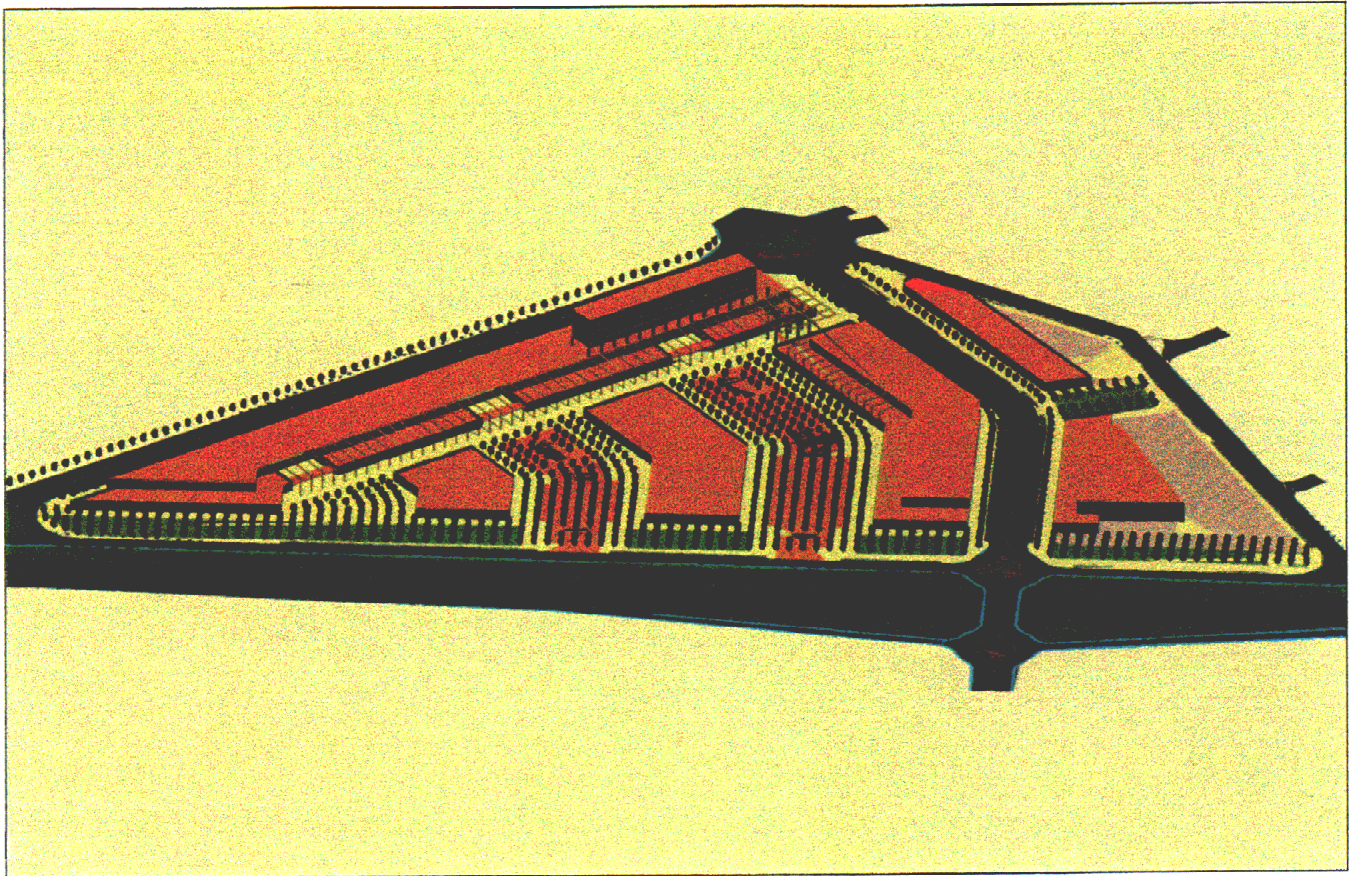




# AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA



## PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PPI-2

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

MEMORIA

JUNIO 2003



ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS  
C/ PAPA NEGRO, 41.B - Parque Conde de Orgaz - 28043 MADRID - TEL.91721 6880 - FAX.917 8778 61

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO “TRIÁNGULO NORTE”  
A M-506 (C/ MÓSTOLES / OASIS) - PP.I-2 - DEL P.G.O.U. FUENLABRADA**

**MEMORIA**

**1.- OBJETO**

La presente Memoria, junto con los Planos, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, y demás partes de este documento, tienen por objeto definir de forma precisa todas las determinaciones que componen el Plan Parcial.

**2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES**

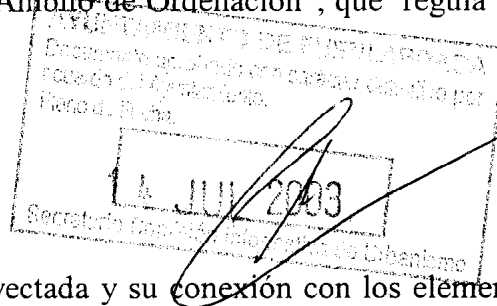
Se redacta el documento en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Su posición en la ciudad y su relación con la estructura, actual y futura de la misma queda reflejada gráficamente en el Plano N° 1, de SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL.

La ficha de “Condiciones para el Desarrollo del ~~Ambito de Ordenación~~”, que regula este polígono, se recoge como ANEXO N° 1.

**3.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL**

Como consecuencia de la nueva ordenación proyectada y su conexión con los elementos de borde del polígono, se plantea una nueva delimitación del mismo que se refleja gráficamente en el plano N° 3. Esta nueva delimitación engloba en su totalidad las fincas que componen el polígono según Plano Catastral, y que se incorpora como documento del Plan Parcial en el Plano N° 4.

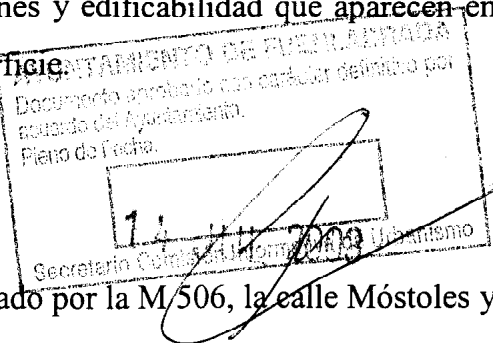
La variación de superficie que se produce entre el límite propuesto por la ficha del P.G.O.U. (117.921 m<sup>2</sup>) y la resultante de la nueva delimitación (122.784 m<sup>2</sup>) es inferior al



5%. Por lo tanto todos los cálculos relativos a cesiones y edificabilidad que aparecen en esta memoria se realizan en función de la nueva superficie.

#### 4.- INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El ámbito del polígono a ordenar es el triángulo formado por la M/506, la calle Móstoles y la calle Oasis.



En cuanto al medio natural cabe decir que los terrenos sobre los que se asienta son terciarios (mioceno inferior-medio) compuestos por arenas, gravas finas, arenas fangosas, bloques y arcillas que presentan un cierto grado de permeabilidad (se trata de formaciones porosas normalmente sin consolidar).

Desde el punto de vista geotécnico y atendiendo a la litología dominante, no presenta problemas constructivos importantes, pudiendo indicarse que las restricciones geológicas a la construcción son de tipo medio.

Los problemas constructivos desde el punto de vista de las cimentaciones podrían tener su origen en un cierto grado de heterogeneidad litológica, con posibilidad de expansividad e incluso presencia de sulfatos. La presión admisible sería superior a 1.

Respecto a las obras de tierra las condiciones de excavabilidad son normales, con estabilidad de taludes y empuje sobre contenciones media, y con un grado de aptitud para préstamos y explotaciones alto.

Topográficamente se trata de un terreno sensiblemente plano, situado aproximadamente entre las cotas 676 y 679.

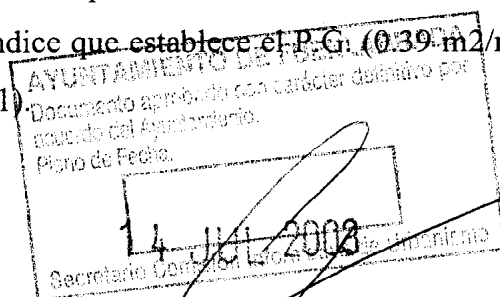
Hidrográficamente se encuentra en la subcuenca del río Manzanares, aunque prácticamente en la divisoria con otras subcuencas (Guadarrama).

En cuanto a la pluviometría, el ámbito se encuentra en el entorno de la isoyeta anual media de 400 mm.

Los elementos del medio físico, en su estado actual no cuentan con elementos que haya sido necesario integrar en la ordenación urbanística del polígono. Existen unos tendidos eléctricos de alta tensión que será necesario retranquear o soterrar.

## **5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS**

Como se ha expuesto anteriormente, la superficie definitiva del polígono queda delimitada en 122.784 m<sup>2</sup>. Para obtener la nueva edificabilidad que resulta de la modificación de superficie del polígono, se aplica a la misma el índice que establece el P.G. (0.39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) lo que nos da una cifra de 47.886 m<sup>2</sup> (ver Anexo 1)



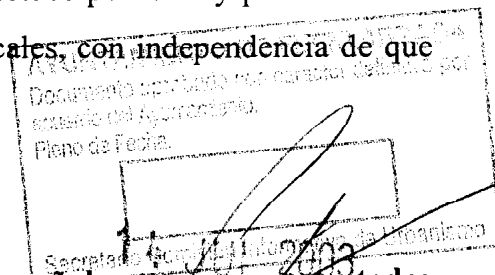
## **6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Durante el proceso de redacción de este documento se ha producido la esperada aprobación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el pleno de la Asamblea de 5 de julio de 2001. La misma, en su DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA, relativa al planeamiento en ejecución, establece:

**1.- Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:**

- a) **“En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste”.**

Del contenido de este artículo, parece desprenderse que el Plan Parcial deberá prever una reserva de suelo para cumplir con los estándares establecidos por la Ley para todas las redes públicas, ya sean supramunicipales, generales o locales, con independencia de que estuvieran definidas por el Plan General.



No obstante el artículo 36.3 del mismo texto establece:

**“ La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto se establecen las siguientes precisiones:**

- a) **Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.**
- b) **Así mismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de los elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.**
- c) **El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas....”**

La competencia para establecer determinaciones estructurantes de la ordenación respecto al conjunto del Municipio corresponde al Plan General, salvo las que corresponden a los planes de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado, no correspondiendo en ningún caso al planeamiento de desarrollo. Esta competencia, en el caso de las redes supramunicipales está aclarada en el artículo 36.4 de la Ley, que establece:

**“El sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento regional. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras**

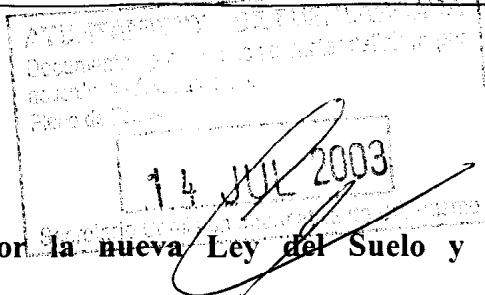
**características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamiento en suelos urbanizables”.**

El Plan Parcial no es el instrumento de Planeamiento competente para definir elementos de las redes supramunicipales por lo que solamente contempla las cesiones relativas a sistemas generales previstos por el Plan General.

Por otra parte el exceso de cesiones de suelo destinadas a redes generales sobre las previstas en el Plan General, ya sea en suelo o su equivalente económico, está alterando el aprovechamiento del sector y por consiguiente el del área de reparto en que está incluido. Esta determinación exigiría una modificación del Plan General pues para poder ajustar el nuevo aprovechamiento habría que modificar previamente todos los de los sectores incluidos en el área de reparto.

Por último, al redactarse el Plan Parcial en desarrollo del vigente Plan General, todavía no adaptado a la nueva norma, deberán cumplirse las indicaciones vinculantes contenidas en el mismo, y concretamente en su ficha de planeamiento para este ámbito. Resulta difícil, al no estar todavía adaptado el Plan General a la nueva Ley, y al no existir ningún documento de planeamiento supramunicipal, realizar una diferenciación clara entre los tres niveles de cesiones previstas en la nueva Ley, excepto la diferenciación que ya realiza el P.G. entre cesiones locales y sistemas generales.

En este sentido se asocian a suelos de Redes Supramunicipales, parte de los Sistemas Generales exteriores que se adscriben al Plan Parcial. Son los correspondientes al Parque Metropolitano (Plan Especial del Arroyo Culebro) P.M.



**6.1.- Cesiones previstas por la nueva Ley del Suelo y por el P.G.O.U de Fuenlabrada:**

Para el cálculo de las cesiones estipuladas en la Nueva Ley, se parte de la edificabilidad antes mencionada de 47.886 m<sup>2</sup>, obtenida por aplicación del porcentaje de 0.39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según ficha del P.G.O.U. a la nueva superficie del Polígono (122.784 m<sup>2</sup>).

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES ( 20% s/. m<sup>2</sup>C ).....</b> | <b>9.577 m<sup>2</sup></b>  |
| Viviendas Públicas o I. Social (1/3 R.P.S. ) .....                     | 3.192 m <sup>2</sup>        |
| Otras redes supramunicipales .....                                     | 6.385 m <sup>2</sup>        |
| <b>REDES PÚBLICAS GENERALES ( 70% s/. m<sup>2</sup>C ).....</b>        | <b>33.520 m<sup>2</sup></b> |
| Zonas Verdes y E. Libres ( 20% s/. m <sup>2</sup> C ) .....            | 9.577 m <sup>2</sup>        |
| E. Sociales y Servicios ( 30% s/. m <sup>2</sup> C ) .....             | 14.366 m <sup>2</sup>       |
| Infraestructuras ( 20% s/. m <sup>2</sup> C ) .....                    | 9.577 m <sup>2</sup>        |
| <b>REDES PÚBLICAS LOCALES ( 30 S/. m<sup>2</sup>C ).....</b>           | <b>14.366 m<sup>2</sup></b> |
| Zonas Verdes y E. Libres ( 15 % s/. m <sup>2</sup> C ) .....           | 7.183 m <sup>2</sup>        |
| Equipamientos y Servicios ( 15 % s/. m <sup>2</sup> C ) .....          | 7.183 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUPERFICIE TOTAL DE CESIONES DE LA NUEVA LEY.....</b>               | <b>57.463 m<sup>2</sup></b> |

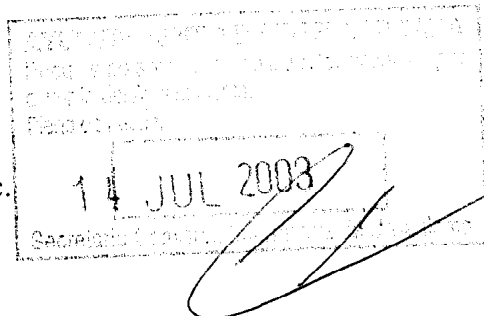
Por otra parte las cesiones a realizar en cumplimiento de lo determinado por el vigente Plan General, contenido en la ficha de planeamiento y que tiene que ser parte integrante de las cesiones antes expuestas, son las siguientes:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES .....</b> | <b>23.369 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SISTEMAS GENERALES INTERIORES.....</b>  | <b>4.134 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....</b>          | <b>10.000 m<sup>2</sup></b> |

Sin embargo la variación de superficie del Polígono conlleva a su vez, el recálculo de la superficie de los Sistemas Generales Exteriores, que se realiza con arreglo al siguiente desarrollo según el P.G.:

- Aprovechamiento Tipo: 0.536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Establecido por el P.G.)
- Edificabilidad: 122.784 m<sup>2</sup> x 0.39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 47.886 m<sup>2</sup>.

- Uso industrial mínimo (10% 47.886 m<sup>2</sup>) = 4.788 m<sup>2</sup>.
- Uso terciario (máx): 47.886 m<sup>2</sup> – 4.788 m<sup>2</sup> = 43.098 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento:
  - Industrial: 4.788 m<sup>2</sup> x 1 = 4.788 m<sup>2</sup> uc.
  - Terciario: 43.098m<sup>2</sup> x 1.875 = 80.808 m<sup>2</sup> uc.
  - Total: 85.596 m<sup>2</sup> uc.
- Aprovechamiento neto (del sector): 122.784 x 0.536 = 65.812 m<sup>2</sup> uc.
- Diferencia Aprovechamiento del PP – Aprovechamiento Neto:  
 $85.596 \text{ m}^2 \text{ uc.} - 65.812 \text{ m}^2 \text{ uc.} = 19.784 \text{ m}^2 \text{ uc.}$
- Superficie de S.G. adscritos: 19.784/0.536 = 36.910 m<sup>2</sup>



Así pues, la cifra establecida por la ficha del P.G. (Anexo 1) referente a los SISTEMAS GENERALES EXTERIORES, cifrada en 23.369 m<sup>2</sup>, se modifica y pasa a ser de 36.910 m<sup>2</sup>.

A su vez, el diseño del Polígono, incrementará la superficie del Sistema General interior V.29.O a 13.637 m<sup>2</sup>, dadas las características de sección definidas para que pueda cumplir su función estructurante.



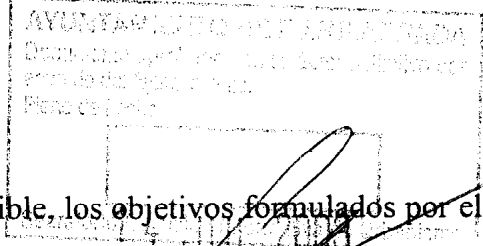
**6.2.- Suelos de Cesión determinados en el Plan Parcial ( REDES PÚBLICAS )**

Como se ha referido anteriormente al ser de aplicación la nueva Ley y no estar ajustado a ella el Plan General, siendo de aplicación su ficha de planeamiento, el mayor ajuste posible que, a nuestro juicio, se puede realizar, en todos los casos por un amplio exceso, es el que recoge el del cuadro que se presenta a continuación. Recoge lo contenido en el Plano de Zonificación, comparado con lo exigido por la Ley.

|                                    |   |                                    |
|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>A</b>                           | <b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>  |                                    |
|                                    | Se obtienen de los sistemas generales asignados por el P.G.<br>26,00% de 36.910 m <sup>2</sup> . Parque Metropolitano (P.M.)  | 9.577,00 m <sup>2</sup> (1)        |
|                                    | <b>TOTAL (A) REDES SUPRAMUNICIPALES</b>   | <b>9.577,00 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>B</b>                           | <b>REDES PÚBLICAS GENERALES</b>   |                                    |
|                                    | <b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b><br>Se obtienen de los sistemas generales asignados por el P.G.<br>35,00% de 36.910 m <sup>2</sup> . Parque Urbano (P.U.) | 12.967,00 m <sup>2</sup> (1)       |
|                                    | <b>SUBTOTAL</b>   | <b>12.967,00 m<sup>2</sup></b>     |
|                                    | <b>EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS</b><br>Se obtienen de los sistemas generales asignados por el P.G.<br>39,00% de 36.910 m <sup>2</sup> . Parque Urbano (P.U.)      | 14.366,00 m <sup>2</sup> (1)       |
|                                    | <b>SUBTOTAL</b>   | <b>14.366,00 m<sup>2</sup></b>     |
|                                    | <b>INFRAESTRUCTURAS (VIARIO)</b>  |                                    |
|                                    | V.29.0 (S.G. INTERIORES SEGÚN FICHA DEL P.G.O.U.)   | 13.785,00 m <sup>2</sup>           |
|                                    | V.1   | 14.132,00 m <sup>2</sup>           |
|                                    | RV.1 (Reserva Viaria)   | 1.625,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | RV.2 (Reserva Viaria)   | 862,00 m <sup>2</sup>              |
|                                    | RV.3 (Reserva Viaria)   | 1.846,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | <b>SUBTOTAL</b>   | <b>32.250,00 m<sup>2</sup></b>     |
|                                    | <b>TOTAL (B) REDES PÚBLICAS GENERALES</b>   | <b>59.583,00 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>C</b>                           | <b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b>   |                                    |
|                                    | <b>Zonas verdes y espacios públicos</b>   |                                    |
|                                    | ZV.1  | 4.016,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | ZV.2  | 2.378,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | ZV.3  | 1.907,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | ZV.4  | 1.804,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | ZV.5  | 1.556,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | <b>SUBTOTAL</b>   | <b>11.661,00 m<sup>2</sup></b>     |
|                                    | <b>EQUIPAMIENTOS</b>  | <b>10.000,00 m<sup>2</sup> (1)</b> |
|                                    | <b>SERVICIOS PUBLICOS</b>   |                                    |
|                                    | V.2   | 7.658,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | V.3   | 2.135,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | V.4   | 6.114,00 m <sup>2</sup>            |
|                                    | <b>SUBTOTAL</b>   | <b>15.907,00 m<sup>2</sup></b>     |
|                                    | <b>TOTAL (C) REDES PÚBLICAS LOCALES</b>   | <b>37.568,00 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>TOTAL SUPERFICIES DE CESION</b> |   | <b>106.728,00 m<sup>2</sup></b>    |

(1) Superficies establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

## 7.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

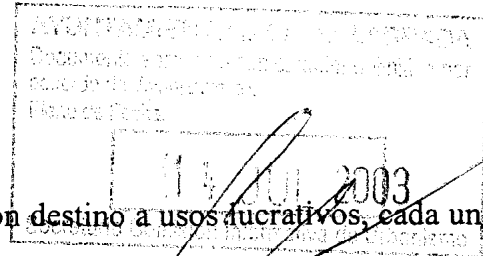


Se ha pretendido cumplir, del modo más riguroso posible, los objetivos formulados por el Plan General. La actual normativa de protección acústica, posterior a la redacción del P.G., ha recomendado que los "frentes escaparate" de la actividad del polígono se estructuren apoyados en el viario interior, si bien el núcleo en su totalidad quedará con suficiente apariencia desde la autovía. Consecuentemente la edificación se va a apoyar en las dos vías que van a conformar la trama básica, esto es la calle Móstoles y la de nuevo trazado del sistema general V.29.0., que va a conectar con los importantes desarrollos del otro margen de la M-506.

Esta vía nueva del S.G. V.29.0., va a dividir el polígono en dos espacios claramente diferenciados, tanto en su tamaño y carácter, como en la tipología de su ordenación edificatoria. El segmento situado al Este de la vía, que es mucho más pequeño, se utiliza para resolver la transición con el polígono industrial contiguo. El de mayor tamaño, situado al Oeste, es el que realmente va a aportar la caracterización del polígono.

De este modo la ordenación que realiza el Plan Parcial es sumamente sencilla. Los dos segmentos citados, separados por el sistema general interior viario, ocupan la casi totalidad del terreno, y quedan tramados por la estructura viaria y de espacios libres de uso público. Se intenta inducir desde el plan un diseño para los mismos que le aporte al polígono la función de pieza urbana singular que el P.G. parece asignarle. En este sentido se pretende determinar una configuración de la calle Móstoles como una vía urbana de primer rango, apropiada para su función emblemática de acceso a la ciudad desde el viario de rango metropolitano (M-506), con aceras importantes, mediana ajardinada, y lógicamente dos carriles y aparcamiento en batería, por cada sentido. En el margen exterior de límite con la M-506, se traza una vía de servicio y una zona de protección que hemos denominado Reserva Viaria (RV.1 Y RV.2). Es necesario manifestar la importancia que en la imagen y funcionalidad del polígono, va a tener el diseño concreto que se realice del paso sobre la M-506 del sistema general V.29.0. En nuestra documentación hemos optado, a título de propuesta por un diseño que equilibre la economía con la funcionalidad.

## 8.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

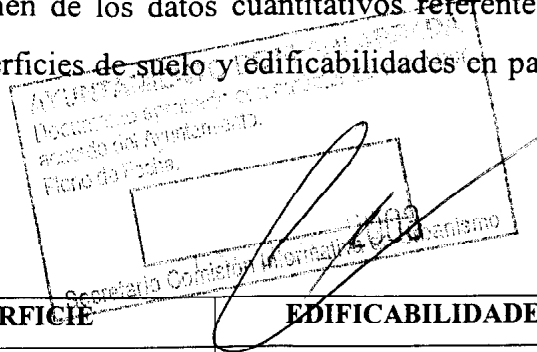


Tal como se ha expuesto se delimitan dos parcelas con destino a usos lucrativos, cada una de ellas en uno de los dos sectores antes citados, situados al Este y al Oeste del sistema general viario interior al polígono. Al Este se sitúa la más pequeña, que hemos denominado P-2, y que comparte este sector con la parcela E.P. destinada a equipamiento público de cesión. El sector Oeste se ocupa por una única parcela lucrativa, mucho mayor que la anterior que absorbe la práctica totalidad de la edificabilidad del polígono. Cada una de ambas parcelas deben ser respectivamente objeto de un proyecto y promoción única, como forma de alcanzar los objetivos que la Administración actuante se ha formulado para el polígono.

Para cada una de ellas se desarrollan en las Normas Regulatoras de la Edificación de este Plan, los parámetros y normas edificatorias, así como los usos, a que debe atenerse la construcción de las mismas.

**10.- CUADRO RESUMEN**

A continuación se incluye el cuadro resumen de los datos cuantitativos referentes a lo determinado por este plan, en cuanto a superficies de suelo y edificabilidades en parcelas destinadas a usos lucrativos.



**PARCELAS DE USO LUCRATIVO**

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE                  | EDIFICABILIDADES            |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| P-1          | 48.766 m <sup>2</sup>       | 45.786 m <sup>2</sup>       |
| P-2          | 4.200 m <sup>2</sup>        | 2.100 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b> | <b>52.966 m<sup>2</sup></b> | <b>47.886 m<sup>2</sup></b> |

**SUPERFICIES DE CESION**

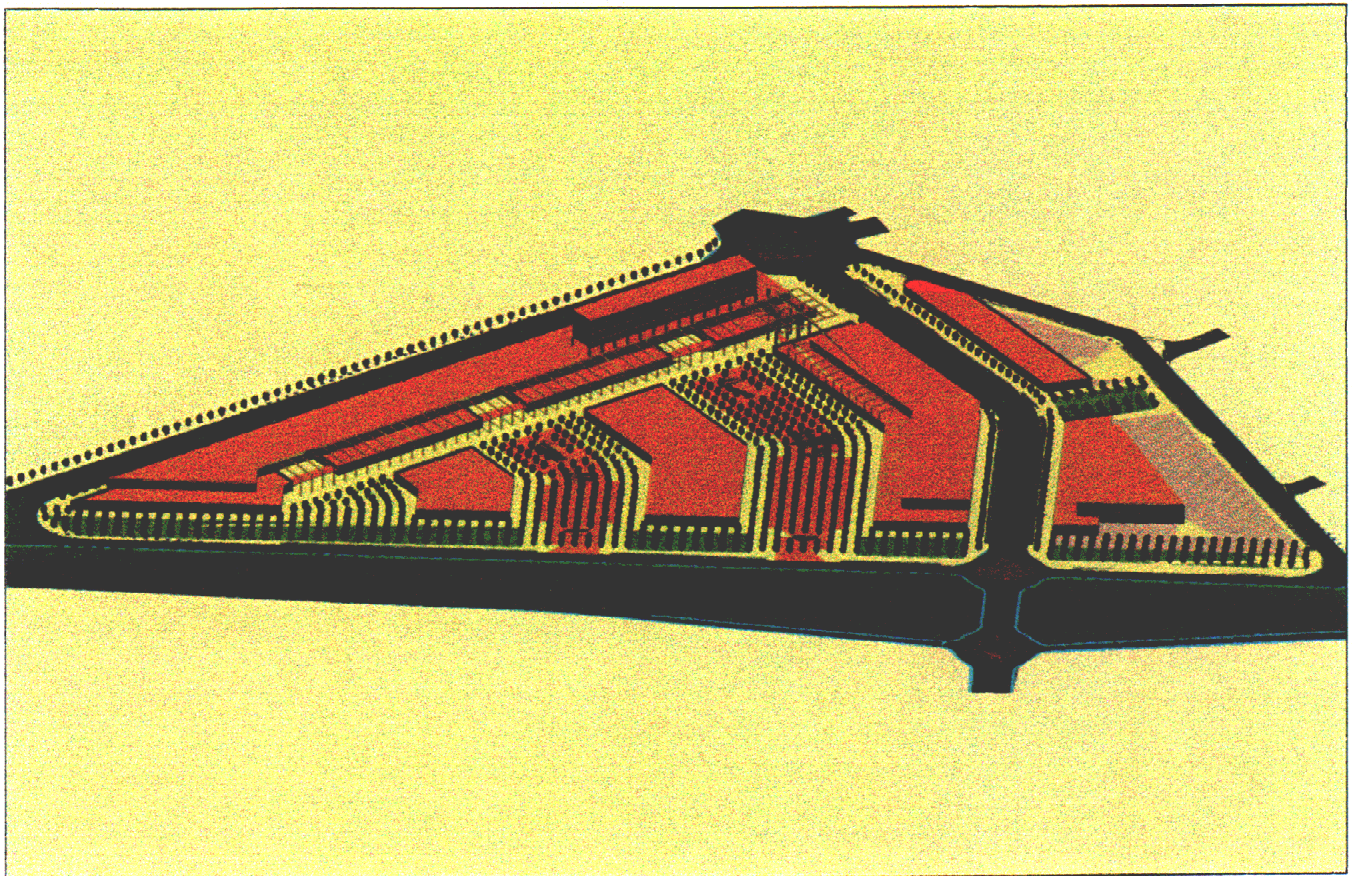
|   | DENOMINACION  | SUPERFICIES                     |
|---|---|---------------------------------|
| A | ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS                             | 15.907,00 m <sup>2</sup>        |
| B | VIARIO DE SISTEMA GENERAL   | 32.250,00 m <sup>2</sup>        |
| C | EQUIPAMIENTO  | 10.000,00 m <sup>2</sup>        |
| D | VIARIO LOCAL  | 11.661,00 m <sup>2</sup>        |
|   | <b>TOTAL CESIONES EN POLIGONO</b>                                   | <b>69.818,00 m<sup>2</sup></b>  |
|   | <b>TOTAL POLIGONO (52.966 m<sup>2</sup> + 69.818 m<sup>2</sup>)</b> | <b>122.784,00 m<sup>2</sup></b> |

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b> | <b>36.910,00 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|

**Manuel Paredes Grosso- Arquitecto.**  
**Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados, S.L.**



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA



# PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PPI-2

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

## ANEJO 2. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

JUNIO 2003

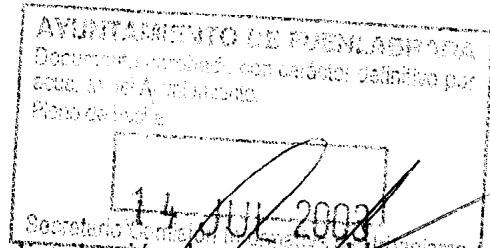


ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS  
C/ PAPA NEGRO, 41.B - Parque Conde de Orgaz - 28043 MADRID - TEL.91721 6680 - FAX.917 6776 61

Anexo 2.

Infraestructuras Básicas

1. Red de distribución de agua potable



Conexión con el exterior

El presente Plan Parcial propone una red de distribución de agua potable conectada al  $\phi 200$  mm existente en la calle del Oasis. La conexión se realizará en dos puntos diferentes consiguiéndose una malla que garantizará el suministro en todas las parcelas del Plan Parcial.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para realizar el predimensionamiento de la red y la estimación de caudales demandados, se siguen los criterios recogidos en las “Normas para el abastecimiento de agua” del Canal de Isabel II.

| Usos                           | Dotación                     |
|--------------------------------|------------------------------|
| Usos terciarios y dotacionales | $10^{-4}$ l/s.m <sup>2</sup> |

A partir de las superficies y de los usos previstos, y con las dotaciones anteriores y un coeficiente punta de 2,5, que es el que asigna el Canal de Isabel II para usos terciarios con superficie edificable inferior a los 50.000 m<sup>2</sup>, se obtienen un caudal máximo de 13 l/s, como puede verse en el cuadro adjunto:

| Usos          | Superficie edificable (m <sup>2</sup> ) | Q medio (l/s) | Coef. Punta conexión | Q punta (l/s) |
|---------------|---|---------------|----------------------|---------------|
| Terciario     | 48.061                                  | 4,81          | 2,5                  | 12,03         |
| Equipamientos | 4.000                                   | 0,4           | 2,5                  | 1,0           |
| Totales       |   | 5,21          |                      | 13,03         |

**Descripción de la propuesta**

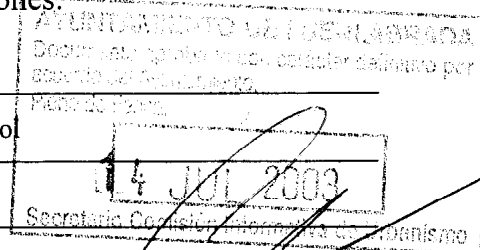
La red propuesta está formada por una malla cerrada compuesta por tubería de  $\phi 150$  mm que conecta en la tubería  $\phi 200$  existente. El diseño en forma mallada permite garantizar el suministro en caso de avería en algún tramo. Al tratarse de una conducción de 150 mm de diámetro no existen problemas para la implantación de hidrantes contraincendios en calzada. Las conducciones serán de fundición dúctil.

Debido a las características geométricas de la sección de la calle V1, y atendiendo a la normativa del canal de Isabel II, deberá duplicarse la red por ambas aceras.

**2. Red de riego**

Las zonas verdes incluidas en el presente plan parcial están constituidas por grandes paseos arbolados por lo que la estimación de la demanda de agua para riego se ha realizado empleando las siguientes dotaciones:

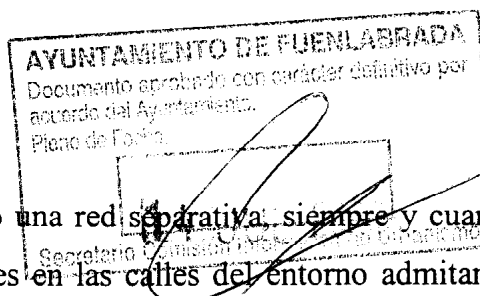
|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Arbolado     | 7 litros/día, árbol          |
| Hidrosiembra | 2 litros/m <sup>2</sup> ·día |



Con lo que se obtienen los siguientes caudales demandados para riego:

|                                  |                          |                    |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Zonas Verdes y espacios públicos | 470 árboles              | 3,3 m3/día         |
| ZGv.1 y ZGv.2                    | 5.944 m2 de hidrosiembra | 12 m3/día          |
| <b>TOTAL</b>                     |                          | <b>15,3 m3/día</b> |

La red propuesta consta de una tubería distribuidora que recorre el viario principal, de la que se derivarán diversos ramales perpendiculares a su trazado. Se configura una red en espina que permite alcanzar los puntos más alejados y que alimenta los diferentes sectores de riego. Para las zonas verdes ZGv.1 y ZGv.2 se propone una red de riego automático mediante aspersores, mientras que para los paseos arbolados se propone un sistema de riego por goteo.



### 3. Red de saneamiento

#### Conexión con el exterior

En principio se plantea para este desarrollo una red separativa, siempre y cuando los colectores de la red de negras existentes en las calles del entorno admitan el caudal y tengan cota adecuada para recoger los caudales vertidos por el PP.I-2.

La red del plan parcial acometerá a un pozo existente en la zona sur del ámbito.

#### Caudales de aguas negras

Para el cálculo de los caudales vertidos se considera el caudal deducido de los consumos de abastecimiento.

| Usos          | Superficie edificable (m2) | Qm negras (l/s) | Coef. Punta | Qpta negras (l/s) |
|---------------|----------------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| Terciario     | 48.061                     | 4,81            | 2           | 9,62              |
| Equipamientos | 4.000                      | 0,4             | 2           | 0,8               |
| Totales       |                            | 5,21            |             | 10,42             |

Se obtiene de esta forma un caudal punta de negras de 10,42 l/s. Sin embargo, con el método de cálculo empleado en el Plan General de Fuenlabrada se obtienen unos caudales de aguas negras superiores a los anteriores.

La estimación de caudales de aguas negras en el Plan General se calcula a partir de la equivalencia establecida para los desarrollos no residenciales de 300 habitantes/ha bruta. Los cálculos se realizan con una dotación de 350 l/hab·día.

Según estas estimaciones los caudales de negras vertidos serán los recogidos en el siguiente cuadro:

| Superficie bruta (m2) | Techo edificable (m2) | Qm negras (l/s) | Coef. punta | Qpta negras (l/s) |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| 123.234               | 48.061                | 14,98           | 2           | 29,95             |



**Caudales de aguas blancas**

El caudal de aguas pluviales se ha determinado por la fórmula racional

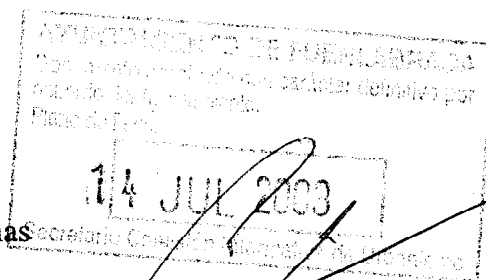
$$Q = C \cdot I \cdot A$$

donde,

C = coeficiente de escorrentía

I = Intensidad de precipitación

S = Superficie de la cuenca, en has



Los coeficientes de escorrentía se han estimado en función de los diferentes tipos de impermeabilización prevista en los suelos al desarrollarse la urbanización.

La estimación del cálculo de pluviales se realiza a partir de una intensidad de lluvia de 90 l/s·ha, valor contrastado por la experiencia en diversos puntos de control realizados en el área, según información aportada por los servicios técnicos municipales.

Los coeficientes de escorrentía empleados en los cálculos se han estimado en función de los diferentes tipos de superficies e impermeabilizaciones de los suelos en el desarrollo.

Aplicando el método racional los caudales obtenidos se recogen en la tabla siguiente:

| Usos            | Superficie bruta (m <sup>2</sup> ) | I (l/s·ha) | Coficiente escorrentía | Q pluviales (l/s) |
|-----------------|------------------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| Terciario       | 55.300                             | 90         | 0,7                    | 348,39            |
| Equipamientos   | 10.000                             | 90         | 0,7                    | 63                |
| Red viaria      | 25.539                             | 90         | 0,9                    | 206,87            |
| Zonas arboladas | 26451<br>(18.434+8.017)            | 90         | 0,7                    | 166,64            |
| ZGverde         | 5.944                              | 90         | 0,3                    | 16,05             |
| Totales         | 123.234                            |            |                        | 800,95            |

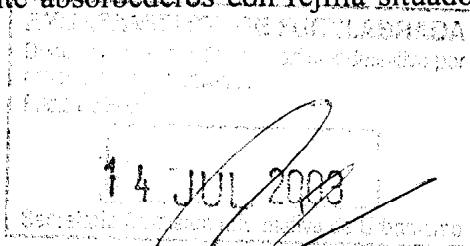
### **Descripción de la propuesta**

La red propuesta, como se ha mencionado anteriormente, es de tipo separativo, recogiendo las aguas negras y las pluviales a través de una serie de conducciones, en disposición arborescente, hasta conectar con la red existente: la red de negras en los pozos de las calles existentes, y la red de pluviales en el pozo situado en el vértice sur del ámbito.

Las canalizaciones se realizarán bajo calzada, con diámetros comprendidos entre los 400 mm y los 800 mm, con una pendiente media del 0,5% en el caso de la red de pluviales, valor muy escaso pero que se encuentra condicionado por las conexiones exteriores.

Los tubos serán de hormigón vibropresado, con junta de enchufe de campana. Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media aproximada de 40 metros.

Las aguas de escorrentía se recogerán mediante absorbedores con rejilla situados en los puntos bajos de las secciones viarias.



### **4. Red de telefonía**

#### **Conexiones exteriores**

La red proyectada conectará con la infraestructura de telefonía en la zona noreste del ámbito, junto a la glorieta.

#### **Dotaciones y criterios de cálculo**

La infraestructura a ejecutar durante las obras de urbanización en lo que a red de comunicaciones se refiere se limita a la instalación de una serie de canalizaciones que permitan el posterior tendido de cables por parte de las compañías de telefonía. Para la estimación de la demanda de líneas de telefonía se han empleado las dotaciones habitualmente utilizadas: 3 líneas por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a usos terciarios y de equipamientos.

De esta forma se obtienen las siguientes demandas:

| Usos      | Techo edificable (m <sup>2</sup> ) | Dotación (líneas/100 m <sup>2</sup> ) | Nº de líneas |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Terciario | 48.061                             | 3                                     | 1.442        |

|               |       |   |       |
|---------------|-------|---|-------|
| Equipamientos | 4.000 | 3 | 120   |
| Totales       |       |   | 1.562 |

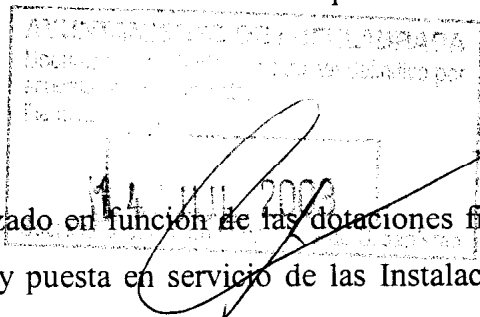
**Descripción de la propuesta**

Se plantea una red arborescente, con origen en el punto de conexión exterior mencionado, que discurre bajo acera de la calle V1. Desde el ramal principal se derivan los ramales que darán servicio a cada parcela, a partir de arquetas tipo “D”.

**5.Red de gas**

**Conexiones exteriores**

La red interior que dará servicio a las distintas parcelas del PP.I-2 conectará a la red existente, una conducción de 16” AP que cruza la M-506 y discurre por la calle Oasis. Este punto de conexión exterior no ha sido aún confirmado por los servicios técnicos de la compañía suministradora.



**Dotaciones y criterios**

La estimación de la demanda se ha realizado en función de las dotaciones fijadas en la “Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las Instalaciones Receptoras de Gases Combustibles”.

A partir de una dotación de 2,58 m<sup>3</sup>/h·100 m<sup>2</sup> se realiza la siguiente previsión de demandas:

| Usos          | Techo edificable (m <sup>2</sup> ) | Dotación (m <sup>3</sup> /h·100 m <sup>2</sup> ) | Coef. Simult. local | Coef. Simult. global | Q local (m <sup>3</sup> /h) | Q global (m <sup>3</sup> /h) |
|---------------|------------------------------------|--|---------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Terciario     | 48.061                             | 2,58   | 0,25                | 0,2                  | 310                         | 248                          |
| Equipamientos | 4.000                              | 2,58   | 0,25                | 0,2                  | 26                          | 21                           |
| Total         |                                    |  |                     |                      | 336                         | 269                          |

**Descripción de la propuesta**

Se propone una red con origen en el punto de conexión con la conducción existente ya mencionada, situado en el vértice sur del ámbito.

Las conducciones serán de polietileno, finalizando los ramales en los correspondientes CAP.

## 6.Red de energía eléctrica

### Conexiones exteriores

Realizada las consultas oportunas al Departamento de Nuevos Suministros de la compañía Iberdrola, compañía suministradora de energía eléctrica en la zona de actuación, se ha conocido la existencia de un convenio entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y dicha compañía que condiciona la localización del punto de suministro. Dicho convenio está a punto de firmarse y la información por parte de la compañía está condicionada a este hecho, por lo que aún se está en espera de una contestación.

### Dotaciones v criterios

Para la determinación de potencias demandadas se han empleado las dotaciones recomendadas por la compañía eléctrica Iberdrola que es la que suministra la energía eléctrica en esta zona.

Las dotaciones consideradas para la estimación de las demandas son:

| Usos            | Dotación |
|-----------------|----------|
| Terciario       | 125 w/m2 |
| Equipamientos   | 25 w/m2  |
| Espacios libres | 0,5 w/m2 |
| Viario          | 1,5 w/m2 |

Como criterio de cálculo se consideran los coeficientes de simultaneidad correspondientes a cada tipo de uso con lo que se obtienen las siguientes demandas de potencia:

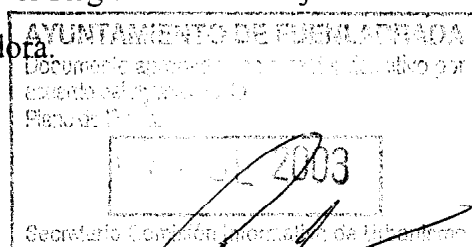
| Usos          | Superficie edificable (m <sup>2</sup> ) | Demanda BT (Kw) | Coef. simult | cosφ | Pot. Aparente MT (KVA) |
|---------------|---|-----------------|--------------|------|------------------------|
| Terciario     | 48.061                                  | 6.007,63        | 0,6          | 0,9  | 4.005                  |
| Equipamientos | 4.000                                   | 100             | 0,6          | 0,9  | 67                     |
| Zonas verdes  | 26.451                                  | 16,20           | 0,5          | 0,9  | 9                      |
| Viario        | 25.539                                  | 38,31           | 0,5          | 0,9  | 21                     |
| <b>Total</b>  |   | 6162            |              |      | 4.102                  |

La demanda prevista en el conjunto del Plan Parcial asciende por tanto a una potencia de 4.100 KVA.

**Descripción de la propuesta**

En función de la potencia demandada el número de transformadores necesarios de 630 KVA es de 6 pudiéndose alojar en 3 centros de transformación de dos posiciones cada uno.

Estos centros de transformación se servirán desde una red de media tensión en anillo que conectará con la red existente en el punto que indique la compañía suministradora. Los centros de transformación se ubicarán en los centros de gravedad de las áreas de consumo que abastecen de forma que la red de baja tensión pueda cumplir los requisitos exigidos por el Reglamento de Baja Tensión así como los exigidos por la compañía suministradora.



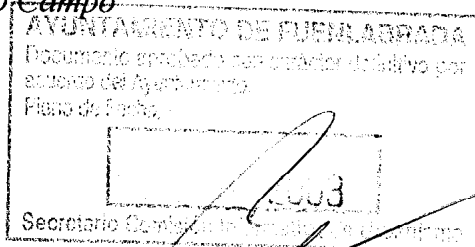
RECIBIDO 15 MAR 02

**Iberdrola**  
distribución



AUIA  
Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros Asociados  
C/ Papa Negro, 41.B - Parque Conde de  
Orgaz  
28043 MADRID

A/A. Eduardo Campo



N/Ref. : jsv-part-02001

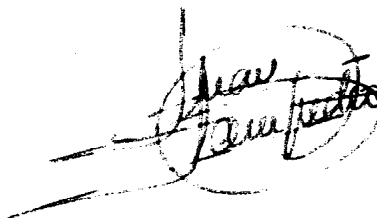
Fecha: 12/03/2002

ASUNTO: Solicitud de información servicios afectados en PP-I 2 de Fuenlabrada.

Estimados Sres. :

En relación a su escrito de fecha 15-11-2001, por el que nos solicitan información sobre los servicios afectados en el PP-I 2 de Fuenlabrada, tenemos el gusto de comunicarles que en dicha zona no existen líneas aéreas de muy alta tensión de nuestra propiedad.

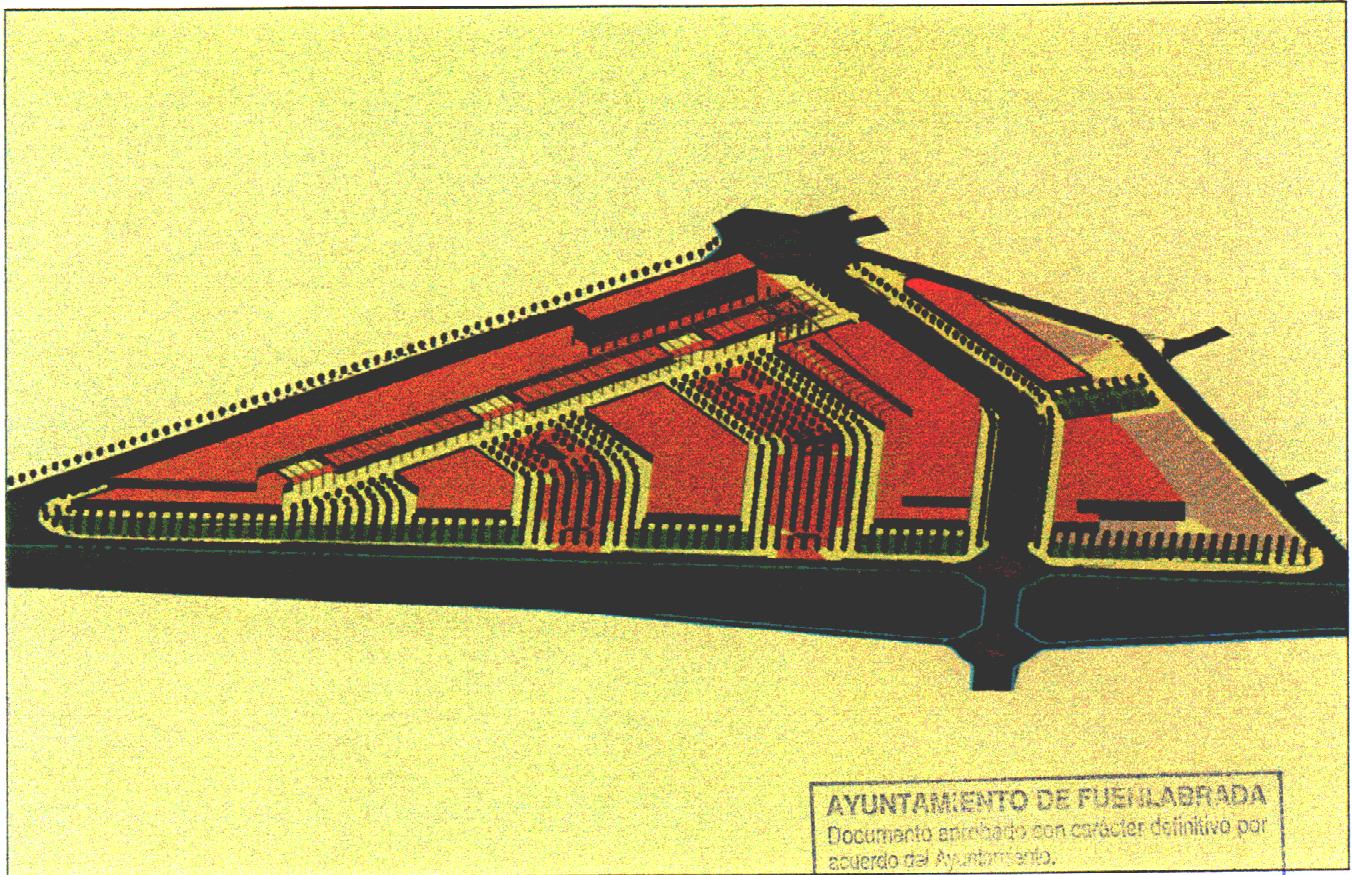
Sin otro particular, les saluda atentamente,



Fdo. : Juan Sampedro Vázquez  
Planificación de la Red Madrid



# AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
Documento aprobado con carácter definitivo por  
acuerdo del Ayuntamiento.  
Pleno de Fecha.

14 JUL 2003

Secretario Comisión Informativa de Urbanismo

## PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PPI-2

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

ANEJO 3. CRITERIOS DE DISEÑO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

JUNIO 2003



ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS  
C/ PAPA NEGRO, 41.8 - Parque Conde de Orgaz - 28043 MADRID - TEL.91721 6593 - FAX 917 57 7861

### Anexo 3.

#### **Criterios de Diseño del Proyecto de Urbanización**

Del mismo modo que se establecen criterios para el desarrollo de la edificación que va a materializar el área planificada, deben darse para el desarrollo del Proyecto de Urbanización. Entre ambos elementos, urbanización y edificación, definirán el resultado físico de la operación planificada.

En el caso que nos ocupa la urbanización se desarrolla con elementos de un carácter bastante convencional, dejándole una amplia cuota de protagonismo a la edificación, no solo en si misma, sino también en tanto que aborda una parte importante de los espacios de usos público, tanto peatonal como de tránsito y aparcamiento de vehículos.

#### **Viario convencional**

La propuesta de ordenación que se realiza en este documento parte de una recomendación en cuanto a como resolver el paso sobre la M-506, de la V-29.0, que la vía que une el polígono con los importantes desarrollos al otro lado de la vía metropolitana.

La aproximación de las glorietas a ambos lados de la M-506, y la propuesta de que al tocar esta vía, para organizar el paso a desnivel, se aproximen las calzadas de ambos sentidos, para que el excedente de suelo suponga una aportación de espacio lateral que colabore a la mejora de las condiciones acústicas, permiten conseguir una vía de servicio y unos espacios verdes, lo más adecuados posible, en cuanto a su geometría y altimetría.

A partir de ello la importancia de las vías que se definen, o modifican, en esta ordenación no es pequeña en la futura imagen de la ciudad. Además de la citada vía de servicio, está la ya referida V-29.0, y sobre todo la actual calle Móstoles, que con esta actuación potencia su función de eje urbano. Todas ellas son vías de amplias aceras y medianas arboladas, que se deben desarrollar con materiales y pautas de diseño convencionales dentro de los niveles de calidad que se consideren



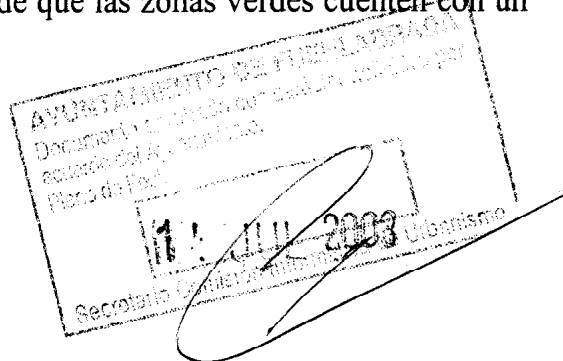
los máximos en la ciudad, dentro de la sencillez propia de un área de estas características.

### **Zonas Verdes**

En cuanto a las zonas verdes es significativa la imagen que se recoge en los planos de ordenación, y en el específico de imagen, en cuanto a que las zonas verdes de separación entre la vía de servicio y las parcelas edificables, se ordenan mediante una cuadrícula de arbolado, que continua en el interior de las parcelas, en los espacios libres existentes entre las áreas de movimiento de bla edificación. Se recomienda para esta plantación la especie de “platanus hispánicus”.

La banda de espacio verde existente entre la vía de servicio y la autovia, deberá recoger en su diseño las indicaciones que se deriven de estudio de impacto acústico, ampliando su actuación, en el caso de que se acepte la propuesta de nudo que desde el plan se realiza, a la parte de talud que queda fuera de la delimitación estricta del polígono.

Finalmente debe indicarse la conveniencia de que las zonas verdes cuenten con un sistema de riego automático.



## **NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **CRITERIOS GENERALES:**

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las dos parcelas edificables de usos lucrativos que define el plan. Estas normas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

Cada una de las dos parcelas lucrativas definidas será objeto de un proyecto, promoción y obra de edificación, unitarios, independientemente de la figura jurídica, pública o privada; unipersonal o pluripersonal que acometa la promoción.

De los parámetros que se establecen a continuación, en la regulación de cada parcela, son invariables además de la superficie y forma de cada parcela, la edificabilidad de la misma y la superficie máxima ocupada por la edificación, en % de suelo y la regulación de usos admisibles. El resto de los parámetros tales como áreas de movimiento, alturas de la edificación, etc. se podrán modificar, mediante un Estudio de Detalle, ateniéndose, en todo caso a la normativa genérica del Plan General. Si la Administración municipal lo considera conveniente, en el Estudio de Detalle se podrá matizar o fasear el carácter unitario de la promoción.

La regulación de la edificación que se realiza para cada parcela tiene el carácter y determinaciones de un Estudio de Detalle, que sirve de base para el ulterior desarrollo del proyecto de edificación unitario a que anteriormente nos hemos referido.

En el caso de la parcela dotacional de cesión obligatoria, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General, excepto la alineación obligatoria marcada para el Vial V.29.0.

Además de las determinaciones que este documento pueda realizar para regular la edificación, la misma se ajustará en todo lo regulado por el mismo a lo establecido en los títulos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Fuenlabrada y a toda la normativa que sea de aplicación para la edificación.

## 1.- REGULACIÓN DE LA PARCELA P.1.

### 1.1.-Posición de la edificación en la parcela

14 JUL 2003

Se define mediante el establecimiento de Áreas de Movimiento que deben cumplirse tanto sobre como bajo rasante. En el caso de modificación de la ordenación establecida por este plan, la superficie de parcela ocupada por la edificación, tanto sobre como bajo rasante no superará el 65%, quedando el restante 35% para espacios libres ajardinados y arbolados de uso peatonal, con tolerancia de aparcamientos de superficie, rampas y galerías de acceso a garajes y elementos de análogas características.

Se establecen alineaciones vinculantes a las principales calles ( c/. Móstoles y V.29.O. ), que deberán respetarse, en planta baja, al menos en el 80 % de su totalidad. La intención de aceptar estas interrupciones es que se puedan establecer pasos bajo la edificación o interrupciones en los cuerpos edificados.

El espacio libre de uso peatonal se configura como un espacio indivisible que se realizará y mantendrá por la comunidad o mancomunidad que finalmente detente la propiedad del conjunto edificado, según lo que más adelante se refiere. Este espacio se mantendrá durante los periodos de apertura y uso público de las edificaciones con total servidumbre de paso como prolongación del espacio público de las redes viarias circundantes. En consecuencia se pueden configurar como áreas de acceso a unidades funcionales de edificación, para servicios de uso público de carácter comercial, de oficinas, equipamientos privados, hosteleros, etc. Estos espacios libres, por su carácter abierto sin cerramientos (pérgolas, galerías abiertas etc..) de circulación peatonal y acceso a los usos públicos de la edificación, no solo podrán estar a nivel de planta baja, sino que se podrán extender a las restantes plantas, no computando edificabilidad a pesar de formar parte, en este último caso, de las superficies construidas.

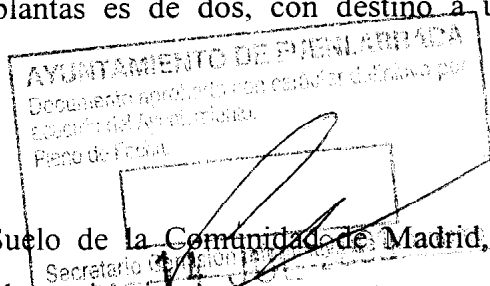
### 1.2.-Alturas de la edificación

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura total máxima de 9,5 metros, medida a la cara inferior del último forjado, en cualquier punto de la edificación, con las excepciones que a continuación se enumeran:

\* Se admiten cuerpos de edificación de hasta seis plantas con una dimensión máxima de 100 metros en cualquier sentido. La altura de coronación de estos cuerpos será como máximo de 27 m., medida a cara inferior del último forjado, en cualquier punto del edificio. Sobre esta altura solo se autorizan elementos auxiliares tales como casetones de ascensores y escaleras, cuartos de instalaciones, etc.

\*No computan como altura en número de plantas, aunque si en la altura en metros, las plantas diáfanas, considerándose como tales las que tienen construido menos del 20% de la planta que está sobre las mismas, sin computar en el 20% la estructura y los chapados de la misma.

\*Bajo rasante el número máximo de plantas es de dos, con destino a usos que no computen edificabilidad.



### **1.3.-Usos admitidos**

El artículo 35 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de reciente aprobación, establece la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas del planeamiento, no incluyendo entre las primeras los usos pormenorizados, que en base a los establecido en el artículo 48,) pueden precisarse por los Planes Parciales. En base a ello el presente plan establece la indeterminación porcentual para los usos prescritos por el Plan General, dejándolo al ajuste que produzca el mercado inmobiliario, incorporando los usos compatibles que más adelante se citan. Los usos admitidos son, por tanto, los contenidos en la Ficha de Planeamiento del Plan General, así como la agrupación de estos, sin que se establezcan límites a su composición porcentual, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 9.1.2.de las Normas del P.G., sobre simultaneidad de usos y usos compatibles. Se establecen como usos compatibles los de Hospedaje ( HS ) y Servicios Recreativos ( SR ).

La superficie máxima de comercio del sector de alimentación y supermercados se restringe a 200 m2. Queda expresamente prohibido el Uso Residencial.

Las determinaciones anteriormente formuladas sobre la exigencia de un proyecto y promoción unitarios de la parcela, es plenamente compatible con que el resultado sea un conjunto edificatorio con multiplicidad de usos y servicios abiertos al público de forma independiente. Se considerará que son funcionalmente independientes cada una de las unidades que tengan accesos independientes desde las redes públicas de circulación

14 JUL 2003

peatonal o desde su prolongación en el espacio libre interior, que contará con total servidumbre de paso.

En el caso de que alguna de las unidades independientes que de este modo se configuren, tenga entre sus usos el comercial, con una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>., deberá ser objeto, con anterioridad a la obtención de la licencia municipal de apertura, de la Licencia Comunitaria, preceptiva para las "grandes superficies".

El conjunto de unidades funcionalmente independientes que de lo anterior se deduzca, mantendrán la propiedad y conservación de los espacios comunes como proindiviso, configurado como una comunidad o mancomunidad de propiedad colectiva. La misma se registrará por unos estatutos que requerirán la aprobación municipal, e incluirá entre los elementos comunes el garaje-aparcamiento de planta sótano, que previsiblemente es necesario para el cumplimiento del estándar normativo. Dicha comunidad deberá asumir, al menos la conservación y mantenimiento, la limpieza y guardería, así como todo lo necesario para el buen funcionamiento del espacio común.

En cuanto a los usos admitidos bajo rasante, sin computar edificabilidad, además de las instalaciones y dependencias funcionalmente necesarias para los edificios se enumeran las siguientes:

**Aparcamiento:** Se refiere al garaje-aparcamiento integrante de los elementos comunes, necesario para cumplir el estándar normativo. Este garaje reunirá las características propias de un servicio público, no será subdivisible dentro de cada fase de promoción, concentrando unitariamente el global de número de plazas que se deriven de la aplicación de la norma al conjunto edificado, y podrá mantenerse en proindiviso con el mismo marco jurídico que las zonas comunes, o segregarse como una unidad más de explotación lucrativa siempre y cuando los estándares de la Ley se cumplan con las plazas de aparcamiento en superficie, pero estando condicionada la apertura de los restantes locales de negocio a la de este. En el cómputo normativo de plazas de este garaje, se podrán descontar las situadas por el proyecto sobre rasante en el interior de parcela, exteriores al área de movimiento de la edificación. Se autoriza dentro del espacio de garaje la acotación de un espacio máximo de 300 m<sup>2</sup>, para el establecimiento de un servicio de lavado, engrase y mantenimiento ligero de vehículos automóviles. Asimismo se puede delimitar en el espacio bajo rasante un área de carga y descarga., diferenciada de la de servicio público de garaje.

**Almacén:** Se autorizan superficies de almacén bajo rasante, sin computar edificabilidad, en tanto se encuentren vinculadas a actividades situadas sobre rasante, conectadas directamente con las mismas, y con superficies que no superen el 50% de la de la actividad sobre rasante a la que estén vinculadas. Dentro de este concepto se podrán incluir vestuarios de personal, salas de máquinas de las instalaciones particulares de la actividad específica.

**Gimnasio:** En el caso de que entre los usos que se establezcan en la edificación sobre rasante exista una dotación privada de servicios de gimnasia y mantenimiento corporal, se autoriza a que, sin computar edificabilidad, la instalación se extienda a las plantas bajo rasante, con una superficie máxima en las mismas de 2.000 m<sup>2</sup>, al objeto de que se instalen salas de aparatos, pistas, piscinas climatizadas, y demás dotaciones deportivas que requieren un importante consumo de espacio.

Aunque las actividades citadas para su localización bajo rasante no computen edificabilidad, si participarán en los gastos comunes antes referidos, en los términos y la proporción que establezcan los estatutos de la comunidad o mancomunidad, excepto el garaje que estará exento en caso de no segregarse y **mantenerse dentro de la propiedad colectiva.**

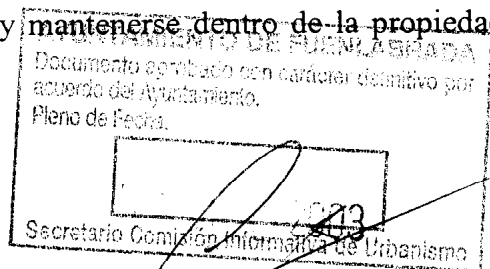
## **2.- REGULACIÓN DE LA PARCELA P.2**

### **2.1.- Posición de la edificación en la parcela**

Se define mediante el establecimiento de un Área de Movimiento que debe cumplirse tanto sobre como bajo rasante. En el caso de modificación de la ordenación establecida por este plan, la superficie de parcela ocupada por la edificación, tanto sobre como bajo rasante no superará el 50%, quedando el restante 50% para espacios libres ajardinados y arbolados de uso peatonal, con tolerancia de aparcamientos de superficie, rampas y galerías de acceso a garajes y elementos de análogas características.

Se establece una alineación vinculante a la calle V.29.O, que deberá respetarse, en planta baja, al menos en el 80 % de su totalidad.

En el caso de que en el proyecto y promoción final de la parcela, la edificación se divida en diversas unidades funcionalmente independientes, existen las opciones de subdividir también el espacio libre, asignándole a cada elemento edificado una porción independiente, o bien de mantenerlo entre todos en proindiviso de igual modo al previsto

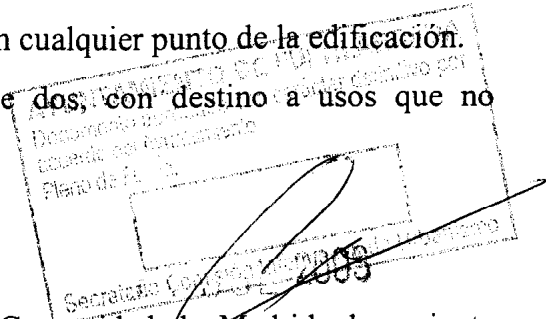


para la parcela P-1, mediante la constitución de una comunidad. Esto es asimismo extensivo al garaje - aparcamiento bajo rasante.

## **2.2.-Alturas de la edificación**

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura total máxima es de 9,5 metros, medida a la cara inferior del último forjado, en cualquier punto de la edificación.

\*Bajo rasante el número máximo de plantas es de dos, con destino a usos que no computen edificabilidad.



## **2.3.-Usos admitidos**

El artículo 35 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de reciente aprobación, establece la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas del planeamiento, no incluyendo entre las primeras los usos pormenorizados, que en base a lo establecido en el artículo 48,) pueden precisarse por los Planes Parciales. En base a ello el presente plan establece la indeterminación porcentual para los usos prescritos por el Plan General, dejándolo al ajuste que produzca el mercado inmobiliario, incorporando los usos compatibles que más adelante se citan. Los usos admitidos son, por tanto, los contenidos en la Ficha de Planeamiento del Plan General, así como la agrupación de estos, sin que se establezcan límites a su composición porcentual, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 9.1.2.de las Normas del P.G., sobre simultaneidad de usos y usos compatibles. Se establecen como usos compatibles los de Hospedaje ( HS ) y Servicios Recreativos ( SR ). Se mantendrá el porcentaje mínimo del 10% de uso Industrial de carácter limpio, marcado por la ficha del planeamiento.

La superficie máxima de comercio del sector de alimentación y supermercados se restringe a 200 m2. Queda expresamente prohibido el Uso Residencial.

Las determinaciones anteriormente formuladas sobre la exigencia de un proyecto y promoción unitarios de la parcela, es plenamente compatible con que el resultado sea un conjunto edificatorio con multiplicidad de usos y servicios abiertos al público de forma independiente. Se considerará que son funcionalmente independientes cada una de las unidades que tengan accesos independientes desde las redes públicas de circulación peatonal o desde su prolongación en el espacio libre interior, que contará con total servidumbre de paso.

En el caso de que alguna de las unidades independientes que de este modo se configuren, tenga entre sus usos el comercial, con una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>., deberá ser objeto, con anterioridad a la obtención de la licencia municipal de apertura, de la Licencia Comunitaria, preceptiva para las "grandes superficies".

El conjunto de unidades funcionalmente independientes que de lo anterior se deduzca, mantendrán la propiedad y conservación de los espacios comunes como proindiviso, configurado como una comunidad o mancomunidad de propiedad colectiva. La misma se regirá por unos estatutos que requerirán la aprobación municipal, e incluirá entre los elementos comunes el garaje-aparcamiento de planta sótano, que previsiblemente es necesario para el cumplimiento del estándar normativo. Dicha comunidad deberá asumir, al menos la conservación y mantenimiento, la limpieza y guardería, así como todo lo necesario para el buen funcionamiento del espacio común.

En cuanto a los usos admitidos bajo rasante, sin computar edificabilidad, además de las instalaciones y dependencias funcionalmente necesarias para los edificios se enumeran las siguientes:

**Aparcamiento:** Se refiere al garaje-aparcamiento integrante de los elementos comunes, necesario para cumplir el estándar normativo. Este garaje reunirá las características propias de un servicio público, no será subdivisible, concentrando unitariamente el global de número de plazas que se deriven de la aplicación de la norma al conjunto edificado, y podrá mantenerse en proindiviso con el mismo marco jurídico que las zonas comunes, o segregarse como una unidad más de explotación lucrativa siempre y cuando los estándares de la Ley se cumplan con las plazas de aparcamiento en superficie, pero estando condicionada la apertura de los restantes locales de negocio a la de este. En el cómputo normativo de plazas de este garaje, se podrán deducir las que se sitúen por el proyecto sobre rasante en el interior de parcela, exteriores al área de movimiento de la edificación. Se autoriza dentro del espacio de garaje la acotación de un espacio máximo de 300 m<sup>2</sup>, para el establecimiento de un servicio de lavado, engrase y mantenimiento ligero de vehículos automóviles. Asimismo se puede delimitar en el espacio bajo rasante un área de carga y descarga., diferenciada de la de servicio público de garaje.

**Almacén:** Se autorizan superficies de almacén bajo rasante, sin computar edificabilidad, en tanto se encuentren vinculadas a actividades situadas sobre rasante, conectadas directamente con las mismas, y con superficies que no superen el 50% de la de la

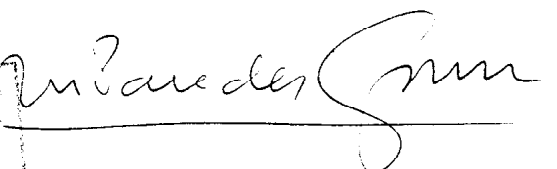
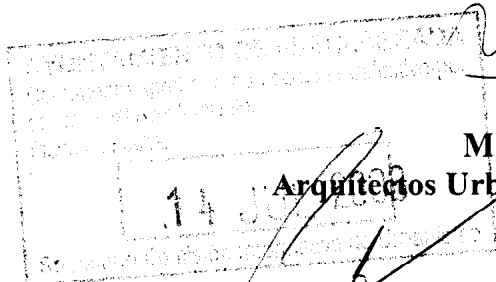


actividad sobre rasante a la que estén vinculadas. Dentro de este concepto se podrán incluir vestuarios de personal, salas de máquinas de las instalaciones particulares de la actividad específica.

### **3.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

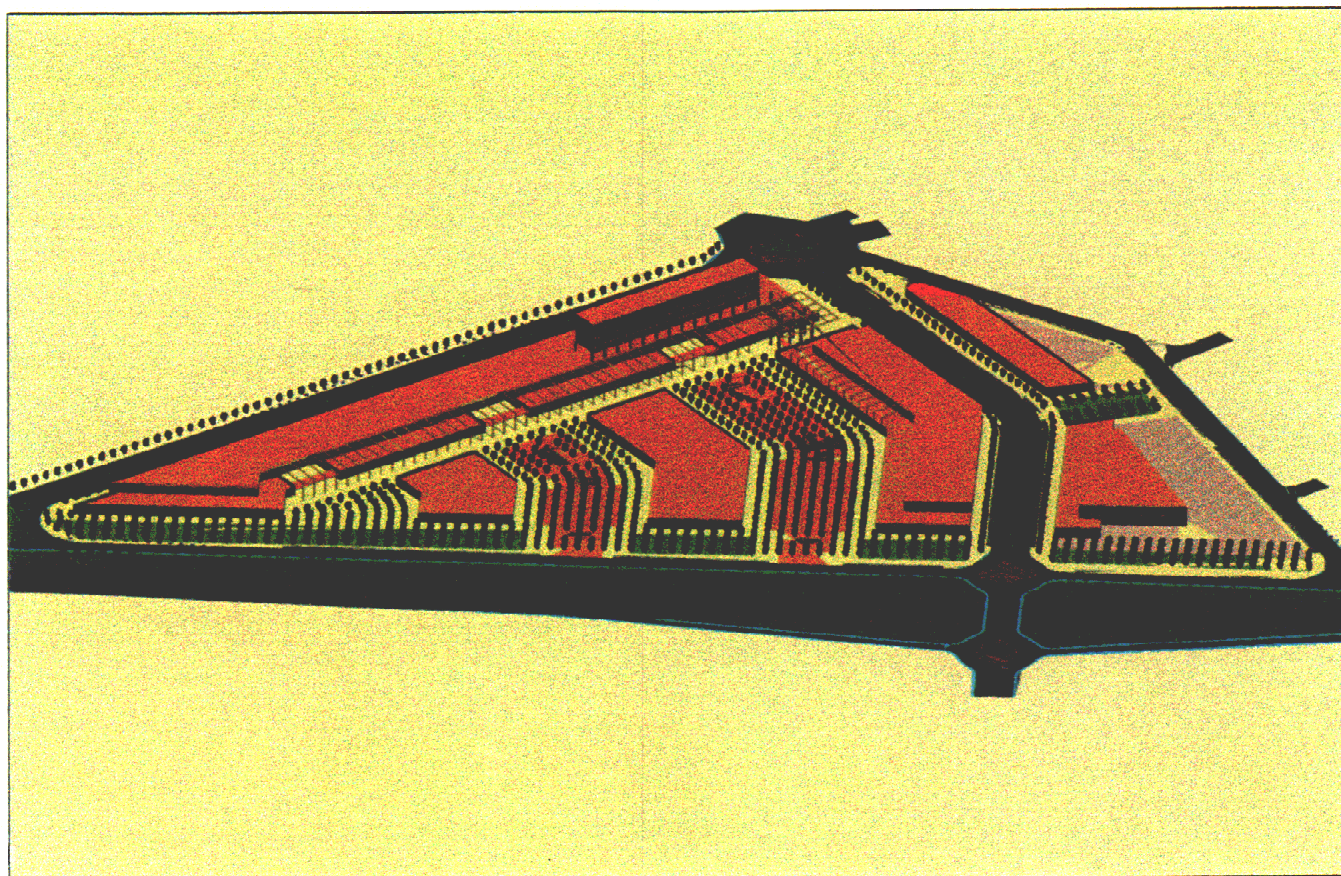
En cumplimiento de lo determinado por la nueva Ley del Suelo, el estándar mínimo de aparcamiento a resolver en el interior de cada parcela lucrativa es de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. El proyecto que desarrolle cada parcela deberá ajustarse a lo establecido por el Plan General, en cuanto a estándar de aparcamiento, dependiendo de cada uso.

En los cálculos no se contará el aparcamiento existente en las vías públicas, debiéndose contar exclusivamente el situado en el interior de las parcelas, a estos efectos, como suma del situado sobre y bajo rasante.

  
  
**Manuel Paredes Grosso - Arquitecto**  
**Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados, S.L.**



# AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
Documento aprobado con carácter definitivo por  
acuerdo del Ayuntamiento.  
Plano de fecha

## PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PPI-2

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

ANEJO 1. FICHA DEL PLAN GENERAL

JUNIO 2003



ARQUITECTOS - URBANISTAS-INGENIEROS - ASOCIADOS  
C/ PAPA NEGRO, 41.B - Parque Conde de Orgaz - 28043 MADRID - TEL.91721 6580 - FAX 917 59 76 61



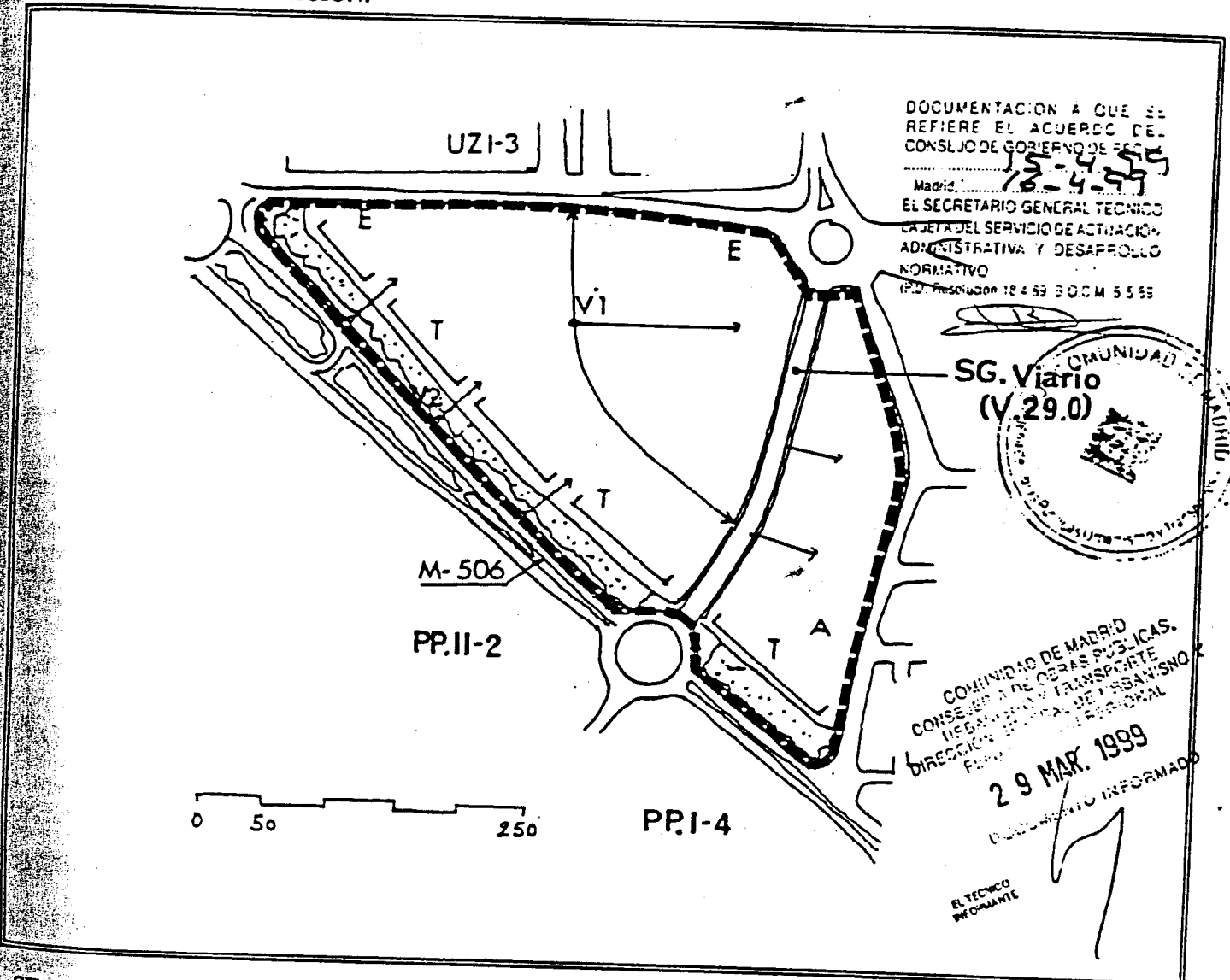
# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

## CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

|  |                         |
|--|-------------------------|
| NOMBRE: Triángulo Norte a M-506 (C/Móstoles/Oasis) | HOJA DE PLANO 1:2000 18 |
| CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado             |                         |
| TIPO DE AMBITO: Sector                             |                         |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial               |                         |

|               |
|---------------|
| <b>SUP</b>    |
| Código        |
| <b>PP.I-2</b> |

### ESQUEMA DE ORDENACION:



### SIMBOLOGIA

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Viario vinculante.              |
|  | Viario con traza no vinculante. |
|  | Parques y pasillos verdes.      |
|  | Límite del ámbito               |

### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

Se creará un frente (T) de edificación terciaria y/o empresarial de Cornisa unitaria a la M-506 con prolongación del parque lineal a lo largo de la misma.

Transición tipológica y de uso hacia el entorno edificado (A)

Se generará una trama viaria mallada estructurante del sector y su entorno (V<sub>1</sub>).

Via de servicio de la M-506 (V<sub>2</sub>).

Disposición preferente de los equipamientos (E).

**PLAN DE ETAPAS**

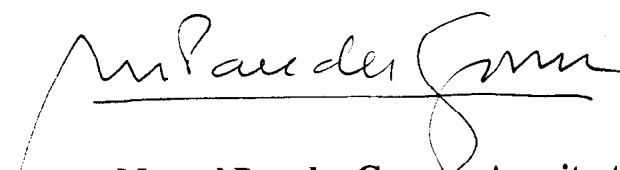
El polígono se configura como una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto para la ejecución viene definido en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, como EXPROPIACIÓN (Convenio). Como consecuencia el suelo del polígono se obtendrá por el Ayuntamiento mediante el sistema de expropiación, si bien el justiprecio en metálico se podrá sustituir, mediante la firma de Convenios Urbanísticos, por la entrega de aprovechamientos edificatorios.

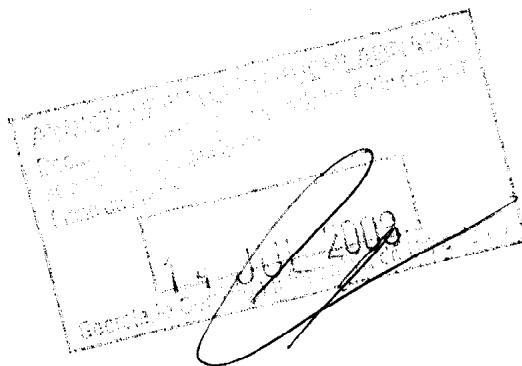
Parece procedente contemplar la ejecución de la Urbanización que haga edificable el polígono en una ETAPA ÚNICA, que dadas las características de la ordenación, se podría desarrollar simultáneamente con la edificación, tal como se contempla a continuación.

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6.2.16.2. del Plan General, se establecen indicativamente los siguientes plazos para el desarrollo del polígono:

- a) El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo de seis meses, a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- b) Las Obras de Urbanización se terminarán en el plazo de 12 meses a partir de la aprobación de Proyecto de Urbanización.
- c) Las Obras de Edificación se iniciarán una vez finalizadas las de Urbanización, excepto que el Ayuntamiento autorice la Ejecución Simultánea, a partir del momento en que la misma sea viable y con los condicionamientos y garantías que a tal efecto establezca. En el caso de Ejecución Simultánea el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de 24 meses.
- d) No está prevista en este Plan la construcción de dotaciones comunitarias con cargo a los promotores, excepto la propia urbanización y los elementos previstos en la misma por este plan.

- e) El Ayuntamiento podrá conceder las prórrogas que considere pertinentes a los plazos establecidos.

  
**Manuel Paredes Grosso - Arquitecto.**  
**Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados, S.L.**



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La edificabilidad de usos lucrativos es la establecida por el Plan Parcial de 47.886 m<sup>2</sup> edificables.

Los usos autorizados son los industriales y una amplia gama de usos terciarios del ámbito de las oficinas y el comercios. El Plan Parcial que se desarrolla mediante este documento hace compatibles con los anteriores los restantes usos terciarios, admitiendo como compatibles los de Hospedaje y Servicios Recreativos.

Se justifica esta decisión en el carácter de centralidad urbana que el triángulo que estamos ordenando ha ido adquiriendo recientemente, al situarse en una encrucijada entre la principal vía metropolitana (M-506) y los principales ejes de conexión de los nuevos desarrollos al otro lado de esta, y el centro urbano.

Se puede considerar que probablemente el programa de usos estará formado por una mezcla de servicios industriales y de amplia gama terciaria, que configuren una oferta no solo a escala local, sino a la escala metropolitana que la M-506 le aporta. Probablemente haya ofertas, dentro de estos servicios que no se consoliden a la primera, produciéndose sustituciones en los usos iniciales, hasta que paulatinamente se vaya encajando el modelo de ofertas. Es por esto que las Normas Regulatoras de la Edificación, dejan la más amplia flexibilidad de usos, dentro de los autorizados. Y es también en parte por ello que se obligue a un proyecto unitario, para la mayor parte de la edificabilidad.

En consecuencia con lo anterior no parece prudente, ni casi posible, establecer una gama de precios de venta, como hipótesis de trabajo en el Estudio Económico Financiero; siendo además el caso que nos ocupa, con Sistema de Gestión por Expropiación Convenida. Parece más oportuno operar con valores medios, de los cuales los únicos que inicialmente se pueden estimar son los costes de urbanización exterior y de edificación.

En grandes cifras los costes globales de la operación serían los siguientes:

ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN ..... 4.700.000 €.

ESTIMACIÓN COSTES DE EDIFICACIÓN

47.000 m2 const. Sobre Rasante x 480,80 €, aprox. 22.597.600 €

30.000 m2 const. Bajo Rasante x 210,35 €, aprox. 6.310.500 €

Esto da un coste total estimado de obras, aproximado, de 28.908.100 €, a los que habrá que añadir para calcular el coste medio de producción del metro cuadrado comercializable, el coste repercutible del suelo, que depende de los convenios expropiatorios. Sobre el coste neto de producción compuesto por el valor del suelo y el de la construcción, hay que gravar los costes operacionales, es decir, los costes financieros, comerciales y de gestión. Si estimamos el valor medio del suelo del polígono, obtenido por convenio o por expropiación, en 21,03 €, el coste total de este concepto es de 21,03 € x 123.000 = 2.586.690 €. Y si a su vez estimamos los costes operacionales en el 30% de los del suelo más edificación, el coste total resultaría de:

$$1.30 \times ( 2.586.690 \text{ €} + 28.908.100 \text{ €} ) = 40.943.227 \text{ €}$$

Si no se le asigna valor a las superficies bajo rasante, que en su mayor parte se destinarán a aparcamiento, previsiblemente sin resultados económicos directos de explotación, el total de presupuesto, dividido por la superficie lucrativa sobre rasante, da un coste medio de producción de unas 991,68 €/m2 de uso lucrativo sobre rasante.

Hay que considerar que el coste de producción calculado lo es para nivel de preacabado, es decir que los compradores de locales deberán rematar las obras de adecuación a cada actividad concreta. Esto determina el techo estimable de valor medio de venta del metro cuadrado preacabado, que ciframos en 1.081,82 €. En consecuencia estimamos el margen bruto en 90,15 €/m2 sobre rasante.

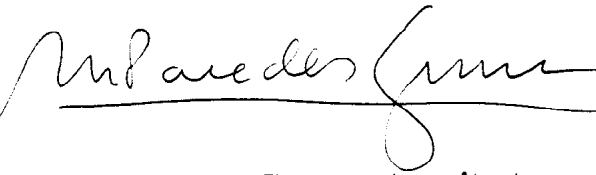
Esto supone un margen bruto del total de la operación de 90,15 €/m2 x 46.738 m2, que supone un margen bruto global de 4.213.430 €.

Considerando que el coste global de producción es de 40.943.227 €, existe un margen bruto de la operación aproximadamente del 9% de la inversión global.

Si estimamos que la operación se realiza mediante una inversión media sostenida del 10% de la inversión global, durante un periodo de dos años, la rentabilidad interna de la inversión, calculada de modo simple, podría estar en el orden de  $4,21 / 2 \times 4,09 = 0,51$ , es



decir del 51%, que resulta una rentabilidad adecuada a los riesgos que una operación de estas características encierra.



**Manuel Paredes Grosso - Arquitecto**

**Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados, S.L.**

