

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA

ARTÍCULO 10.5.12. COMPATIBILIDAD DEL USO
DOTACIONAL EN LA NORMA ZONAL DE USO
TERCIARIO

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ENERO - 2011

INDICE

- 1. OBJETO**
- 2. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN**
- 3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**
- 4. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN**
- 5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, ESTUDIO ECONÓMICO Y PLANOS**

ANEXOS:

- 1. PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS TERCIARIAS (HOJAS 20, 34 Y 35, DEL PLANO Nº 1. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DETALLE EN EL SUELO URBANO)**
- 2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 14 DE JUNIO DE 2010**
- 3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 9 DE DICIEMBRE DE 2010**
- 4. INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2011**
- 5. ESCRITO DE SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DEL TITULAR DE LA PARCELA DE LA CALLE ZARAGOZA Nº 2**
- 6. CUMPLIMIENTO DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 (artículo 70 ter. 3. LBRL). RELACIÓN DE TITULARES CATASTRALES**

MEMORIA

1. OBJETO

El objetivo de la presente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, es posibilitar la realización de edificios de Uso Dotacional, con carácter exclusivo, en las dos zonas que el Plan califica como Terciario en el Plano nº 1 “Ordenación y Calificación. Detalle en el Suelo Urbano”, hojas 20, 34 y 35, que se adjuntan indicando la situación de las mismas, como Anexo nº 1 a la presente Memoria.

2. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

El Plan General define el Uso Dotacional en el artículo 9.5.1 en el que se establece que *“... comprende los usos destinados a proporcionar a los ciudadanos las prestaciones sociales necesarias para su desarrollo integral y su bienestar...”*

Ésta definición, apuesta claramente por el Uso Dotacional como compatible con el resto de los usos zonales.

Para mayor abundamiento todas las Normas Zonales en Suelo Urbano, permiten como uso compatible en edificio exclusivo el uso Dotacional:

- Zona EA, Edificación Abierta (artículo 10.1.16)
- Zona UF, Vivienda Unifamiliar (artículo 10.2.16)
- Zona MC, Edificación en Manzana Cerrada (artículo 10.3.20)
- Zona I, Industrial (artículo 10.4.16)

Excepto en la Zona T Terciario, en la que en su artículo 10.5.12 sólo lo permite en planta baja sin mencionar en edificio exclusivo.

No se encuentran motivos por los que en las dos zonas afectadas por la modificación, localizadas en suelo urbano consolidado (una parcela de aproximadamente 2.670 m² en la calle Zaragoza nº 2 –hoja nº 20- y la manzana comprendida entre las calles Valparaíso, Brasil y Uruguay, de unos 17.300 m² -hojas 34 y 35-), no se pueda desarrollar el uso dotacional en edificio exclusivo, cuando sí se permite (y no ha supuesto ningún inconveniente al funcionamiento de la ciudad en los casos en que se ha desarrollado) en el resto de zonas de ordenanza, particularmente la zona residencial en vivienda colectiva o la zona industrial, en cuyas tramas se insertan las dos pequeñas zonas calificadas para uso terciario.

Entendemos, por lo tanto, que procede completar el vacío que se produce en éste punto, justificándose ésta medida en la creación de nuevos equipamientos que procuren a los ciudadanos nuevas prestaciones sociales.

3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual que se propone, consiste en la ampliación de la compatibilidad del uso dotacional, haciendo también posible su desarrollo en edificio exclusivo en la norma zonal de uso terciario regulada en el capítulo 10.5 de las Normas del Plan General.

La Modificación afecta únicamente al artículo 10.5.12, el cual queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 10.5.12 Usos compatibles

Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja y en edificio exclusivo, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

No obstante, con respecto a las posibles implantaciones de usos dotacionales, se señala lo siguiente:

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2. En aplicación del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las zonas terciarias generalmente se engloban en áreas de sensibilidad acústica tipo III, tolerablemente ruidosas, por lo que la asignación de usos dotacionales se condiciona al cumplimiento del citado Decreto, con especial relevancia a los equipamientos que se incluyen en áreas de sensibilidad acústica tipo I (áreas de silencio): sanitario, docente y cultural.

3. Con respecto a la parcela situada en la calle Zaragoza se señala lo siguiente:

- o Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 2.387/2004 de 30 de diciembre, y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.*

Se deberán respetar expresamente las determinaciones y limitaciones establecidas por dicha legislación para las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

- o Previamente a la implantación del uso dotacional, el promotor deberá realizar un Estudio acústico de ruidos y de vibraciones que asegure el cumplimiento de lo señalado en el punto 2, poniendo de manifiesto la magnitud real de los impactos producidos por la infraestructura ferroviaria, y que permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.*

- *Con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.*

4. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la vigente Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM de 27 de julio de 2001), y las disposiciones normativas aprobadas con posterioridad, que modifican o complementan lo establecido por aquella.

La presente Modificación Puntual del Plan General inició su tramitación como “no sustancial”, en desarrollo del Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico, pues el contenido de la misma se adaptaba a las condiciones expresadas en el referido Decreto.

Así, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2010, se aprobó someter a información pública el documento de la Modificación puntual, y solicitar los informes sectoriales necesarios, en desarrollo de la tramitación establecida por el artículo 2 del referido Decreto.

Una vez solicitado a la Dirección General de Evaluación Ambiental, por ésta se emite informe el 14 de junio de 2010 (con registro de entrada en el Ayuntamiento de 18 de junio de 2010. Se adjunta como anexo nº2), en el que se indica: *“...a la vista de las características de esta Modificación Puntual, que afecta a una superficie de 19.970 m², y teniendo en cuenta la Sentencia 300/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que anula el apartado 2 del artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, que regula las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico, no es de aplicación la tramitación de esta Modificación Puntual según lo establecido en el artículo 2 del citado Decreto.”*

Por tanto, y según lo referido en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, procedió iniciar una nueva tramitación de la Modificación Puntual, según lo establecido por el artículo 57 de la ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, sometiéndose el documento a su aprobación inicial por el Pleno Municipal de fecha 29 de julio de 2010, para su posterior trámite según indica el citado artículo.

Una vez realizada la información pública, no se presentaron alegaciones al documento.

Por otra parte se solicitó nuevo informe a la Dirección General de Evaluación Ambiental, el cual fue emitido el 9 de diciembre de 2010 (con registro de entrada en el Ayuntamiento de 17 de diciembre de 2010. Se adjunta como anexo nº 3), informándose favorablemente la Modificación Puntual propuesta, pero indicando que se incluyan una serie de condiciones relativas al cumplimiento de los Decretos 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento, y 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, así como al cumplimiento (en lo concerniente a la parcela situada en la calle de Zaragoza) de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y los Reales Decretos que la desarrollan.

El Pleno municipal de 3 de febrero de 2011 aprobó provisionalmente el documento de Modificación Puntual, y éste fue posteriormente remitido a la Consejería de Medio

Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

El 29 de julio de 2011 se recibe Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial, por la que se requiere al Ayuntamiento de Fuenlabrada que se solicite informe favorable de ADIF, organismo responsable de la infraestructura ferroviaria, colindante a la parcela de la calle Zaragoza, afectada por la presente Modificación.

El 28 de septiembre de 2011 ADIF emite informe favorable (con registro de entrada en el Ayuntamiento de 3 de octubre de 2011. Se adjunta como anexo nº4), condicionado al cumplimiento de las estipulaciones que contiene.

Tanto las condiciones del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental como las del de ADIF, han sido incorporadas en el apartado 3 de la presente memoria, en la redacción del artículo modificado.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, ESTUDIO ECONÓMICO Y PLANOS

Ni el Programa de Actuación, ni el Estudio Económico, ni la documentación gráfica (planos) del Plan General se ven alterados por la presente modificación.

ANEXOS A LA MEMORIA

Se adjuntan las hojas 20, 34 y 35 del Plano Nº 1 de Ordenación y Calificación, Detalle en el Suelo Urbano del Plan General, con la localización de las dos zonas con calificación de uso Terciario.

Asimismo se adjuntan los tres informes citados, evacuados por la Dirección General de Evaluación Ambiental y por el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

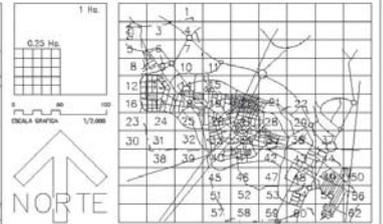
Por último, y para completar la información sobre los titulares afectados por la presente modificación, se incorporan en los anexos 5 y 6, respectivamente, escrito del titular de la parcela de la calle Zaragoza (donde éste queda identificado), el cual instó la presente Modificación; y la relación de los titulares catastrales en los cinco años anteriores a su iniciación, de la manzana comprendida entre las calles Valparaíso, Brasil y Uruguay, todo ello en aplicación de la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo (artículo 70 ter.3 LBRL).

Fuenlabrada, noviembre de 2011

Alberto López Torrellas
ARQUITECTO MUNICIPAL
DEP. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ANEXO 1

PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS
TERCIARIAS (HOJAS 20, 34 Y 35, DEL PLANO Nº 1.
ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DETALLE EN EL
SUELO URBANO)



| SUELO URBANO | |
|-------------------------|-------------------------------|
| REGULACION DIRECTA | |
| AUTORIZACION OFICIAL | |
| NORMA ZONAL | CLAVE DENOMINACION |
| CLAVE DE ZONA ZONAL | E.A EDIFICACION ABIERTA |
| EA.1 | UF VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | MC MANICANA CERRADA |
| | INDUSTRIAL |
| | TRONCAL |
| | OTRO |
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| 1º AMBITO | API PLANTEAMIENTO INCORPORADO |
| 2º AMBITO | APD PLANTEAMIENTO DETERMINADO |
| 3º AMBITO | API.1 PLANTEAMIENTO SENTIDO |

| SUELO URBANIZABLE | |
|-------------------------|----------------------------------|
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| UZI.1 | UZI PLANTEAMIENTO INCORPORADO |
| | PP1 PROGRAMADO 1º CUATRENIUM |
| | PP2 PROGRAMADO 2º CUATRENIUM |
| | PAU NO PROGRAMADO |
| SUELO NO URBANIZABLE | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| CATEGORIA | CLAVE DENOMINACION |
| NU1 | NUC EDIFICACION |
| NU2 | NU1 PROTECCION URBANISTICA |
| NU3 | NU2 PROTECCION AMBIENTAL |
| | NU3 PROTECCION DE VALS PECUARIAS |

| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | |
|--|--------------------------|
| LOCAL SG | |
| ZONAS VERDES | SG1 PARQUE URBANO |
| | SG2 PARQUE METROPOLITANO |
| DEPORTIVO PUBLICO PRIVADO (DP) | U1 |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO PRIVADO (EP) | H HOSPITAL |
| | UN UNIVERSIDAD |
| | C CEMENTERIO |
| | SL SOLUCIÓNTAL |
| SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION PUBLICA Estacion de Servicio | SG3 |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES | SG4 |

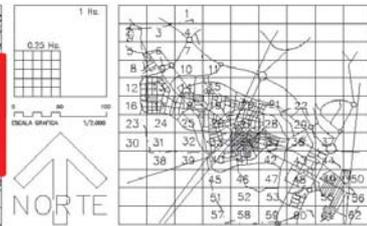
| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | |
|--------------------------------------|-----------------|
| LOCAL SG | |
| SERVICIOS TRANSPORTE | SG5 FERROVIARIO |
| | SG6 INTERCAMBIO |
| RED VARIA | SG7 |
| APARCAMIENTO * | SG8 |
| RESERVA VARIA | DES ROS |
| DISTRIBUIDOR REGIONAL | SG9 |
| ESPACIOS LIBRES VAS PECUARIAS | SG10 |
| VAS PECUARIAS EN SUELO URBANO | SG11 |

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 ORDENACION

| | | | | | |
|--------|---|----------|-----------|---------|----|
| TITULO | ORDENACION Y CALIFICACION DE SUELO URBANO | PLANO Nº | 1 | HOJA Nº | 20 |
| ESCALA | 1/2.000 | FECHA | FEBR-1999 | | |

ELABORACION: JUAN CARLOS BARRA
 COLABORACION: TERESA TRAC, JOSE CARLOS ALBERTI, AGUSTIN LORENZO, JUAN CARLOS PORTO, SERGIO TENORIS MANSUELOS

REVISOR: J. BARRA
 DISEÑADOR: J. BARRA



| SUELO URBANO | |
|-------------------------|-------------------------------|
| REGULACION DIRECTA | |
| AUTORIZACION OFICIAL | |
| NORMA ZONAL | CLAVE DENOMINACION |
| | EA EDIFICACION ABIERTA |
| | UF VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | MC MANICANA CERRADA |
| | INDUSTRIAL |
| EA.1 | RESERVA |
| | OTOCENTRAL |
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| 1º AMBITO | AP PLANTEAMIENTO INCORPORADO |
| 2º AMBITO | APD PLANTEAMIENTO DETERMINADO |
| API.1 | APR PLANTAMIENTO REVERTIDO |

| SUELO URBANIZABLE | |
|-------------------------|-------------------------------|
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| | UZI PLANTEAMIENTO INCORPORADO |
| | PP1 PROGRAMADO 1º CUATRIENIO |
| | PP2 PROGRAMADO 2º CUATRIENIO |
| | PAU NO PROGRAMADO |
| UZI.1 | |
| SUELO NO URBANIZABLE | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| CATEGORIA | CLAVE DENOMINACION |
| CLAVE CATEGORIA | EDIFICACION |
| NUC | NUC1 PROTECCION URBANISTICA |
| NUP.1 | NUP2 PROTECCION AMBIENTAL |
| NUP.1 | NUP3 VAS PEQUENAS |
| | |

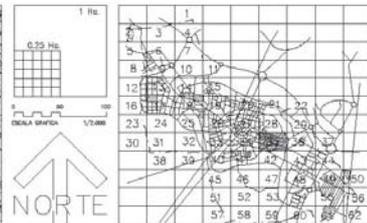
| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | | |
|--|-------|----|
| ZONAS VERDES | LOCAL | SG |
| DEPORTIVO PUBLICO (PD) | | |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO (PP) | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO (PR) | | |
| SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION PUBLICA Estacion de Servicio | | |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES | | |

| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | | |
|--------------------------------------|-------|----|
| SERVICIOS TRANSPORTE | LOCAL | SG |
| RED VIARIA | | |
| APARCAMIENTO * | | |
| RESERVA VIARIA | | |
| DISTRIBUIDOR REGIONAL | | |
| ESPACIOS LIBRES VAS PEQUENAS | | |
| VAS PEQUENAS EN SUELO URBANO | | |

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ORDENACION

| | | | | | |
|--------|---|----------|-----------|---------|----|
| TITULO | ORDENACION Y CALIFICACION, DETALLE EN EL SUELO URBANO | PLANO Nº | 1 | HOJA Nº | 34 |
| | | FECHA | FEBR-1999 | | |

TERCER: JUAN CARLOS BARRA JOSE Mª BARRA-PARRAS BOLL AURELIO A.
 COLABORADORES: TERCERA FASE: JOSE CARLOS ALBERTI, AGUSTIN LORENZO
 JUAN CARLOS BARRA SERVIDOR TENDIDOS MANIFIESTOS SERVIDOR FOR



| SUELO URBANO | |
|-------------------------|--------------------------|
| REGULACION DIRECTA. | |
| ALCANTARILLADO OFICIAL | |
| NORMA ZONAL | CLAVE DENOMINACION |
| EA.1 | EA EDUCACION ABIERTA |
| | UF VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | MC MANIZANA CERRADA |
| | INDUSTRIAL |
| | TURISTICO |
| | OTRO |
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| AP.1 | PLANEAMIENTO INCORPORADO |
| AP.2 | PLANEAMIENTO INTEGRADO |
| API.1 | PLANEAMIENTO RECONOCIDO |

| SUELO URBANIZABLE | |
|-------------------------|------------------------------|
| AMBITOS DE ORDENACION | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| TIPO DE AMBITO | CLAVE DENOMINACION |
| UZI.1 | UZI PLANEAMIENTO INCORPORADO |
| | PP1 PROGRAMADO 1º CUATRIENIO |
| | PP2 PROGRAMADO 2º CUATRIENIO |
| | PAU NO PROGRAMADO |
| SUELO NO URBANIZABLE | |
| ----- LIMITE DEL AMBITO | |
| CATEGORIA | CLAVE DENOMINACION |
| NUC | EDIFICIO |
| NUP1 | PROTECCION URBANISTICA |
| NUP2 | PROTECCION AMBIENTAL |
| NUP3 | VAS. PEQUENAS |

| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | | |
|--|-------|----|
| | LOCAL | SG |
| ZONAS VERDES | U | U |
| DEPORTIVO PUBLICO (PD) | U | U |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO PRIVADO (PP) | U | U |
| SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION PUBLICA Estacion de Servicio | U | U |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES | U | U |

| SISTEMAS GENERALES (SG) Y DOTACIONES | | |
|--------------------------------------|-------|----|
| | LOCAL | SG |
| SERVICIOS TRANSPORTE | U | U |
| RED VIARIA | U | U |
| APARCAMIENTO * | U | U |
| RESERVA VIARIA | U | U |
| DISTRIBUIDOR REGIONAL | U | U |
| ESPACIOS LIBRES VAS PEQUENAS | U | U |
| VAS PEQUENAS EN SUELO URBANO | U | U |

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ORDENACION

ORDENACION Y CALIFICACION. DETALLE EN EL SUELO URBANO

PLANO Nº 1 35
 ESCALA 1/2.000 FECHA FEBR-1999

ELABORADORES: JUAN CARLOS BARRA JOSE Mª BARRA-PARRAS BOLL
 COLABORADORES: TERESA RIAL JOSE CARLOS ALBERTI, AGUSTIN LORENZO
 JUAN PEDRO PORTO
 SERVIDOR TECNICO MUNICIPAL

REVISOR A:
 REVISOR POR:

ANEXO 2

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 14 DE JUNIO DE
2010



Urbanismo

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

Plaza de la Constitución, nº 1 28943 Fuenlabrada (Madrid)

PCEA 10-UB-00100.3/2010

10/107

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R. Entrada: 2010/33253
Fecha: 18-06-2010 13:49
Usuario: dtajuelo

En relación con su escrito, que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con el nº 10/246020.9/10, el pasado día 4 de junio de 2010 por el que se viene a interesar informe de análisis ambiental referente a la Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Fuenlabrada, aprobada por el Pleno municipal en fecha 7 de mayo de 2010, no existiendo constancia en este Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas del resultado del preceptivo trámite de información pública, se pone en su conocimiento lo siguiente:

- Conforme al artículo 18 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se le concede un plazo de diez días para que aporte certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante de la citada Modificación Puntual, o de su iniciación, caso de no haber finalizado éste. Transcurridos quince días a contar desde la fecha final del referido trámite se le requiere para que remita los resultados correspondientes o indicación expresa de la existencia o no de alegaciones y copia de las mismas si las hubiere.
- Por otra parte, a la vista de las características de esta Modificación Puntual, que afecta a una superficie de 19.970 m², y teniendo en cuenta la Sentencia 300/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que anula el apartado 2 del artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, que regula las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico, no es de aplicación la tramitación de esta Modificación Puntual según lo establecido en el artículo 2 del citado Decreto.

Madrid, 14 de junio de 2010.

EL JEFE DE ÁREA DE
ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

Fdo.: Mariano Oliveros Herrero

Dirección General de Evaluación Ambiental
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

Dr. De Siete

ANEXO 3

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL DE 9 DE DICIEMBRE DE
2010



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA.

Plaza de la Constitución, nº 1 28943 Fuenlabrada (Madrid)

PCEA 10-UB-00100.3/2010

10/107

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con el número 10/246020.9/10 el pasado día 4 de junio de 2010 por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Fuenlabrada, *Compatibilidad del uso dotacional en la norma zonal de uso terciario*,

A la vista de la Propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Evaluación Ambiental, formula el siguiente INFORME:

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R. Entrada: 2010/61383
Fecha: 17-12-2010 12:38
Usuario: msvalien ✓

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con nº de registro 10/246020.9/10 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de 4 de junio de 2010, el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite el documento de la Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

Con nº de registro 10/087575.3/10 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de 16 de junio de 2010, se requiere al Ayuntamiento de Fuenlabrada el resultado del trámite de información pública.

Con nº de registro 10/497519.9/10 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de noviembre de 2010, se reitera el anterior requerimiento al Ayuntamiento de Fuenlabrada con fecha 16 de junio de 2010.

Con nº de registro 10/505559.9/10 y fecha de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de 30 de noviembre de 2010, el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite copia de la modificación puntual diligenciada y aprobada inicialmente, así como certificado de la inexistencia de alegaciones durante el período de exposición pública.

1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

Con fecha 7 de mayo de 2010, la Junta de Gobierno Local adoptó someter a información pública por el plazo de un mes la Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Fuenlabrada, *Compatibilidad del uso dotacional en la norma zonal de uso terciario*. La publicación en el BOCM nº 146 del día 21 de junio de 2010, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001 del Suelo.

Posteriormente, en sesión de pleno extraordinaria celebrada el 29 de julio de 2010, se acordó, la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Fuenlabrada, sobre la *Compatibilidad del uso dotacional en la norma zonal de uso terciario*. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM nº 213 del día 6 de septiembre de 2010, abre un segundo período de información pública.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 se recibe escrito del Ayuntamiento donde consta certificado del trámite de información pública y de la inexistencia de alegaciones recibidas durante el periodo comprendido entre el 7 de septiembre y 19 de octubre de 2010.

URR



2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El planeamiento vigente en Fuenlabrada lo constituye la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante Resolución de 16 de abril de 1.999 por la extinta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El objetivo de la Modificación Puntual es posibilitar la realización de edificios de Uso Dotacional, con carácter exclusivo, en las dos zonas que el PGOU califica como Terciario en el Plano nº1 "Ordenación y Calificación. Detalle en Suelo Urbano". Para ello se modifica al artículo 10.5.12 *Usos compatibles en la Zona T Terciario* de las Normas Urbanísticas, al que se le añade la expresión "y en edificio exclusivo", quedando su redacción del siguiente tenor literal:

"Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja y en edificio exclusivo, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible"

Según la documentación aportada, están afectadas dos parcelas en suelo urbano consolidado con calificación de uso Terciario:

- **parcela de 2.670 m²**, en la c/ Zaragoza.

Esta parcela limita al sur con la Avenida de España y al este con una línea de ferrocarril. Actualmente se ubica un hotel de seis plantas.

- **manzana de 17.300 m²**, comprendida entre las calles Valparaíso, Brasil y Uruguay.

Se encuentra en la actualidad ocupada por locales comerciales, talleres, naves industriales y oficinas.

De la documentación presentada no se deduce que pueda haber otras parcelas en el municipio con calificación de uso Terciario a los que pudiera afectarles esta Modificación Puntual. No obstante, dado que lo que se modifica es un artículo de las condiciones particulares de la zona T Terciario de las Normas Urbanísticas, lo señalado en el presente informe es extensible a todas las zonas que pudieran estar o ser calificadas en un futuro con dicho uso.

3. INFORME AMBIENTAL

Examinada la documentación obrante en el expediente, dado que al margen del propio Ayuntamiento no se estima que exista Administración con las competencias específicas establecidas en el artículo 9 de la Ley 9/2006, que pueda verse afectada por el alcance particular de esta Modificación Puntual, se determina que no es necesario efectuar consulta alguna.

Considerando los criterios del Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y del Anexo VII de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, puesto que no se prevén problemas ambientales significativos derivados de los cambios propuestos por la presente modificación puntual y sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Evaluación Ambiental informa **favorablemente** la Modificación puntual ya que no advierte circunstancias desde el punto de vista medioambiental que por su alcance o contenido pudieran desaconsejarla.



Comunidad de Madrid

No obstante, con respecto a la futura implantación de usos dotacionales en zonas calificadas con uso Terciario, se señala lo siguiente:

1. En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170 /1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
2. En aplicación del Decreto 78/1999, de 27 de Mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las zonas terciarias generalmente se engloban en áreas de sensibilidad acústica tipo III, tolerablemente ruidosas, por lo que la asignación de usos dotacionales en las parcelas con dicha calificación se condicionará al cumplimiento del citado Decreto, con especial relevancia para los equipamientos que se incluyen en áreas de sensibilidad acústica tipo I (áreas de silencio): sanitario, docente y cultural.
3. Con respecto a la parcela situada en la c/ Zaragoza con la Avenida de España y que limita con la línea ferroviaria, se señala lo siguiente:
 - o Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre y su modificación aprobada mediante Real Decreto 354/2006 de 29 de marzo, dentro del ámbito de afección establecido.
 - o Previamente a la implantación del uso dotacional, el promotor tendrá la obligación de realizar un *Estudio acústico de ruidos y de vibraciones* que asegure el cumplimiento de lo señalado en el párrafo 2.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente.

Madrid, a 9 de diciembre de 2010

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

ANEXO 4

INFORME DE ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) DE
28 DE SEPTIEMBRE DE 2011

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R-Entrada: 2011/42297
Fecha: 03-10-2011 13:17
Usuario: mifernan

Dña. **Ma CRUZ NIETO TORTUERO**, Delegada de Patrimonio y Urbanismo Centro del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), en representación de la mencionada Entidad Pública Empresarial, para lo que se encuentra debidamente facultada, ante ese Ayuntamiento,

EXPONE:

Que de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, así como en el Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y R.D. 2.395/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ésta asume las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias estableciéndose los bienes muebles e inmuebles que pasan a considerarse de titularidad de dicha entidad y los que siendo de titularidad del Estado, tiene encomendada su administración a la referida entidad pública.

Que se ha recibido en la Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, escrito remitido por el Ayuntamiento de Fuenlabrada solicitando la emisión de informe en relación al Documento de Aprobación Definitiva de la **Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Fuenlabrada**.

El citado documento de la Modificación Puntual contiene determinaciones que afectan a terrenos e instalaciones cuya gestión está encomendada a ADIF.

Por todo lo anteriormente citado, en el ejercicio de sus competencias, ADIF, por medio del presente escrito emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO.— La Modificación Puntual que se informa tiene por objeto posibilitar la implantación de edificios destinados en su totalidad a uso dotacional en las zonas de suelo urbano consolidado que el Plan General califica con la ordenanza Zona T "Terciario", y particularmente, parte del ámbito afectado está constituido por una parcela, situada en la calle Zaragoza, que es colindante al Este, con la Línea de Red Convencional Madrid-Valencia de Alcántara, Línea 5 de la Red de Cercanías de Madrid, lado derecho de la vía, PK 17/500, en lugar próximo al Apeadero de la Serna (PK 17/210).

Analizado el Inventario Jurídico de Bienes Inmuebles del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, no se observan afecciones desde el punto de vista patrimonial.

U.S. (odres)
[Signature]



SEGUNDO.– Cabe recordar que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, y sus correspondientes modificaciones, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Así, el capítulo III de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla, establecen las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo para todas las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra zona de protección y la línea límite de edificación. En este sentido se propone que la normativa del instrumento de desarrollo de aquellas zonas con afección ferroviaria incluyan las determinaciones y limitaciones establecidas por la legislación vigente, cuya síntesis se adjunta como anexo al presente escrito.

TERCERO.– En relación con lo expuesto en las alegaciones que preceden, cabe recordar que el artículo 28 del Reglamento que desarrolla las determinaciones de la Ley 39/2003, establece el régimen de autorizaciones en los siguientes términos; “Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, variar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias...”

Por lo tanto, conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviaria, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Mantenimiento MADRID-SUR, ubicada en Avenida Ciudad de Barcelona nº 2- 2ª planta, 28007 Madrid.

CUARTO.– Es preciso indicar que la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario establece que “.....*Cualquier obra que se lleve a cabo en la zona de Dominio Público y en la Zona de Protección y que tenga por finalidad salvaguardar paisajes y construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito ferroviario será costeada por los Promotores.*”

Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

La naturaleza de los usos previstos en el ámbito afectado por la citada Modificación Puntual y los exigibles estándares de calidad de vida asociados a ellos, deberán conjugarse con el servicio público ferroviario que se presta y las posibles molestias generadas por ello. En consecuencia se recomienda que la normativa del instrumento que se informa incluya además la obligación de la presentación de un Estudio Acústico de ruidos y vibraciones, para los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril, que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.



QUINTO.– Indicar por último que, de acuerdo con la información que a fecha de hoy dispone la Dirección de Planificación y Coordinación Funcional, no está prevista ninguna actuación de ampliación en el ámbito que nos ocupa. No obstante cabe recordar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Sector Ferroviario, corresponde al Ministerio de Fomento la planificación de la infraestructura ferroviarias integrantes de la Red Ferroviaria de Interés General, y es de su competencia la información relativa a las infraestructuras ferroviarias que se están ejecutando.

CONCLUSIÓN.–A la vista de lo expuesto se emite el presente informe favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones anteriormente expuestas y sometido en su caso a las autorizaciones que sean necesarias de acuerdo a la legislación vigente, sin perjuicio de los informes técnicos complementarios que han sido solicitados a las distintas Direcciones de esta Entidad, cuyo contenido, caso de ser pertinente, será informado como complemento a éste que se emite.

RFA.: JUL. 0784.0912

Madrid, 28 de septiembre de 2011

D. ALBERTO LOPEZ TORRELLAS
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Pza. de La Constitución 1. 28943 Fuenlabrada





ANEJO

NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR FERROVIARIO

Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, así como las correspondientes modificaciones, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento de desarrollo de la anterior, siendo una síntesis la siguiente:

Zona de Dominio Público

1.- La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.- En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.



Zona de Protección

1.- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1.- El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.- En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Línea límite de edificación

1.- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los



túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Régimen de autorizaciones

1.- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.- Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1.- La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

Madrid, 28 de septiembre de 2011

ANEXO 5

ESCRITO DE SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DEL
TITULAR DE LA PARCELA DE LA CALLE
ZARAGOZA Nº 2

AL EXCMO. SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

D. JOSÉ ENRIQUE CASTRO SAINERO, mayor de edad, con N.I.F. nº 1.479.184-P, en nombre y representación de la Sociedad "INMOBILIARIA EGIDO, S.A.", como acreditado con la copia de poder que acompaño, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Buenavista, números 4 y 6, de Pinto (Madrid), ante ese Ayuntamiento comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**

Grupo Egido es, a través de sus Sociedades, "Inmobiliaria Egido, S.A." y "Egido Gestiones Hosteleras, S.A.", propietario y gestor respectivamente, del edificio destinado a uso hotelero en la calle Zaragoza, número 2, del municipio de Fuenlabrada.

Dicho establecimiento se levanta sobre una parcela calificada por el PGOU de Fuenlabrada como uso terciario, y, por tanto, le son de aplicación las Ordenanzas 9.4 y 10.5 del Documento Normas 1 del PGOU, que establecen como uso compatible al pormenorizado y característico, el dotacional en cualquiera de sus categorías, si bien lo limita a la planta baja del edificio.

En la actual coyuntura de crisis económica, que afecta sobremanera al sector turístico y hotelero, y ante el aumento de plazas hoteleras en Fuenlabrada, nuestro Grupo se plantea destinar el citado edificio a otro uso que permita su viabilidad y el consiguiente mantenimiento de la actividad empresarial en su municipio.

A tal fin, y siendo conocedores del déficit histórico de plazas geriátricas que padece Fuenlabrada, ponemos en su conocimiento que el Grupo Egido dispone de una importante rama asistencial, liderada por la Sociedad "EGIDO, CENTROS ASISTENCIALES, S.A.", detentando y explotando cuatro Residencias Geriátricas, dos en el municipio de Pinto, y dos más en Madrid, con un cómputo total de 660 plazas de residentes, y 100 plazas en Centros de Día con notable éxito de funcionamiento y ocupación desde el año 1997.

Una vez sentadas las anteriores manifestaciones, venimos a solicitar la extensión del uso compatible dotacional en cualquiera de sus categorías en edificio exclusivo, de manera análoga a lo que ocurre en el resto de solares urbanos de uso residencial, al objeto de destinar el repetido edificio a Residencia Geriátrica, con los beneficios que tal cambio puede comportar para su municipio, tanto desde el punto de vista de los servicios sociales a sus habitantes, como para la creación de nuevos puestos de trabajo (supondría multiplicar por tres el número de trabajadores que en la actualidad se emplean en el hotel) y demás otras ventajas generadoras de riqueza.

Merb
Director

Por lo expuesto,

A V.I. SOLICITO: Que teniendo por presentado este escrito, con las consideraciones en él recogidas, se admita, y en su virtud, se acceda a la extensión del uso compatible dotacional en cualquiera de sus categorías en edificio exclusivo, al objeto de poder establecer en el mismo una Residencia Geriátrica.

En Fuenlabrada, a uno de Diciembre de dos mil nueve.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.