

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

72

#### FUENLABRADA

##### URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 2 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por Canal de Isabel II, S. A., en la forma detallada en el Documento Resumen de Tramitación e Integración se Aspectos Ambientales, Anexo al Plan Especial de Mejora Urbana del Apd16.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Mejora Urbana del Ámbito de Planeamiento Diferenciado Apd-16 Del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, con las adiciones y modificaciones no sustantivas incorporadas al documento aprobado inicialmente y recogidas en el Documento Resumen de Tramitación e Integración se Aspectos Ambientales.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las Normas Urbanísticas, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística; así como proceder a la publicación por medios telemáticos en la forma establecida en el artículo 70 ter de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

##### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Determinaciones de la ordenación pormenorizada

##### 1.1. Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*—El Objeto del presente Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del APD-16 “Industrial Norte Casbega” para la mejora urbana del propio ámbito y de su entorno próximo, en el contexto del PGOU de Fuenlabrada.

La naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa en lo establecido en el artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 51 y siguientes del citado cuerpo legal.

El presente Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una mejora de las determinaciones pormenorizadas del territorio delimitado por el APD-16, de Suelo Urbano Consolidado, definido en el contexto del PGOU de Fuenlabrada.
- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de abril de 1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 118 de 20 de mayo de 1999).
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Art. 2. *Ámbito de aplicación. Alcance.*—El presente Plan Especial es de aplicación única y exclusiva sobre el ámbito del APD-16, definido en el contexto del PGOU de Fuenlabrada, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.

Alcance.—Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas para el APD-16 por el PGOU de Fuenlabrada, fijando determinaciones pormenorizadas de planeamiento. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias del PGOU de Fuenlabrada.

Art. 3. *Vigencia.*—El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOLETÍN

OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Especial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.—Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Especial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 6. *Normas de interpretación.*—Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística, y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

## 1.2. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Condiciones Generales de la Edificación de dicho Plan General, establecidas en el Título 8 de sus Normas Urbanísticas.

## 1.3. Normas generales de uso

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias el Régimen de los Usos de dicho Plan General, establecido en el Título 9 de sus Normas Urbanísticas.

## 1.4. Normas generales de protección

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Condiciones de Protección de dicho Plan General, establecidas en el Título 11 de sus Normas Urbanísticas.

## 1.5. Ordenanzas reguladoras

### 1.5.1. Ordenanza de la zona industrial del APD-16.

#### 1.5.1.1. Ámbito y características.

1. Esta zona comprende las áreas susceptibles de edificación del APD-16, conforme a la tipología de edificación industrial en edificio aislado.

2. Corresponde a las áreas que en el plano P.O.2. Calificación pormenorizada aparecen identificadas como Industrial APD-16.

3. Para todo lo no regulado específicamente en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las NNUU del vigente PGOU de Fuenlabrada.

#### 1.5.1.2. Uso característico.

1. A todos los efectos el uso característico y pormenorizado es el industrial, en cualquiera de sus categorías.

#### 1.5.1.3. Obligación de conservar.

1. Los propietarios podrán constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obligaciones recíprocas se detallarán en el oportuno Convenio marco de Colaboración.

2. La constitución de dichas Entidades indicará necesariamente el período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

#### 1.5.1.4. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de parcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- Frente mínimo de la parcela: Treinta (30) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a cincuenta (50) metros.

2. Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregar una parcela destinada a usos de servicios infraestructurales que deban ser cedidas a las compañías suministradoras, como centros de transformación o subestaciones eléctricas.

#### 1.5.1.5. Separación a linderos.

1. La separación de la edificación, sobre rasante, a cualquiera de los linderos, medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de diez (10) metros.

2. En los espacios libres interiores de la parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:

- Estará permitido el ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga. No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.
- No obstante, se permitirán las edificaciones auxiliares destinadas a usos de servicios infraestructurales de energía eléctrica, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique la necesidad de su acceso desde viario público, así como la subestación eléctrica existente que se mantendrá temporalmente.
- Se permiten casetas de vigilancia o control de acceso, con una superficie máximas en planta de treinta y seis (36) metros cuadrados y tres metros cincuenta centímetros (3,50) de altura. Estas casetas estarán situadas en los accesos a la parcela de tal forma que en ningún caso obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia. Bajo la misma condición de no obstaculizar circulaciones se admitirán postes apoyo para vallas publicitarias que cumplirán lo dispuesto para estas en las NNUU del PGOU y en las ordenanzas municipales vigentes.
- Se permiten los vallados de seguridad, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique su necesidad.
- Si exceden el retranqueo mínimo podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación y escaleras exteriores de incendios, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.
- En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras, aljibes y otras infraestructuras.

#### 1.5.1.6. Condiciones de ocupación del edificio.

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no podrá superar el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie neta de la parcela.

2. No computará como superficie ocupada la superficie cubierta por marquesinas destinadas exclusivamente a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento proyectadas, que estarán obligatoriamente abiertas por tres (3) de sus lados.

#### 1.5.1.7. Separación entre edificios.

1. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

1.5.1.8. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima del total del suelo neto industrial del APD-16 es 116.157,25 m<sup>2</sup>c.

2. En caso de parcelación, se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,5947126 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta, equivalente a dividir la edificabilidad total entre el suelo neto industrial total del APD-16.

3. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento que estén situados en planta baja o bajo rasante, ni las casetas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de treinta y seis (36) metros cuadrados y tres metros cincuenta centímetros (3,50) de altura.

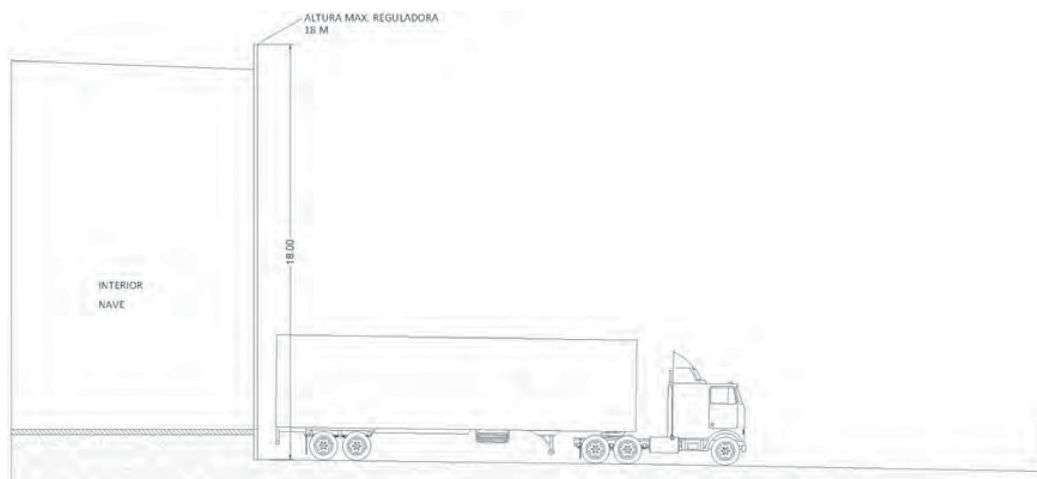
4. No computarán en el cálculo de la superficie edificada los almacenamientos mediante sistemas independientes de estanterías metálicas realizados conforme a lo establecido en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales” (RSCIEI) y en la norma UNE-EN- 15878:2011 (o la normativa que la sustituya), debiendo cumplir además los siguientes requisitos:

- a) La altura libre entre los distintos niveles transitables de estanterías no será inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50).
- b) Las estanterías en sus distintos niveles tendrán al menos uno de los paramentos que conforman el área de almacenamiento abierto al interior de la nave o establecimiento.
- c) La ocupación máxima de la estructura de almacenamiento no superará el setenta por ciento (70%) de la ocupación del establecimiento donde se instale.
- d) Cuando los distintos niveles de almacenamiento sean ocupables por personas para la manipulación de la mercancía almacenada, se cumplirán todas las condiciones establecidas en el RSCIEI y el PGOU de Fuenlabrada, en especial en lo referente a las instalaciones de protección contra incendios, recorridos de evacuación y condiciones de seguridad.
- e) No se admitirá la permanencia fija de personas en estas estructuras, ni puestos de trabajo que impliquen una estancia fija en los distintos niveles. Solo podrá almacenarse en cualquiera de sus niveles, no admitiéndose operaciones de uso específico industrial en ninguno de ellos.
- f) Deberá existir una separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre la parte superior de la mercancía almacenada y la estructura del piso de cada nivel o la cubierta del edificio.

5. Se admitirá modificación justificada de los parámetros regulados en el punto anterior, siempre y cuando sean necesarios técnicamente para la mecanización del proceso de almacenaje y cumplan la normativa de protección de incendios, sectorial de aplicación y de seguridad laboral vigente, y no se supere la altura máxima permitida.

1.5.1.9. Altura de la edificación.

1. La edificación tendrá una altura máxima de coronación de diecisiete (17) metros medidos desde la intersección del plano de fachada con la plataforma exterior de acceso y carga y descarga, entendida esta como como cota origen y referencia, de acuerdo con la siguiente figura:



- 2. No se establece altura máxima a cornisa.
- 3. No se establece un número máximo de plantas. No obstante, deberán respetarse los parámetros del artículo 1.5.1.10. Altura libre de pisos de la presente ordenanza.
- 4. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso de producción industrial (silos, chimeneas, aparatos de climatización, etc.).
- 5. Excepcional y justificadamente el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.

1.5.1.10. Altura libre de pisos.

- 1. La altura libre de piso mínima por planta será de tres metros veinte centímetros (3,20) salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

- 2. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).

- 3. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de dos metros con ochenta centímetros (2,80) y la altura en más del cincuenta (50) por ciento de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de tres metros veinte centímetros (3,20).

1.5.1.11. Medidas de seguridad (Prevención de incendios y accesibilidad).

- 1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de Prevención de Incendios aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.
- 2. La anchura de las escaleras, pasos horizontales y rampas se determinará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

1.5.1.12. Salientes permitidos.

- 1. Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

1.5.1.13. Condiciones estéticas.

- 1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

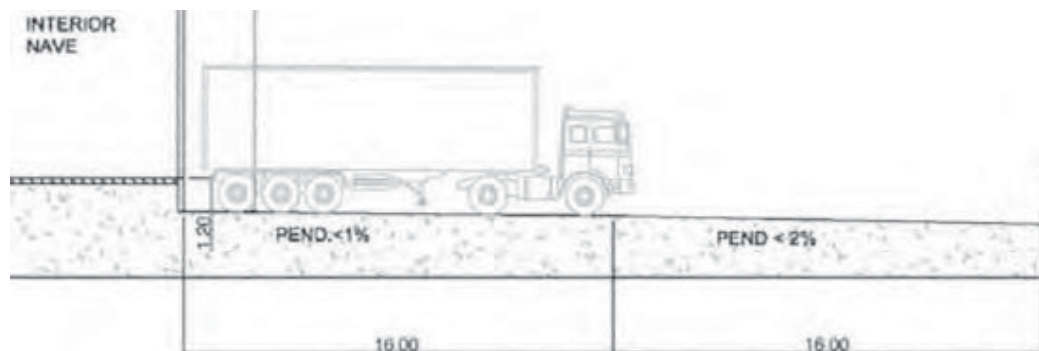
1.5.1.14. Ordenación de la carga y la descarga.

- 1. Se dispondrán las necesarias zonas exclusivas de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar, como mínimo, un vehículo industrial pesado con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) metros por dieciséis (16) metros.

- 2. La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 1, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.

- 3. En el caso de existir una zona de carga y descarga para vehículos pesados, se dejará una dimensión mínima de dieciséis (16) metros para el estacionamiento del tráiler y otros dieciséis (16) metros frente a ella para la maniobra y el paso, tal y como se indica en la figura.

1.5.1.15. Dotación de aparcamientos.



1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie total edificada para todos los usos permitidos dentro de la parcela.

2. Se podrá autorizar la reducción de la dotación de plazas en edificios de nueva construcción, con uso y actividad definidos, en los que se justifique debidamente que requieren, en función de las superficies de los usos y actividades que acoge, la presencia de menos trabajadores, tales como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etc.

3. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento deberán disponer de las condiciones de diseño establecidas en el capítulo 9.6 de las NNUU del PGOU.

#### 1.5.1.16. Minipolígonos.

1. Se permite, mediante una actuación unitaria, la construcción de uno o varios edificios que alojan naves que podrán contener, a su vez, varias actividades. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto.

2. Se admite la división horizontal en unidades con el fin de posibilitar la localización de múltiples actividades.

3. Determinaciones:

- a) No se establece parcela máxima para su desarrollo.
- b) Se deberá presentar un Proyecto Unitario de edificación o, en caso de no realizarse una promoción simultánea de edificaciones, un Estudio de Detalle que defina la ordenación interior de la parcela.
- c) Junto con el Proyecto Unitario de edificación o Estudio de Detalle se requerirá la presentación de un proyecto de obras de urbanización interior, que se tramitará en expediente independiente, y que contendrá la documentación necesaria y suficiente para determinar las obras necesarias de urbanización interior para dar servicio a la/s edificación/es planteada/s. En dicho proyecto se justificará debidamente la capacidad de servicio de las redes de infraestructura.
- d) Este Proyecto Unitario de edificación o Estudio de Detalle recogerá igualmente el posible impacto del/los edificio/s, y los accesos al/los mismo/s, en el tráfico de su entorno inmediato recogiendo, si procede, las medidas que fuesen necesarias para paliar dichos efectos.
- e) Condiciones de ordenación:
  - El tamaño mínimo de nave y de actividad será de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie de ocupación.
  - En el diseño del viario interior no se admitirán fondos de saco.
  - Se dotará a la parcela, preferiblemente junto a su acceso, de un espacio específico, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
  - La parcela deberá estar vallada en su totalidad y cerrada con puerta/s de acceso.
  - A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en la parcela multiusuario deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.
  - Las parcelas en las que existan múltiples actividades tramitarán, de acuerdo con la Ordenanza de Licencias Urbanísticas de Fuenlabrada, los siguientes expedientes de intervención municipal para el control urbanístico de las actividades:
    - El relativo a la urbanización interior global y a los servicios e infraestructuras comunes y generales de la edificación.
    - El relativo a la edificación, o conjunto de edificaciones, como contenedor de los servicios comunes necesarios para la puesta en marcha del edificio empresarial.
    - Los correspondientes a cada una de las actividades a implantar en las diferentes naves.

#### 1.5.1.17. Usos compatibles.

A. En posición parcial.

La superficie edificada de los usos compatibles en su conjunto, situados en posición parcial, deberá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad.

1. Servicios terciarios:
  - a) Oficinas, solo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.
  - b) Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, asociado a la actividad desarrollada en el mismo edificio o parcela.
2. Dotacional:
  - a) Educativo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.
  - b) Deportivo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.
  - c) Uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.  
 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:
    - Para este uso no aplica la superficie mínima edificable.
    - Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a diez (10) metros.

d) Servicios de infraestructura.

B. En edificio exclusivo.

1. Servicios Terciarios:

- a) Oficinas.
2. Dotacional.
  - a) Cualquiera de sus clases y categorías, excepto.
  - b) El uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, que se permite siempre y cuando esté vinculado a la actividad principal de la parcela.  
 En caso de ejecutarse un Minipolígono, cada nave se entiende como edificio exclusivo.

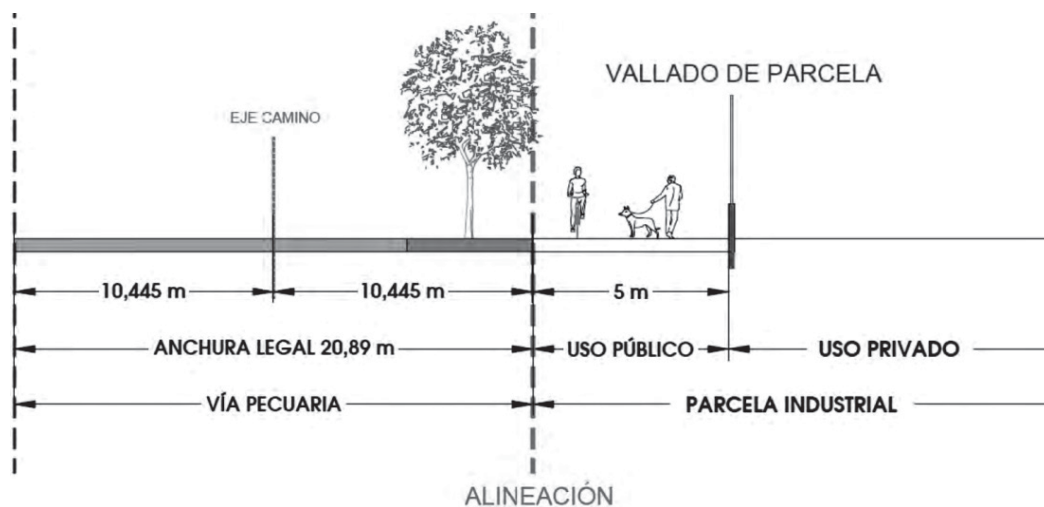
1.5.1.18. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.

1. Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de las nuevas conexiones y acometidas a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.
2. En caso de que la acera de las calles circundantes se viese afectada por obras necesarias para la conexión y acometida con las infraestructuras de servicios, en las reposiciones se exigirá el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
3. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento municipal.
4. Se obliga a la creación de un espacio destinado al almacenamiento y recogida de residuos abierto al exterior, preferiblemente junto a su acceso, reservando un espacio para que el camión de recogida de basuras pueda efectuar su función sin necesidad de cortar la vía pública, y aislado de la zona del tráfico peatonal mediante vegetación, evitando ruidos y olores.

1.5.1.19. Cerramientos.

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50), de los que podrán ser opacos un máximo de un (1) metro.
2. Se permiten la existencia de un segundo vallado, a una distancia mínima de un (1) metro del cierre perimetral de la parcela, cuando justificadamente sea necesario por seguridad de la instalación y siempre que no obstaculice la circulación de vehículos de emergencia en el interior de la parcela. El Ayuntamiento, siempre que se justifique su necesidad por razones de seguridad de la instalación, podrá autorizar para este segundo vallado una altura máxima de cuatro (4) metros.
3. En la zona colindante con la vía pecuaria “Vereda de Moraleja”, al Noroeste, se reservará un pasillo de uso público con una anchura de cinco (5) metros que se acondicio-

ará para el tránsito habitual de peatones y ciclistas, y ocasional de vehículos de emergencia, a partir del que se colocará el cerramiento de la parcela, según el siguiente esquema.



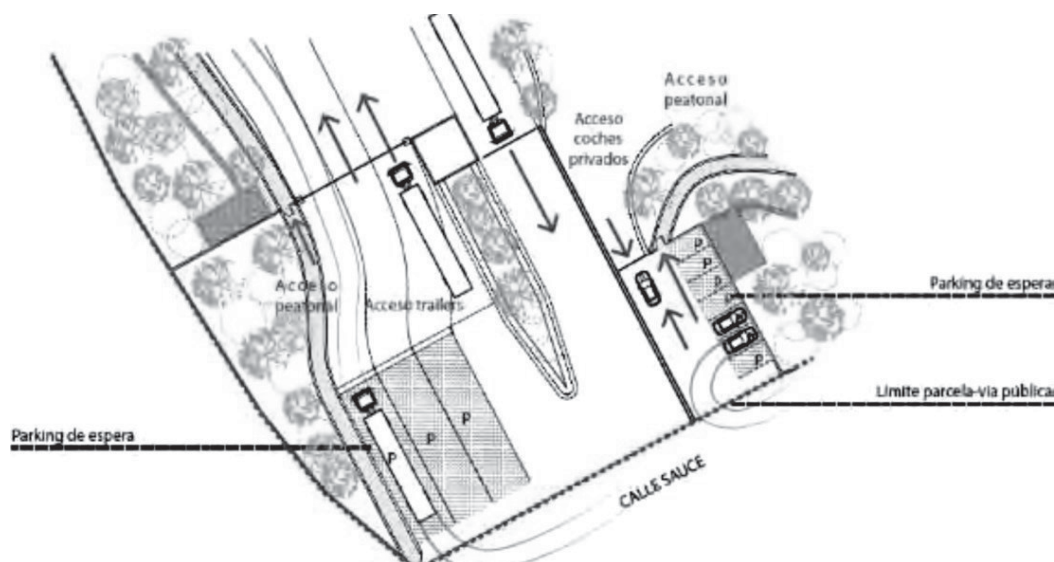
1.5.1.20. Accesos.

1. Se limita el número de accesos a dos (2), uno para vehículos pesados, con las características definidas en el siguiente punto, y otro acceso secundario para vehículos ligeros y peatones.

2. Se deberá reservar en el interior de cada parcela, en su acceso, un espacio de reserva, previo al control de acceso, con una reserva de estacionamiento de vehículos, con el objetivo de agilizar la afluencia a la parcela en caso de que fuera necesaria alguna gestión en el punto de control.

3. Por otro lado, cada parcela deberá contar con un acceso secundario para vehículos ligeros y peatones.

4. En la figura se indica, a modo de ejemplo, una posible solución:





5. No obstante, las determinaciones de los puntos anteriores podrán ser modificadas, siempre que se justifique mediante un Estudio de Tráfico que la solución alternativa no supone entorpecer el tráfico de la calle Sauce.

1.5.2. Ordenanza de la zona verde del ámbito APD-16.

1.5.2.1. Definición y condiciones particulares.

1. Regula las condiciones específicas de uso del suelo de las zonas verdes del APD-16.
2. Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la Sección 1.<sup>a</sup>, Uso Dotacional Zona Verde, del Capítulo 9.5. Uso de Dotaciones y Servicios, del Título 9. Régimen de los Usos, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

1.5.3. Ordenanza de la red viaria del ámbito APD-16.

1.5.3.1. Definición y condiciones particulares.

1. Regula las condiciones específicas de uso del suelo de la red viaria del APD-16.
2. Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la Sección 1.<sup>a</sup>, Uso Dotacional Red Viaria, del Capítulo 9.8. Condiciones Particulares del Uso Dotacional Red Viaria, del Título 9. Régimen de los Usos, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

1.6. *Normativa de la Vía Pecuaria “Vereda de Moraleja”*

El Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Fuenlabrada fue aprobado por Orden Ministerial de 25 de mayo de 1971 (“Boletín Oficial del Estado” de 19 de junio de 1971). En dicho Proyecto se determina, con carácter declarativo, la existencia, anchura y demás características físicas generales de la vía pecuaria “Vereda de Moraleja”, clasificada con una anchura legal de 20,89 metros, siendo el centro de la misma el eje del camino.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria “Vereda de Moraleja” se estará a lo regulado legalmente en la legislación estatal (Ley 3/1995, de 24 de marzo, de Vías Pecuarias) y en la legislación autonómica (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

Las Vías Pecuarias desde el punto de vista urbanístico son una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de los suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

Las vías pecuarias son bienes del dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

La superficie de la zona que se recupera de dominio público pecuario, actualmente ocupada por la parcela industrial, es de 942,48 m<sup>2</sup>s, y para su recuperación y acondicionamiento se deberá realizar el correspondiente proyecto de acondicionamiento de vía pecuaria que tendrá que contar con el visto bueno del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, previamente a su ejecución.

1.7. *Determinaciones normativas derivadas de consultas ambientales e informes sectoriales*

1.7.1. Área de calidad hídrica. Subdirección General de Residuos y Calidad Hídrica de la Comunidad de Madrid.

Todas las instalaciones que se implanten deberán disponer de registros de efluentes que permitan el control de los vertidos al sistema integral de saneamiento en condiciones de accesibilidad y seguridad, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 27 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Los proyectos de edificación darán cumplimiento a lo recogido en el Artículo 259 ter 2.a) del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico: “Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independientemente del tratamiento de aguas residua-

les”, a fin de evitar, con ello, la incorporación de las aguas de lluvia a la red de las aguas residuales urbanas.

Asimismo, los proyectos de edificación estudiarán y definirán sistemas de drenaje urbano sostenible para reducir tanto la carga contaminante de las aguas pluviales generadas como su volumen, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 126 ter 7 del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en el que se significa que: “Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue (...)”.

Para el diseño de estos Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles se recomienda utilizar como referencia las directrices para la implantación de Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible (TDUS) de las Normas para Redes de Saneamiento (Versión 3.2020) del Canal de Isabel II, así como la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros espacios Libres (Ed. 2018), del Ayuntamiento de Madrid.

Se adoptarán aquellas soluciones técnicas de los sistemas colectores que permitan cumplir las obligaciones recogidas en el artículo 2 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, de forma que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia. En todo caso, deberán tenerse en cuenta los efectos de las aguas pluviales sobre la hidromorfología fluvial, adoptando las medidas preventivas y correctoras necesarias.

Los proyectos de edificación que se desarrollen tras el presente Plan Especial deberán cumplir lo establecido en la normativa e instrumentos de planificación vigentes, entre ellos la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024).

Según indica el Análisis Cuantitativo de Riesgos, de noviembre de 2019, que se incluye como Anexo II del Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Especial: “(...) la calidad actual de los suelos y las aguas subterráneas en el ámbito investigado es compatible con el uso futuro, industrial, siempre y cuando se elimine el hidrocarburo sobrenadante detectado en el entorno del antiguo punto de suministro de combustibles y no se efectúen cambios significativos en la configuración de la parcela (como podría ser la excavación, construcción de sótanos, etc.)”. En consecuencia, el uso futuro que se pretenda desarrollar queda condicionado al cumplimiento de las condiciones que en el mismo se establecen y las que determinen los órganos competentes sobre el dominio público hidráulico y suelos contaminados.

1.7.2. Área de Planificación y Gestión de Residuos. Dirección General de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de la detección, entre los años 2019 y 2020, de hidrocarburos en los materiales subyacentes a las instalaciones, la compañía Casbega solicitó “acogerse a la recuperación voluntaria de suelos”, según lo establecido el artículo 38 de la entonces vigente Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. El proyecto presentado fue aprobado mediante Resolución de 18 de abril de 2021 del Director General de Economía Circular, y consistía, de forma sucinta, en la extracción, a través de la aplicación de alto vacío, de la fase fluida (líquida y gaseosa) del subsuelo en la antiguazona de suministro de combustible a vehículos, complementada con la oxidación química in-situ de los hidrocarburos existentes en el subsuelo de las inmediaciones del antiguo depósito de combustible para calderas.

Con el fin de verificar las condiciones del emplazamiento una vez finalizada la descontaminación activa, en marzo de 2022 se recogieron muestras de los suelos, las aguas subterráneas, y los gases de la zona no saturada. Las analíticas practicadas a dichas muestras revelaron la persistencia de contenidos apreciables de hidrocarburos (hasta 6.400 mg/kg de TPHs C10-C40 en los suelos, y hasta 29 mg/L de TPHs C10-C40 en las aguas subterráneas). A partir de estos datos se elaboró una evaluación de los riesgos para la salud humana derivados de la posible exposición a los citados compuestos, en la que se tuvieron en cuenta varios receptores potenciales (trabajadores de las futuras instalaciones industriales/comerciales que está previsto construir en la parcela, y residentes de las viviendas localizadas a 120 metros hacia el E y NE de la antigua zona de suministro de combustible); la conclusión final de la evaluación fue que tales receptores no se veían sometidos a riesgos inaceptables. Finalmente se ha puesto en marcha un Plan de Control y Seguimiento del es-

tado ambiental del subsuelo, para un período de dos años, en el que se realizarían campañas periódicas de muestreo y posterior análisis en laboratorio, de las aguas subterráneas y de los gases de la zona no saturada del subsuelo de las instalaciones.

De acuerdo con el expediente que obra en las dependencias de la Dirección General de Economía Circular a día de hoy cabe señalar la ausencia de fase libre, así como la inexistencia de riesgos inaceptables para la salud humana derivados de la posible exposición a las concentraciones residuales de hidrocarburos que aún existen en el subsuelo del emplazamiento.

Por lo tanto, a la vista de lo anteriormente expuesto, se deberán continuar las actuaciones de recuperación voluntaria de suelos llevadas a cabo en el emplazamiento de conformidad con la Resolución del Director General de Economía Circular de 18 de abril de 2021.

Una vez finalizados éstos, en donde se prevé la implantación de usos no industriales deberá confirmarse la viabilidad de los mismos mediante un nuevo Análisis Cuantitativo de Riesgos que refleje las condiciones no acordes a las premisas asumidas en el ACR de 2022.

Para aquellas actividades potencialmente contaminantes actualmente en activo y que se prevé su desmantelamiento en el plazo de dos años, será de aplicación el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, debiendo presentar el correspondiente Informe de Clausura una vez se proceda al cese de la misma.

Los resultados analíticos obtenidos en los estudios de caracterización de la calidad de los suelos y de los suelos subyacentes tras la descontaminación voluntaria, establecerán el blanco ambiental de la situación preoperacional, pudiendo ser empleados como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en un futuro.

Con carácter general, en caso de realizarse en el futuro actividades y/o cambios de uso del suelo no contemplados en el Análisis Cuantitativo de Riesgos elaborado en 2022, deberá notificarse tal circunstancia a esta Consejería adjuntando los informes requeridos por la normativa aplicable, de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Finalmente, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

### 1.7.3. Confederación Hidrográfica del Tajo.

En la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del presenta Plan Especial se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Canal de Isabel II. Por lo que respecta a las captaciones denagua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, estas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos.

Si el vertido se realizará a la red de colectores existentes, será el Canal de Isabel II el organismo competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Para los vertidos de aguas pluviales a cauce público deberá ser solicitada previamente en esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para el caso concre-

to de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

- En los puntos de vertido de aguas pluviales a cauce público se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

#### 1.7.4. Canal de Isabel II.

El Plan Especial de Mejora Urbana afecta a la Arteria de alta presión de  $\varnothing$  1.200 mm de Fuenlabrada adscrita a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de Medidas fiscales y administrativas.

Esta arteria se encuentra en la actualidad parcialmente en propiedades privadas y el presente Plan Especial mantiene esta circunstancia, por lo que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad servidumbre a favor del Canal de Isabel II en la/s parcela/s que se vean afectadas.

Esta Arteria cuenta con Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP), con el régimen previsto en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2020), grafias en los planos I.04.1, O.02 y O.04, en el que se define lo siguiente:

##### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura, en el caso de la Arteria de alta presión de  $\varnothing$  1.200 mm de Fuenlabrada, es de 20 metros, 10 metros a cada lado del eje de la arteria, según la documentación recibida de los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

##### Franjas de Protección (FP).

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esa Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

#### 1.7.5. Madrileña Red de Gas.

Ante la existencia de instalaciones de gas, se incorporan las condiciones a observar cuando se realicen trabajos en las proximidades de instalaciones de Madrileña Red de Gas, respetando lo indicado en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, y en la Ley 34/1998.

La Empresa que ejecute trabajos en las proximidades de instalaciones de Madrileña Red de Gas deberá estar en posesión de los planos de las instalaciones existentes en la zona.

Si fuera necesario desviar nuestras instalaciones es preciso que, previamente al inicio de las obras, se proceda por ambas empresas a la firma del acuerdo, donde se recogen los pactos alcanzados en las negociaciones.

Todos los costes derivados de la ejecución de los trabajos en las inmediaciones o sobre las canalizaciones de gas afectadas, serán por cuenta del promotor de los mismos.

Madrileña Red de Gas, en el supuesto de sufrir danos en sus instalaciones en servicio, se reserva el derecho de emprender las acciones legales que considere oportunas, así como reclamar las indemnizaciones a que haya lugar.

Todos los daños a personas e instalaciones que pudieran producirse como consecuencia de las obras serán por cuenta y riesgo del promotor de las mismas, incluso los derivados de un eventual corte de suministro de gas.

Cualquier ampliación o instalación adicional a la solicitada por el afectante, será motivo de autorización expresa.

Los trabajos en afección a la canalización de gas se caracterizarán en todo momento por la preservación del entorno y del medio ambiente.

Adicionalmente, y con objeto de garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones, deben observarse los siguientes condicionados técnicos:

#### Condicionados técnicos generales.

Antes del inicio de los trabajos se requiere la autorización y supervisión por personal de Madrileña Red de Gas, para lo cual, con un mínimo de 24 horas de antelación, se comunicará la intención de iniciar los mismos utilizando el formato que se adjunta a la siguiente dirección:

Madrilena Red de Gas, Servicios técnicos.  
C/ Virgilio 2B Edificio 2, Ciudad de la Imagen.  
28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.  
Teléfono: 91.589.97.60 / 91.589.98.96.  
Fax: 91.589.99.69.  
Email: [ssttmrg@madrilena.es](mailto:ssttmrg@madrilena.es)

Si existiera la posibilidad de afección o retranqueo de nuestras instalaciones deberán comunicarlo a la siguiente dirección de correo electrónico: [ssttmrg@madrilena.es](mailto:ssttmrg@madrilena.es). Antes de comenzar cualquier obra, teniendo en cuenta que durante los trabajos las tuberías estarán en servicio, se deberán extremar las medidas de precaución para evitar que las mismas sufran cualquier desperfecto. Las cotas incluidas en los planos tienen un carácter orientativo, por lo que deben ser confirmadas en campo. Se consultará con Madrileña Red de Gas cualquier duda al respecto.

Deberá comunicarse a Madrileña Red de Gas la aparición de cualquier registro o accesorio complementario de la instalación de gas, identificado como tal, o que presumiblemente se crea pueda formar parte de ella, siempre que no esté definido en los planos de servicios suministrados.

En este sentido se indica que en las proximidades de las tuberías de gas pueden existir otras canalizaciones complementarias destinadas a la transmisión de datos, por lo que deberán extremarse las precauciones cuando se realicen trabajos en sus inmediaciones.

Las tuberías e instalaciones no están diseñadas para soportar sobrecarga de maquinaria pesada, por lo que, si han de situarse grúas o circular vehículos sobre las mismas que pudieran originar danos, deberá ponerse esta circunstancia en conocimiento de Madrileña Red

de Gas con objeto de establecer los pasos necesarios debidamente señalizados y protegidos con losas de hormigón, chapas de acero o similar.

Asimismo, queda prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones de gas y sus instalaciones como arquetas, tomas de potencial, respiraderos, etc., garantizándose en todo momento el acceso a la canalización de gas a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados.

Durante el desarrollo de los trabajos en las inmediaciones de la tubería de gas se prohíbe hacer fuego o emplear elementos que produzcan chispas.

En el caso de que se detecte una fuga o se perciba olor a gas, deben de suspenderse inmediatamente todo tipo de trabajos en el entorno de la instalación y de inmediato se avisará al CCAU de Madrileña Red de Gas, comunicando esta circunstancia.

Caso de ser preciso hacer alguna cala de reconocimiento para comprobar la ubicación de la instalación de gas, esta se realizará en presencia de un representante cualificado de Madrileña Red de Gas.

La cala se efectuará con medios manuales, quedando prohibido por razones de seguridad la utilización de medios mecánicos, permitiéndose exclusivamente el uso de martillo mecánico de mano para la rotura del pavimento.

Se intensificarán las precauciones a 0,40 m. sobre la cota estimada de la tubería, o ante la aparición de la malla o banda amarilla de señalización, utilizando para la excavación exclusivamente, como se ha indicado anteriormente, medios manuales, haciendo incidir la pala sobre el fondo de excavación con un ángulo inferior a 45°.

Especial cuidado requerirán las obras de excavación o vaciado de terrenos, perforación dirigida, tunelación, etc., que pueden afectar a la tubería por debajo o lateralmente. En el caso de uso de explosivos en las inmediaciones de las canalizaciones de gas, su uso estará limitado, de acuerdo al condicionado específico que se fije al efecto. Si durante la realización de las obras la tubería de gas necesariamente tuviera que permanecer al descubierto, será por el tiempo imprescindible, procediendo el contratista a proteger y soportar la tubería de gas de acuerdo a las indicaciones de Madrileña Red de Gas.

En el caso de que se efectúen compactaciones, esta se realizará de forma que la transmisión de vibraciones a la tubería de gas no supere los 30 mm por segundo.

Las canalizaciones que hayan quedado total o parcialmente al descubierto por causa de la obra serán tapadas, en todos los casos, en presencia de un representante de Madrileña Red de Gas, una vez realizadas las comprobaciones pertinentes.

Los tramos al descubierto de tuberías de acero se protegerán con manta antirroca para evitar desperfectos en el recubrimiento y, si por cualquier circunstancia, se produjera algún daño en el mismo, será reparado antes de enterrar la canalización. En caso contrario se puede originar un punto de corrosión acelerado que desembocaría en una perforación de la tubería.

Cuando las obras a realizar sean canalizaciones (eléctricas, telefónicas, agua, etc.), se tendrá en cuenta la exigencia de distancias mínimas de separación a mantener en todos los casos entre ambos servicios.

De modo genérico, se indican en el cuadro siguiente las distancias a observar, en función de los distintos rangos de presión:

DISTANCIA	RANGO	CRUCE	PARALELISMO
MÍNIMA	MOP < 5 bar	0,2 m	0,2 m
	5 bar <= MOP < 16 bar	0,2 m	0,4 m
RECOMENDADA	MOP < 5 bar	0,6 m	0,4 m
	5 bar <= MOP < 16 bar	0,8 m	0,6 m (1)

(1) 2,5 m en zona semiurbana y 5 m en zona rural.

En el caso de que no puedan mantenerse las distancias mínimas indicadas debe informarse a Madrileña Red de Gas, para adoptar las medidas de protección que se consideren convenientes.

Las tuberías de acero al carbono están protegidas contra la corrosión mediante un revestimiento aislante y un sistema eléctrico de protección catódica. Para el correcto funcionamiento de esta protección es de vital importancia la integridad de dicho revestimiento. Se comunicará a Madrileña Red de Gas cualquier daño que se advierta en el mismo.

Se instalarán, de acuerdo a las indicaciones del personal técnico de Madrileña Red de Gas, una o varias cajas de toma de potencial (a facilitar por Madrileña Red de Gas) con objeto de medir y calibrar la posible influencia de la Protección Catódica a los gasoductos y viceversa, en el caso de que este sea de acero.

Teléfono de urgencias.

Para cualquier incidencia que pueda suponer riesgo:

CCAU (Centro de Control de Atención de Urgencias) 900 60 10 10.

(Este teléfono es atendido las 24 horas durante todos los días del año).

Estas instrucciones estarán disponibles permanentemente en el lugar de trabajo.

Afecciones a fincas.

La afección a fincas particulares derivada de la construcción de la Red de gas se concreta en la siguiente forma:

1. Expropiación forzosa para pleno dominio de los terrenos sobre los que se han de construir los elementos de instalación fija en superficie.
2. Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de hasta cuatro metros de ancho, dos a cada lado del eje, a lo largo del trazado, por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción del gas.

Asimismo, se instalarán en esta franja los elementos auxiliares y de señalización estando sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 metros a contar del eje de la tubería.
- b) Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a 10 metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.
- c) Libre acceso, en todo momento, del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen por estos trabajos.

Ocupación temporal como necesidad derivada de la ejecución de las obras, de la zona que se refleje, para cada finca en los planos parcelarios de expropiación y en la que se hará desaparecer todo obstáculo.

3. Para el paso de los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica:

- Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro de ancho, por donde discurrirán enterrados los cables de conexión y elementos dispersores, que estará sujeta a la prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos y para realizar todo tipo de obra.
- Ocupación temporal, como necesidad derivada de la ejecución de las obras, de la zona que se refleja para cada finca en los planos parcelarios de expropiación y en la que se hará desaparecer todo obstáculo.

### 1.8. Medidas generales de protección del Medio Ambiente

1.8.1. Medidas establecidas por la Dirección General de Medio Ambiente en el Informe Ambiental Estratégico Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Durante el funcionamiento se han de cumplir las limitaciones establecidas en la normativa acústica.

Asimismo, en los posteriores proyectos de obra se han de concretar las medidas correctoras a implantar para garantizar la compatibilidad de los usos propuestos.

Respecto a las zonas verdes que en el estudio acústico se disponen como zonas de transición entre el APD-16 de uso industrial y las zonas residenciales colindantes por el Este, hay que señalar que su uso como zona verde estancial (punto 3 del Anexo V del RD 1367/2007) será posible siempre que los niveles de ruido no superen los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, Anexo II del RD 1367/2007, para las áreas acústicas del tipo a).—Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

El futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo.

Protección de los recursos hídricos e hidrogeología.

Se deberán cumplir los condicionantes impuestos por el Área de Calidad Hídrica y la Confederación Hidrográfica del Tajo en los puntos 1.7.1 y 1.7.3, respectivamente, de esta Normativa.

En la/s parcela/s lucrativa/s deberá preverse una laminación previa del agua de lluvia, acorde a las condiciones establecidas por los Organismos competentes en la materia.

Protección de la calidad de los suelos.

Se deberán cumplir los condicionantes impuestos por el Área de Planificación y Gestión de Residuos en el punto 1.7.2 de esta Normativa.

Medidas de protección ambiental.

En el presente punto 1.8 de la Normativa se establecen las medidas generales de protección del Medio Ambiente donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el Capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico y las consideraciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico emitido.

Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

El Plan de Seguimiento incluye la elaboración de una serie de informes periódicos que deberán remitirse a la administración ambiental correspondiente. Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos del Documento Ambiental Estratégico.

En principio, el Plan de Seguimiento Ambiental plantea los siguientes informes en los que se indicarán un breve resumen de las operaciones desarrolladas para la vigilancia de cada apartado contemplado anteriormente, así como la periodicidad de su emisión:

- Informes ordinarios. En los que se reflejará el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental. Su periodicidad será anual durante los dos primeros años de implantación de las distintas fases de las actividades económicas.
- Informes extraordinarios: Estos documentos se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata y que, por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.
- Informes específicos. Serán aquellos informes exigidos de forma expresa por Informe Ambiental Estratégico, referidos a alguna variable concreta y con una especificidad definida.

Según los casos, podrán coincidir con alguno de los anteriores tipos.

1.8.2. Medidas establecidas en el Capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico.

1.8.2.1. Medidas de Cambio Climático.

Ante el Cambio Climático, se requieren dos tipos de respuestas: en primer lugar, es importante reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), para lo cual deben



adoptarse medidas de mitigación; en segundo lugar, hay que actuar para hacer frente a sus impactos inevitables, es decir, tomar medidas de adaptación.

En este apartado se describen las posibilidades de acción ante el cambio climático para la mitigación y adaptación durante el diseño y planificación urbanística de manera que su previsible afección sea la mínima posible.

#### Medidas de mitigación.

Si bien desde la perspectiva del cambio climático se han de considerar fundamentalmente las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), también es interesante incluir como aspectos ambientales a estudiar los factores que determinan en mayor medida dichas emisiones, como, por ejemplo:

- Consumo de derivados del petróleo y otros combustibles fósiles.
- Eficiencia energética y consumo de energía eléctrica.
- Consumo y liberación de Gases de Efecto Invernadero.

La mitigación busca mejorar el balance entre emisiones de gases de efecto invernadero e inmisiones de estos gases a través de sumideros. Dado que dichas emisiones e inmisiones son en conjunto de carácter continuo, en contraposición con gran parte de las acciones de adaptación, que buscan mejorar la resiliencia frente a episodios puntuales, su gestión debe basarse en la aplicación de toda una serie de recomendaciones como las que a continuación se exponen

#### Calidad del aire.

Muchos gases responsables del cambio climático también son contaminantes atmosféricos comunes que afectan a nuestra salud y al medio ambiente. De muchas maneras, la mejora de la calidad del aire también puede impulsar los esfuerzos por mitigar el cambio climático y viceversa, aunque no siempre. No obstante, en las evaluaciones realizadas desde 2007, el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático -el organismo internacional creado para evaluar el cambio climático- prevé un descenso de la calidad del aire en las ciudades en el futuro debido al cambio climático. En este sentido, tanto para lograr un objetivo como el otro se proponen las siguientes medidas:

- Contribuir al fomento de la descarbonización del entorno urbano con la implantación de medidas tales como: optimizar la eficiencia de la envolvente de los edificios; crear espacios intermedios para aumentar ganancias térmicas en invierno y reducir las ganancias en verano; optimizar la eficiencia de los sistemas de climatización; mejorar la eficiencia de la demanda de electricidad doméstica e implantar sistemas de gestión energética inteligente a nivel de vivienda y de edificios.
- Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética.
- Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de climatización y salidas de humos y olores.
- Someter los proyectos de Urbanización y Edificación de uso actividades económicas a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y a la legislación estatal en la materia.

#### Eficiencia energética.

El objetivo deseable de mitigar el cambio climático pasaría por mejorar la eficiencia energética a través de una doble vertiente. Por un lado, mediante el correcto emplazamiento de las edificaciones y su adecuado diseño específico, para lograr un eficaz balance energético. Por otro, mediante la selección óptima y el uso racional de los equipos, de manera que consuman menos energía a la vez que se mejoran los servicios que nos proporcionan. En este sentido, se recomienda la adopción de medidas como las siguientes:

- Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural deben tener en cuenta consideraciones como reducir la superficie de piel exterior, obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), pintar de color claro o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.
- Los edificios, o parte de los edificios, de uso actividades económicas incluidos en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, deberán acreditar al

menos, la calificación de eficiencia energética B en los términos prescritos en la normativa vigente, o equivalente en normas internacionales.

- Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
- Para fomentar el empleo de energías renovables, se estudiará la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la obligatoriedad de instalar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en cualquier uso que implique su utilización.
- El alumbrado público se debe dimensionar de forma que asegure un nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades estrictas de cada zona en función de las actividades que en ella se desempeñan, evitando sobredimensionar el sistema, seleccionar luminarias de la máxima eficiencia energética posible, prever la instalación de sistemas inteligentes de gestión y control del alumbrado, para adaptar el flujo luminoso a las diferentes necesidades según hora del día, zona a iluminar y época del año, y evitar la contaminación lumínica.
- En el espacio ocupado por las plazas de aparcamiento de cada edificio se deberá prever contar con la infraestructura necesaria para la movilidad privada eléctrica que permita implantar el suministro eléctrico para todos los vehículos.

#### Contaminación lumínica.

Las medidas dirigidas a evitar la contaminación lumínica están íntimamente ligadas a aquellas otras medidas diseñadas para promover la eficiencia energética, por lo que también lo estarán para mitigar los efectos del cambio climático. En esta materia se recomienda observar las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final).

#### Sumideros de carbono.

Los sumideros de carbono terrestres cumplen un papel importante en la mitigación del cambio climático dada su capacidad para fijar carbono atmosférico. Los sistemas agroforestales, especialmente los bosques, almacenan carbono en la vegetación y el suelo, lo intercambian con la atmósfera a través de la respiración de las plantas y de la actividad microbiana. En este contexto, se contemplan las siguientes medidas:

- Realizar plantaciones de arbolado que contribuyan a la creación de zonas de sombra.
- Utilizar materiales de alto albedo (claros) en el diseño y construcción de las edificaciones.
- Contemplar la viabilidad de utilizar de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

#### Medidas de adaptación.

Las medidas diseñadas específicamente para reducir la vulnerabilidad climática (como estructuras de contención de inundaciones, aire acondicionado o aislamiento de edificios) y las generales de salud y confort (como instalaciones de saneamiento, depuración o suministro) incrementan la capacidad de adaptación. Sin embargo, las infraestructuras, y especialmente si son inmuebles, pueden verse afectadas por los eventos climáticos extremos. Para la disminución del efecto isla de calor en entornos urbanos se recomienda la utilización de medidas tales como:

- Priorizar los usos de colores claros en el diseño de los elementos urbanos y utilizar pavimentos con un índice de reflexión solar superior a 30 o sistemas de pavimentación de retícula abierta, en un porcentaje de al menos un 75% del total de las superficies pavimentadas.

#### Riesgo de avenidas por inundaciones.

No existen zonas afectadas por riesgos de inundación, incluso teniendo en cuenta los efectos que previsiblemente se derivan del cambio climático, no obstante, se estará a la aplicación de los condicionados generales de la legislación en vigor.

### 1.8.2.2. Otras Medidas Correctoras Medio Hídrico.

En relación con la red de saneamiento y fontanería se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo general:

- Diseñar los proyectos con el criterio urbanístico de contemplar la implantación de infraestructuras verdes urbanas que fomenten el ahorro en el consumo de agua y que faciliten la gestión sostenible de la red de saneamiento y del agua de lluvia. En este sentido, se recomienda que las parcelas dispongan de sistemas de almacenamiento de agua de lluvia para su reutilización o infiltración.
- Se observará con el mayor esmero la aplicación de sistemas para el ahorro de agua como: mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.
- En relación con el elevado consumo de agua que se produce en zonas verdes, se proponen las medidas para disminuir el consumo de agua tales como: limitar la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.
- Prever la instalación de sistemas eficientes de riego que minimicen el consumo de agua (gota a gota, microaspersión, microirrigación, aspersores programados con sensores de humedad, etc.), sistemas de control y gestión remota del riego que permitan monitorizar centralizadamente la instalación de riego, adaptándola a los condicionantes ambientales de cada momento, así como, equipar la instalación con reguladores de presión de boquillas de alta eficiencia.

#### Geomorfología y Relieve.

El proceso de urbanización producirá una serie de movimientos y acondicionamientos de tierras, que alterarán geomorfológicamente los terrenos. Para mitigar los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras se dispondrán medidas adecuadas para que los excedentes sean gestionados adecuadamente.

#### Suelo.

Los acondicionamientos de los terrenos supondrán la desaparición o alteración de los suelos donde se desarrollen las diferentes actuaciones de urbanización. Para su conservación y uso se recomienda asegurar la conservación de la tierra vegetal y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

#### Vegetación.

Ante la eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano, de la Comunidad de Madrid, asegurando, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeo o en su defecto dentro del propio término municipal; todo ello con efectos para todo el término municipal.

Por otra parte, las obras y actuaciones previstas para llevar a cabo la planificación propuesta respetarán en todo momento la vegetación arbórea que se haya decidido mantener. No obstante, el movimiento de la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra puede producir daños sobre la vegetación próxima existente. Por este motivo, en las ocasiones en las que existe vegetación arbórea en las áreas en las que se van a efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesaria la consideración de medidas preventivas que minimicen estas afecciones.

En otro orden de cosas, y con el objetivo de liberar el mayor volumen posible de suelo y de mejorar la calidad ambiental del ámbito de actuación, los proyectos de construcción valorarán de manera individualizada la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas utilizando alguno de los sistemas estandarizados en el mercado para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Además de los efectos de la vegetación ya descritos, en su función de sumidero de carbono, el desarrollo permitirá la implantación de diferentes especies que puedan contribuir a la conservación medioambiental de la riqueza florística y ecológica del entorno dentro de un marco de desarrollo sostenible. En este sentido, y con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de las cubiertas vegetadas, para facilitar la contribución

del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:

- La delicada ubicación de este gran suelo industrial en la frontera con usos residenciales al Este hace necesaria una reconsideración de la ordenación de las zonas verdes locales del ámbito.
- Así mismo, también se considera necesaria la conexión de esta zona verde con la zona verde y aparcamiento municipal existentes al Noreste, con el corredor verde natural de la vía pecuaria “Vereda de Moraleja” y de todo ello con la fachada principal del ámbito, la calle Sauce que, por cierto, cuenta en la actualidad con una acera indigna y que no cumple con la legislación en materia de accesibilidad.
- Las especies vegetales o arbóreas que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Fuenlabrada, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.
- De igual modo, se establecerán medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tiene una baja incidencia de alergias.
- Diversificar la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios como ámbitos de alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de nidales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.

#### Fauna.

La preservación del hábitat de las especies animales guarda una estrecha relación con gran parte de las medidas anteriormente mencionadas sobre la vegetación y los usos del suelo. Por lo tanto, la reducción de las afecciones sobre la fauna está implícita en la fase de planificación a través de la aplicación de los siguientes criterios:

- Diversidad en el diseño de la zona verde que favorezca la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios como ámbitos de alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de nidales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
- Gestión sostenible de estas zonas verdes, que reduzcan el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimicen la desaparición de la comunidad de insectos.

#### Paisaje.

Si bien el ámbito se caracteriza por colindar con importantes superficies urbanizadas y por espacios públicos, y aunque las zonas concretas donde se localizan las parcelas de la planificación no se encuentran en un ámbito que presente importantes valores naturales, se deberán proyectar edificaciones que no resulten discordantes con el medio que lo rodea.

Una gran parte de las medidas para la protección paisajística están relacionadas con el tratamiento que se le da a la vegetación y en este sentido ya se ha considerado su influencia en la mitigación del cambio climático. Sin embargo, además de la consideración de los espacios verdes como un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la urbanización, hay otro tipo de medidas de menos influencia sobre el clima pero que son asimismo relevantes para minorar la afección paisajística, por lo que se recomienda tener en cuenta los siguientes criterios de diseño:

- Para proteger con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, tanto desde el entorno exterior del propio ámbito como desde éste hacia el exterior, se vigilarán las afecciones de las edificaciones e instalaciones de elevada visibilidad (antenas de telefonía móvil, carteles de publicidad, etc.), susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. En particular, para las edificaciones que rompan la línea del horizonte o cuya altura sobrepase los 21 metros, porque fuese indispensable para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio, se deberá realizar un estudio de impacto paisajístico.

- Considerar en la planificación y el diseño de espacios verdes los aspectos que condicionan el espacio destinado al arbolado adoptando criterios en función del ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.
- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo en el desarrollo de espacios verdes y un uso eficaz y sostenible del manejo de agua para riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Por otra parte, para la protección del medio urbano se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Procurar adecuar el diseño del desarrollo urbanístico de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo.
- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.
- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen corporativa de calidad.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
  - Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
  - Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
  - Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
  - Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
  - Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

#### Gestión de residuos.

Los procesos de construcción de las nuevas edificaciones y de previsión de deconstrucción de las mismas adoptarán los principios de la economía circular, con especial atención a los siguientes aspectos:

- Se promoverá que en los proyectos de arquitectura se utilicen materiales y técnicas de gestión sostenible en base a criterios como el uso de materiales regionales, es decir aquellos que se extraigan y fabriquen en las proximidades del ámbito de actuación, uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una parte significativa del total, uso de mobiliario y materiales reciclables, es decir, aquellos que son homogéneos o cuyos componentes pueden separarse con facilidad, o que la madera o cualquier producto forestal utilizado esté certificado, de tal modo que se garantice que procede de un bosque gestionado de forma sostenible.
- Prever que el diseño de las edificaciones cuente con el espacio suficiente para poder realizar el triaje de residuos de la manera más adecuada en el interior de las mismas, así como en el de los usos comunitarios.
- Seleccionar preferentemente mobiliario urbano que presente algún tipo de mejora medioambiental en aspectos como el contenido en materiales reciclados, el origen del producto, el bajo mantenimiento y la alta durabilidad, etc.
- Será de aplicación la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y, específicamente, de acuerdo con el art. 30 de la misma el Sector debe contar con un centro de recogida para residuos no peligrosos, cuya gestión será competencia de su órgano gestor.
- Los residuos industriales serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos y su gestión quedará sujeta a cada industria. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Los residuos inertes que se generen como consecuencia del desarrollo urbanístico de la planificación se gestionarán de acuerdo con la normativa aplicable en el momento de su ejecución.

Movilidad.

Se considera importante diseñar la estructura de movilidad estableciendo como prioridad la movilidad basada en medios de transporte alternativos al coche y la accesibilidad para las personas con movilidad reducida o discapacidades sensoriales proyectando medidas tales como la de dotar a las parcelas de zonas de aparcamiento para bicicletas.

Se hace constar que con fecha 9 de marzo de 2023 y número de referencia 10/263095.9/23, se ha remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, ejemplar íntegro del documento aprobado definitivamente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio.

Lo que se publica para su conocimiento y demás efectos, haciendo saber que este acuerdo agota la vía administrativa y contra este se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

En Fuenlabrada, a 27 de marzo de 2023.—La Secretaria General del Pleno, María del Rocío Parra Castejón.

(02/7.123/23)

