucrativos que define el plan. Estas normas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

Cada una de las dos parcelas lucrativas definidas será objeto de un proyecto, promoción y obra de edificación, unitarios, independientemente de la figura jurídica, pública o privada; unipersonal o pluripersonal que acometa la promoción.

De los parámetros que se establecen a continuación, en la regulación de cada parcela, son invariables además de la superficie y forma de cada parcela, la edificabilidad de la misma y la superficie máxima ocupada por la edificación, en tanto por ciento de suelo y la regulación de usos admisibles. El resto de los parámetros tales como áreas de movimiento, alturas de la edificación, etcétera, se podrán modificar mediante un Estudio de Detalle, ateniéndose, en todo caso, a la normativa genérica del Plan General. Si la Administración municipal lo considera conveniente, en el Estudio de Detalle se podrá matizar o fasear el carácter unitario de la promoción.

La regulación de la edificación que se realiza para cada parcela tiene el carácter y determinaciones de un Estudio de Detalle, que sirve de base para el ulterior desarrollo del proyecto de edificación unitario a que anteriormente nos hemos referido.

En el caso de la parcela dotacional de cesión obligatoria no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General, excepto la alineación obligatoria marcada para el vial V.29.0.

Además de las determinaciones que este documento pueda realizar para regular la edificación, la misma se ajustará en todo lo

regulado por el mismo a lo establecido en los títulos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y a toda la normativa que sea de aplicación para la edificación.

1. Regulación de la parcela P-1

1.1. Posición de la edificación en la parcela.

Se define mediante el establecimiento de áreas de movimiento que deben cumplirse tanto sobre como bajo rasante. En el caso de modificación de la ordenación establecida por este plan la superficie de parcela ocupada por la edificación, tanto sobre como bajo rasante, no superará el 65 por 100, quedando el restante 35 por 100 para espacios libres ajardinados y arbolados de uso peatonal, con tolerancia de aparcamientos de superficie, rampas y galerías de acceso a garajes y elementos de análogas características.

Se establecen alineaciones vinculantes a las principales calles (calle Móstoles y V.29.0), que deberán respetarse, en planta baja, al menos en el 80 por 100 de su totalidad. La intención de aceptar estas interrupciones es que se puedan establecer pasos bajo la edificación o interrupciones en los cuerpos edificados.

El espacio libre de uso peatonal se configura como un espacio indivisible que se realizará y mantendrá por la comunidad o mancomunidad que finalmente detente la propiedad del conjunto edificado, según lo que más adelante se refiere. Este espacio se mantendrá durante los períodos de apertura y uso público de las edificaciones con total servidumbre de paso como prolongación del espacio público de las redes viarias circundantes. En consecuencia se pueden configurar como áreas de acceso a unidades funcionales de edificación, para servicios de uso público de carácter comercial, de oficinas, equipamientos privados, hosteleros, etcétera. Estos espacios libres, por su carácter abierto sin cerramientos (pérgolas, galerías abiertas, etcétera) de circulación peatonal y acceso a los usos públicos de la edificación, no sólo podrán estar a nivel de planta baja, sino que se podrán extender a las restantes plantas, no computando edificabilidad a pesar de formar parte, en este último caso, de las superficies construidas.

1.2. Alturas de la edificación.

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura total máxima de 9,5 metros, medida a la cara inferior del último forjado, en cualquier punto de la edificación, con las excepciones que a continuación se enumeran:

- Se admiten cuerpos de edificación de hasta seis plantas con una dimensión máxima de 100 metros en cualquier sentido. La altura de coronación de estos cuerpos será como máximo de 27 metros, medida a cara inferior del último forjado, en cualquier punto del edificio. Sobre esta altura sólo se autorizan elementos auxiliares tales como casetones de ascensores y escaleras, cuartos de instalaciones, etcétera.
- No computan como altura en número de plantas, aunque sí en la altura en metros, las plantas diáfanas, considerándose como tales las que tienen construido menos del 20 por 100 de la planta que está sobre las mismas, sin computar en el 20 por 100 la estructura y los chapados de la misma.
- Bajo rasante el número máximo de plantas es de dos, con destino a usos que no computen edificabilidad.

1.3. Usos admitidos.

El artículo 35 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de reciente aprobación, establece la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas del planeamiento, no incluyendo entre las primeras los usos pormenorizados, que en base a lo establecido en el artículo 48 pueden precisarse por

los Planes Parciales. En base a ello el presente plan establece la indeterminación porcentual para los usos prescritos por el Plan General, dejándolo al ajuste que produzca el mercado inmobiliario, incorporando los usos compatibles que más adelante se citan. Los usos admitidos son, por tanto, los contenidos en la Ficha de Planeamiento del Plan General, así como la agrupación de éstos, sin que se establezcan límites a su composición porcentual, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 9.1.2 de las Normas del Plan General, sobre simultaneidad de usos y usos compatibles. Se establecen como usos compatibles los de Hospedaje (HS) y Servicios Recreativos (SR).

La superficie máxima de comercio del sector de alimentación y supermercados se restringe a 200 m². Queda expresamente prohibido el Uso Residencial.

Las determinaciones anteriormente formuladas sobre la exigencia de un proyecto y promoción unitarios de la parcela es plenamente compatible con que el resultado sea un conjunto edificatorio con multiplicidad de usos y servicios abiertos al público de forma independiente. Se considerará que son funcionalmente independientes cada una de las unidades que tengan accesos independientes desde las redes públicas de circulación peatonal o desde su prolongación en el espacio libre interior, que contará con total servidumbre de paso.

En el caso de que alguna de las unidades independientes que de este modo se configuren, tenga entre sus usos el comercial, con una superficie de venta superior a los 2.500 m², deberá ser objeto, con anterioridad a la obtención de la licencia municipal de apertura de la licencia comunitaria preceptiva para las "grandes superficies".

El conjunto de unidades funcionalmente independientes que de lo anterior se deduzca mantendrán la propiedad y conservación de los espacios comunes como proindiviso, configurado como una comunidad o mancomunidad de propiedad colectiva. La misma se regirá por unos estatutos que requerirán la aprobación municipal, e incluirá entre los elementos comunes el garaje-aparcamiento de planta sótano, que previsiblemente es necesario para el cumplimiento del estándar normativo. Dicha comunidad deberá asumir, al menos, la conservación y mantenimiento, la limpieza y guardería, así como todo lo necesario para el buen funcionamiento del espacio común.

En cuanto a los usos admitidos bajo rasante, sin computar edificabilidad, además de las instalaciones y dependencias funcionalmente necesarias para los edificios, se enumeran las siguientes:

Aparcamiento: se refiere al garaje-aparcamiento integrante de los elementos comunes, necesario para cumplir el estándar normativo. Este garaje reunirá las características propias de un servicio público, no será subdivisible dentro de cada fase de promoción, concentrando unitariamente el global de número de plazas que se deriven de la aplicación de la norma al conjunto edificado, y podrá mantenerse en proindiviso con el mismo marco jurídico que las zonas comunes, o segregarse como una unidad más de explotación lucrativa siempre y cuando los estándares de la Ley se cumplan con las plazas de aparcamiento en superficie, pero estando condicionada la apertura de los restantes locales de negocio a la de éste. En el cómputo normativo de plazas de este garaje se podrán descontar las situadas por el proyecto sobre rasante en el interior de parcela, exteriores al área de movimiento de la edificación. Se autoriza dentro del espacio de garaje la acotación de un espacio máximo de 300 m², para el establecimiento de un servicio de lavado, engrase y mantenimiento ligero de vehículos automóviles. Asimismo, se puede delimitar en el espacio bajo rasante un área de carga y descarga, diferenciada de la de servicio público de garaje.

Almacén: se autorizan superficies de almacén bajo rasante, sin computar edificabilidad, en tanto se encuentren vinculadas a actividades situadas sobre rasante, conectadas directamente con las mismas, y con superficies que no superen el 50 por 100 de la actividad sobre rasante a la que estén vinculadas. Dentro de este concepto se podrán incluir vestuarios de personal, salas de máquinas de las instalaciones particulares de la actividad específica.

Gimnasio: en el caso de que entre los usos que se establezcan en la edificación sobre rasante exista una dotación privada de servicios de gimnasia y mantenimiento corporal se autoriza a que, sin computar edificabilidad, la instalación se extienda a las plantas

bajo rasante, con una superficie máxima en las mismas de 2.000 m², al objeto de que se instalen salas de aparatos, pistas, piscinas climatizadas y demás dotaciones deportivas que requieren un importante consumo de espacio.

Aunque las actividades citadas para su localización bajo rasante no computen edificabilidad sí participarán en los gastos comunes antes referidos, en los términos y la proporción que establezcan los estatutos de la comunidad o mancomunidad, excepto el garaje que estará exento en caso de no segregarse y mantenerse dentro de la propiedad colectiva.

2. Regulación de la parcela P-2

2.1. Posición de la edificación en la parcela.

Se define mediante el establecimiento de un área de movimiento que debe cumplirse tanto sobre como bajo rasante. En el caso de modificación de la ordenación establecida por este plan la superficie de parcela ocupada por la edificación, tanto sobre como bajo rasante, no superará el 50 por 100, quedando el restante 50 por 100 para espacios libres ajardinados y arbolados de uso peatonal, con tolerancia de aparcamientos de superficie, rampas y galerías de acceso a garajes y elementos de análogas características.

Se establece una alineación vinculante a la calle V.29.0, que deberá respetarse, en planta baja, al menos en el 80 por 100 de su totalidad.

En el caso de que en el proyecto y promoción final de la parcela la edificación se divida en diversas unidades funcionalmente independientes, existen las opciones de subdividir también el espacio libre, asignándole a cada elemento edificado una porción independiente, o bien de mantenerlo entre todos en proindiviso de igual modo al previsto para la parcela P-1, mediante la constitución de una comunidad. Esto es asimismo extensivo al garaje-aparcamiento bajo rasante.

2.2. Alturas de la edificación.

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura total máxima de 9,5 metros, medida a la cara inferior del último forjado, en cualquier punto de la edificación.

— Bajo rasante el número máximo de plantas es de dos, con destino a usos que no computen edificabilidad.

2.3. Usos admitidos.

El artículo 35 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de reciente aprobación, establece la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas del planeamiento, no incluyendo entre las primeras los usos pormenorizados, que en base a lo establecido en el artículo 48 pueden precisarse por los Planes Parciales. En base a ello el presente plan establece la indeterminación porcentual para los usos prescritos por el Plan General, dejándolo al ajuste que produzca el mercado inmobiliario, incorporando los usos compatibles que más adelante se citan. Los usos admitidos son, por tanto, los contenidos en la Ficha de Planeamiento del Plan General, así como la agrupación de éstos, sin que se establezcan límites a su composición porcentual, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 9.1.2 de las Normas del Plan General, sobre simultaneidad de usos y usos compatibles. Se establecen como usos compatibles los de Hospedaje (HS) y Servicios Recreativos (SR). Se mantendrá el porcentaje mínimo del 10 por 100 de uso industrial de carácter limpio, marcado por la ficha del planeamiento.

La superficie máxima de comercio del sector de alimentación y supermercados se restringe a 200 m². Queda expresamente prohibido el Uso Residencial.

Las determinaciones anteriormente formuladas sobre la exigencia de un proyecto y promoción unitarios de la parcela es plenamente compatible con que el resultado sea un conjunto edificatorio con multiplicidad de usos y servicios abiertos al público de forma independiente. Se considerará que son funcionalmente independientes cada una de las unidades que tengan accesos independientes desde las redes públicas de circulación peatonal o desde su prolongación en el espacio libre interior, que contará con total servidumbre de paso.

En el caso de que alguna de las unidades independientes que de este modo se configuren tenga entre sus usos el comercial, con una superficie de venta superior a los 2.500 m², deberá ser objeto, con anterioridad a la obtención de la licencia municipal

de apertura, de la licencia comunitaria, preceptiva para las “grandes superficies”.

El conjunto de unidades funcionalmente independientes que de lo anterior se deduzca mantendrán la propiedad y conservación de los espacios comunes como proindiviso, configurado como una comunidad o mancomunidad de propiedad colectiva. La misma se regirá por unos estatutos que requerirán la aprobación municipal, e incluirá entre los elementos comunes el garaje-aparcamiento de planta sótano, que previsiblemente es necesario para el cumplimiento del estándar normativo. Dicha comunidad deberá asumir, al menos, la conservación y mantenimiento, la limpieza y guardería, así como todo lo necesario para el buen funcionamiento del espacio común.

En cuanto a los usos admitidos bajo rasante sin computar edificabilidad, además de las instalaciones y dependencias funcionalmente necesarias para los edificios, se enumeran las siguientes:

Aparcamiento: Se refiere al garaje-aparcamiento integrante de los elementos comunes necesario para cumplir el estándar normativo. Este garaje reunirá las características propias de un servicio público, no será subdivisible, concentrando unitariamente el global de número de plazas que se deriven de la aplicación de la norma al conjunto edificado, y podrá mantenerse en proindiviso con el mismo marco jurídico que las zonas comunes, o segregarse como una unidad más de explotación lucrativa siempre y cuando los estándares de la Ley se cumplan con las plazas de aparcamiento en superficie, pero estando condicionada la apertura de los restantes locales de negocio a la de éste. En el cómputo normativo de plazas de este garaje se podrán deducir las que se sitúen por el proyecto sobre rasante en el interior de parcela, exteriores al área de movimiento de la edificación. Se autoriza dentro del espacio de garaje la acotación de un espacio máximo de 300 m² para el establecimiento de un servicio de lavado, engrase y mantenimiento ligero de vehículos automóviles. Asimismo, se puede delimitar en el espacio bajo rasante un área de carga y descarga, diferenciada de la de servicio público de garaje.

Almacén: se autorizan superficies de almacén bajo rasante, sin computar edificabilidad, en tanto se encuentren vinculadas a actividades situadas sobre rasante, conectadas directamente con las mismas, y con superficies que no superen el 50 por 100 de la de la actividad sobre rasante a la que estén vinculadas. Dentro de este concepto se podrán incluir vestuarios de personal, salas de máquinas de las instalaciones particulares de la actividad específica.

3. Dotación de aparcamientos

En cumplimiento de lo determinado por la nueva Ley del Suelo, el estándar mínimo de aparcamiento a resolver en el interior de cada parcela lucrativa es de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables. El proyecto que desarrolle cada parcela deberá ajustarse a lo establecido por el Plan General, en cuanto a estándar de aparcamiento, dependiendo de cada uso.

En los cómputos no se contará el aparcamiento existente en las vías públicas, debiéndose contar exclusivamente el situado en el interior de las parcelas, a estos efectos, como suma del situado sobre y bajo rasante.

Fuencabada, a 27 de agosto de 2003.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.

(03/22.531/03)

GALAPAGAR

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el 16 de julio de 2003, ha aprobado, con la modificación de horario

de las sesiones que en lugar de ser a las diecisiete horas será a las diecinueve, la siguiente propuesta de Alcaldía:

“Constituida la Corporación el día 4 de julio de 2003, procede complementar las estructuras municipales, y de modo concreto crear las comisiones informativas permanentes, que con carácter general y continuo han de entender y dictaminar las materias que han de someterse al Pleno de la Corporación. Procede, asimismo, fijar su composición y régimen de sesiones.

En su virtud, y de conformidad con las previsiones contenidas en los artículos 38, 124, 125 y 134 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en relación con el artículo 33 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, y teniendo presente el resultado electoral en orden a la proyección que debe garantizar que estas comisiones presenten el sistema de mayorías concurrentes en el Pleno.

A la Corporación, propongo la adopción del siguiente acuerdo:

1. Crear las siguientes comisiones informativas permanentes con la denominación que igualmente se indica:

- a) Economía y Hacienda.
- b) Urbanismo.
- c) Seguridad Ciudadana.
- d) Obras y Servicios.
- e) Personal y Participación Ciudadana.
- f) Educación.
- g) Sanidad y Cultura.
- h) Deportes y Fiestas.
- i) Medio Ambiente y Juventud.
- j) Comercio e Industria.
- k) Asuntos Sociales y Concejalía de la Mujer.
- l) Fomento de Barrios y Entidades Urbanísticas.

2. La composición concreta de manera que se acomode a la proporcionalidad y mayorías existentes en el Pleno, queda determinada de la siguiente manera:

Cada comisión estará integrada por nueve miembros, incluido el presidente, cinco de ellos pertenecientes al grupo Popular, dos al PSOE, uno a Izquierda Unida y uno al Foro Verde.

La adscripción concreta de miembros a cada comisión, con expresión de titulares y suplentes, se determinará mediante escrito de los portavoces de los grupos de los que se dará cuenta al Pleno.

3. La presidencia de cada comisión la ostentará el miembro del Partido Popular que tenga atribuida la delegación genérica o específica del Área correspondiente, sin perjuicio de que el alcalde-presidente nato de todas ellas, asuma eventualmente la atribución.

4. Que las comisiones informativas permanentes creadas, celebrarán sesión ordinaria con carácter mensual cuando existan asuntos de su competencia a dictaminar, coincidiendo con el lunes anterior al que corresponda celebrar sesión ordinaria del Pleno y tendrán lugar a las diecisiete horas.

En el supuesto de que el día prefijado sea festivo, la sesión se trasladará al siguiente día hábil.

5. Que, asimismo, queda constituida la comisión especial de cuentas de carácter obligatorio, que ejercerá las funciones previstas en la legislación estatal básica de Régimen Local y en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y que tendrá la misma composición numérica y proporcional que la prevista para las comisiones informativas permanentes.

En Galapagar, a 5 de julio de 2003.—El alcalde-presidente, José Tomás Román Capelo.”

En Galapagar, a 29 de julio de 2003.—El alcalde, José Tomás Román Capelo.

(02/12.065/03)