

RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2003, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuenlabrada de los Montes.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 10 de junio de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Fuenlabrada de los Montes no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001—LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1.) Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.

2.) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- **Ámbito de aplicación.**

Estas ordenanzas son de aplicación en los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector nº 1 definido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de FUENLABRADA DE LOS MONTES y cuya ordenación desarrolla este Plan Parcial.

La extensión superficial del ámbito de aplicación es de 78.710 m².

La delimitación física de los terrenos se determina en el Plano 0-1 de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Artículo 2.- **Normativa complementaria aplicable.**

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se aplicarán las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes, complementándose el conjunto de preceptos reguladores de este Plan Parcial con los que, al respecto, dispone la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, además del resto del ordenamiento jurídico del Estado y de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3.- **Prelación de normas.**

En caso de exista discrepancias entre los conjuntos de preceptos citados, se aplicará el siguiente orden de prelación:

1º. Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2º. Reglamentos de Planeamiento, de Gestión Urbanística y de Disciplina Urbanística.

3º. Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial.

4º. Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes.

Artículo 4.- Definición de conceptos y terminología.

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas Reguladoras tendrán el alcance y significado que a los mismos atribuyen las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes.

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5.- Certificación del suelo en cuanto a usos.

El Plan Parcial determina la calificación del suelo en cuanto a usos en el Plano O-I de la documentación gráfica del mismo. La calificación del suelo de uso privado establecida es la siguiente:

— El uso global principal será Industrial y Comercial en las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7.

La calificación del suelo de uso público establecida es la siguiente:

— Servicios de Interés Público y Social en la manzana M2, M3, M4 y M6 parcialmente.

— Espacios libres de dominio y uso público (jardines y áreas peatonales) en las manzanas M1 y M5 parcialmente y en las manzanas M8 y M9 en su totalidad.

Artículo 6.- Obligaciones y cargas urbanísticas.

Los propietarios de terrenos en el Sector están obligados a:

1. Efectuar las cesiones gratuitas del suelo calificado de uso público que se define en el artículo anterior, el suelo será destinado a red viaria de carácter local y suelo para el 10% del aprovechamiento del Sector.

2. Costear la urbanización con arreglo a lo establecido en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Cumplir con los plazos previstos en el Plan de Etapas para el desarrollo del Plan Parcial, de su gestión y ejecución.

Artículo 7.- Instrumentos que desarrollan el Plan Parcial.

Este Plan Parcial se desarrolla necesariamente mediante Proyecto de Urbanización, que detallará las obras y servicios a realizar según las previsiones establecidas en El Plan Parcial y su ámbito se extenderá a la totalidad del Sector.

Artículo 8.- Proyectos de Urbanización.

La finalidad de los Proyectos de Urbanización será llevar a la práctica las determinaciones de este Plan Parcial relativas a la ordenación urbana y desarrollo de los esquemas de las redes de servicios que en él se definen y cualesquiera otras que, no estando previstas en el mismo, sean necesarias para la edificación a construir.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y tratamiento de espacios libres, arbolado y áreas ajardinadas.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará, además, a los requisitos legales y reglamentarios vigentes.

Artículo 9.- Proyectos de Parcelación.

Podrán redactarse Proyectos de Parcelación para cualquiera de las manzanas derivadas de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, realizándose en todo caso, por manzanas completas, no sobrepasando el número de solares establecido para cada una de ellas por este Plan Parcial y respetando las condiciones de parcela, en cuanto a superficie y dimensiones, establecidas en estas Ordenanzas.

4.3. NORMAS PARTICULARES PARA EL USO INDUSTRIAL-COMERCIAL

Artículo 10.- Normativa general aplicable.

Las Condiciones Generales de Uso aplicables serán las definidas en el Título V de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes.

Artículo 11.- Ámbito y usos característicos.

El ámbito se corresponde con la zona del Sector donde el uso característico sea industrial-comercial, definida en el plano O-I de este Plan Parcial.

Para los demás usos, se estará a las Condiciones Generales definidas en el Título V de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio.

Artículo 12.- Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras siguientes: de nueva planta, de sustitución, ampliación, reconstrucción o derribo de la edificación, de adecuación exterior, de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación o reparcelación, acondicionamiento y/o reestructuración.

Artículo 13.- Tipologías de edificación.

Se admiten las edificaciones aisladas y adosadas a linderos laterales.

Artículo 14.- Condiciones de parcela.

A efectos de parcelación y segregación se establecen como condiciones mínimas las siguientes:

- Superficie de parcela 200,00 m²
- Frente de parcela 10,00 m

Artículo 15.- Retranqueos.

No se establecen, siendo libre la ubicación de la edificación en la parcela.

Artículo 16.- Ocupación.

Se podrá ocupar sobre rasante el 100% de la superficie de parcela.

Artículo 17.- Altura máxima de edificación.

La altura máxima de la edificación será de 8,50 m, con un máximo de dos plantas. Sólo se permiten sobrepasar esta altura con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.

Artículo 18.- Superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad para el uso industrial-comercial será de 1 m²/m².

Artículo 19.- Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a trescientos (300 cm) centímetros.

Artículo 20.- Dotación de aparcamientos.

Los proyectos de edificación habrán de satisfacer la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida en el interior de la parcela, sin necesidad de hacerlo dentro del recinto edificado.

Artículo 21.- Usos compatibles.

Se admiten los siguientes usos compatibles:

1. Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial o comercial.
- La proporción máxima será de una vivienda por edificación industrial.
- Cumplir las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas para el uso de vivienda.

2. Servicios terciarios: en su clase de oficinas, cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 50% de la superficie edificable.

3. Comercial: en todas sus clases, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

4.4. NORMAS PARTICULARES PARA EL USO DE EQUIPAMIENTO**Artículo 22.- Normativa general aplicable.**

Será de aplicación el articulado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes, contenido en el TÍTULO V, CAPÍTULO 4, Sección 6. "Equipamientos", en cuanto a las siguientes determinaciones:

- Art. 5.144 Definición
- Art. 5.145 Alineaciones
- Art. 5.146 Parcela mínima
- Art. 5.147 Fondo máximo edificable
- Art. 5.148 Superficie de ocupación máxima
- Art. 5.149 Alturas de la edificación

En cuanto a los usos de la Edificación, tan sólo serán permitidos, en exclusividad, los definidos en cada caso en la ordenación del presente Plan Parcial, concretamente los de Deportivo, Comercial y Social, sin excepción alguna por carácter de compatibilidad o complementariedad.

4.5. NORMAS PARTICULARES PARA EL USO DE ESPACIOS LIBRES O ZONA VERDE**Artículo 23.- Normativa general aplicable.**

Será de aplicación el articulado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuenlabrada de los Montes, contenido en el TÍTULO V, CAPÍTULO 4, Sección 7. "Espacios Libres", en todas sus determinaciones.