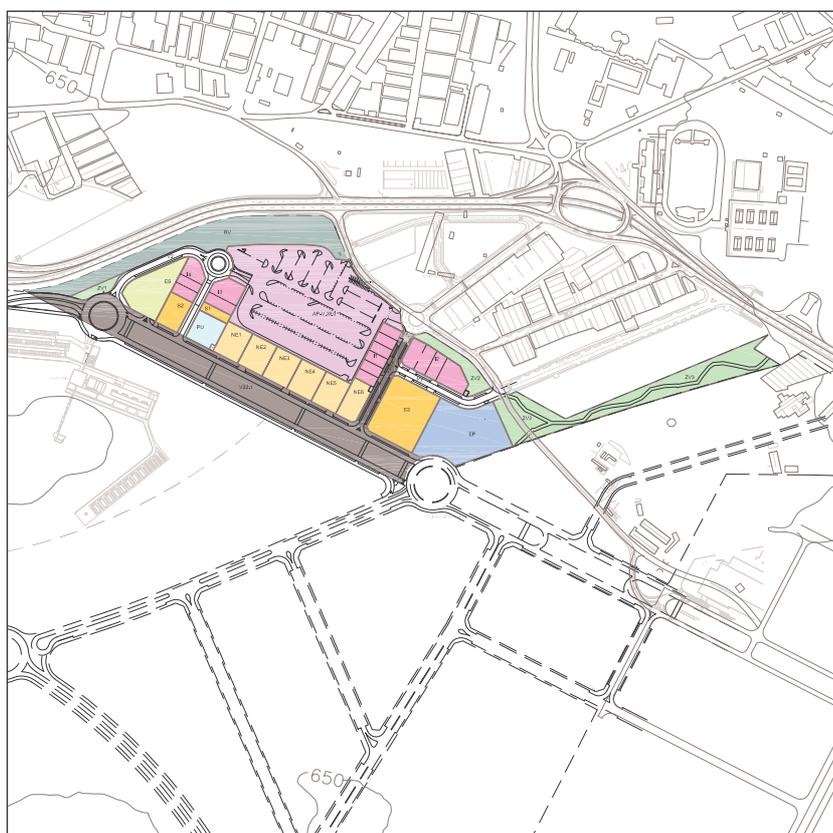


MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I.5



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
SEPTIEMBRE 2009

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP I-5

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN. MODIFICACION PROPUESTA

1.3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

1.4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

1.5. REDES PÚBLICAS. ADECUACIÓN A LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

2. MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS ESTADO ACTUAL

O.01 CALIFICACIÓN DEL SUELO

O.02 VIARIO Y ALINEACIONES. PARCELACIÓN INDICATIVA

PLANOS MODIFICADOS

O.01 CALIFICACIÓN DEL SUELO

O.02 VIARIO Y ALINEACIONES. PARCELACIÓN INDICATIVA

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector PP I-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 30 de julio de 2004, publicándose en el BOCM nº 189 de 10 de agosto de 2004.

El planeamiento se desarrolló mediante el sistema de expropiación convenida, habiéndose aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 25 de octubre de 2005, publicándose en el BOCM el 23 de diciembre de 2005. En la actualidad la totalidad de los suelos están obtenidos, y son titularidad del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Posteriormente con fecha 26 de mayo de 2006 se aprueba por la Junta de Gobierno Local el Acta de Agrupación de las parcelas incluidas en el Proyecto de Expropiación PP I-5, inscribiéndose posteriormente en el Registro de la Propiedad.

Para la urbanización del sector, el Ayuntamiento de Fuenlabrada optó por la convocatoria de un concurso de enajenación de todos los aprovechamientos lucrativos a un único operador, el cual además realizaría la parcelación del ámbito para la posterior edificación en las fincas resultantes; sin embargo el concurso convocado al efecto resultó desierto, y en estos últimos años, de difícil situación económica, no han aparecido nuevas oportunidades para el desarrollo del sector, al menos con esta modalidad de operador único.

Paralelamente, en el año 2007 se redacta por parte de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid el Proyecto denominado “*Remodelación del enlace carretera M-506 para el acceso al polideportivo de Fuenlabrada*”, proyecto que afecta de forma notable a la ordenación, pues necesita ocupar no sólo los suelos destinados a Reserva Viaria, sino también parte de la parcela calificada para aparcamiento de pesados.

En la actualidad, dentro del Fondo Estatal de Inversión Local, se están realizando las obras de urbanización de la parcela dotacional destinada a aparcamiento de pesados AP.V.39.0, las cuales está previsto finalizar a finales de este año.

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN. MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación puntual se redacta para hacer una ligera redistribución de usos sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo con el objeto de optimizar las sinergias que se pueden producir entre la parcela de uso dotacional privado, donde se permiten usos de servicio a las personas, con las parcelas destinadas a uso terciario donde se producen mayoritariamente servicios a las empresas. Por ello se ha buscado concentrar la mayor parte del uso terciario (Servicios) junto a la parcela de equipamiento privado, pero sin “vaciar” del todo de este uso a las dos parcelas que dan frente a la plaza situada junto al eje bulevar.

Asimismo la Modificación puntual se realiza para adaptar la superficie de cesión de la reserva viaria colindante a la carretera M-506 (aumentando la misma en detrimento de la superficie correspondiente al aparcamiento de pesados AP.V.39.0) a lo previsto por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en el Proyecto denominado “*Remodelación del*

enlace carretera M-506 para el acceso al polideportivo de Fuenlabrada”, de reciente redacción.

Finalmente, de un análisis más detallado del funcionamiento de ciertos espacios de cesión, se propone un ajuste en la dimensión de la plaza urbana (PU) localizada sobre el eje bulevar V.22.1, la apertura de un vial en fondo de saco para aumentar la fluidez del tráfico ocasionado sobre la rotonda de acceso a la parcela del aparcamiento, y suprimir un pequeño espacio residual de la parcela destinada a aparcamiento de pesados para incorporarlo a la superficie calificada como nave escaparate.

El citado “movimiento” de la edificabilidad terciaria – servicios, ocasiona que parte del suelo industrial (zona I3) deje su sitio a este uso, teniéndose que relocalizar en otra zona del polígono. Concretamente la edificabilidad de dicha zona se divide en dos porciones de suelo (identificadas como I3 e I4) que se sitúan enfrentadas a ambos lados del pequeño viario local situado junto a la parcela de la Estación de Servicio (ES), la cual ve reducida su dimensión de 7.754 m² a 5.342 m², reducción perfectamente admisible toda vez que la superficie que resulta mantiene un tamaño acorde para una Estación de Servicio de apoyo fundamentalmente a los vehículos pesados, muy superior a cualquiera de las estaciones existentes en nuestro término municipal.

La posición de esta pequeña nueva zona industrial, situada entre la Estación de Servicio y el Centro de Transporte o aparcamiento de pesados, permitirá la localización de actividades especializadas en servicios al automóvil, y especialmente a vehículos pesados.

Si bien uno de los objetivos de la Modificación puntual es la de concentrar el aprovechamiento terciario junto a la parcela de uso dotacional privado, la necesidad de mantener unos frentes con actividad económica también terciaria hacia la plaza pública existente junto al bulevar, hace que se hayan mantenido dos parcelas en la posición original, aunque una de ellas con el fondo mínimo imprescindible para configurar dicho frente, el cual debería orientarse más hacia usos hosteleros o puramente comerciales.

Analizando el espacio delimitado para la mencionada plaza, se ha visto conveniente reducir sus dimensiones, pues las originales (80,00 x 50,00 m) definían un espacio urbano excesivamente amplio, rodeado por edificaciones de baja altura (una o dos plantas), lo que hacía verla “fuera de escala”. Así, se desplaza hacia la plaza 15,00 m el lindero de la zona calificada como Nave Escaparate, y en el lado opuesto se prolonga el viario local en fondo de saco hasta su conexión con el eje bulevar, reduciendo en otros 15,00 m la dimensión mayor hasta quedar con una distancia de 50,00 m. Surge así un espacio más reducido, de forma cuadrada, y con mejor proporción en relación con la altura de las edificaciones colindantes previstas.

Además de los cambios comentados se realiza un ligero ajuste de alineaciones de la parcela de uso dotacional privado, tanto hacia la rotonda a que da frente, donde se iguala el ancho de la acera (5,00 metros) al del sector colindante del PP I-3, como en la alineación hacia la zona verde, para ajustar su superficie a las condiciones de edificabilidad máxima posible (según los límites definidos por el Plan General) para dicha parcela.

Por último, la Modificación puntual adapta las condiciones de parcela mínima, retranqueos de la edificación y edificabilidad neta, en alguna de las ordenanzas reguladoras de las Zonas en que la Normativa Urbanística del Plan Parcial divide los suelos.

Concretamente, se proponen las siguientes modificaciones en las ordenanzas:

- Zona Industria: Se disminuyen la superficie y el frente mínimos de parcela, y se corrigen los retranqueos mínimos a diferentes linderos para dar una mayor flexibilidad a la ordenación de las parcelas.
- Zona Nave escaparate: Se disminuyen el frente mínimo de parcela, y la edificabilidad neta, bajándola de 1,2 a 1,1 m²/m², para no incrementar la edificabilidad total de la zona al aumentar su superficie neta.
- Zona Servicios Terciarios: Se regula de forma diferenciada la edificabilidad en cada una de las tres parcelas según la posición y características que cada una de ellas adopta en la ordenación y, al igual que en la anterior, para no incrementar la edificabilidad total de la zona al aumentar su superficie neta. Además se cambia el retranqueo lateral y trasero de 6,00 a 5,00 metros, para dar una mayor flexibilidad a la ordenación de las parcelas.
- Zona Equipamiento Privado: Se disminuye la edificabilidad neta, bajándola de 1,8 a 1,7 m²/m², para no incrementar la edificabilidad total de la zona al aumentar su superficie neta.
- Zona de Estación de Servicio: Se corrige la edificabilidad neta, pasando de 0,05 m²/m² a 0,07 m²/m² al haberse disminuido la superficie de la parcela, y se corrige la ocupación, bajándola del 60% al 30%, dadas las características de las instalaciones a implantar.

1.3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

En la página siguiente se presenta el cuadro del Plan Parcial modificado, con el mismo diseño que en el documento del Plan Parcial original, con los datos generales tanto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo como las de cesión.

Como se puede comprobar en el siguiente cuadro comparativo entre el Plan Parcial original y la presente Modificación, las cifras de edificabilidad sufren ligerísimas variaciones con el objeto de no alterar tanto los porcentajes de edificabilidad de cada uso, como el aprovechamiento y edificabilidad totales.

Las superficies de suelo presentan algunas diferencias, aunque no significativas, salvo en las parcelas de aparcamiento de pesados y de reserva viaria, en las que la primera disminuye lo que se incrementa la segunda, debido a la previsión de remodelación de la carretera M-506 según lo comentado más arriba.

USO	SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD	
	PP ACTUAL	PP MODIFICADO	PP ACTUAL	PP MODIFICADO
NAVE ESCAPARATE	13.407	14.605	16.088	16.066
SERVICIOS	9.651	11.493	15.924	15.946
ESTACIÓN DE SERVICIO	7.754	5.342	416	392
TOTAL TERCIARIO	30.812	31.440	32.429	32.403
EQUIP. PRIVADO	10.665	11.305	19.197	19.219
INDUSTRIA	13.177	13.181	12.518	12.522
TOTAL LUCRATIVO	54.654	55.926	64.144	64.144
ZONAS VERDES	24.464	23.417		
C.T.	150	195		
AP. PESADOS	47.490	39.836		
RESERVA VIARIA	10.077	17.139		
VIARIO LOCAL	10.030	10.352		
RED GRAL. VIARIA	36.403	36.403		
TOTAL CESIONES	128.614	127.342		
TOTAL PLAN PARCIAL	183.268	183.268		
APROVECHAMIENTO			105.708	105.700
COEF. EDIFICABILIDAD			0,536	0,536

PLAN PARCIAL SECTOR PP-I.5 - FUENLABRADA.									
REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	EDIF. NETA m2c/m2s	EDIFICABILIDAD (m2c)	% EDIF. DEL SECTOR	% EDIF. MIN.-MAX.	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
NE	Nave Escaparate	14.605		1,10	16.066				
TOTAL COMERCIO ESCAPARATE			14.605	1,10	16.066	25%	15-25%	1,875	30.123
S-1	Servicios	750		1,00	750				
S-2	Servicios	2.200		0,50	1.100				
S-3	Servicios	8.543	11.493	1,65	14.096				
ES	Estación de Servicio	5.342	5.342	0,07	392				
TOTAL SERVICIOS			16.835	0,97	16.338	25%	15-25%	1,875	30.634
TOTAL TERCIARIO			31.440		32.404	51%	40-50%		
EP	Eq. Privado	11.305		1,70	19.219				
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO			11.305	1,70	19.219	30%	30-40%	1,687	32.422
I-1	Industrial	3.570		0,95	3.392				
I-2	Industrial	4.712		0,95	4.476				
I-3	Industrial	2.488		0,95	2.364				
I-4	Industrial	2.411		0,95	2.290				
TOTAL INDUSTRIAL			13.181	0,95	12.522	20%	10-20%	1,000	12.522
TOTAL LUCRATIVO			55.926	1,147	64.144	100%			105.700

REDES PUBLICAS LOCALES									
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES									
ZV1	Espacio Libre	1.153							
ZV2	Espacio Libre	2.973							
ZV3	Espacio Libre	16.852							
PU-1	Plaza Urbana	2.439							
TOTAL RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.			23.417	36,51 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín legal = 15,00			
INFRAESTRUCTURAS									
4 x CT	Centros de Transfor.	195							
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			195						
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS									
AP - V.39.0	Ap. pesados	39.836		1 m ² /m ²	39.836	Edificabilidad no lucrativa. Máx. 10% para usos compatibles			
RV	Reserva Viaria	17.139							
VIARIO	Viario local	10.352							
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS			67.327						
TOTAL REDES LOCALES			90.939	141,77 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín. legal = 30,00			

REDES PUBLICAS GENERALES INTERIORES									
RG DE INFRAESTRUCTURAS									
V-22.1	RG Viaria	32.910							
V-23.4	RG Viaria	3.493							
TOTAL RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS			36.403	56,75 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín legal = 20,00			
TOTAL RRGG EQUIP. Y SERVICIOS URBANOS			0	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín legal = 30,00			
TOTAL REDES GENERALES INTERIORES			36.403			Mín. PGOU = 34.650,00			

REDES PUBLICAS EXTERIORES									
RED GENERAL ZONAS VERDES Y E.L.			13.934	21,72 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín legal = 20,00			
RED SUPRAMUNICIPAL VIVIENDA PÚBLICA			0						
OTRAS REDES SUPRAMUNICIPALES			0						
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES			S/ Art.91.3-a) Ley Suelo Madrid	20,00 M2 / 100 M2 EDIF.		Mín legal = 12.829			
TOTAL REDES EXTERIORES			13.934						

RESUMEN									
Total Lucrativo		55.926							
Total Redes Locales		90.939							
Total Redes Generales Interiores		36.403							
TOTAL SECTOR NETO			183.268	0,35	64.144				105.700
TOTAL REDES EXTERIORES			13.934						
TOTAL BRUTO			197.202				A. Tipo = 0,536		0,536

1.4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

De la lectura del cuadro comparativo entre el Plan Parcial original y el modificado, se desprende que no se producen alteraciones que afecten a las superficies edificables del sector, manteniéndose los parámetros de edificabilidad bruta y coeficiente de edificabilidad (aprovechamiento tipo).

Sin embargo con las superficies de suelo surgen las variaciones derivadas de los cambios ya explicados. Se aumenta la superficie neta de las parcelas en 1.272 m², disminuyendo en la misma cuantía la del suelo de cesión para redes públicas.

Las zonas verdes disminuyen en 1.047 m² debido al ajuste realizado sobre las dimensiones de la plaza pública, la cual reduce su superficie en 1.500 m², mientras que la zona ZV3 aumenta en 453 m² por el ajuste realizado junto a la parcela de equipamiento privado. En todo caso el estándar sigue siendo en más del doble superior al mínimo exigido por la Ley del Suelo (36,51 m² frente a 15 m² por cada 100 m² edificables), tal y como se comprueba en el apartado siguiente.

La superficie que más varía es la destinada al aparcamiento de pesados, la cual es 7.654 m² menor que la original. Esta disminución, que inicialmente pudiera suponer una reducción excesiva de plazas, finalmente según el Proyecto de Urbanización en ejecución (cuya propuesta recoge la presente Modificación Puntual), va a suponer apenas una reducción de 10 unidades, pues el diseño final de distribución de plazas aumenta en 27 unidades las del tipo D (ligeros – furgonetas y microbuses) mientras que disminuye en 72 las del tipo C (rígidos 2 ejes). Por otra parte el resto de tipos también aumenta algo su capacidad (6 ud las de tipo A trailers articulados y 8 ud las de tipo B autobuses y rígidos de tres ejes).

CAPACIDAD APARCAMIENTO PESADOS

APARCAMIENTO PESADOS		DIM. VEHÍCULO	DIM. PLAZA	MUESTREO POLICIA	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN PP
TIPO A	Trailers articulados	2,5 x 16	3,5 x 18	88	99	105
TIPO B	Rígido 3 ejes y autobuses	2,5 x 12	3,5 x 13	73	74	82
TIPO C	Rígido 2 ejes	2,5 x 9	3,5 x 10	141	152	80
TIPO D	Ligeros y microbus	2,2 x 6	3 x 7	230	127	154
TIPO E	Turismos	2 x 4	2,5 x 5			21
TOTAL				532	452	442

Como se puede apreciar, se han creado 21 plazas para aparcamiento de turismos, tipo no tenido en cuenta inicialmente pero que sí se considera debe tener el Centro de Transporte, al menos para los empleados del mismo.

La disminución de la superficie del Centro de Transporte repercute fundamentalmente en el aumento en 7.062 m² de la superficie de Reserva Viaria para ampliación de la carretera M-506.

En definitiva las modificaciones realizadas no suponen excesivas variaciones sobre el Plan Parcial original, más bien se deben entender como ajustes de la ordenación que no alteran en absoluto la estructura tanto de usos como funcional del Sector.

1.5. REDES PÚBLICAS. ADECUACIÓN A LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En relación con las Redes públicas del Sector y su adecuación a lo establecido por los artículos 36 y 91 de la Ley del suelo, se proponen dos cambios en relación con la adscripción, nivel o jerarquía de las mismas.

El primero se refiere a la superficie de Reserva Viaria junto a la M-506. Esta reserva, que en el Plan Parcial figuraba como parte de la red local, al hacerse para ampliación de la autovía, según el diseño previsto por el proyecto redactado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se califica en la presente Modificación Puntual como Red Supramunicipal de Infraestructuras.

El suelo así calificado, con una superficie de 17.139 m², es superior al fijado como mínimo por el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid que, modificado según la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece un estándar de 20 m² por cada 100 m² edificables, lo que supone una superficie mínima de 12.829 m².

El segundo de los cambios afecta a la superficie destinada a dotación para aparcamiento de pesados. El Plan General la incluyó como equipamiento local, y así se calificó por el Plan Parcial. Sin embargo en la memoria justificativa del documento ya se mencionaba la posibilidad de establecerla como red general “...*cuestión razonable pues se trata de una instalación de servicio del conjunto del municipio, no sólo del sector*”. Así, en la presente Modificación se califica dicha superficie como Red general de servicios.

Por otra parte, la superficie finalmente expropiada de Sistemas Generales exteriores adscritos (en terrenos correspondientes al Sistema General de Espacios Libres del parque de La Pollina P.11.0) es de 14.384 m², superior en 437 m² a la establecida por el Plan Parcial.

Por último, no se producen alteraciones sobre las superficies de cesión de Redes Generales de infraestructuras destinadas a viario (V-22.1 y V-23.4), afectando otras diferencias de superficie (comentadas en los apartados anteriores) únicamente a las redes locales, tanto de zonas verdes, como viaria.

Los cuadros de redes públicas, tanto generales como locales o supramunicipales del Plan Parcial quedan cuantificadas de la siguiente forma:

REDES PÚBLICAS LOCALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 64.144 m²_{cUP})	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras			195 m ² _s
Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos	15 m ² de suelo / 100 m ² const.	9.622 m ² _s	23.417 m ² _s
Eq. Sociales, Serv. Urb. o Inf. Viario			10.352 m ² _s
TOTAL	30 m² de suelo / 100 m² const.	19.243 m²_s	33.964 m²_s

REDES PÚBLICAS GENERALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 63.019 m²_c)	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras (SG Viario)	20 m ² de suelo / 100 m ² const.	12.829 m ² _s	36.403 m ² _s
Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos. (SG exteriores)	20 m ² de suelo / 100 m ² const.	12.829 m ² _s	14.384 m ² _s
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos. . (AP-V.39.0)	30 m ² de suelo / 100 m ² const.	19.243 m ² _s	39.836 m ² _s
TOTAL	70 m² de suelo / 100 m² const.	44.901 m²_s	90.623 m²_s

REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 64.144 m²_{cUP})	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras	20 m ² de suelo / 100 m ² const.	12.829 m ² _s	17.139 m ² _s
TOTAL	20 m² de suelo / 100 m² const.	12.829 m²_s	17.139 m²_s

2. MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

Las Ordenanzas reguladoras de la Normativa del Plan Parcial que sufren alguna alteración según los cambios introducidos en el punto 2.2. “*Objeto y justificación. Modificación propuesta*”, se presentan a continuación en su redacción completa manteniendo los epígrafes numéricos de la Normativa del Plan Parcial:

5.3 NAVE ESCAPARATE (COMERCIAL).

5.3.1 DEFINICIÓN.

Usos terciario-comerciales con tipología de edificio exento o nave escaparate, que alberga una actividad mixta de almacenamiento y venta, sin llegar a alojar grandes superficies comerciales.

5.3.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01, de Calificación, del presente Plan Parcial.

5.3.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

- I. PARCELA MÍNIMA: 2.000 m²
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 35 m.
- III. ALINEACIONES DE PARCELA: Las definidas en el Plano O-02.

5.3.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Sesenta (60) por ciento para las edificaciones sobre rasante y del ochenta (80) por ciento en las edificaciones bajo rasante
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,1 m²/m².
- III. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (baja + 1), con límite de 10 metros a línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el PGOU.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.3.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.

En determinadas situaciones, se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación. Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:

- A. En el frente al Nuevo Eje Cantueña: de diez (10) metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- B. En el espacio de retranqueo sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.
- C. En la parcela con fachada al espacio libre público PU: se hará coincidir la fachada del edificio con la alineación de parcela, sin retranqueo alguno.

II. OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

- A. El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, en todas sus plantas, será como mínimo de cuatro (4) metros, conforme a la definición gráfica contenida en el Plano O-02, excepto en la parcela con fachada al espacio libre público PU, cuyo retranqueo a la parcela del aparcamiento de pesados será de seis (6) metros.
- B. El retranqueo de la edificación en el frente al vial V-23.4, en todas sus plantas, será como mínimo de cinco (5) metros, conforme a la definición gráfica contenida en el Plano O-02.
- C. En las franjas de retranqueo mínimo así definidas, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

III. RETRANQUEO ENTRE EDIFICACIONES.

Las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de 2/3 de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

5.3.6 CONDICIONES PARTICULARES.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- A. Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada.

B. Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA:

A. El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de esorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

B. Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. RECOMENDACIONES PARA EL TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS EN LA INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

A. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.

B. Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a ésta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.

C. Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. CERRAMIENTOS DE PARCELA:

A. Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el Capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial

B. Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

VI. APARCAMIENTO

Se deberá prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VII. CAMBIO DE ACTIVIDAD.

El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

5.3.7 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Título 9 de la normativa del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo Título.

I. USO CARACTERÍSTICO:

Servicios terciarios en sus categorías de comercio, tanto mediano como grande, en todo caso no alimentario

II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido; y serán:

- A. Servicios terciarios en su clase de oficinas
- B. Industrial en su categoría de servicios empresariales
- C. Dotacional y servicios en su clase de equipamiento educativo y sanitario (relacionado exclusivamente con actividades de medicina laboral) servicios públicos y administración pública
- D. Garaje, aparcamiento

III. USOS PROHIBIDOS:

- A. Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado
- B. Estaciones de suministro de combustible
- C. Los usos restantes.

5.4 SERVICIOS TERCIARIOS

5.4.1 DEFINICIÓN.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a servicios de carácter terciario, complementarios de las actividades industriales; incluyendo en tal concepto comercio especializado (informática, papelería, reprografía, etc.), sucursales de entidades bancarias o de servicios financieros, despachos de arquitectura o ingeniería, gestorías, compañías de seguros, academias o centros de formación, bares y restaurantes y en general todas aquellas actividades que puedan complementar el desarrollo de la actividad industrial.

Se desarrollarán en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación aislada en la que comparten edificación varios usos.

5.4.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

5.4.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

- I. PARCELA MÍNIMA: Será la determinada en el Plano O-02, que en lo relativo a las parcelas con esta calificación establece una parcelación vinculante, no indicativa. A todos los efectos, estas parcelas tendrán la condición de indivisibles.
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Conforme a la parcelación recogida en el Plano O-02 del presente Plan Parcial.
- III. ALINEACIONES DE PARCELA: Las definidas en el Plano O-02.

5.4.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Cincuenta (50) por ciento para las edificaciones sobre rasante en las parcelas identificadas como S1 y S2, y sesenta (60) por ciento para las edificaciones sobre rasante en la parcela identificada como S3; y del ochenta (80) por ciento en las edificaciones bajo rasante

- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Según parcelas:

Parcela S1: 1,00 m²/m².

Parcela S2: 0,5 m²/m².

Parcela S3: 1,65 m²/m².

III. ALTURA MÁXIMA:

Según parcelas:

Parcela S1: 3 plantas (baja + 2), con límite de doce (12) metros a línea de cornisa.

Parcela S2: 2 plantas (baja + 1), con límite de doce (8) metros a línea de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la plaza pública.

Parcela S3: 2 plantas (baja + 1), con límite de doce (8) metros a línea de cornisa, medidos desde la cota de nivelación del lindero al vial V-22.1.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela o en situación de semisótano, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el PGOU.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.4.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.

En determinadas situaciones, se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación. Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:

A. En la parcela S1: se hará coincidir la fachada del edificio con la alineación de la parcela al espacio libre público PU, sin retranqueo alguno.

B. En el frente de las parcelas S2 y S3 al Nuevo Eje Cantueña: de diez (10) metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.

C. En el espacio de retranqueo sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

II. OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

A. Para las parcelas S1 y S2 se señala un retranqueo mínimo de edificación a todos los linderos de cinco (5) metros, con excepción de los linderos donde se señala alineación fija obligatoria.

B. En las franjas de retranqueo mínimo así definidas, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

III. RETRANQUEO ENTRE EDIFICACIONES.

Las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de 2/3 de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

5.4.6 CONDICIONES PARTICULARES.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada.

B. Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA:

A. El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de esorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

B. Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

VIII. RECOMENDACIONES PARA EL TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS EN LA INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

A. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.

B. Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a ésta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.

C. Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

III. CERRAMIENTOS DE PARCELA:

A. Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el Capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial

B. Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

IV. CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

V. APARCAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9.4.24 de la normativa del PGOU, con un mínimo en todo caso de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VI. CAMBIO DE ACTIVIDAD.

El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

5.4.7 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

I. USO CARACTERÍSTICO:

El uso característico es el de servicios terciarios en sus clases de: oficinas.

II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles no excederán en cada uno de ellos del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido; y serán:

A. Servicios terciarios en sus categorías de:

1. Comercio (pequeño y mediano, excluido el alimentario).
2. Servicios recreativos en su categoría II (excluido espectáculos y salas de reunión).

3. Otros servicios terciarios, especialmente los destinados a las necesidades del transportista y empresas ligadas a la logística y el transporte.
- B. Dotacional y servicios en su categoría de:
1. Servicios públicos y Administración pública
 2. Equipamiento sanitario relacionado con actividades de medicina laboral.
 3. Equipamiento docente relacionado con academias de formación (idiomas, informática, autoescuela, etc.)
 4. Deportivo: Gimnasios.
- C. Garaje, aparcamiento
- III. USOS PROHIBIDOS:
- A. Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado.
 - B. Los usos restantes.

5.5 INDUSTRIA.

5.5.1 DEFINICIÓN.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a usos industriales y de almacenaje, en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación adosada.

5.5.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

5.5.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

- I. PARCELA MÍNIMA: Quinientos veinticinco (525) metros cuadrados.
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Quince (15) metros.
- III. ALINEACIONES DE PARCELA: Las definidas en el Plano O-02.

5.5.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Setenta (70) por ciento para las edificaciones sobre rasante y del cien (100) por ciento en las edificaciones bajo rasante.
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,95 m²/m².
- III. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (baja + 1), con límite de diez metros (10) metros a línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el PGOU.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.5.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.

Se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación. Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:

- A. En el frente de la manzana I1 al Sistema General Viario V-23.4: de siete metros y medio (7,5) en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- B. En el frente de las manzanas I2, I3 e I4 a los viarios locales perpendiculares al V-23.4 y V.22.1: de siete metros y medio (7,5) en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- C. En el espacio de retranqueo sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

II. OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

- A. La edificación se adosará a los linderos laterales entre parcelas de esta calificación.
- B. Para las manzanas I1, I3 e I4 se señala un retranqueo mínimo de edificación a lindero posterior de tres (3) metros.
- C. Para la manzana I2, se señala un retranqueo mínimo de edificación a todos los linderos de cuatro (4) metros.
- D. Para las manzanas I3 e I4, el retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales será el definido gráficamente en el Plano O-02.

5.5.6 CONDICIONES PARTICULARES.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- A. Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada.
- B. Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA:

- A. El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, preferentemente con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela,

minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

B. Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. RECOMENDACIONES PARA EL TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS EN LA INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

A. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.

B. Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a ésta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.

C. Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. CERRAMIENTOS DE PARCELA:

A. Habrán de vallarse los linderos entre parcelas privadas, siendo optativo el vallado en los frentes a viario. Los vallados cumplirán las instrucciones de vallado que se detallan en el Capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial

B. Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

VI. APARCAMIENTO

A. Se establece un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² edificables.

B. Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o en espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local.

VII. CAMBIO DE ACTIVIDAD.

El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

5.5.7 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo

I. USO CARACTERÍSTICO:

Industrial en sus categorías de industria en general y talleres de automoción.

II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal.

- A. Industrial en su categoría de servicios empresariales.
- B. Oficinas, relacionadas con la actividad industrial
- C. Dotacional y servicios. Servicios públicos y administración pública, servicios de infraestructuras
- D. Garaje, aparcamiento

III. USOS PROHIBIDOS:

- A. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
- B. Los usos restantes

5.6 EQUIPAMIENTO PRIVADO.

5.6.1 DEFINICIÓN.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a usos dotacionales complementarios de los industriales y de servicios, en edificación de tipología aislada.

5.6.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

5.6.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

- I. PARCELA MÍNIMA: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Cuarenta (40) metros.
- III. ALINEACIONES DE PARCELA: Las definidas en el Plano O-02.

5.6.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Sesenta (60) por ciento de la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,7 m²/m².
- III. ALTURA MÁXIMA: 5 plantas (baja + 4), con límite de quince (15) metros a línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela ocupado a su vez por la edificación sobre rasante, en las condiciones reguladas por el PGOU; siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.6.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.

En esta zona de ordenanza no se establece ninguna alineación obligatoria.

II. OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

A. Se señala un retranqueo mínimo uniforme de diez (10) metros para todos los límites de la parcela excepto para el lindero que la separa de la parcela S3, el cual será de cinco (5) metros.

B. En estos retranqueos solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

III. RETRANQUEO ENTRE EDIFICACIONES.

Las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de 2/3 de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

5.6.6 CONDICIONES PARTICULARES.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada.

B. Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA:

A. El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector.

B. Se permitirá la localización de aparcamiento en superficie en un máximo del cuarenta (40) por ciento del espacio libre total, debiendo quedar el resto tratado mediante proyecto de jardinería que incluya arbolado.

C. Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. RECOMENDACIONES PARA EL TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS EN LA INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

- A. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.
- B. Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a ésta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.
- C. Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. CERRAMIENTOS DE PARCELA:

- A. Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el Capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial
- B. Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

VI. APARCAMIENTO

- A. Se establece un mínimo de dos (2) plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² edificables.
- B. En el caso de incorporar actividades comerciales compatibles, el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VII. CAMBIO DE ACTIVIDAD.

El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

5.6.7 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

I. USO CARACTERÍSTICO: Equipamientos y Servicios de carácter privado.

- A. Servicios terciarios de hospedaje, en su categoría de hoteles.
- B. Servicios recreativos en todas sus categorías.
- C. Dotacional y servicios:
 - 1. Deportivo: gimnasio, pista de hielo, club deportivo, etc.
 - 2. Equipamiento educativo, cultural, religioso o sanitario.
 - 3. Servicios públicos y administración pública.

II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal

- A. Servicios terciarios en su categoría de oficinas
- B. Comercial: Pequeño comercio, hasta quinientos (500) metros cuadrados actividad comercial
- C. Dotacional en su categoría de servicios infraestructurales

III. USOS PROHIBIDOS:

- A. Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado.
- B. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
- C. Los usos restantes

5.7 ESTACIÓN DE SERVICIO.

5.7.1 DEFINICIÓN.

Se corresponde con los suelos destinados al uso de suministro y venta al público de combustibles para la automoción, con usos dotacionales complementarios de los industriales y logística del transporte, en parcela de tamaño medio con baja ocupación de la misma y con un mínimo de instalaciones complementarias resueltas mediante edificación aislada.

5.7.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en la parcela así definida en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

5.7.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

- I. PARCELA MÍNIMA: Será la determinada en el Plano O-02, que en lo relativo a esta parcela establece una parcelación vinculante, no indicativa. A todos los efectos, la parcela tendrá la condición de indivisible.
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Conforme a la parcelación recogida en el Plano O-02 del presente Plan Parcial.
- III. ALINEACIONES DE PARCELA: Las definidas en el Plano O-02.

5.7.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Treinta (30) por ciento de la parcela, sobre rasante.
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. (0,07 m²/m²).

No computan edificabilidad las instalaciones auxiliares como lavacoches, aspiraderos, etc.

- III. ALTURA MÁXIMA: Una (1) planta o su equivalente de cuatro (4) metros a la línea de cornisa de la edificación.
- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: No se permite la ocupación bajo rasante de la parcela, salvo para aquellas instalaciones de depósitos de combustible propias de estas instalaciones.
- V. MARQUESINAS: Podrán autorizarse marquesinas en el espacio libre de parcela, justificadas en el proyecto de la instalación, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.
- VI. SEGURIDAD: El proyecto justificará conveniente la aplicación de la normativa de seguridad en emergencias.

5.7.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.

En esta zona de ordenanza no se establece ninguna alineación obligatoria.

II. OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Se señala un retranqueo mínimo de cinco (5) metros para todos los límites con otras parcelas privadas, pudiendo adosarse al resto de linderos exteriores a viario y zonas verdes públicas.

5.7.6 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

I. USO CARACTERÍSTICO:

Servicios públicos en su categoría de Instalaciones de suministro de combustible para vehículos

II. USOS COMPATIBLES: Dada la naturaleza de estas instalaciones, los usos compatibles pueden en esta caso consumir el total de la edificabilidad asignada al sector.

A. Comercial en categoría de pequeño comercio.

B. Dotacional y servicios. Servicios públicos y administración pública, servicios de infraestructuras.

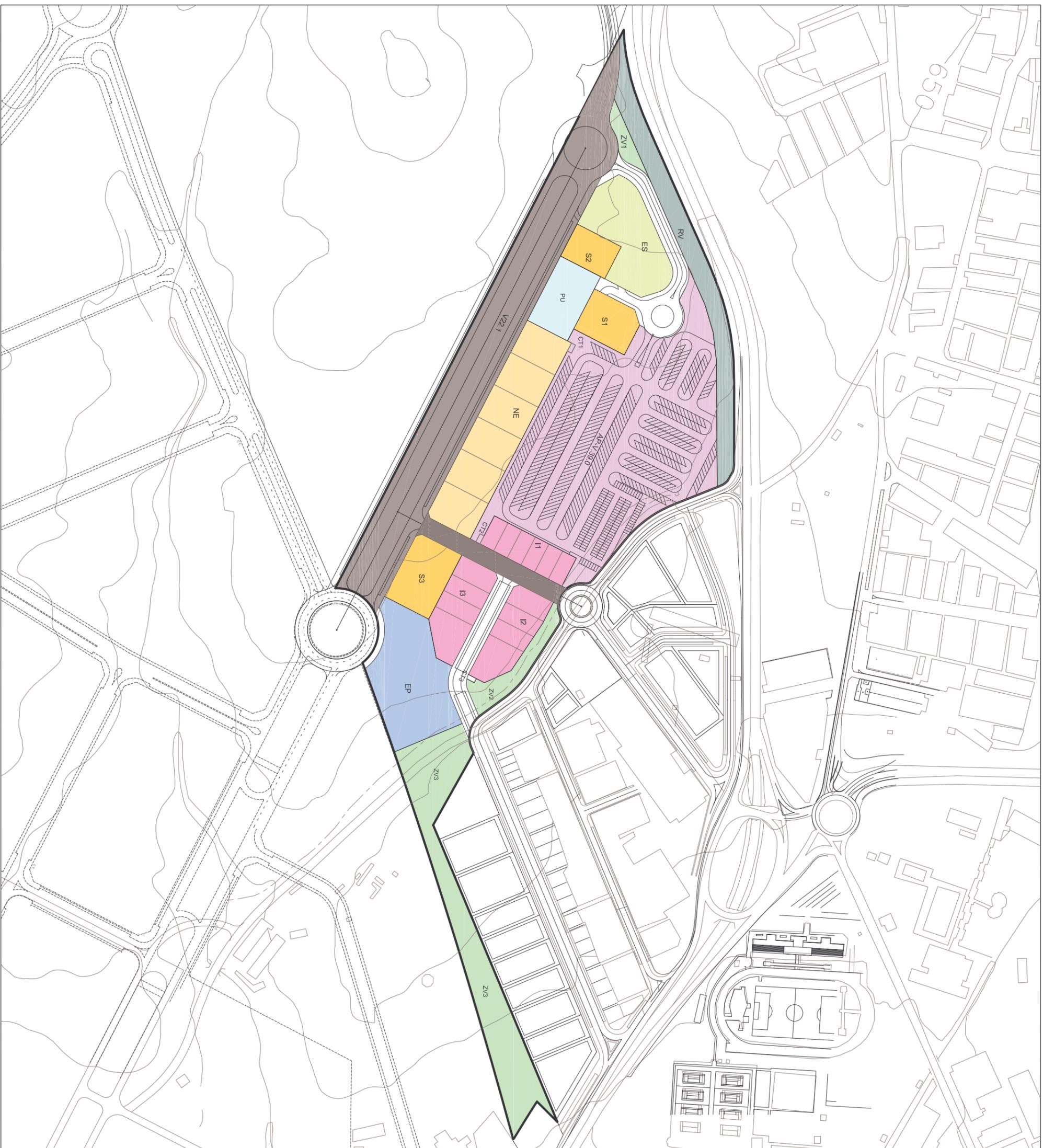
III. USOS PROHIBIDOS:

Los usos restantes.

El resto de determinaciones de la Normativa del Plan Parcial se mantienen invariables.

Fuenlabrada, 21 de septiembre de 2009

Servicios Técnicos Municipales



CALIFICACION Y USOS DEL SUELO	
[Yellow]	NAVE ESCAPARATE COMERCIAL
[Light Green]	SERVICIOS TERCIARIOS
[Light Blue]	ESTACION DE SERVICIO
[Light Purple]	DOTACIONAL PRIVADO
[Blue]	APARCAMIENTO DE PESADOS
[Pink]	PEQUENA INDUSTRIA - TALLERES
[Green]	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
[Light Green]	PLAZA URBANA
[Light Green]	RESERVA URBANA
[Light Green]	SISTEMA GENERAL VARIO

EXCMO. ATTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA
 SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA - SECCION DE EDIFICACION

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-15

PLANO: CALIFICACION DEL SUELO (ESTADO ACTUAL)

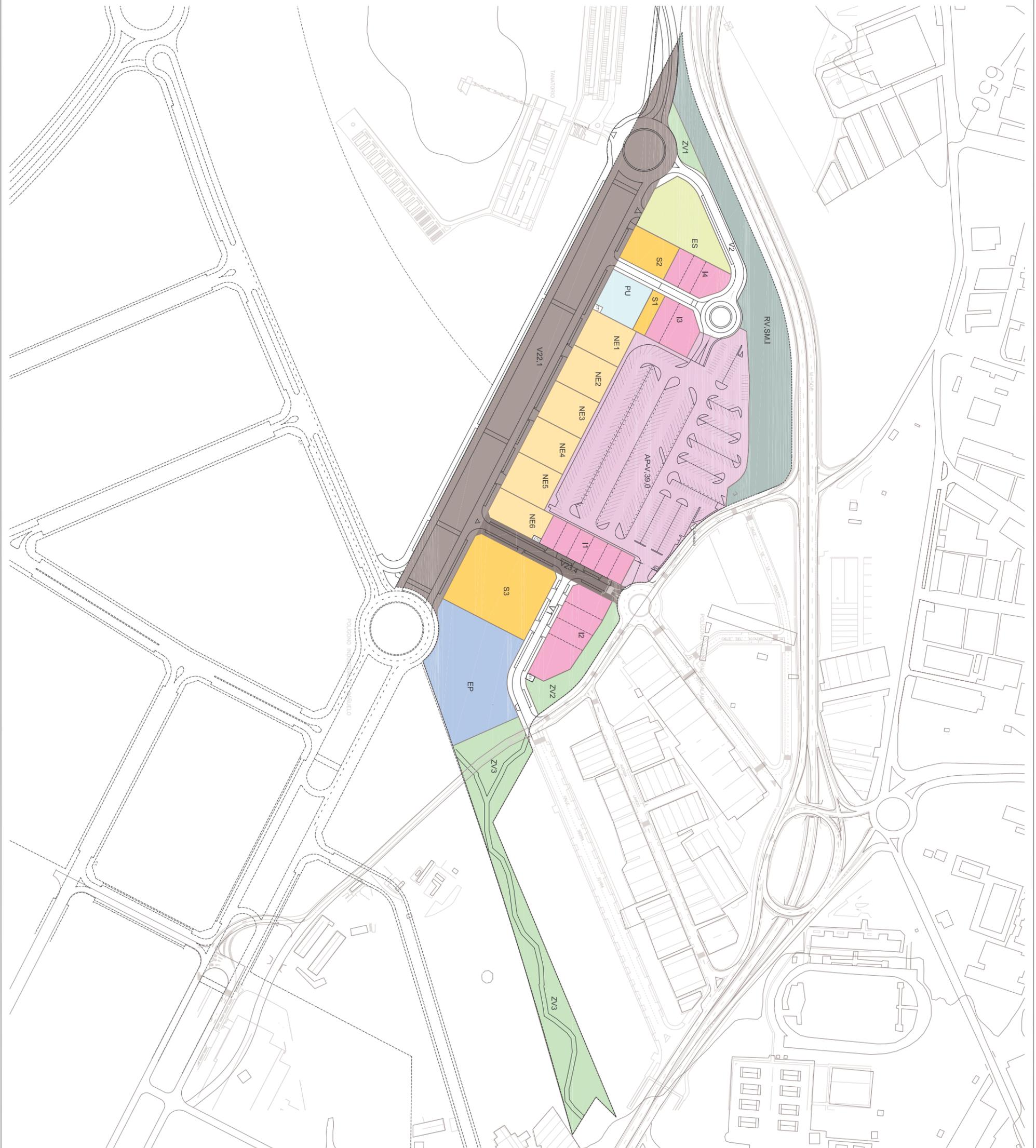
TECNICOS MUNICIPALES
 A. LÓPEZ



N° PROYECTO: 2009
 FECHA: SEPTIEMBRE

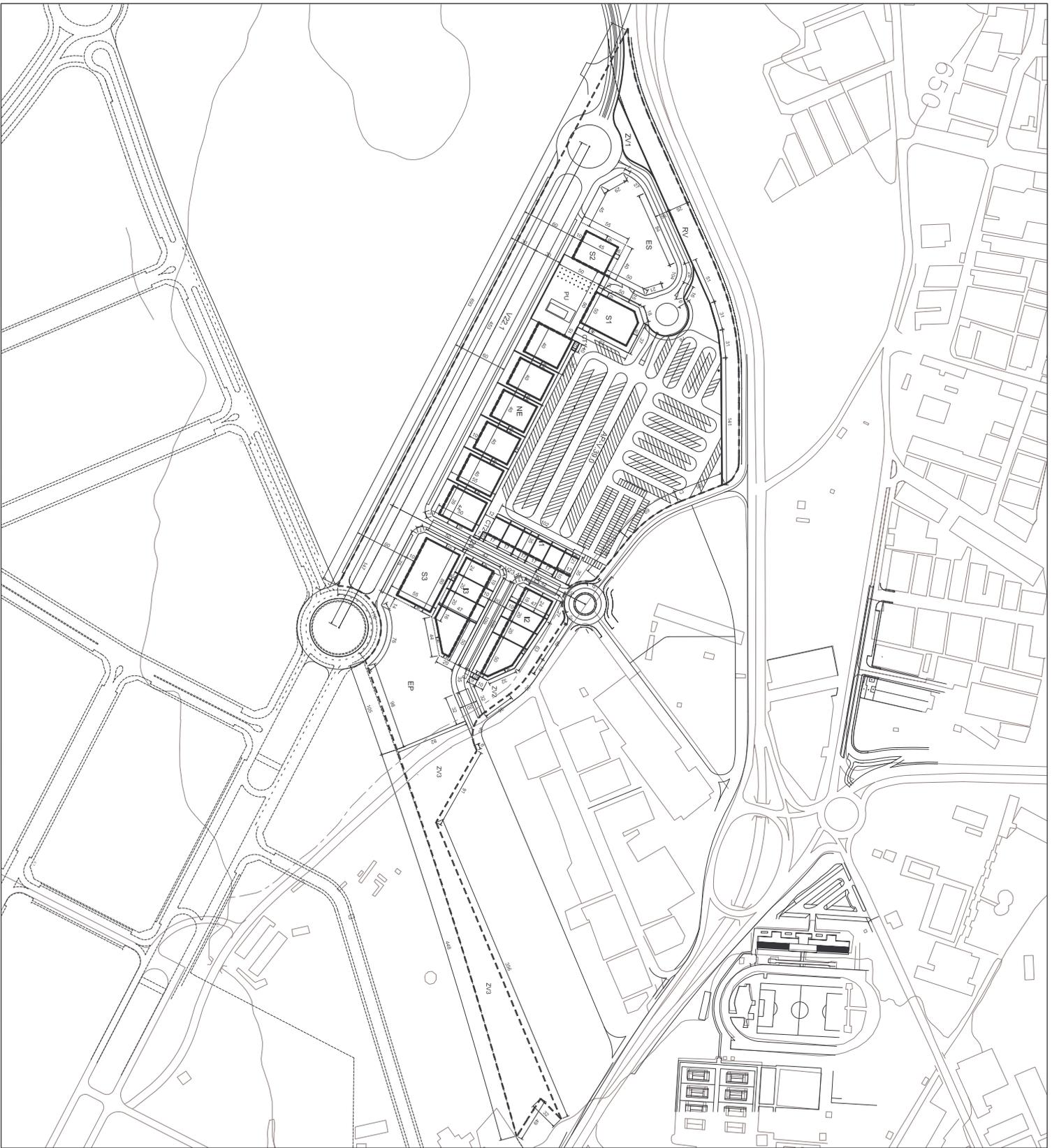
N° PLANO: 0.1
 ESCALA: 1:2.000

RESUMIDO
 PALOMA
 SUSTITUIDO POR:
 SUSTITUIVE A:

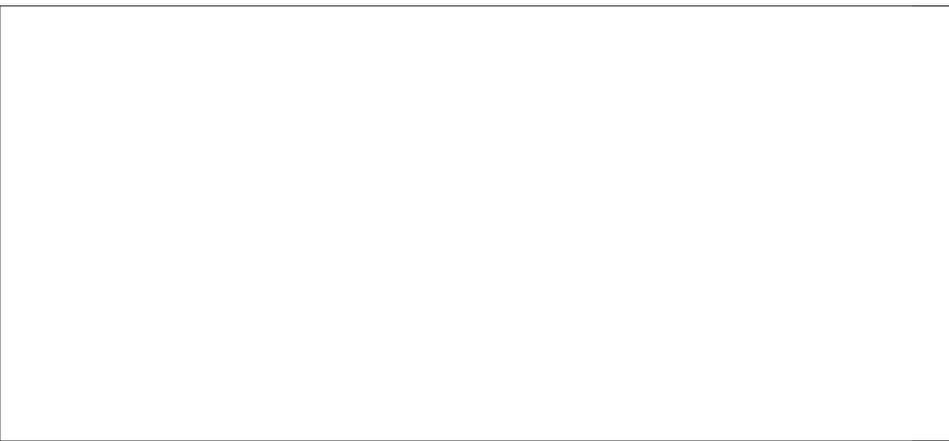


CALIFICACION Y USOS DEL SUELO	
	SUELO LUCRATIVO
	NAVE ESCAPARATE COMERCIAL
	SERVICIOS TERCARIOS
	ESTACION DE SERVICIO
	DOTACIONAL PRIVADO
	INDUSTRIA - TALLERES
REDES PUBLICAS	
	RED LOCAL. ZONAS VERDES. ESPACIOS LIBRES
	RED LOCAL. ZONAS VERDES. PLAZA URBANA
	RED LOCAL. VIARIO
	RED GENERAL DE SERVICIOS. APARCAMIENTO DE PESADOS
	RED GENERAL. VIARIO
	RED SUPRAMUNICIPAL INFRAESTRUCTURAS RESERVA VIARIA

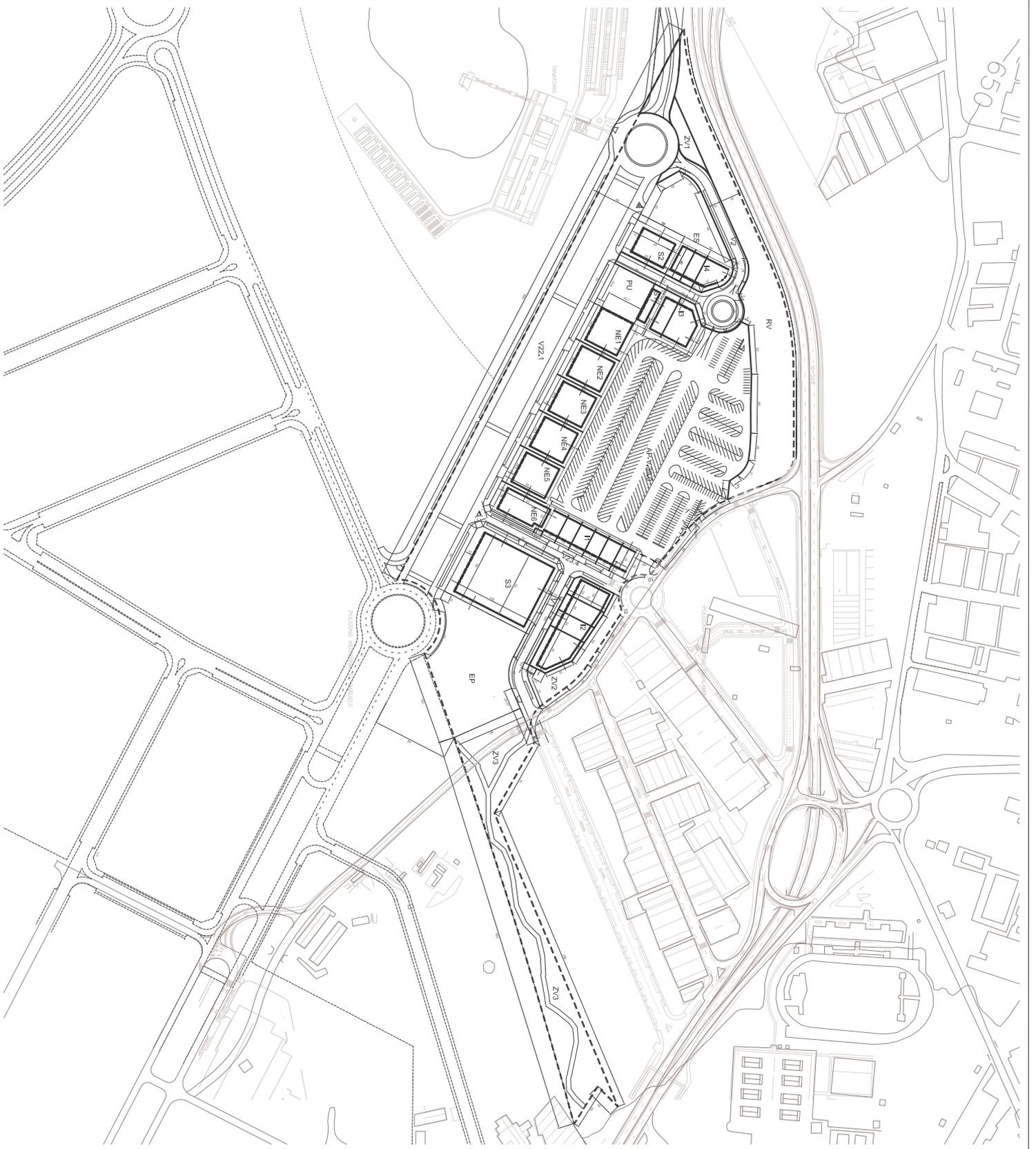
EXCMO. ATTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA			
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA - SECCION DE EDIFICACION			
PROYECTO	MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPI-5	N° PROYECTO	SEPTIEMBRE 2009
PLANO	CALIFICACION DEL SUELO	N° PLANO	ESCALA
		0.1	1:2.000
TECNICOS MUNICIPALES		ELABORADO	PALOMA
		SUSTITUIDO POR :	
		SUSTITUIVE A :	
A. LOPEZ			



LEYENDA	
---	LIMITE DEL AMBITO
---	ALINEACION EXTERIOR
---	ALINEACION INTERIOR OBLIGATORIA
---	RETRANQUEO MINIMO
---	LIMITE ENTRE PARCELAS
---	LINDERO ENTRE ZONAS DE ORDENANZA
---	CODIGO DE PARCELA
---	COTA PLANIMETRIA



EXCMO. AYTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA			
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA - SECCION DE EDIFICACION			
MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-13			
VADO Y ALIVANONES PARCELA 1111111111 (SERVIDO ACTUAL)			
PROYECTO	N° PROYECTO	ESCALA	FECHA
		0,2	2009
TIPO	FECHA	ESCALA	FECHA
		1:2000	
AUTORIZADO POR:		AUTORIZADO POR:	
A. LÓPEZ		A. LÓPEZ	



LEYENDA	
---	LIMITE DEL AMBIENTO
---	ALINEACION EXTERIOR
---	ALINEACION INTERIOR OBLIGATORIA
---	RETRANQUEO MINIMO
---	LIMITE ENTRE PARCELAS
---	LINDERO ENTRE ZONAS DE ORDENANZA
---	EP
---	CODIGO DE PARCELA
---	COTA PLANIMETRIA

EXCMO. AYTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA			
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA - SECCION DE EDIFICACION			
MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-5		PROYECTO	
VIAJO Y ALBERGONES		FECHA	
TECNICOS MUNICIPALES		ESCALA	
		02	
		12.000	
		FECHA	
		12.000	
		REVISADO POR	
		12.000	
		APROBADO POR	
		12.000	
		12.000	