

4. Precio: el precio fijado, excluido impuesto sobre el valor añadido, que como mínimo tendrán que proponer los interesados en la adjudicación para cada parcela es el siguiente:

- Lote 1: 141.235,00 euros.
- Lote 2: 147.245,00 euros.
- Lote 3: 139.732,50 euros.
- Lote 4: 140.333,50 euros.
- Lote 5: 149.649,00 euros.

5. Garantías: para tomar parte en el concurso se deberá constituir fianza provisional equivalente al 2 por 100 del precio de licitación de la parcela a la que se opta. Quien resulte adjudicatario presentará garantía definitiva equivalente al 4 por 100 del importe de adjudicación. Pudiéndose constituir por los medios admitidos en la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

6. Obtención de documentación e información:

- a) Información: Ayuntamiento de El Boalo (Madrid).
- b) Domicilio y teléfono: plaza de la Constitución, número 1. Teléfono 918 559 025. Fax 918 559 038
- c) Obtención de copias de pliegos: Secretaría del Ayuntamiento, y en Internet: www.elboalo-cerceda-mataelpino.org/ayuntamiento/pliegos/index.htm
- d) Se podrá obtener la documentación e información hasta la fecha límite de presentación de proposiciones.

7. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

- a) Fecha límite de presentación: hasta las catorce horas del vigésimo sexto día natural a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. De ser sábado o festivo, se prorrogará al inmediato hábil posterior.
- b) Documentación a presentar: la exigida en el pliego de cláusulas administrativas.
- c) Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento de El Boalo, en horario de atención al público.

8. Apertura de las ofertas: tendrá lugar al tercer día hábil de finalizar el plazo de presentación, a las doce horas, en el Salón de actos del Ayuntamiento.

9. Criterios de adjudicación: la oferta económica no será el único criterio de adjudicación, teniéndose en cuenta los establecidos en el pliego de cláusulas administrativas.

10. Gastos de anuncios: todos los gastos que origine este concurso deberán ser asumidos por quien resulte adjudicatario.

El Boalo, a 12 de enero de 2006.—La alcaldesa, Carmen Díaz Carralón.

(02/525/06)

EL MOLAR

CONTRATACIÓN

1. Entidad adjudicadora:
 - a) Organismo: Ayuntamiento de El Molar.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.
 - c) Número de expediente: ...
2. Objeto del contrato:
 - a) Descripción del objeto: enajenación de parcela de 24.708,08 metros cuadrados, sita en el SAU-16 de las vigentes Normas Subsidiarias.
 - b) Plazo de ejecución: ...
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
 - a) Tramitación: ordinaria.
 - b) Procedimiento: abierto.
 - c) Forma: concurso.
4. Presupuesto base de licitación: 1.630.728 euros, que podrá ser mejorado al alza.
5. Garantías: provisional, 32.615 euros, y definitiva, 4 por 100 del remate.
6. Obtención de documentación e información:
 - a) Entidad: Ayuntamiento de El Molar.
 - b) Domicilio: plaza Mayor, número 1.

- c) Localidad y código postal: 28710 El Molar.
 - d) Teléfono: 918 410 009/115.
 - e) Fax: 918 410 072.
 - f) Fecha límite de obtención de documentos e información: fecha de finalización del plazo de licitación.
7. Requisitos específicos del contratista:
 - a) Clasificación, en su caso: no se solicita.
 - b) Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: según pliego.
 8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:
 - a) Fecha límite de presentación: veintiséis días naturales siguientes a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. El pliego de cláusulas se expone al público, a efectos de alegaciones, en los ocho días siguientes a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y de forma simultánea al anuncio de licitación.
 - b) Documentación a presentar: administrativa y oferta económica.
 - c) Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento de El Molar.
 - d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (concurso): tres meses desde la apertura de las proposiciones.
 - e) Admisión de variantes (concurso): no se admiten.
 9. Apertura de las ofertas:
 - a) Entidad: Ayuntamiento de El Molar.
 - b) Domicilio: plaza Mayor, número 1.
 - c) Localidad: El Molar.
 - d) Fecha: la proposición económica el séptimo día hábil (el sábado es día inhábil) siguiente a la finalización del plazo de licitación.
 - e) Hora: A las diez.
 10. Otras informaciones: ...
 11. Gastos de anuncios: por cuenta del adjudicatario.

El Molar, a 24 de enero de 2006.—El alcalde, Emilio de Frutos.
(02/1.206/06)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 19 de diciembre de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PP.II-2, redactada a iniciativa municipal.

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 la Comunidad 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-Administrativa 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 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.

MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

1. Justificación y contenido

Las ordenanzas del Plan Parcial se modifican para adaptarse a los cambios introducidos por la presente modificación.

Atienden fundamentalmente a la nueva regulación de alturas realizada para ciertas manzanas, así como a la posición vinculante de las zonas comerciales en el uso residencial.

Por otra parte, los trabajos de elaboración del Proyecto de Parcelación, junto con los de gestión que se vienen desarrollando por los Servicios Técnicos, hacen conveniente matizar alguna determinación de la ordenanza, para facilitar una mayor agilización en los procesos de desarrollo del planeamiento primero y de la ejecución edificatoria después.

Concretamente, en los artículos que en las distintas claves hacen referencia a la subdivisión de las parcelas o manzanas, se simplifica la condición para la realización de Estudios de Detalle de manera que sólo serán necesarios cuando sobre un mismo volumen se vayan a desarrollar diferentes proyectos de edificación. Esto será así tanto para las tipologías de vivienda colectiva como para las de vivienda unifamiliar.

La ordenanza correspondiente a la zona de uso terciario se adapta para su aplicación a las dos parcelas definidas en la ordenación, según los objetivos y criterios enunciados anteriormente.

Por último se flexibiliza el uso de la parcela de espacios libres para que pueda ser compatible sobre la misma la realización de un aparcamiento en superficie como complemento a la parcela de uso deportivo.

2. Artículos modificados

A continuación se acompañan los artículos que sufren alguna modificación en su redacción, presentando el texto completo de los mismos. La subsección primera de la sección segunda. Zona servicios terciarios, relativa a las “Condiciones particulares de la clave T + C (terciario-comercial)”, se presenta con su redacción completa independientemente de que exista algún artículo que no se modifique.

Subsección primera.—Condiciones particulares de la clave PE (Residencial plurifamiliar en eje)

Art. 3.7. *Condiciones de la parcela.*—1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:

- Grado 1: 750 metros cuadrados.
- Grado 2: 2.000 metros cuadrados.

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una o dos alturas con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 metros cuadrados y un frente mínimo de 10 metros.

b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana. En el grado 2, el espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a 3 metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación. En el grado 1, el espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado, siendo obligatorio éste en el caso que se definan parcelas en cuyo espacio libre de edificación no sea posible inscribir un círculo de 15 metros de diámetro. Dicha condición de obligación se establecerá en el Proyecto de Parcelación del Sector, una vez definidas las parcelas.

3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, en las que sobre un mismo volumen o cuerpo edificatorio se produzca la construcción de distintas edificaciones adosadas (con paredes medianeras), resultado de distintos proyectos de construcción al ser varios los propietarios ubicados en el mismo, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre éste, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de las parcelas que comprenden el referido volumen.

4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario deberán regular las condiciones de ordenación del conjunto de las parcelas afectadas y en particular los siguientes:

- Fondos edificables comunes en los casos de adosamiento.
- Altura de coronación.
- Altura de planta baja.
- Tratamiento y ordenación de la cota “0” (espacios libres de manzana).
- Accesos a garajes-aparcamientos.

5. En caso de subdivisión de manzana y existencia de espacio mancomunado se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente, en su caso, con el Estudio de Detalle requerido en el apartado 3 anterior. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.

6. En el caso establecido en el punto anterior, con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2 metros, del perímetro de la manzana no construida.

7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas: 12.6; 14.2; 15.2; 16.2.

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan: 12.5.r; 14.1.r; 15.1.r; 16.1.r.

Art. 3.8. *Posición de la edificación.*—La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. En ambos grados las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho plano. Además, en caso de subdivisión parcelaria, la edificación se deberá separar un mínimo de H/2 de los linderos laterales y traseros de las nuevas parcelas, siendo H la altura de cornisa de la misma.

La posición indicada en el referido plano para los locales comerciales de planta baja es vinculante, no pudiendo localizarse en otras alineaciones de la parcela.

2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo podrán realizarse en dichos espacios construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al 2 por 100 de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de 150 metros cuadrados construidos.

4. Todos los locales comerciales que se implanten en la planta baja de los edificios de vivienda, deberán tener conductos de ventilación y extracción de humos. Estos conductos deberán tener su salida en la cubierta más alta del edificio, quedando prohibida su salida sobre el forjado de techo de los locales, en los espacios de retranqueo, concebidos para posibles terrazas de las viviendas de las plantas primeras.

Art. 3.11. *Altura de la edificación.*—1. En ambos grados la edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el plano 2 de calificación y ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

- Cuatro plantas: 14 metros.
- Cinco plantas (sin contar ático): 17 metros.

- Seis plantas (sin contar ático): 19 metros.
- Diez plantas: 32 metros.

2. Por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de planta ático en los supuestos expresamente contemplados en el plano O-2, retranqueada un mínimo de 3 metros respecto a todas las fachadas y con altura máxima de tres metros. En los demás casos, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores pero dentro de la altura máxima permitida.

3. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Subsección segunda.—Condiciones particulares de la clave PC (Residencial plurifamiliar en condominio)

Art. 3.22. *Condiciones de la parcela.*—1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones.

- a) Superficie mínima: 500 metros cuadrados.
- b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana. El espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado.

3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, en las que sobre un mismo volumen o cuerpo edificatorio se produzca la construcción de distintas edificaciones adosadas (con paredes medianeras), resultado de distintos proyectos de construcción al ser varios los propietarios ubicados en el mismo, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre éste, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de las parcelas que comprenden el referido volumen.

4. El Estudio de Detalle o en su caso el proyecto unitario deberán regular las condiciones de ordenación del conjunto de las parcelas afectadas y en particular los siguientes:

- Fondos edificables comunes en los casos de adosamiento.
- Altura de coronación.
- Altura de planta baja.
- Tratamiento y ordenación de la cota "0" (espacios libres de manzana).
- Accesos a garajes-aparcamientos.

5. En caso de subdivisión de manzana y existencia de espacio mancomunado se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente, en su caso, con el Estudio de Detalle requerido en el apartado 3 anterior. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.

6. En el caso establecido en el punto anterior, con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2 metros, del perímetro de la manzana no construida.

7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas: 9.2; 14.3.

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan: 9.1r; 14.4r.

Art. 3.23. *Posición de la edificación.*—1. Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el plano O-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las

áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho plano. Además, en caso de subdivisión parcelaria, la edificación se deberá separar un mínimo de H/2 de los linderos laterales y traseros de las nuevas parcelas, siendo H la altura de cornisa de la misma.

La posición indicada en el referido plano para los locales comerciales de planta baja es vinculante, no pudiendo localizarse en otras alineaciones de la parcela.

2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al 2 por 100 de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de 150 metros cuadrados construidos.

4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de 6 metros. En todo caso, la separación de la edificación a los linderos de parcela será mayor o igual a H/2.

5. Todos los locales comerciales que se implanten en la planta baja de los edificios de vivienda, deberán tener conductos de ventilación y extracción de humos. Estos conductos deberán tener su salida en la cubierta más alta del edificio, quedando prohibida su salida sobre el forjado de techo de los locales, en los espacios de retranqueo, concebidos para posibles terrazas de las viviendas de las plantas primeras.

Art. 3.24. *Ocupación.*—En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: el 45 por 100 de la superficie de la manzana, excepto los cuerpos de una altura destinados a uso comercial, cuyas posición y alineación se establecen como vinculantes.
- b) En planta bajo rasante: el 60 por 100 de la superficie de la manzana.

En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el plano 0.2 respecto a la formación de espacio libre privado de manzana.

Art. 3.26. *Altura de la edificación.*—1. La edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el plano 2 de calificación y ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

- Tres plantas: 11 metros.
- Cuatro plantas: 14 metros.
- Cinco plantas (sin contar ático): 17 metros.
- Seis plantas (sin contar ático): 20 metros.
- Ocho plantas: 26 metros.

2. Por encima de las referidas alturas no se permite construcción de planta ático salvo en las áreas que se reflejan en el plano 2 de calificación y ordenación pormenorizada. No obstante la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Subsección tercera.—Condiciones particulares de la clave UG (Residencial unifamiliar en condominio)

Art. 3.38. *Posición de la edificación.*—1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a 5 metros.

En el caso de parcelas de esquina con frentes a dos calles existirá un único acceso, en cuya fachada será obligatoria la antedicha separación no siéndolo en cambio en la otra fachada (en la que no haya acceso).

2. En caso de viviendas con lindero lateral enfrentado a linderos laterales o de fondo de parcelas colindantes, en dicho lindero lateral se deberá respetar una separación de la edificación igual o superior a 2 metros.

3. No se permiten los cuerpos continuos de edificación unifamiliar adosada superiores a 65 metros en la manzana 2.3. En las manzanas 5, 6 y 7.1 serán los que determine la parcelación de las mismas.

4. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que deberá situarse adosado a uno de los linderos laterales, pudiendo adosarse, además, al lindero del fondo. En todo caso se requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3b) del artículo 10.26 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Dicha construcción estará sujeta a las siguientes condiciones:

- No estar destinada a estancia, dormitorio o cocina.
- La altura de la edificación no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 300 centímetros.
- El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud superior a 3 metros y un fondo edificable de 3 metros.

5. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art. 3.40. *Condiciones especiales.*—1. En caso de agrupaciones o hileras de vivienda unifamiliar en las que existan diferentes titulares, será necesario tramitar previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las mismas un Estudio de Detalle o, en su caso, Proyecto Unitario, que resolverá sobre las condiciones de adosamiento y uniformidad de cubiertas de las distintas viviendas.

2. La superficie del espacio común (condominio) de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones enteramente subterránea cuya cubierta deberá permitir el ajardinamiento.

3. El garaje aparcamiento podrá ser común para todas o parte de las viviendas unifamiliares ordenadas.

Art. 3.41. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el cuadro de características 11.1.1 recogido en la memoria y en las presentes ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana. No obstante el Proyecto de Parcelación podrá optar por dividir la superficie edificable del conjunto de la manzana entre el número de parcelas de la misma, asignando a cada parcela, con independencia de su tamaño, la misma superficie edificable.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta. Sin embargo, computarán al 50 por 100 los porches cuya cubierta sobresalga del cerramiento o fachada de la vivienda más de 1 metro.

SECCIÓN SEGUNDA Zona servicios terciarios

Subsección primera.—Condiciones particulares de la clave T + C (Terciario-comercial)

Art. 3.50. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación y ordenación pormenorizada 2 con el código o clave T + C.

2. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de oficinas y comercial.

3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, en bloque lineal o en “torre”, maclados o no en cuerpos bajos de mayor ocupación y una o dos plantas. Sin embargo sobre la parcela 1.2 se podrán adosar las edificaciones en caso de segregación de la misma en un máximo de dos parcelas.

Art. 3.51. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 2.4.9 a 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.52. *Condiciones de parcela.*—A efectos de subdivisión de las parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- La parcela 1.2 únicamente se podrá dividir en dos porciones iguales de 1.325 metros cuadrados.
- La parcela 1.1 es indivisible.

Art. 3.53. *Posición de la edificación.*—1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación.

2. La edificación se dispondrá de modo que su fachada o fachadas guarden una separación igual o superior a un tercio de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de 5 metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.

3. Se establecen las siguientes salvedades a la norma general del apartado anterior para la parcela 1.2:

- El retranqueo al lindero lateral de separación con la parcela 1.1 podrá ser de 3 metros.
- En caso de subdivisión de la parcela, se requerirá la tramitación de Estudio de Detalle o Proyecto Unitario, que ordene las condiciones de adosamiento entre las dos parcelas resultantes.
- Se podrá reducir el retranqueo a las alineaciones exteriores correspondientes a la calle de acceso y curva de la rotonda hasta la alineación de parcela, en cuyo caso no será admisible el cerramiento de la parcela en dichos linderos, quedando vinculado el espacio libre que se defina en dichas franjas de retranqueo al uso público de la calle, como servidumbre de paso.

4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación (o cornisa), con un mínimo de 6 metros.

Art. 3.54. *Ocupación.*—1. En el conjunto de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el 50 por 100 de la superficie de la misma.

2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al 80 por 100 de la superficie de la parcela.

Art. 3.55. *Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.*—La superficie edificable máxima será la que figura para cada parcela en el cuadro de características 11.1 recogido en la memoria. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente

Art. 3.56. *Altura de la edificación.*—1. La edificación, en la parcela 1.1 no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las cinco plantas y 18 metros. En la parcela 1.2, no se superarán las dos plantas y 10 metros.

2. Los cuerpos bajos de carácter comercial en la parcela 1.1 no superarán las dos plantas y 10 metros.

3. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.57. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.58. *Altura de piso.*—La altura de piso (artículo 8.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General), será como mínimo de:

- 350 centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etcétera).
- 330 centímetros para la plantas de piso.

Art. 3.59. *Ajardinamiento de espacios libres.*—Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín o aparcamientos en superficie, debiendo ajardinarse al menos en un 20 por 100 de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 80 centímetros.

Art. 3.60. *Salientes y vuelos.*—Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el artículo 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.61. *Condiciones de estética.*—1. En tipología de bloque lineal la longitud de los edificios será menor de 80 metros.

2. La composición de las fachadas así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres.

Art. 3.62. *Dotación de aparcamiento.*—Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

Art. 3.63. *Usos compatibles.*

- i) Además del uso de oficinas que es el característico, se consideran compatibles en situación de edificio exclusivo, cualesquiera de los comprendidos en el uso de servicios terciarios según enumeración contenida en el artículo 9.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- ii) Dotacional, en edificio exclusivo. Se exceptúa la categoría de servicios públicos en su clave de instalaciones de servicio de combustible.

Art. 3.64. *Usos prohibidos.*

- iii) Industrial, en cualquiera de sus clases y categorías.
- iv) Residencial excepto en la clase de residencia comunitaria.

SECCIÓN CUARTA

Zona verde pública condiciones particulares de la clave EL (Espacios libres de uso público)

Art. 3.82. *Ámbito y características.*—Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional de zona verde de carácter local que se identifican en el plano de división básica 0-1 del Plan Parcial mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el plano de calificación y ordenación pormenorizada de 0-2 con la clave EL.

Art. 3.83. *Condiciones de uso.*—1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección Primera del capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 9.5.5 a 9.5.8).

2. En las manzanas 7.2 y 18.1 la edificación con usos asociados al principal (parque), en régimen de concesión, podrá ocupar un máximo del 1 por 100 de su superficie, con una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado, sin sobrepasar la altura de 9 metros a partir de la rasante del terreno. En la manzana 17.2 podrán constituirse, si fuese necesario, servidumbres de paso para el acceso rodado a los edificios de la submanzana contigua 17.1.

3. En las restantes manzanas no se permitirá edificación de clase alguna, si bien podrán disponerse las instalaciones que contribuyan al mejor funcionamiento del uso principal (juego y recreo).

4. En la parcela 18.1 se podrá establecer un diseño que permita el aparcamiento de vehículos en superficie como dotación complementaria para la gran parcela de uso deportivo. Este diseño deberá ser coherente con el uso de zona verde de la parcela, para lo cual se establecen las siguientes condiciones:

- Realización de una malla de denso arbolado integrada en el diseño de las plazas de aparcamiento.
- Pavimento de zahorra o similar, estando prohibido el pavimento mediante adoquín, hormigón impreso o asfaltado.

Fuenlabrada, a 4 de enero de 2006.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/1.088/06)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada en fecha 19 de diciembre de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector APR-12, redactada a iniciativa municipal.

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 la comunidad 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 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.

Modificaciones sobre las ordenanzas

1. *Justificación y contenido*

Prácticamente no se modifican las ordenanzas del Plan Parcial, pues los cambios introducidos por la presente modificación no inciden en la regulación normativa.

Únicamente, los trabajos de elaboración del Proyecto de Parcelación, junto con los de gestión que se vienen desarrollando por los servicios técnicos, hacen conveniente matizar alguna determinación de la ordenanza, para facilitar una mayor agilización en los procesos de desarrollo del planeamiento primero y de la ejecución edificatoria después.

Concretamente, en los artículos que en las distintas claves hacen referencia a la subdivisión de las parcelas o manzanas, se simplifica la condición para la realización de Estudios de Detalle de manera que sólo serán necesarios cuando sobre un mismo volumen se vayan a desarrollar diferentes proyectos de edificación.

2. *Artículos modificados*

A continuación se acompañan los artículos que sufren alguna modificación en su redacción, presentando el texto completo de los mismos.

Subsección primera. Condiciones particulares de la clave PE (residencial plurifamiliar en eje)

Art. 3.7. *Condiciones de la parcela.*—Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:

- Grado 1: 750 metros cuadrados.
- Grado 2: 2.000 metros cuadrados.

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una o dos alturas con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 metros cuadrados y un frente mínimo de 10 metros.

b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana. En el grado 2, el espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a tres metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación. En el grado 1, el espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado, siendo obligatorio éste en el caso que se definan parcelas en cuyo espacio libre de edificación no sea posible inscribir un círculo de 15 metros de diámetro. Dicha condición de obligación se establecerá en el Proyecto de Parcelación del Sector, una vez definidas las parcelas.