

PLANTILLA DE PERSONAL

	Número
<i>A) Plazas de funcionario</i>	
1. Escala de habilitación nacional:	
Secretario	1
Interventor	1
Tesorero	1
Vicesecretario	1
Total	4
2. Escala de Administración General:	
Subescala Administrativa	15
Subescala Auxiliar Administrativa	19
Subescala Subalterna	5
Total	39
3. Escala de Administración Especial:	
Subescala Técnica Media	7
Subescala Servicios Especiales:	
a) Policía Local y auxiliares	46
b) De personal de oficios	8
Total	61
Total A = 1 + 2 + 3 =	104
<i>B) Plazas de personal laboral fijo</i>	
1. Ayuntamiento: 34 plazas.	
1.a) Técnico superior: 1 plaza.	
ADL (agente de Desarrollo Local)	1
1.b) Técnicos medios: 3 plazas.	
TM Mujer	1
TM Juventud	1
TM Prevención Riegos Laborales	1
1.c) Auxiliar administrativo: 2 plazas.	
Auxiliares	2
1.d) Personal de oficios: 28 plazas.	
Encargado	1
Oficial maquinista	1
Oficiales	6
Albañil peón	7
Jardinero peón	8
Conserjes	3
Monitores	2
2. Patronato de Deportes: 15 plazas.	
2.a) Técnico superior: 1 plazas.	
Director	1
2.b) Auxiliar administrativo: 2 plazas.	
Oficial administrativo	1
Auxiliares administrativos	1
2.c) Personal de oficios: 12 plazas.	
Monitores	5
Monitor auxiliar	2
Ayudante de mantenimiento	3
Limpiadores	2
3. Patronato de Cultura: 16 plazas.	
3.a) Técnico Superior: 2 plazas.	
Director	1
Director de Escuela de Música	1
3.b) Técnicos Medios: 6 plazas.	
TM Cultura	1
TM ayudante bibliotecario	1
TM educador de adultos	3
TM profesor Escuela de Música	1
3.c) Auxiliares y administrativos: 3 plazas.	
Oficial administrativo	2
Auxiliares administrativos	1
3.d) Personal de oficios: 5 plazas.	
Educador Casa Niños	5
Total B = B1 + B2 + B3 =	66

Número

C) Personal eventual

Arquitecto	1
Jefe de Obras	1
Coordinador de Servicios Financieros	1
Asesor jurídico de Urbanismo	1
Coordinador de Servicio de Infraestructuras	1
Total C =	5
Total A + B + C =	174

Contra la aprobación definitiva del presupuesto general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, según lo establecido en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Guadarrama, a 3 de abril de 2006.—El alcalde-presidente, José Ignacio Fernández Rubio.

(03/8.982/06)

LAS ROZAS DE MADRID

RÉGIMEN ECONÓMICO

La Junta de Gobierno Local, celebrada el día 4 de abril de 2006, aprobó provisionalmente los precios públicos de las actividades para el verano 2006 de la Concejalía de Deportes.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se exponen al público durante un plazo de treinta días dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones oportunas.

Las Rozas de Madrid, a 5 de abril de 2006.—El alcalde, Bonifacio de Santiago Prieto.

(03/9.116/06)

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 20 de diciembre de 2005, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Parcial 5 "Poza del Agua" del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, quedando condicionada la aprobación a la efectiva incorporación como determinaciones propias del Plan Parcial las señaladas en los informes sectoriales emitidos por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, así como a la vinculación del cumplimiento de las condiciones contenidas en los mismos.

Segundo. Proceder a la publicación del acuerdo y de la normativa del Plan Parcial correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como a su notificación personal a todos los propietarios afectados.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, significando que con fecha 27 de marzo de 2006 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1988, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse

cualquier otro recurso que se estime pertinente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa del citado Plan Parcial, que se recoge en el Anexo adjunto.

ANEXO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN CRITERIOS GENERALES

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las 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, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General.

Se constituirá una entidad urbanística colaboradora de conservación, en la que participarán todos los propietarios de suelo de uso lucrativo, en proporción a los aprovechamientos de los mismos. La estructura de gobierno de dicha entidad deberá contar con la aprobación municipal.

Tanto en parcelas de uso residencial de unifamiliares, como dotacionales, el vallado opaco de las fachadas que lindan con la vía de circunvalación del sistema general SGV4, deberá ser con altura mínima mayor de 2,50 metros, al objeto de alcanzar una adecuada protección a la contaminación acústica.

Con carácter general para todo tipo de tipologías, bien sea de edificación residencial, como de equipamientos, no está permitida la edificación dentro del área de protección de la red de Metrosur (10 metros a cada lado del eje del mismo), tal y como aparece reflejado en los planos de Zonificación y Ordenación.

A) Edificación colectiva de VPP en manzanas cerradas

Se trata de las manzanas VPP-1 a VPP-8 destinadas, como indica la parte literal de su denominación, a la realización en todas ellas de Viviendas de Protección Pública. Las manzanas VPP-1, 4 y 8, se destinan a viviendas de VPP mayores de 110 metros cuadrados, y las restantes manzanas a VPP menores de 110 metros cuadrados. En el primero de los casos, aunque la edificabilidad asignada a cada parcela y el número máximo de viviendas de la misma suponga una media mayor de 110 metros cuadrados/vivienda, en la promoción se podrá realizar una distribución con viviendas mayores y menores de 110 metros cuadrados. Por el contrario en las manzanas destinadas a VPP menor de 110 metros cuadrados, todas las viviendas deberán cumplir esta condición.

Las manzanas se ordenan con planta baja diáfana y cinco plantas de pisos, según se regula en estas normas. Las manzanas tienen la obligación de construir locales de negocio en planta baja, en la crujía que da a la vía principal, tal como se recoge en los documentos gráficos. A estos locales de negocio se les asigna una superficie mínima y una máxima que es la mínima multiplicada por 1,2. En el cuadro de edificabilidades se asigna el valor mínimo de los anteriores. El exceso hasta el máximo citado, se deduce de la edificabilidad residencial asignada en cada manzana.

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. Las alineaciones exteriores coinciden con los límites de la parcela. 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 exponen.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, mediante la propia edificación en todo el perímetro. Los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas, o puertas que hagan que las zonas

de porches que puedan existir de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio público exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo de 3 metros y ancho máximo de 20 metros; y en las rampas de garaje, en el caso de que atesten directamente a calle, para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia, no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación, salvo las excepciones anteriores.

Como se ha indicado anteriormente las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana, deben coincidir con la alineación, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 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 establecer, en la fachada principal (calle 4), un paso al interior, vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por el patio de manzana se accedería a los portales (independientemente de que también se acceda por el exterior, haciendo portales pasantes), pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etcétera. Los locales de negocio están previstos localizarlos a ambos lados de este punto.

En la edificación sobre rasante se admiten los cortes de la edificación marcados en los documentos gráficos, con la regulación que más adelante se realiza. Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del Plan General.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 14 metros y la segunda a 23,5 metros de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en la parte gráfica de este documento. La edificación sobre rasante se puede realizar ocupando la totalidad de las cuatro fachadas con un edificio continuo, o bien dejando pasos sin edificar en los puntos marcados en los planos, de manera que se configuren, sobre rasante, dos edificaciones enfrentadas. Los puntos de discontinuidad se situarán en los puntos medios de las fachadas laterales, mediante cortes ortogonales a la alineación exterior, simétricos respecto al eje perpendicular a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14 metros y máxima de 28 metros. En el caso de producirse estos cortes, las vallas de cerramiento, que en otro lugar se regulan, deberán existir en esta zona, aunque no necesariamente diáfnas en su totalidad, pues en parte podrán sustituirse por muros ciegos de ocultación de las puertas correderas de acceso al interior, dado que además de posibles accesos de bomberos, etcétera, por esta discontinuidad de la edificación se podrán realizar los puntos de acceso rodado al interior de las manzanas.

Se habilita la posibilidad de realización de estos cortes en la edificación, así como con anterioridad se ha establecido una crujía máxima sobre rasante de 14 metros, para abrir la posibilidad de proyectar edificios con cuatro viviendas por núcleo vertical, e incluso cinco en núcleos de esquina, que para no superar la edificabilidad máxima, pueden no llegar a cerrar todas las alineaciones. Habilitando la posibilidad de lo anterior, tampoco se cierra la de ordenaciones de dos viviendas por núcleo vertical, que cierran, o no, la totalidad de las fachadas, agotando la edificabilidad con una crujía que no agote la máxima, en un esquema de vivienda pasante, de más nivel, pero de mayor coste.

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el antes enunciado, de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por el patio interior de manzana, y rampa de garaje desdoblada para subida y bajada con accesos rodados desde las calles laterales, haya o no, discontinuidad de la edificación sobre rasante; 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 con-

secuencia, resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde las calles 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. No se admiten accesos a rampas de garaje desde el eje viario principal (calle 4).

1.2. Alturas de la edificación.

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, y cinco plantas de pisos.

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. En el caso de edificio discontinuo sobre rasante, tratado anteriormente, el objetivo de cornisa horizontal se cumplirá en cada una de las partes, siendo posible producir un escalonamiento entre ambas.

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 Plan General.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto el viario exterior circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota de pavimento acabado en las zonas de porche igual a la de las aceras, con una tolerancia de ± 30 centímetros. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta ± 50 centímetros, 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 por 100. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la manzana. Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota, en cada cuerpo continuo de edificación, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3,40 metros y máxima de 4 metros, respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo, la altura mínima de planta baja estará entre los 3,40 y los 4 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 metros. Por debajo del plano de techo así definido, en las zonas porticadas, se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descollar más de 60 centímetros y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 centímetros de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches, se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero, asimismo, sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo, la fachada de planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso de que se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y

circunscrita al hueco previsto. Expresamente, los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

Sobre la planta baja se autorizan cinco plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Sobre el techo de la quinta planta, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3. Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 centímetros que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la planta de ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Sí es privatizable la parte de cubierta sobre otras plantas como parte anexa e integrante de viviendas cuyo forjado de piso sea el mismo que el de la cubierta.

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, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

Planta baja: usos admitidos.

Locales de negocio (comercial y terciario), en la posición y cuantía indicados en la documentación gráfica y en los cuadros. Estos locales se encuentra previsto que se sitúen en la crujía colindante con la vía central del polígono (calle 4).

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:

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, 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.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2,50 metros, 4,50 metros 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, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, 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.

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 linderos de parcela en los tramos no delimitados por 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 60 centímetros de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos, como complemento del garaje de sótano, ocupando un máximo del 50 por 100 de la superficie diáfana del porche entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio central.

Plantas bajo rasante: usos admitidos.

Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

- Garaje aparcamiento. La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción de la superficie edificada de cualquier uso.
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda.
 En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.
- 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 y/o depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbanístico recogidas en el Plan General. Este cuarto también podrá situarse en planta baja.
- Dotación de servicios a la comunidad. La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etcétera, podrá situarse en el primer sótano, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el límite de 150 metros cuadrados con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50 por 100.

Plantas de pisos: usos admitidos.

- Viviendas. Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada manzana. En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:

Los cuartos destinados a tendederos computarán solamente el 50 por 100 de su superficie.

Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100 por 100 de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50 por 100 en caso de estarlo.

La medición del cómputo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad, se registrará por lo establecido en las normas del Plan General.

Planta de cubierta: usos admitidos

En la planta de cubierta situada sobre la quinta planta se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas e instalaciones, etcétera.

- Trasteros. Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado

es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos, que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total, incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo.

1.5. Desarrollo de las obras y parcela mínima.

La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de la manzana, contempla el edificio resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra.

Existe la posibilidad de que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no. En este caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo:

De la totalidad de la parcela se segregarán las parcelas necesarias para que se pueda desarrollar el conjunto edificatorio en fases independientes de promoción, correspondientes a distintos propietarios y/o a distintas etapas consecuentes con la finalidad que se persiga. Las parcelas edificables resultantes abarcarán desde las lindes exteriores de la parcela matriz, hasta el límite posterior de alineación bajo rasante, es decir, comprenderán el área edificable sobre y bajo rasante, debiendo ser todas las parcelas segregadas de forma rectangular o cuadrada. Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcelas, según la posición en que se encuentren en la manzana, distinguiendo parcelas centrales y de esquina.

Las parcelas de esquina deben contener, como mínimo, un cuadrado edificable de 23,5 × 23,5 metros, de modo que tanto bajo como sobre rasante abarquen la totalidad de la esquina. Las parcelas que se encuentren en una posición central, tendrán un ancho mínimo de 12 metros y un fondo mínimo, dentro del área edificable de los 23,5 metros correspondientes a la cruja bajo rasante. Cada segregación de parcela deberá contener, además de su delimitación física, la asignación de la parte de edificabilidad y número de viviendas de la finca matriz que le corresponden.

El espacio central, interior a la alineación interior bajo rasante, deberá quedar como una parcela única, que adopte la función de patio central, en proindiviso de todos los propietarios de las partes edificables, que asumirán proporcionalmente a los correspondientes aprovechamientos, su propiedad, el uso y disfrute; así como las obligaciones de urbanización y mantenimiento. Las zonas de planta baja diáfanos, que no se encuentren privatizadas, se mantendrán con su uso, conservación y mantenimiento mancomunados por la totalidad de los residentes, como extensión del espacio común, aunque cada sector sea privativo de la parte de edificación a que corresponde.

En el caso de subdivisión de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una ordenación de los volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El Estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle, si no que sea el propio Estudio de Detalle el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino

de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes. Y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

En todo caso, se efectúe o no la subdivisión de manzana, se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior del patio de manzana. Dicho proyecto en el supuesto de subdivisión, deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de la manzana, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de la manzana. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el proyecto y las obras del patio formarán parte de las de edificación.

En el supuesto de promoción subdividida, al mismo tiempo que la primera solicitud de licencia parcial de edificación se deberá presentar de forma mancomunada por los propietarios de todas las parcelas de la manzana, solicitud de licencia de urbanización del espacio común. El Ayuntamiento podrá exigir al conjunto de los propietarios, en el momento adecuado para garantizar su eficacia y recomendablemente a la aprobación de la parcelación de la manzana, o del Estudio de Detalle, antes referido, aval suficiente para garantizar la ejecución mancomunada de las obras del espacio común central. El aval no prescribirá ni se cancelará hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.

El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.

Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas, independientemente de que con anterioridad se hayan terminado y ocupado, con el establecimiento de los elementos de seguridad pertinentes, algunas de las edificaciones que compongan la manzana.

En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, no se hayan concluido al momento de solicitarse la ocupación de la totalidad de las viviendas de la manzana, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras, procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, con independencia de las sanciones que se puedan derivar del incumplimiento producido. En el momento de transmisión de las unidades vendibles los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, de forma mancomunada.

2. Fichas de características de las parcelas.

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

B) Edificación colectiva de VL en bloques

Se trata de las parcelas VL-1 a VL-8. Se encuentran las mismas de dos en dos formando una manzana entre calles, aunque la edificación de ambas se encuentre separada, según se representa en la documentación gráfica. El área de movimiento de la edificación se encuentra determinada en estas normas con una tipología válida para todas las parcelas, que es la de doble crujía pareada, con patios interiores. Existe otra tipología alternativa, que modifica el área de movimiento, para doble crujía simple y viviendas pasantes, que es asimismo válida en todas las parcelas y determina edificios en "ele", que de realizarse debe hacerse de manera coordinada, mediante Estudio de Detalle, en cada dos parcelas colindantes.

1. Características de la edificación.

1.1. Posición de la edificación en las parcelas.

a) Alternativa para doble crujía pareada.

La posición de los edificios en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones vinculantes. Las alineaciones exteriores coinciden en dos de los lados con los límites de la parcela (la

calle 4 y la radial colindante en cada caso con la parcela). La tercera alineación correspondiente a la medianera con la parcela colindante se sitúa a 7 metros de dicha medianera, de modo que la distancia de testeros entre los edificios de ambas parcelas se sitúen a 14 metros. Y la cuarta alineación, que delimita con el resto de parcela no edificable se sitúa a 27 metros de la alineación opuesta, definiendo la crujía máxima de la edificación, que permite la edificación de tipologías de doble crujía pareada, con patios interiores. Bajo rasante esta crujía se amplía a 30 metros.

b) Alternativa para doble crujía simple.

Asimismo, resulta admisible para todas estas parcelas una ocupación tipológicamente distinta para la realización de edificios de doble crujía simple. En este caso, la posición de la edificación coincide con los límites de la parcela en sus lindes con la calle 4 (vía central), y la transversal de cada caso, como en el caso anterior, pero en la transversal se pueden superar los 27 metros del caso anterior, hasta la totalidad del lado de parcela (48 metros). Establecida así la línea de alineación vinculante, se establece un fondo edificable máximo de 14 metros, tanto para la crujía ortogonal a la calle 4, como para las que lo son a las calles transversales, sobre rasante, y de 23,5 metros bajo rasante. En ambas fórmulas de ocupación de suelo por la edificación el espacio de parcela no ocupado por el área edificable se destina a los usos que se regulan más adelante.

En ambos casos de tipología edificatoria el perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, y de la parcela colindante mediante la propia edificación en la parte correspondiente y mediante vallas en los vanos de la edificación, en las zonas diáfnas de la misma y en el resto del perímetro de la parcela. Excepto en el caso de que el espacio libre de dos parcelas colindantes se mancomune, al objeto de la utilización común de los elementos que se sitúen en esa posición, en cuyo caso se podrá no realizar la valla de independización de las parcelas colindantes.

En consecuencia, los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas o puertas que hagan que los porches de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio exterior. 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 de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación.

Las fachadas de la edificación deben coincidir con las alineaciones, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 50 por 100 retranqueado en las demás plantas. Con la excepción de las rampas de garaje que pueden quedar fuera de estas dentro de la zona no edificable de la parcela. Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del Plan General.

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el de acceso único desde el exterior, en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores 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 peatonales independientes y directos a los portales desde la calle.

1.2. Alturas de la edificación.

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja diáfana, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, cuatro plantas y ático retranqueado. En el caso de la alternativa tipológica B, de doble crujía simple, el retranqueo de ático solo es obligatorio en las alineaciones exteriores y testeros 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.

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 Plan General.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto al viario exterior, anexo a cada lindero, 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 centímetros. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta ± 50 centímetros, 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 por 100. De este modo, se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la edificación.

Por el contrario, el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3,40 metros y máxima de 4 metros, respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3,4 y los 4 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 metros. Por debajo del plano de techo, así definido, se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descollar más de 60 centímetros y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exteriores e interiores por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 centímetros de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero, asimismo, sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo la fachada de la planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso de que se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y circunscrita al hueco previsto. Expresamente, los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

Sobre la planta baja, cuyo grado de ocupación y diafanidad, y cuya limitación de usos se regula más adelante, se autorizan cuatro plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Sobre la cuarta planta se autoriza la existencia de ático retranqueado 3 metros respecto de las alineaciones, con la excepción antes expuesta para la alternativa tipológica B.

Sobre el techo de la cuarta planta, o del ático si existe, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3. Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de

los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 centímetros, que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la última planta, o el ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Cuando exista ático, si es privatizable, la parte de cubierta de cuarta planta anexa a cada vivienda, mediante asignación de esta.

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, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

Planta baja diáfana: usos admitidos.

Locales de negocio (comercial y terciario), en la posición indicada en la documentación gráfica, con los límites establecidos en el cuadro de edificabilidades.

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 60 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 parcela, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la planta de la edificación. Quiere ello decir que los porches no se podrán independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio del resto de parcela no edificada del mismo carácter.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la huella del edificio, con los límites de 2,50 metros, 4,50 metros y 7 metros de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio no edificado de parcela no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y si 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, el 20 por 100 de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40 por 100 del espacio no edificado, 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 linderos de parcela en los tramos no delimitados por 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 60 centímetros de altura en ningún punto. Resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos, como complemento del garaje de sótano, ocupando un máximo del 60 por 100 de la superficie diáfana del

porche, entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio no edificado para este fin.

Plantas bajo rasante: usos admitidos.

Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

- Garaje aparcamiento. La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción de la superficie edificada de cualquier uso.
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda.
 En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.
- 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 superarán 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 y/o depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbano recogidas en el Plan General, este cuarto también podrá situarse en planta baja.
- Dotación de servicios a la comunidad. La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etcétera, 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 planta. En esta posición el límite de 150 metros cuadrados con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50 por 100.

Plantas de pisos: usos admitidos.

- Viviendas. Es el uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada parcela. Con sometimiento a lo establecido en el Plan General y en desarrollo de lo dispuesto en el mismo, se admite en planta primera la localización de oficinas y ampliación de locales de negocio situados en planta baja. En caso de que existan accesos a estas dependencias por planta primera, tanto de escaleras como de ascensores, en los dos tipos de elementos citados, serán independientes de los que den uso a las viviendas. En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:
 - Los cuartos destinados a tenderos computarán solamente el 50 por 100 de su superficie.
 - Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100 por 100 de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50 por 100 en caso de estarlo.

La medición del cómputo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad, se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

Planta de cubierta: usos admitidos.

En la planta de cubierta situada sobre las últimas plantas o sobre el ático se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas e instalaciones, etcétera.

- Trasteros. Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, o el ático, retranqueados 3 metros tanto a las alineaciones. Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones, sin que se tenga que pasar por

la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos, que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total, incluida parte proporcional de pasillos, de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo.

1.5. Desarrollo de las obras y parcela mínima.

Dadas las características de estos edificios, el nivel de calidad de los mismos y la aportación que se espera de ellos a la imagen urbana del espacio que definen, su desarrollo edificatorio se deberá producir como una unidad de proyecto y obras.

2. Fichas de características de las parcelas.

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

C) Edificación unifamiliar en hilera

1. Características de la edificación.

Se trata de viviendas adosadas en hileras, que se sitúan en las posiciones reflejadas en los documentos gráficos. Son las parcelas números UAL 1.1 a 1.8 y UAL 2.1 a 2.7. Cada una de ellas es subdivisible en un número máximo de unidades para el desarrollo de viviendas adosadas, que queda recogido en los cuadros de este documento, ajustándose a las condiciones que en adelante se desarrollan.

1.1. Posición de la edificación en la parcela.

Las parcelas están organizadas para subdividirse por su eje medio, de forma que se puedan realizar dos hileras de edificaciones adosadas, lindando por sus jardines traseros. Dado que existen parcelas de planta rectangular y otras que son segmentos de corona circular, u otras figuras mixtas, las unidades segregables para realizar la edificación en hilera de cada parcela, no son necesariamente el mismo número en cada una de ellas. Lo que se definen son dos áreas de movimiento de la edificación en cada parcela, que permiten el desarrollo del proyecto ajustado a edificabilidades.

Las áreas de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 12 metros, y están retranqueadas 6 metros de la línea exterior de parcela, dejando un espacio posterior mínimo de 7 metros para jardín trasero. La longitud de estas áreas de movimiento es igual a 6,30 metros por el número de viviendas máximas que está previsto colocar en las mismas. Dentro de estas piezas moduladas a 6,30 metros con fondo de 12 metros, en las parcelas del anillo exterior los módulos extremos se acercan entre sí para cerrar parcialmente, hacia el espacio exterior, el espacio interior de jardines privados. Como la superficie edificable computable, por vivienda media, es de 125 metros cuadrados, las plantas baja y primera pueden ser de igual o distinta superficie, con el límite para la planta baja de ocupación total del área de movimiento, todo ello regulado por lo tratado más adelante. Se completa esta regulación en la documentación gráfica mediante el trazado de unas alineaciones vinculantes que se corresponden con las fachadas exteriores de la edificación. De este modo, la parte no ocupada del área de movimiento se encontrará en contacto con el jardín trasero, debiendo integrarse en el mismo. En el espacio de 6 metros de fondo, no edificado delantero de las parcelas, se deben realizar las rampas de garaje, y los accesos peatonales a viviendas. Las alineaciones así establecidas no podrán superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 metros de fondo, y los retranqueos de testeros en ningún caso, y la zona trasera de 7 metros de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 metros para el jardín trasero, y la superficie que se incrementa en planta baja se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la proyección ortogonal de la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 65 metros cuadrados, respectivamente. En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogiéndose a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referido, 65 metros cuadrados por vivienda, se modifican, en cada caso, a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda.

El número máximo de viviendas admisibles, es el referido para cada parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán no agotar ese número, o 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. Pudiéndose, en todo caso, agotar la edificabilidad asignada.

En las viviendas de los testers, la dimensión es la misma de 6,30 metros, pero existe un área de retranqueo lateral 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, con las excepciones antes establecidas. Solamente mediante la modificación de este plan se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura mínima de 2,50 metros. Por razones de aislamiento acústico las vallas serán totalmente opacas en la separación frontal con la vía de borde del polígono (SGV-2). Asimismo, por razones de independencia se recomienda la opacidad en las de separación entre jardines de las distintas viviendas.

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 la parcela inicial en las correspondientes parcelas.

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

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, bien desde los paramentos anterior y posterior, o bien desde cornisas, que volarán como máximo 60 centímetros, desde el plano de las fachadas. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,50 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas, paneles solares y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta podrá escalonarse cada uno o varios módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas, cuya anchura máxima no será superior a los 1,20 metros libres más los muros, y no ocuparán en su conjunto más del 50 por 100 de la longitud de fachada.

1.4. Elementos reguladores de usos.

Planta bajo rasante: usos admitidos.

En la planta de sótano individualizada para cada módulo con el límite de construcción antes expuesto, se admite una ocupación total del área de movimiento para garaje con capacidad mínima para 2 automóviles. En cualquier caso la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de parcela cumplirá con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, o fracción de la superficie edificada de cualquier uso.

También se admiten los usos de trastero, tendedero, lavadero y cuartos de instalaciones, sin computar edificabilidad. Quedan prohibidos otros usos y expresamente el residencial.

La rampa de acceso al garaje se deberá desarrollar perpendicular a la fachada de la edificación, en el espacio del retranqueo de 6 metros, con un ancho mínimo de 3 metros, incluida la valla de separación entre parcelas. Las rampas para una sola vivienda se eximen de tener tramo horizontal en contacto con el espacio público. En los dos primeros metros de la misma, la pendiente máxima admisible es del 10 por 100, y en el siguiente tramo de 4 metros se admite una pendiente del 20 por 100. En el primer tramo citado, y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. El acuerdo en sentido

inverso es admisible entre los dos últimos metros del segundo tramo y los dos primeros metros del interior del garaje. El gálibo mínimo de la puerta del garaje, que no podrá estar en una posición que rebase el plano de la fachada, será de 2,10 metros.

Plantas de pisos: usos admitidos.

- Viviendas. Es el único uso admitido en las plantas de pisos. La ocupación de estas plantas es el regulado anteriormente como área de movimiento. La superficie construida en las plantas de piso no superará la edificabilidad asignada. Las superficies de terrazas no computarán el 100 por 100 de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50 por 100 en caso de estarlo. Los porches computarán el 50 por 100.
- Quedan prohibidos en estas plantas usos distintos a los descritos y expresamente el de garaje-aparcamiento en planta baja, que deberá situarse en la planta bajo rasante.

Planta de bajo cubierta: usos admitidos.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta para usos complementarios del residencial a que se destinan las dos plantas inferiores, sin que compute edificabilidad.

1.5. Desarrollo de las obras y parcela mínima.

La regulación que se ha realizado para la ejecución del proyecto, y de la edificación contempla, para cada parcela, la actuación unitaria de proyecto y de obra. O bien para que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no.

En este segundo caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6 metros de anchura, una vez salvados los retranqueos a testero, por los 25 metros de fondo.

La garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del modo que se expone en este apartado.

En el caso de subdivisión de una parcela será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una ordenación de los volúmenes y la asignación de edificabilidades a cada módulo segregado. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de la edificación, considerando como cota cero el vértice más bajo de la parcela, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. Y un estudio volumétrico y de cubiertas de conjunto. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación.

En el caso de subdivisión de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una ordenación de los volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El Estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio Estudio de Detalle el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes, y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

2. Fichas de características de las parcelas.

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

Leganés, 2006.—La propiedad, asociación de propietarios del PP.5 “Auiá, Sociedad Limitada”.—Los arquitectos, Manuel Paredes Grosso y Fernando Soriano Gil-Albarellos.

(02/5.010/06)

RIVAS-VACIAMADRID

URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2006, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación del Sector B del vigente Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, publicándose el texto íntegro de los Estatutos:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUS.PP-B CRISTO DE RIVAS

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Constitución, denominación y régimen legal.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación del Sector SUS.PP-B Cristo de Rivas, se constituye una entidad urbanística colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de su objetivo y fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

2. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

3. La Junta de Compensación estará formada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector definido en el artículo 2 y, en su caso, por las entidades públicas titulares de bienes inmuebles incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial.

Art. 2.º *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en el denominado Sector SUS.PP-B Cristo de Rivas, del suelo urbanizable sectorizado aprobado en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del día 18 de marzo de 2004 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 22 de abril de 2004).

Art. 3.º *Domicilio.*—El domicilio de la entidad se fija en Rivas-Vaciamadrid, paseo de las Provincias, número 3.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar de la misma Comunidad Autónoma, por acuerdo de la asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid y al Registro de Entidades Urbanísticas correspondiente.

Art. 4.º *Objeto y fines.*—La Junta de Compensación tendrá como objeto llevar a cabo la gestión urbanística, que comprende la cesión obligatoria, las cesiones convenidas al Ayuntamiento, la distribución justa de beneficios y cargas, y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en el mismo.

Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

1. Redactar el Proyecto de Urbanización y el de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo, los presentes Estatutos y las Bases de Actuación.

2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

3. Solicitar del órgano actuante la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4. Solicitar del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

5. Ceder al Ayuntamiento los terrenos de uso público y los terrenos edificables necesarios para situar la edificabilidad prevista en el planeamiento y legislación aplicable, como de cesión a la Corporación respecto del aprovechamiento del polígono, tanto los terrenos donde se puedan materializar las cesiones obligatorias,

como aquellos necesarios para materializar las cesiones pactadas en los convenios aprobados y que forman parte del Plan General de Rivas-Vaciamadrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 18 de marzo de 2004.

6. Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, instalaciones y servicios, cuya ejecución estuviere prevista en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

7. Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, desde que se inició la promoción del Plan Parcial hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

8. Convenir y formalizar operaciones de crédito para la urbanización del polígono, con la garantía de los terrenos incluidos en el Plan para lo que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 de la Ley Hipotecaria, y concordantes.

9. Actuar con facultades fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes estatutos y las establecidas en las normas legales que resulten de aplicación.

10. Adquirir, poseer, reivindicar, los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, celebrar contratos, ejecutar avales, obligarse.

11. Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo del Estado, Comunidad Autónoma o el Municipio u organismo de cualquier clase, así como tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten consustanciales o necesarios para la realización de sus fines.

12. Formular y aprobar inicialmente el Proyecto de Compensación mediante el cual se efectúa la distribución de beneficios y cargas, se adjudican las parcelas resultantes a los miembros de la Junta y se ceden los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, e inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

13. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos le corresponda según acuerdo de la asamblea general, estos Estatutos, la Ley del Suelo y demás disposiciones de aplicación.

Art. 5.º *Administración tuteladora.*—1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, que tendrá carácter de administración actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- 1) Tramitar los Estatutos y Bases de Actuación, en los términos establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 2) Designar el representante de la Junta de compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación, el cual formará parte de la asamblea y del consejo rector.
- 3) Ejercitar la facultad expropiatoria en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos, la Ley del Suelo y demás normas de aplicación.
- 4) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.
- 5) Resolver los recursos ordinarios interpuestos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- 6) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.
- 7) Proteger la legalidad urbanística del polígono de actuación y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- 8) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.
- 9) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización y el de Compensación.

Art. 6.º *Duración y ejercicio económico.*—La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras competentes y tendrá la duración que precise para la realización de su objeto.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.