

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**60****FUENLABRADA**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada en fecha 13 de abril de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual número 3 del Plan Parcial PPI-7 (artículos A.1.1, A.1.4, C.1.1 y D.1.1), redactada de oficio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El presente acuerdo se publica junto a la modificación de los artículos anteriormente mencionados en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. La presente resolución agota la vía administrativa y contra la misma puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante alguno de los órganos jurisdiccionales que prevén los artículos 8 y 9 de la Ley 29/1998, de 13 de junio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde su publicación. Con carácter potestativo, puede interponerse recurso de reposición en los términos previstos en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999.

#### 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 1-3 Universidad” cambia la redacción de las normas reguladoras 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 número 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 por 100 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, etcétera. 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 metros 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 PG.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera, a 12 metros, y la segunda, a 19 metros 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 metros cuadrados 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, etcétera, que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana (150 metros cuadrados 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 por 100, 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.

ción. 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 PG sobre cuerpos volados.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2,50, 4,50 y 7 metros 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 por 100 de la superficie diáfana de la planta baja y el 40 por 100 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 jardinerías de obra rellenas con una capa de tierra de, al menos, 50 centímetros 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 centímetros 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, etcétera. Las citadas parcelas dotacionales privadas, se regulan de forma independiente a estas. Las parcelas de 78 metros de largo por 25 metros de ancho, y 42 por 25 metros, tienen organizada un área de movimiento para la edificación de 10 o 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 metros 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  $70 \times 10$  metros en las parcelas tipo A y  $42 \times 10$  en las de tipo B. No podrá superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 metros de fondo, en ningún caso; los retranqueos de testeros (laterales de 4 metros), únicamente para la realización de ascensores, debiendo dejarse en todo caso un paso libre de, al menos, 1 metro, y la zona trasera, de 9 metros de fondo, podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 metros 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 metros cuadrados, 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 metros cuadrados, 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  $70 \times 10$  metros cuadrados en las parcelas tipo A y  $70 \times 6$  metros cuadrados en las de tipo B.

El número máximo de viviendas admisibles es, como se ha referido, de 10 o 6 según sea la parcela. Sin embargo, los proyectos de edificación podrán desarrollarse con vivien-

das 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 de viviendas.

De este modo se organiza la edificación de un máximo de 10 o 6 módulos de viviendas unifamiliares adosadas en hilera. Las divisorias entre las viviendas y sus espacios privados 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 metros, pero existe un área de 4 metros 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 metros. En los dos primeros casos, la superficie opaca de estas no superará los 100 centímetros, 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 metros 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 metros 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 12 unidades de parcela edificable. El área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, debe apoyarse en una línea de retranqueo de 3 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, 10 en cada parcela, por 6 de fondo, lo que da en cada parcela un área edificable de 60 metros cuadrados. La dimensión de 20 metros 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 metros de fondo se pueden ampliar hasta un máximo de 10 metros en parte de las fachadas posteriores, compensando el fondo del resto, de modo que la huella de la edificación no supere los 60 metros cuadrados 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 8 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 metros. La superficie opaca de estas no superará los 100 centímetros, 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.

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.

Fuenlabrada, a 23 de abril de 2012.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.

(03/15.866/12)