

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
3. MODIFICACIÓN PROPUESTA. ARTÍCULOS A.1.1, A.1.4, C.1.1 Y D.1.1 DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL
4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN
5. ANEXOS:
 - Nº 1: SOLICITUDES DE MODIFICACIÓN DE LOS AFECTADOS
 - 1.1. PARA EL RETRANQUEO EN VIVIENDA COLECTIVA
 - 1.2. PARA EL RETRANQUEO LATERAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - Nº 2: ACTUAL REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN
 - Nº 3: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS



1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable programado PP I-7 Universidad fue formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, aprobándose definitivamente por el Pleno Municipal el 30 de julio de 2001, en desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas Urbanismo y Transportes el 18 de junio de 2001.

El 30 de enero de 2004 se aprobó la primera modificación del Plan Parcial para adecuar la parcela CPOJ destinada a vivienda colectiva a la definitiva posición que adoptó la salida de la estación de Metrosur que se localiza en el vértice noroeste del ámbito.

El 2 de octubre de 2008 se aprobó la segunda modificación del Plan Parcial, que cambia la calificación de la parcela destinada a equipamiento deportivo para ser sustituida por el uso de viviendas públicas o de integración social, el cual a través de la Ley 9/2001, también tiene carácter dotacional como red de servicios.

En la actualidad el polígono PP I-7 Universidad se encuentra completamente urbanizado y edificado prácticamente al 100%, estando únicamente pendiente de construir algunas parcelas destinadas a equipamiento, vivienda unifamiliar y colectiva.

2. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

El presente documento tiene por objetivo la formulación y tramitación de la modificación nº 3 del Plan Parcial del sector PP I-7 "Universidad", para adaptar la redacción de las Normas Reguladoras de la Edificación del mismo con dos finalidades: posibilitar la ocupación bajo rasante de los espacios de retranqueo delantero en las parcelas de vivienda colectiva en manzana cerrada; y permitir la construcción de ascensores en los espacios de retranqueo lateral o testeros de las viviendas unifamiliares, con el objeto de adaptar dichas viviendas a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2.1. Ocupación bajo rasante del espacio de retranqueo de las edificaciones de vivienda colectiva en manzana cerrada

En el caso de las parcelas de vivienda colectiva, actualmente en el sector sólo quedan dos solares vacantes de edificación. Se trata de unas porciones de suelo de pequeña dimensión, localizadas en las esquinas sureste de las dos manzanas situadas más al sur de la ordenación del Plan Parcial (ver plano de localización de parcelas afectadas en el anexo nº 3).

El propietario de una de ellas, la parcela CT2.3, ha solicitado (ver anexo nº 1.1) que se permita la ocupación bajo rasante del espacio de tres metros de retranqueo que el Plan Parcial fija para las edificaciones tanto sobre como bajo rasante, ya que en esta parcela se hace imposible el cumplimiento de las

condiciones impuestas por las Normas del Plan General para la ejecución del garaje-aparcamiento subterráneo (dimensiones y radios de giro de las rampas y calles de circulación, dotación mínima de plazas, etc).

Analizando la solicitud realizada se ha comprobado la veracidad de lo manifestado, pues además de ser de pequeña dimensión, la referida parcela se ve penalizada al ser de esquina y tener que retranquearse en sus dos alineaciones exteriores, suponiendo esto una pérdida de un 10% sobre la ocupación de las parcelas que cuentan solo con una alineación exterior.

En efecto, al permitirse la construcción bajo rasante en el retranqueo delantero (lo que supone pasar de una ocupación del 74% al 100% en estas parcelas), se posibilita la correcta realización de la distribución de la planta sótano para ser destinada al uso de garaje aparcamiento previsto en el planeamiento.

El objetivo perseguido por el Plan Parcial, de asegurar el ajardinamiento sobre los tres metros de la franja de terreno resultante del retranqueo a la alineación exterior, se mantendrá mediante la incorporación en la normativa del Plan Parcial de la exigencia de realizar un relleno con tierra vegetal sobre el forjado de techo de la planta sótano, con el espesor suficiente para garantizar dicho ajardinamiento.

2.2. Ocupación de los espacios de retranqueo lateral de la vivienda unifamiliar

Uno de los propietarios de vivienda unifamiliar situada en el extremo de una de las agrupaciones ha solicitado (se adjunta en el anexo nº 1.2 parte de la documentación presentada) la modificación de la normativa del Plan Parcial para que el espacio de retranqueo lateral se pueda ocupar para la ejecución de ascensores adosados a la fachada lateral de las viviendas.

Tal y como se expone en el documento justificativo de la solicitud, la instalación de un ascensor propicia la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en las viviendas unifamiliares, ya que dichas viviendas constan de varias alturas que suponen un obstáculo insalvable para personas con movilidad reducida, ya sea por motivos clínicos producto de accidentes o enfermedades, o simplemente por el avance de la edad al que todos estamos sometidos.

Por otra parte, expone que la instalación de ascensores supone una vía para mejorar la habitabilidad y funcionalidad de las viviendas, requisitos básicos marcados por el Código Técnico de la Edificación.

Por último, se alude al artículo 8.7.16 de las Normas del Plan General de Fuenlabrada, "Construcciones en los patios" que contempla en edificios existentes, la posibilidad de ubicar en los patios de parcela ascensores, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

En el caso que nos ocupa, al tratarse del espacio lateral situado en los extremos de las agrupaciones de vivienda unifamiliar adosada -o pareada, en el caso de

que la agrupación sólo sea de dos viviendas, como es el caso de las parcelas UPT del Plan Parcial-, el cual está regulado mediante la fijación de retranqueos de 4,00 metros para las adosadas y de 7,80 metros para las pareadas, se puede asimilar éste a un patio abierto de parcela, considerando que es posible la aplicación de lo señalado por el artículo 8.7.16, pues el espacio requerido por la estructura que aloja un ascensor es ciertamente escaso dentro de las dimensiones que tienen estos "patios", y además los testeros laterales de estas viviendas suelen presentar paños ciegos en sus fachadas, o en todo caso huecos de pequeña dimensión para espacios auxiliares de las viviendas (tales como baños o escaleras), lo que no es impedimento para el adosamiento de una posible construcción destinada a ascensor.

La presente Modificación adapta la normativa del Plan Parcial para posibilitar la construcción de ascensores en los citados espacios de retranqueo, siempre y cuando se respeten ciertos condicionantes, tales como la no influencia negativa sobre otras viviendas, que se utilicen las mismas características constructivas de la edificación a la que se adosa (material, coloración, etc), y que las medidas del ascensor sean las mínimas, dentro de las funcionalmente indispensables.

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA. ARTÍCULOS A.1.1, A.1.4, C.1.1 Y D.1.1 DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL

La presente modificación del Plan Parcial del sector PP I-3 Universidad cambia la redacción de las Normas Regulatoras de la Edificación en parte de los artículos A.1.1, A.1.4, C.1.1 y D.1.1, los cuales se acompañan en su actual redacción en el anexo nº 2.

Del artículo A.1.1, se modifican el tercer y sexto párrafos.

Del artículo A.1.4, se modifica el noveno párrafo.

Del artículo C.1.1, se modifica el primer párrafo y se añade uno nuevo al final.

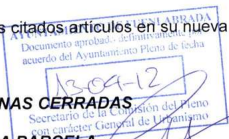
Del artículo D.1.1, se modifica el primer párrafo y se añade uno nuevo al final.

A continuación, se presenta el texto completo de los citados artículos en su nueva redacción:

A.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrolle la edificación, con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras; y con los elementos de regulación que a continuación se desarrollan.





El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público, en cada caso de la manera que resulte adecuada: en las zonas en que la alineación esté retranqueada, mediante vallas, y en las demás mediante la propia edificación, o bien, también mediante vallas, o puertas que, en caso de existir soportales o pasos, hagan que estos sean interiores y diferenciados del espacio público. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, y en las rampas de garaje para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad del espacio público de las aceras, sino solamente porches interiores privativos de la edificación.

La alineación exterior será en la fachada principal (calle A), coincidente con el límite de parcela. Y en las otras tres fachadas, las alineaciones estarán retranqueadas 3 metros al límite de parcela sobre rasante, pudiendo coincidir con el límite de parcela bajo rasante.

Las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana, deben coincidir con la alineación, al menos en la planta baja, pudiendo estar el 50% retranqueado en las demás plantas. En las fachadas interiores las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, sobre o bajo rasante, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones, antes citadas, de escaleras, conductos de ascensores y rampas, que pueden rebasar la alineación, sobre rasante en los dos primeros casos y bajo rasante en los tres, y que se regulan más adelante. El proyecto edificatorio podrá interrumpir la fachada principal (calle A), generando un paso al interior, que abarque varias, o todas las plantas, con una anchura máxima de 25 metros, para organizar, en el centro de la fachada principal un acceso al interior, que por las zonas porticadas de planta baja dé paso a los portales, centralizando los accesos a la manzana, peatonal y de vehículos, el punto de vigilancia y control, etc. Se entiende que se cumplen los anteriores requisitos de retranqueo de la edificación, respecto de la alineación, y de interrupción de la edificación, en una dimensión máxima, siempre que lo cumpla la planta baja,

hasta el forjado de esta con la primera planta. Las plantas superiores podrán interrumpirse en más puntos y/o retranquearse en mayor medida de los 25 m. citados, mantenerse en la misma línea que esta, o volver a adelantarse, hasta el límite de la alineación establecida para cada caso.

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 12 m. y la segunda a 19 m. de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en los esquemas de parcelas.

Aunque el modelo recomendable de accesos, tanto a portales como a garajes, es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores, y única rampa de garaje, unida o desdoblada para subida y bajada, se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles los accesos independientes y directos a los portales desde la calle y de rampas de garaje, para distintas áreas de garaje, con el límite de dos accesos a rampas por fachada, que permitan cada una de ellas el acceso a un máximo de dos áreas de garaje independientes que sean colindantes.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJA: USOS ADMITIDOS

Locales de negocio (comercial y terciario), con acceso desde la fachada principal (calle A).

Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).





Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150 m2 sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de manzana, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la manzana. Quiere ello decir que el anillo de porches no se podrá independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio central del mismo carácter.

Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante solo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales, (escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante (no la exterior), siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida, con independencia de las determinaciones que realice el P.G. sobre cuerpos volados.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2.50 m., 4.50 m. y 7,00 m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio central delimitado por las alineaciones interiores no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.



Deberán ser tratados con ajardinamiento, como mínimo, la zona de retranqueo exterior en los tres linderos en que existe, excepto posibles accesos desde el exterior; el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40% del espacio central, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina. En los casos de ajardinamiento sobre forjado de techo de la planta sótano, el ajardinamiento se deberá resolver mediante jardineras de obra rellenas con una capa de tierra de, al menos, 50,00 cm de espesor.

Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los tres linderos de parcela en que existe retranqueo de la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 100 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos de gran transparencia. Tras esta valla deberán plantarse setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los de aparcamiento de vehículos y de trasteros, que deberán situarse bajo rasante los primeros, y bajo rasante o en cubierta los segundos.

C.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las parcelas se encuentran vinculadas, cada tres de numeración consecutiva, por compartir el condominio de una parcela dotacional privada, destinada a piscina, pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, etc. Las citadas parcelas dotacionales privadas, se regulan de forma independiente a estas. Las parcelas de 78,00 m de largo por 25,00 m de ancho, y 42,00 m por 25,00 m, tienen organizada un área de movimiento para la edificación de 10 ó 6 viviendas unifamiliares adosadas, dependiendo del tipo de parcela, con una crujía por vivienda de 7 metros y retranqueos a los testeros de parcela de 4 metros en las

parcelas tipo A y 0 metros en las de tipo B. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 10 metros y se encuentra en una posición que deja una zona libre destinada a accesos peatonales y rodados en la zona anterior, en contacto con el viario, en la que se debe realizar la rampa de garaje. Esta zona anterior tiene un fondo de 6 metros. Y otra zona libre posterior de 9,00 m. de fondo, en contacto con el dotacional privado antes citado, con destino a jardines privativos de cada vivienda. El área de movimiento de cada parcela es de 70 x 10 metros en las parcelas tipo A y 42 x 10 en las de tipo B. No podrá superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 m de fondo en ningún caso; los retranqueos de testeros (laterales de 4,00 metros) únicamente para la realización de ascensores, debiendo dejarse en todo caso un paso libre de al menos un metro; y la zona trasera de 9,00 m. de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 m. para el jardín trasero, y la superficie que se incremente en planta baja (excepto para los casos de realización de ascensores, los cuales no computan edificabilidad) se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 70 m²., respectivamente.

En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogándose a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referidos 70 m². por vivienda, se modifican, en cada caso a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda, con lo que el cómputo total por parcela será de 70 x 10 m² en las parcelas tipo A y 70 x 6 m² en las de tipo B.

El número máximo de viviendas admisibles es, como se ha referido, de diez o seis según sea la parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán desarrollarse con viviendas de distintas crujeas transversales, siempre que ninguna de ellas sea inferior a los 6 metros, no se rebase el área de movimiento, ni se incremente el número viviendas.

De este modo se organiza la edificación de un máximo de 10 ó 6 módulos de viviendas unifamiliares adosadas en hilera. Las divisorias entre las viviendas y sus espacios privativos anterior y posterior, son líneas perpendiculares a los

linderos largos, cada 7 metros. En las viviendas de los testeros de las parcelas tipo A, la dimensión es la misma de 7 m., pero existe un área de 4m. hasta el límite de parcela que une los espacios libres anterior y posterior. Al objeto de que sea posible que todas las viviendas que se proyecten sean exactamente iguales en sus espacios útiles, el muro hastial de cada testero de las tiras de adosados podrá invadir el retranqueo citado en la dimensión que a tal fin sea necesaria, sin superar el ancho de 1 pie. En el caso de que se pretenda construir en una parcela viviendas de distinto tamaño, o un número inferior de unifamiliares, siempre deben mantenerse las alineaciones establecidas para el área de movimiento en la posición prevista por este plan. Solamente mediante la modificación del mismo se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público, con el equipamiento privado y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas .de una altura máxima de 2,00 m. En los dos primeros casos la superficie opaca de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas. Tras estas vallas se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior. En las separaciones entre parcelas individuales la opacidad puede ser total.

La ejecución de ascensores adosados a los testeros de las viviendas (o en los retranqueos traseros de las mismas) deberá respetar las características constructivas de las fachadas e integrarse en el entorno, de modo que no se menoscaben la funcionalidad y la calidad urbana de la zona afectada. En caso de ejecución sobre la fachada trasera, el cuerpo edificado del ascensor se deberá separar del lindero de la vivienda colindante una distancia igual al saliente que se produzca con dicho cuerpo edificado.

D.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las dos parcelas de esta tipología dan su fachada principal a la calle A, con una dimensión cada una de ellas de unos 216 m. y un fondo variable entre los 18 y los 24 metros aproximadamente, contra la valla de la universidad. En la fachada



principal de ambas se realiza un retranqueo de 5 m. de fondo, para realizar una calle privada de acceso rodado a las parcelas edificables, con puntos de entrada y salida limitados y determinados en este planeamiento. Dada su anchura se trata de una calle de tránsito rodado compartido con el peatonal de paso a la acera, pero no de aparcamiento. Tras esta calle se delimitan en cada parcela doce unidades de parcela edificable. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, debe apoyarse en una línea de retranqueo de tres metros respecto de la divisoria de parcelas edificables y calle privada. Se agrupa el área de movimiento de las edificaciones cada dos parcelas edificables, de modo que la ordenación es de viviendas unifamiliares pareadas. Cada conjunto de dos viviendas pareadas, como mínimo, deberá ser una unidad de proyecto y obra. Usando la línea divisoria de cada dos parcelas edificables cuya edificación está pareada, se establece esta área de movimiento como un rectángulo de 20 metros de fachada, diez en cada parcela, por seis de fondo, lo que da en cada parcela un área edificable de 60 m². La dimensión de 20 m. de fachada, 10 para cada vivienda, es inamovible, al objeto de conseguir elementos de igual ritmo desde la vía pública. No obstante, el espacio de retranqueo lateral se podrá ocupar por cuerpos de edificación adosados a la vivienda, destinados a ascensores, debiendo separarse de la fachada principal al menos una distancia igual al saliente del mencionado cuerpo. Los 6 m. de fondo se pueden ampliar hasta un máximo de 10m. en parte de las fachadas posteriores, compensando el fondo del resto, de modo que la huella de la edificación no supere los 60 m² por vivienda, antes deferidos. Entre los testeros laterales libres de las áreas de movimiento y los límites de parcelas individuales hay una distancia de unos ocho metros, con destino a jardín privado, integrado con el resto del espacio libre, en el que se deben situar las rampas de acceso a garajes.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas. de una altura máxima de 2,00 m. La superficie opaca de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas, en la línea de separación con la calle; pudiendo ser totalmente ciega, de fábrica, en las separaciones entre viviendas y en el fondo.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA
Acuerdo del Ayuntamiento Pleno nº 14/2014
Secretaría de la Comisión del Plano
URBANO

Tras estas vallas, al menos en su parte diáfana, se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

La ejecución de ascensores adosados a los testeros de las viviendas (o en los retranqueos traseros de las mismas) deberá respetar las características constructivas de las fachadas e integrarse en el entorno, de modo que no se menoscaben la funcionalidad y la calidad urbana de la zona afectada. En caso de ejecución sobre la fachada trasera, el cuerpo edificado del ascensor se deberá separar del lindero de la vivienda colindante una distancia igual al saliente que se produzca con dicho cuerpo edificado.

El resto del articulado del Plan Parcial no se ve alterado por la presente modificación.

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta no incide sobre los parámetros del Plan Parcial que afectan al aprovechamiento lucrativo del sector, y a la distribución de superficies en el mismo, por lo que los cuadros de éstas no se ven alterados. Asimismo se mantienen tanto la documentación gráfica -fichas- de las zonas de ordenanza afectadas, como los planos.

Fuenlabrada, 5 de diciembre de 2011



Alberto López Torrellas
ARQUITECTO MUNICIPAL
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ANEXO N° 1

SOLICITUDES DE MODIFICACIÓN DE LOS AFECTADOS

1.1. PARA EL RETRANQUEO EN VIVIENDA COLECTIVA

U-29-37409-11

Ayuntamiento de FUENLABRADA
a/a Departamento Urbanismo

15

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R. Entrada: 2011/37409
Fecha: 20-08-2011 12:43
Usuario: lapaion

✓

FUENLABRADA a 25 de agosto de 2011

D. Alberto García de Prádena con N.I.F. 52.958.930-G y domicilio en Pº de la Castellana nº 259c, planta 18, 28046 Madrid, actuando en representación de GADEPRA, S.L. con C.I.F. nº B-86.044.104 y domicilio en Pº de la Castellana nº 259c, planta 18, 28046 Madrid,

Como propietario de la parcela situada en:

- Calle del Maestro c/v. calle de las Ciencias.
- Plan Parcial I-7 (Polígono Este Universidad), FUENLABRADA.

EXPONE:

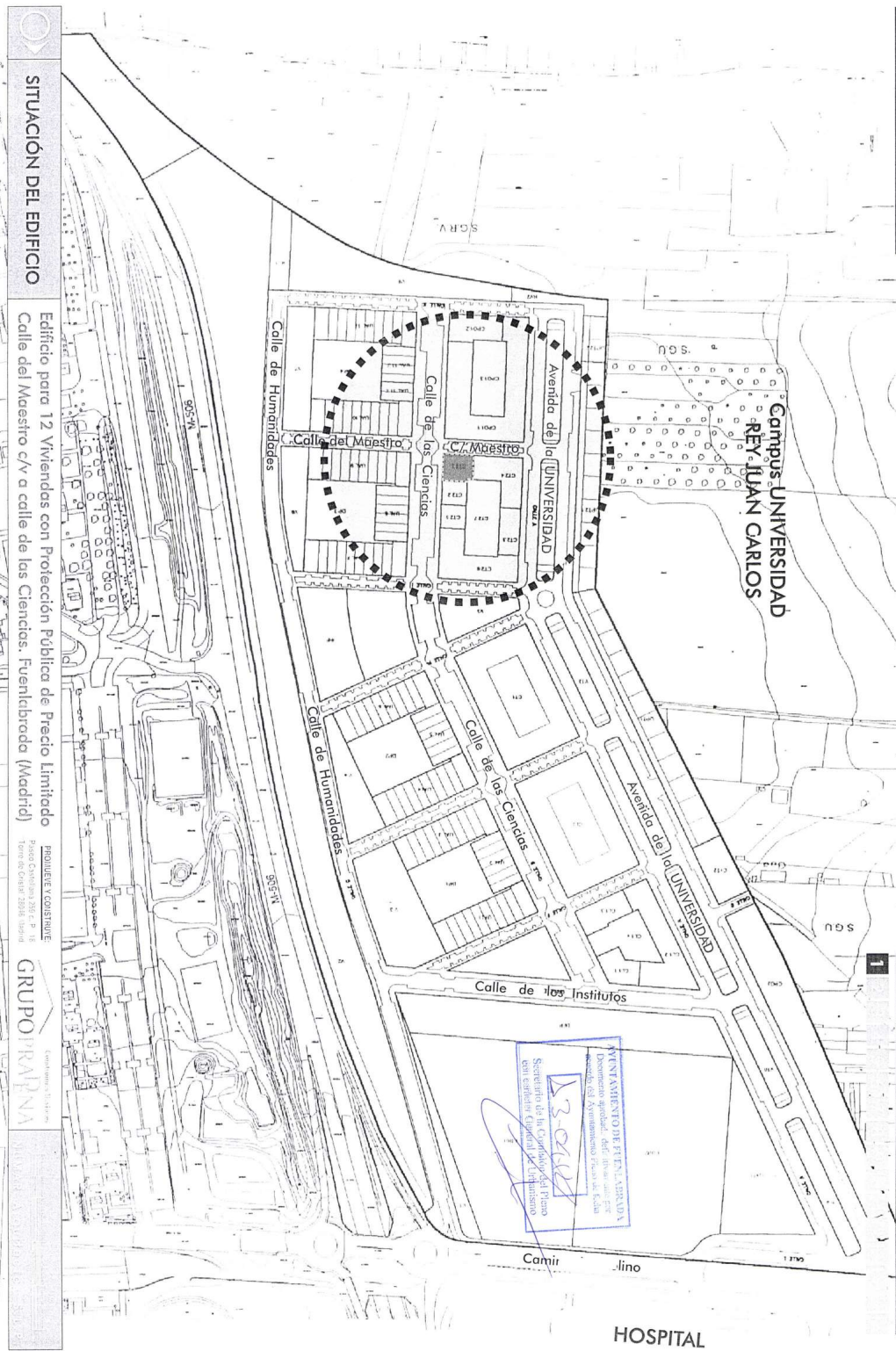
Según el P.P. I-7, el edificio a construir sobre la parcela de referencia, debe retranquear sus dos fachadas exteriores 3,00 m respecto de la alineación oficial, sobre y bajo rasante.

Dicha parcela es de forma rectangular y dimensiones 21,00m x 23,00m. Al retranquearse bajo rasante 3,00m en sus dos fachadas a calle, las dimensiones de la parcela edificable se reducen a 18,00m x 20,00m.

La rampa de acceso al primer sótano ocupa la mitad de la parcela edificable, dejando espacio para 5 plazas de aparcamiento, por lo que es necesario construir un segundo sótano para completar el número de plazas requerido por la normativa (12 en total).

Las reducidas dimensiones de esta parcela edificable (18,00m x 20,00m) hacen imposible el desarrollo de una segunda rampa con un radio de curvatura de 6,00m, dimensión mínima para poder acceder a este segundo sótano, como se puede ver en el plano nº 1 adjunto, donde el radio de curvatura de la rampa es de 3,75m, dimensión claramente insuficiente.

Urb.



SITUACIÓN DEL EDIFICIO

Edificio para 12 Viviendas con Protección Pública de Precio limitado
Calle del Maestro c/v a calle de las Ciencias, Fuenlabrada (Madrid)

PROYECTE Y CONSTRUIÓ
Pascual Cuadrado S.R.L.
Torre de Colina 2008, Madrid

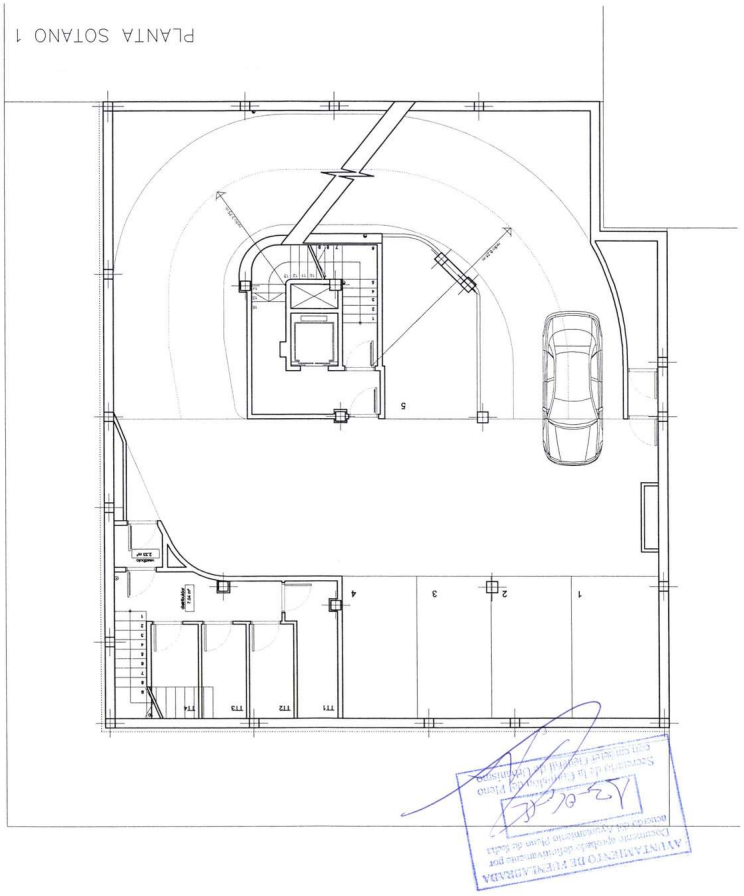
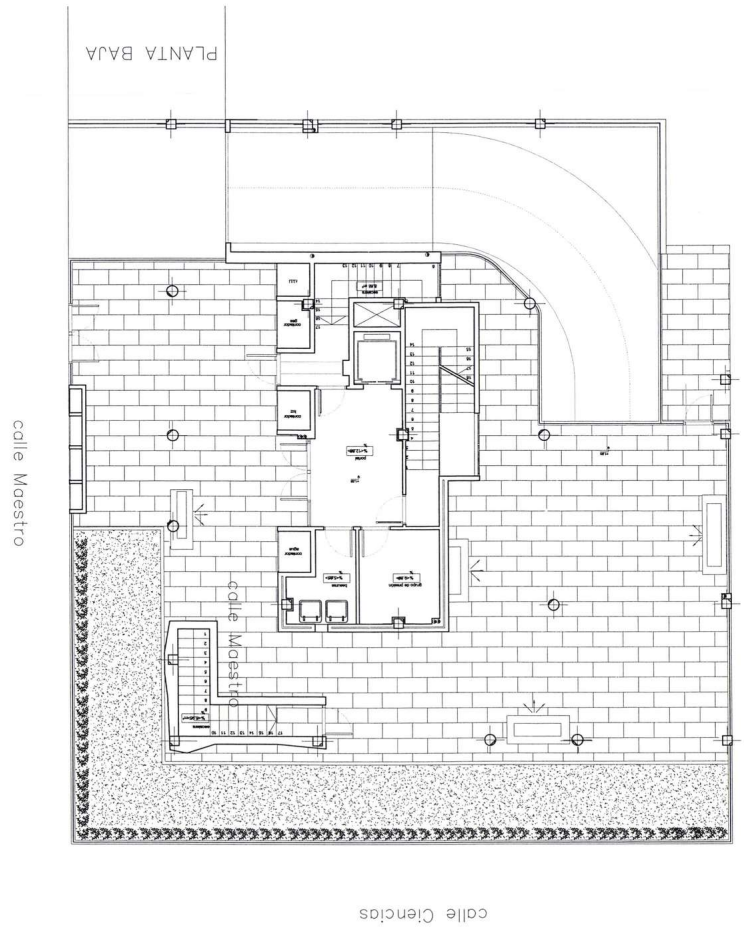
GRUPO PIRAFINA
C/Alfonso de E. 15, 28014 Madrid

HOSPITAL

Camión

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Secretaría de la Corporación de Fuenlabrada
D.º de Fuenlabrada, 100. 28940 Fuenlabrada (Madrid)
Teléfono: 91 648 1000. Fax: 91 648 1001
www.fuenlabrada.es

PLANO N.º 1

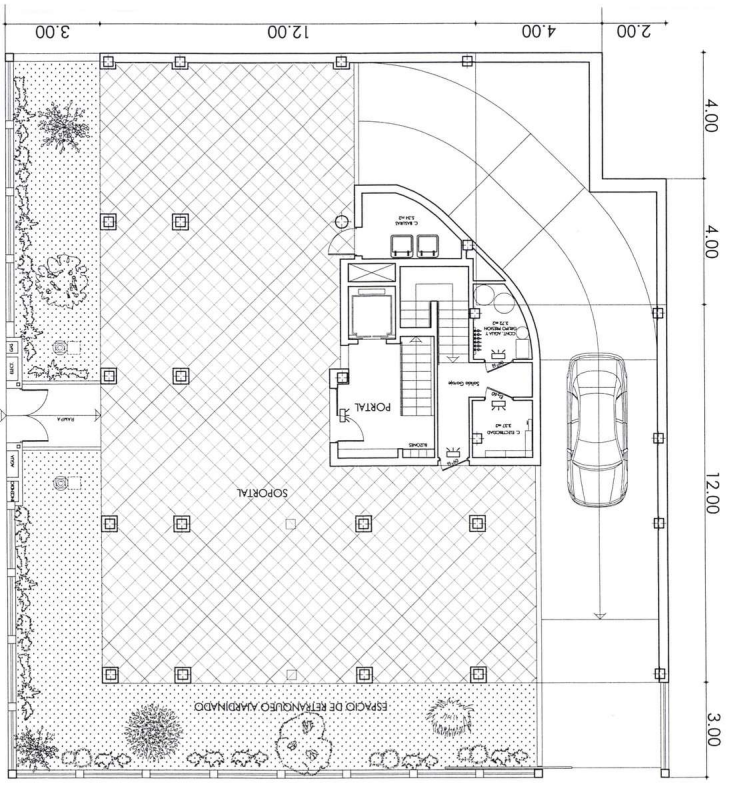


AVANTAMIENTO DE FUENLABRADA
Proyecto de Avanzamiento Plano de Suelo
Aprobado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada
13-01-08
Sección de Urbanismo y Medio Ambiente
C/ San Juan, 10 - 28014 Fuenlabrada

PLANO N.º 2

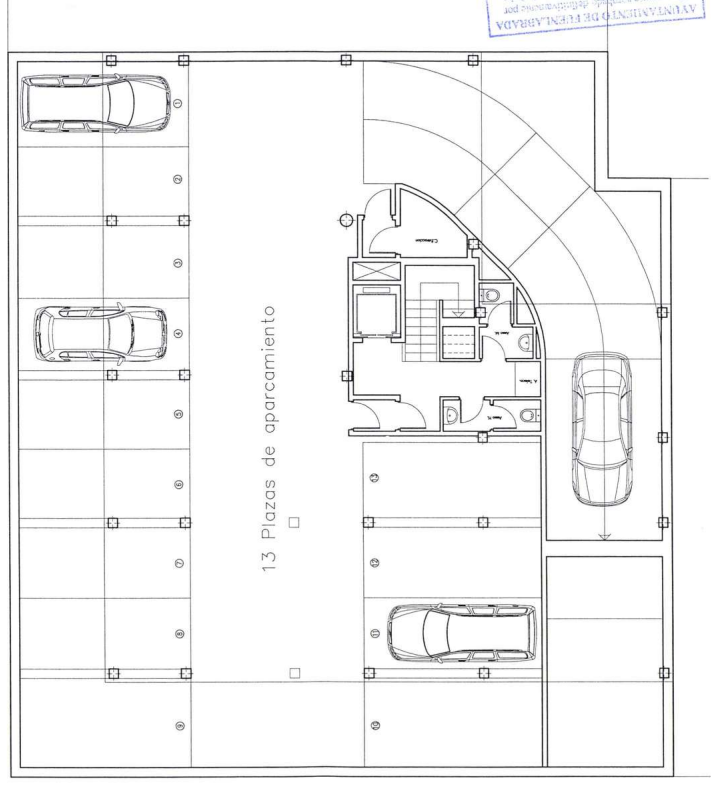
PROPUESTA

PLANTA BAJA



calle Ciencias

PLANTA SOTANO



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Documentación aprobada, modificada o sustituida por
resolución de 12/06/2012
12/06/12
Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Estudios de Urbanismo

1.2. PARA EL RETRANQUEO LATERAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR



Ayuntamiento de
FUENLABRADA

REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.º Entrada: 2011/43336 ✓
Fecha: 10-10-2011 11:16
Usuario: asfernan

INSTANCIA GENERAL

SOLICITANTE

Nombre y apellidos o Razón Social: D. RUBEN PEZAR GONZALEZ	NIF/CIF: E00572574	Tel/Fax: 918506186
Domicilio en calle/plaza... Nº-Piso-Letra CALLE VESTRO, 2	Municipio/Provincia: FUENLABRADA	CP: 28942
Y a efectos de notificación en calle/plaza.... Nº Piso-Letra CALLE VESTRO, 2	Municipio/Provincia: FUENLABRADA	CP: 28942
Representando a: (indicar nombre y apellidos o Razón Social, dirección y NIF).		

Expone y/o Solicita:

- SOLICITUD MODIFICACION FONITONAL DEL PLAN PARCIAL PPA-7 SOBRE LA POSIBILIDAD DE IMPLANTACION DE ASCENSORES EN ZONA DE TERRAZAS. C/VESTRO, 2 28942 FUENLABRADA MADRID

[Large diagonal scribble covering the main body of the form]

Documentos que se adjuntan:

DES COPIAS DOCUMENTO SOLICITUD MODIFICACION

En Fuenlabrada, a 7 de SEPTIEMBRE de 2011.

URBANISMO

Alcalde Presidente

Firma del/la compareciente

[Handwritten signature]

ORIGINAL PARA EL AYUNTAMIENTO - COPIA AMARILLA PARA EL SOLICITANTE

Plaza de la Constitución, 1 - 28943 Fuenlabrada (Madrid) - www.ayto-fuenlabrada.es

Se informa que los datos de carácter personal recogidos en el presente documento van a ser incorporados a los ficheros de datos de carácter personal que posee el Ayuntamiento de Fuenlabrada para la gestión y control de los mismos. Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a la información antes expuesta.

1. ENCARGO, OBJETO, Y EMPLAZAMIENTO

1.1 Objeto del encargo

El objeto del encargo consiste en la redacción de una **Modificación Puntual del PP-I-7, de Fuenlabrada**, que es necesario formular para instar a la modificación de ciertas determinaciones de ordenación pormenorizada en él contenidas como son los retranqueos, que se detallan y justifican en este documento.

1.2 Autor del encargo

El encargo ha sido realizado por D. Isabelo Pérez González, con NIF: 50.057.339-R y domicilio en la C/ Italia nº4, 6ºB, 28943, Fuenlabrada, en Madrid.

1.3 Antecedentes

Con fecha 26 de Agosto de 2011 se solicita licencia de obra mayor en el Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada, para la implantación de un aparato elevador en una vivienda unifamiliar.

Con fecha 13 de Septiembre de 2011, los servicios técnicos municipales efectúan requerimiento de subsanación de deficiencias, señalando que la propuesta presentada, adolece del siguiente defecto "Cualquier edificación deberá retranquearse respecto del lindero testero de la parcela una distancia mínima de 4m (Art.1.1 de la Norma Reguladora de la Edificación C-Edificación unifamiliar adosada del Plan Parcial PP1-7).

En el proyecto de Ejecución para la implantación de un aparato elevador en una vivienda unifamiliar, que se presentó junto a la instancia para solicitud de licencia urbanística y demás documentación legalmente exigible, se ponía de manifiesto el objeto y la necesidad, de la implantación del ascensor en la calle Maestro nº2 (terreno contenido en el PP-I-7), como a continuación se detalla:

Se pretende la implantación del aparato elevador (ascensor), adosado a la fachada de una vivienda unifamiliar. La tipología edificatoria de la parcela es de viviendas unifamiliares adosadas. Concretamente se pretende la instalación del ascensor en la vivienda que hace esquina.

El autor del encargo, como programa de necesidades expone la instalación de un ascensor que propicie la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en dicha vivienda, ya que la misma consta de distintas alturas que hoy en día suponen un obstáculo insalvable para personas con movilidad reducida, ya sea por motivos clínicos producto de accidentes o enfermedades, existencia de necesidad de trasladar de un piso a otro carros de bebés, o simplemente el avance de la edad a la que todos estamos sometidos.

La instalación de ascensores supone una vía para mejorar la habitabilidad y funcionalidad de las viviendas, requisitos básicos marcados por otra parte por el RD 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación como aquellos que deben satisfacer los edificios.

2.2 Modificación propuesta

Con la solicitud de modificación del PP-I-7, el propietario del solar ubicado dentro del ámbito contenido en este PP-I-7, desarrolla uno de los derechos derivados de la función social de la propiedad contenidos en la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, por el que los particulares podrán instar la formulación, y modificación de los planes de ordenación urbanística, estableciéndose así mismo que los Planes de Ordenación Urbanística podrán ser modificados en cualquier momento.

El titular solicita la modificación del siguiente precepto:

- El Plan Parcial PP-I-7, establece concretamente en el Art.1.1 de la Norma Reguladora de la Edificación C-Edificación unifamiliar adosada que "Cualquier edificación deberá retranquearse respecto del lindero testero de la parcela una distancia mínima de 4m)

Es precisamente esta determinación referida a los retranqueos mínimos la que es objeto de modificación. Así pues, como ya se ha mencionado, esta modificación nace de la necesidad de ocupar parte del suelo destinado a retranqueo mínimo para instalar un ascensor adosado a una de las fachadas de una vivienda unifamiliar sita en suelo desarrollado por el PP-I-7. Concretamente se pretende que el retranqueo mínimo sea susceptible de ocupación cuando el objeto de dicha ocupación sea el de favorecer la supresión de barreras arquitectónicas en viviendas.

La Modificación Puntual se plantea modificando el artículo 1.1 mencionado, de la Norma Reguladora de la Edificación C-Edificación unifamiliar adosada que indica que "Cualquier edificación deberá retranquearse respecto del lindero testero de la parcela una distancia mínima de 4m) del PP-I-7, añadiendo en su caso, el siguiente texto:

"Se podrá autorizar la implantación de ascensores en viviendas adosados a fachadas aun cuando tengan que ocupar zona destinada a retranqueos, cumplimentando los objetivos de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, respetando las características existentes de las fachadas e integrándose en el entorno de modo que no se menoscaben la funcionalidad y calidad urbana de la zona afectada"

3. JUSTIFICACIÓN

3.1 Justificación de la propuesta

Por lo que antecede, y previo a la formulación de modificación del PP-I-7, una vez estudiada la ubicación idónea del ascensor, dada la necesidad de instalación de ascensor para salvar las barreras arquitectónicas existentes en la vivienda, y basándonos en la decidida apuesta que el Plan General de Ordenación Urbana hace para facilitar la incorporación de ascensores en los edificios existentes carentes de esta dotación, siguiendo los principios de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Ley Estatal 51/2003, Decreto 13/2007 y Rd 505/2007) se entiende la viabilidad de la propuesta de instalación de ascensor que se plantea ocupando parte de zona de retranqueos, dado que:

1. Es ésta ubicación la idónea por no constituir influencia negativa alguna sobre ninguna de las otras viviendas de la promoción, situándose en la zona que más alejada queda de ellas.
2. Se propone la instalación de un ascensor adosado a fachada con cerramiento de ladrillo de las mismas características que las existentes en el resto de las fachadas de la promoción, integrándose de este modo en el entorno urbano y dentro de la estética existente.
3. Las medidas del ascensor serán las funcionalmente indispensables.
4. No se menoscaba la calidad urbana existente, ocupando parte del retranqueo a lindero posterior, por lo que el ascensor quedará dentro del cerramiento que delimita el solar, sin interferir en ninguna dotación pública, como se observa en las siguientes fotografías:

La instalación del ascensor tiene su fundamento en la necesidad de los propietarios para acceder de forma autónoma a las distintas alturas de la vivienda, fundamentándose además en distinta normativa y legislación vigente a saber:

1. Lej 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas:

Esta Ley de acuerdo a su artículo 2, es de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas y cuyo objeto, es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Se entiende que la Ley de ámbito de aplicación autonómico pretende como la misma señala "garantizar la accesibilidad", de personas no sólo discapacitadas, sino de todas aquellas que tengan un impedimento para poder hacer un uso de todos los bienes y servicios, es decir, se considera que una persona que se encuentra con limitaciones para hacer uso de sus bienes (en este caso, familiar directo del autor del encargo), queda amparado por esta Ley para hacer uso de su derecho a poder utilizar de forma autónoma sus bienes. El familiar mencionado posee informes médicos que demuestran su situación de limitación.

2. Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, indica en su artículo 8.7.16 "Construcciones en los patios", que, en edificios existentes se podrán ubicar en los patios ascensores, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

El PGOU establece la posibilidad de disminuir dimensiones mínimas de patios, implicando en su caso el detrimento de condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas que pudieran quedar afectadas, todo ello, para favorecer la supresión de barreras arquitectónicas. Se entiende pues, que si bien se permite la instalación de ascensores en patios de viviendas multifamiliares, pudiéndose ver afectadas diversas condiciones de las mismas, sería viable la instalación de un ascensor adosado a la fachada de una vivienda unifamiliar en esquina, donde dicha instalación no afecta a las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad de las demás viviendas unifamiliares, en este caso, se verían afectadas condiciones estéticas y de posición de la construcción destinada a la instalación de ascensor en cuanto a retranqueo (no modificándose retranqueos de la edificación existente ni otras condiciones de la misma). Esta ubicación es la más razonable, dado que ubicar el ascensor dentro del sólido construido deriva en el detrimento de las condiciones de habitabilidad de la propia vivienda, tales como los ruidos.

Por lo que antecede, una vez estudiada la ubicación idónea del ascensor, dada la necesidad de instalación de ascensor para salvar las barreras arquitectónicas existentes en la vivienda, y basándonos en la decidida apuesta que el Plan General de Ordenación Urbana hace para facilitar la incorporación de ascensores en los edificios existentes carentes de esta dotación, siguiendo los principios de la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Ley Estatal 51/2003, Decreto 13/2007 y Rd 505/2007) se entiende la viabilidad de la propuesta de instalación de ascensor que se plantea en este proyecto.

3. Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones.

Sección SUA 9 Accesibilidad

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

- 1 La parcela dispondrá al menos de un *itinerario accesible* que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

Accesibilidad en el exterior en viviendas unifamiliares

Según se establece en el punto 2 de SUA 9-1, dentro de los límites de las viviendas unifamiliares, incluidas sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas viviendas que deban ser accesibles. Se entiende que el límite de propiedad propiamente dicho queda incluido en esta excepción, por lo que no es obligatorio disponer de entradas accesibles en el mismo.

Del mismo modo, en conjuntos de viviendas unifamiliares con zonas comunes (también privadas, aunque no privativas de las viviendas) debe haber al menos un *itinerario accesible* desde una entrada (no necesariamente accesible) a la zona privativa de toda vivienda, hasta dichas zonas comunes.

Accesibilidad en parcelas sin zonas exteriores

En aquellas parcelas en las que no existan zonas exteriores, el *itinerario accesible* se reduce al cumplimiento

En el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, se exige un Itinerario Accesible a aquellas viviendas unifamiliares que deban ser accesibles, de acuerdo al texto comentado, publicado por el Ministerio de la Vivienda, por lo que se desprende que en determinadas viviendas unifamiliares, existirán ascensores, deduciéndose, que, aunque en la promoción de viviendas donde se ubica la que es objeto de este documento no fuera exigible disponer de itinerarios accesibles, ¿por qué no avalar la iniciativa de un particular que proporciona a su vivienda de esta condición de accesible?

4. Antecedentes

*Por otra parte, existen antecedentes de instalación de ascensor en fachadas de edificios existentes en promoción de la supresión de barreras arquitectónicas, es ejemplo claro de ello la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 2 de octubre de 2008** que permite la incorporación en ámbitos de zonas verdes y vías públicas de torres de ascensores adosados a fachadas de edificios existentes, publicado en el BOCM número 266 del viernes 7 de noviembre de 2008. Se adjunta una copia del texto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 2 de octubre de 2008, en el apartado de Anexos.*

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN**4.1 Efectos de la modificación y conclusión**

La presente modificación, supone como ya se ha mencionado, la Modificación Puntual del artículo 1.1 mencionado, de la Norma Reguladora de la Edificación C-Edificación unifamiliar adosada que indica que "Cualquier edificación deberá retranquearse respecto del lindero testero de la parcela una distancia mínima de 4m) del PP-I-7, añadiendo en su caso, el siguiente texto:

"Se podrá autorizar la implantación de ascensores en viviendas adosados a fachadas aun cuando tengan que ocupar zona destinada a retranqueos, cumplimentando los objetivos de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, respetando las características existentes de las fachadas e integrándose en el entorno de modo que no se menoscaben la funcionalidad y calidad urbana de la zona afectada"

Madrid, a 26 de Septiembre de 2011.

Propiedad

D. Isabelo Pérez González
NIF: 50.057.339-B.



ANEXO N° 2

**ACTUAL REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL
QUE SE MODIFICAN**

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CRITERIOS GENERALES:

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las siete distintas tipologías edificatorias que contempla el plan. Las mismas, en lo que no regulan de forma específica se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

En el caso de Parcelas Dotacionales de cesión obligatoria, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General.

A.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

1.-CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrolle la edificación, con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras; y con los elementos de regulación que a continuación se desarrollan.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público, en cada caso de la manera que resulte adecuada: en las zonas en que la alineación esté retranqueada, mediante vallas, y en las demás mediante la propia edificación, o bien, también mediante vallas, o puertas que, en caso de existir soportales o pasos, hagan que estos sean interiores y diferenciados del espacio público. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, y en las rampas de garaje para que la



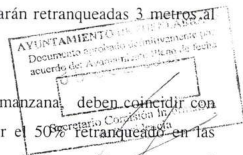
plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad del espacio público de las aceras, sino solamente porches interiores privativos de la edificación.

La alineación exterior será en la fachada principal (calle A), coincidente con el límite de parcela. Y en las otras tres fachadas, las alineaciones estarán retranqueadas 3 metros al límite de parcela.

Las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana, deben coincidir con la alineación, al menos en la planta baja, pudiendo estar el 50% retranqueada en las demás plantas. En las fachadas interiores las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, sobre o bajo rasante, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones, antes citadas, de escaleras, conductos de ascensores y rampas, que pueden rebasar la alineación, sobre rasante en los dos primeros casos y bajo rasante en los tres, y que se regulan más adelante. El proyecto edificatorio podrá interrumpir la fachada principal (calle A), generando un paso al interior, que abarque varias, o todas las plantas, con una anchura máxima de 25 metros, para organizar, en el centro de la fachada principal un acceso al interior, que por las zonas porticadas de planta baja dé paso a los portales, centralizando los accesos a la manzana, peatonal y de vehículos, el punto de vigilancia y control, etc. Se entiende que se cumplen los anteriores requisito de retranqueo de la edificación, respecto de la alineación, y de interrupción de la edificación, en una dimensión máxima, siempre que lo cumpla la planta baja, hasta el forjado de esta con la primera planta. Las plantas superiores podrán interrumpirse en más puntos y/o retranquearse en mayor medida de los 25 m. citados, mantenerse en la misma línea que esta, o volver a adelantarse, hasta el límite de la alineación establecida para cada caso.

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 12 m. y la segunda a 16 m. de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en los esquemas de parcelas.



Aunque el modelo recomendable de accesos, tanto a portales como a garajes, es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores, y única rampa de garaje, unida o desdoblada para subida y bajada, se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles los accesos independientes y directos a los portales desde la calle y de rampas de garaje, para distintas áreas de garaje, con el límite de dos accesos a rampas por fachada, que permitan cada una de ellas el acceso a un máximo de dos áreas de garaje independientes que sean colindantes.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que el edificio sea de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad. Precisamente el número de alturas que se autoriza permite esponjar la edificación, organizar terrazas a cielo abierto, vinculadas a viviendas, etc.

El número de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto el viario circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de 30 cm. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/- 60 cm., cuando resulte totalmente necesario, en la solución adoptada, para resolver los acuerdos de esquina. De este modo tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. De este modo se alcanzará el objetivo de que los



la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle. La cubierta general del edificio, sobre la última planta no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir..

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en aquellas posiciones que se determinan en este plan, con los límites de superficies edificables que se establecen al efecto.

PLANTA BAJA: USOS ADMITIDOS

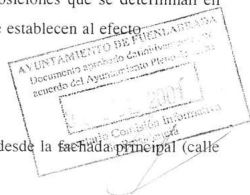
Locales de negocio (comercial y terciario), con acceso desde la fachada principal (calle A).

Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150 m² sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de la condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de manzana, que deberán quedar totalmente



independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la manzana. Quiere ello decir que el anillo de porches no se podrá independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso ~~mancomunado y vinculado~~ al espacio central del mismo carácter.

Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante ~~solo se pueden situar los~~ núcleos de comunicaciones verticales, (escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante (no la exterior), siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida, con independencia de las determinaciones que realice el P.G. sobre cuerpos volados.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2.50 m., 4.50 m. y 7,00 m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio central delimitado por las alineaciones interiores no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, la zona de retranqueo exterior, en los tres linderos en que existe, excepto posibles accesos desde el exterior; el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40% del espacio central, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina.

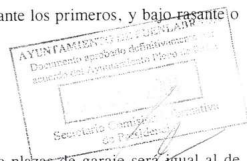
Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los tres linderos de parcela en que existe retranqueo de la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 100 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos de gran transparencia. Tras esta valla deberán plantarse setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los de aparcamiento de vehículos y de trasteros, que deberán situarse bajo rasante los primeros, y bajo rasante o en cubierta los segundos..

PLANTAS BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS.



*GARAJE APARCAMIENTO. El número mínimo de plazas de garaje será igual al de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. Dadas las características del espacio público circundante se exime de la obligación de construir plazas de garaje inducidas por la dotación de locales de negocio del edificio.

*TRASTEROS. El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados.

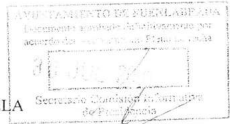
*CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES. Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de primer sótano.

*DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD. La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta

C.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA



Las parcelas se encuentran vinculadas, cada tres de numeración consecutiva, por compartir el condominio de una parcela dotacional privada, destinada a piscina, pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, etc. Las citadas parcelas dotacionales privadas, se regulan de forma independiente a estas. Las parcelas de 78.00 m de largo por 25,00 m de ancho, y 42.00 m por 25,00 m, tienen organizada un área de movimiento para la edificación de 10 ó 6 viviendas unifamiliares adosadas, dependiendo del tipo de parcela, con una crujía por vivienda de 7 metros y retranqueos a los testeros de parcela de 4 metros en las parcelas tipo A y 0 metros en las de tipo B. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 10 metros y se encuentra en una posición que deja una zona libre destinada a accesos peatonales y rodados en la zona anterior, en contacto con el viario, en la que se debe realizar la rampa de garaje. Esta zona anterior tiene un fondo de 6 metros. Y otra zona libre posterior de 9,00 m, de fondo, en contacto con el dotacional privado antes citado, con destino a jardines privativos de cada vivienda. El área de movimiento de cada parcela es de 70 x 10 metros en las parcelas tipo A y 42 x 10 en las de tipo B. No podrá superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 m, de fondo, y los retranqueos de testeros, en ningún caso; y la zona trasera de 9,00 m, de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 m, para el jardín trasero, y la superficie que se incremente en planta baja se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 70 m²., respectivamente. En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogidos a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referidos 70 m². por vivienda, se modifican, en cada caso a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda, con lo que el computo total por parcela será de 70 x 10 m² en las parcelas tipo A y 70 x 6 m² en las de tipo B.

El número máximo de viviendas admisibles es, como se ha referido, de diez o seis según sea la parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán desarrollarse con viviendas de distintas crujías transversales, siempre que ninguna de ellas sea inferior a los 6 metros, no se rebase el área de movimiento, ni se incremente el número viviendas.

De este modo se organiza la edificación de un máximo de 10 ó 6 módulos de viviendas unifamiliares adosadas en hilera. Las divisorias entre las viviendas y sus espacios privativos anterior y posterior, son líneas perpendiculares a los linderos largos, cada 7 metros. En las viviendas de los testeros de las parcelas tipo A, la dimensión es la misma de 7 m., pero existe un área de 4m. hasta el límite de parcela que une los espacios libres anterior y posterior. Al objeto de que sea posible que todas las viviendas que se proyecten sean exactamente iguales en sus espacios útiles, el muro hastial de cada testero de las tiras de adosados podrá invadir el retranqueo citado en la dimensión que a tal fin sea necesaria, sin superar el ancho de 1 pie. En el caso de que se pretenda construir en una parcela viviendas de distinto tamaño, o un número inferior de unifamiliares, siempre deben mantenerse las alineaciones establecidas para el área de movimiento en la posición prevista por este plan. Solamente mediante la modificación del mismo se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público, con el equipamiento privado y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura máxima de 2,00 m. En los dos primeros casos la superficie opaca de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas. Tras estas vallas se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior. En las separaciones entre parcelas individuales la opacidad puede ser total.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir en un máximo de 10 parcelas edificables el área de movimiento.

D.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA



Las dos parcelas de esta tipología dan su fachada principal a la calle A, con una dimensión cada una de ellas de unos 216 m. y un fondo variable entre los 18 y los 24 metros aproximadamente, contra la valla de la universidad. En la fachada principal de ambas se realiza un retranqueo de 5 m. de fondo, para realizar una calle privada de acceso rodado a las parcelas edificables, con puntos de entrada y salida limitados y determinados en este planeamiento. Dada su anchura se trata de una calle de tránsito rodado compartido con el peatonal de paso a la acera, pero no de aparcamiento. Tras esta calle se delimitan en cada parcela doce unidades de parcela edificable. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, debe apoyarse en una línea de retranqueo de tres metros respecto de la divisoria de parcelas edificables y calle privada. Se agrupa el área de movimiento de las edificaciones cada dos parcelas edificables, de modo que la ordenación es de viviendas unifamiliares pareadas. Cada conjunto de dos viviendas pareadas, como mínimo, deberá ser una unidad de proyecto y obra. Usando la línea divisoria de cada dos parcelas edificables cuya edificación está pareada, se establece esta área de movimiento como un rectángulo de 20 metros de fachada, diez en cada parcela, por seis de fondo, lo que da en cada parcela un área edificable de 60 m². La dimensión de 20 m. de fachada, 10 para cada vivienda, es inamovibles, al objeto de conseguir elementos de igual ritmo desde la vía pública, los 6m. de fondo se pueden ampliar hasta un máximo de 10m. en parte de las fachadas posteriores, compensando el fondo del resto, de modo que la huella de la edificación no supere los 60 m² por vivienda, antes deferidos. Entre los testeros laterales libres de las áreas de movimiento y los límites de parcelas individuales hay una distancia de unos ocho metros, con destino a jardín privado, integrado con el resto del espacio libre, en el que se deben situar las rampas de acceso a garajes.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas, de una altura máxima de 2,00 m. La superficie opaca de estas no superará los 100 cm., en ningún punto, excepto los machones de armarios de acometidas, en la línea de separación con la calle; pudiendo ser totalmente ciega, de fábrica, en las separaciones entre viviendas y en el fondo.

Tras estas vallas, al menos en su parte diáfana, se plantarán setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

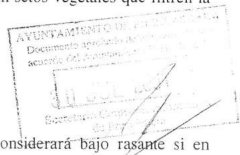
1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable compuesto por dos viviendas pareadas.

Sobre rasante se permiten dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el P.G.

1.3.- CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas. En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado desde los paramentos anterior, posterior y lateral, o de líneas de cornisa. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,45 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta tendrá un diseño unitario, al menos para cada módulo formado por dos viviendas pareadas. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya apertura acristalada ocupe como máximo el 40% la superficie del faldón en que se encuentren.



ANEXO Nº 3

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS



S.G.U.



PARCELA VIVIENDAS COLECTIVAS AFECTADAS

PARCELAS UNIFAMILIARES

EXCMO. AYTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES			
PROYECTO	PROYECTO DE PARCELACION DEL PLAN PARCIAL 1-7	Nº PROYECTO S.T.M.C. 16472-2002	FECHA MAYO 2.002
PLANO	FINCAS RESULTANTES, IDENTIFICACION GENERAL	Nº PLANO 4.1	ESCALA 1/2000
TECNICOS MUNICIPALES	Nº Bº ALCALDE	DIBUJADO	
		SUSTITUIDO POR	
		SUSTITUIRE A:	

ANEXO N°3
LOCALIZACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS