

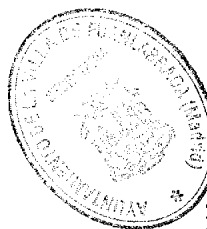
ÍNDICE.

PRESENTACIÓN

ÍNDICE.....	1
1. PRESENTACIÓN	1
1.1 OBJETO Y CONTENIDO.	1
1.2 INICIATIVA DE FORMULACIÓN.	1
1.3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO.	1
1.4 EQUIPO REDACTOR.	3

MEMORIA INFORMATIVA

1. PLANEAMIENTO VIGENTE.	1
1.1 EL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA.	1
1.2 ÁMBITO DEL SECTOR.	2
2. CARACTERÍSTICAS Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.	4
2.1 INTRODUCCIÓN.	4
2.2 ENCUADRE GEOGRÁFICO.	5
2.3 CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO.	6
2.3.1 ASPECTOS GENERALES.	6
2.3.2 FISIOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA.	7
2.4 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.	10
2.4.1 GEOLOGÍA GENERAL DEL ENTORNO.	10
2.4.2 GEOLOGÍA PARTICULARIZADA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	10
2.4.3 TECTÓNICA Y SISMOLOGÍA.	12
2.4.4 HIDROGEOLOGÍA.	13
2.4.5 GEOMORFOLOGÍA.	14
2.4.6 EDAFOLOGÍA.	14
2.5 HIDROGRAFÍA E HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.	15
2.5.1 HIDROGRAFÍA.	15
2.5.2 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.	16
2.6 CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.	17
2.6.1 INFORMACIÓN UTILIZADA.	17
2.6.2 SUELOS MIOCÉNICOS.	18
2.6.3 SUELOS CUATERNARIOS	21
2.6.4 SUELOS ALUVIALES	22
2.7 VEGETACIÓN, USOS DEL SUELO Y PAISAJE.	22



2.7.1	VEGETACIÓN POTENCIAL.	22
2.7.2	VEGETACIÓN ACTUAL.	23
2.7.3	USOS DEL SUELO.	24
2.7.4	PAISAJE.	26
2.8	CARACTERIZACIÓN DEL SUELO.	27
2.9	CONSTRUCCIONES EXISTENTES.	30
3.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	31
3.1	ACCESIBILIDAD.	31
3.1.1	TRÁFICO RODADO	31
3.1.2	TRANSPORTE PÚBLICO.	31
3.2	AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	32
3.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	32
3.4	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DRENAJE.	33
3.5	ELECTRICIDAD.	33
3.6	RED DE GAS.	33
3.7	TELECOMUNICACIONES.	33
4.	PROPIEDAD DEL SUELO.	34
4.1	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.	34
4.2	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS.	34
4.2.1	RELACIÓN DE PROPIETARIOS.	34
4.2.2	DESCRIPCIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.	36

MEMORIA JUSTIFICATIVA

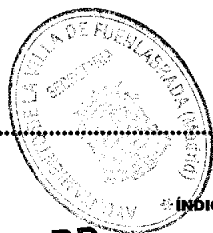
1.	ASPECTOS GENERALES.	1
1.1	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.	1
1.2	ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.	3
1.2.1	CUADRO COMPARATIVO.	3
1.2.2	CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL PGOU.	4
1.3	ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	5
1.3.1	RÉGIMEN TRANSITORIO.	5
1.3.2	REDES LOCALES.	6
1.3.3	REDES GENERALES.	6
1.3.4	REDES SUPRAMUNICIPALES.	8
1.3.5	PLAZAS DE APARCAMIENTO.	8
1.3.6	COMPATIBILIDAD CON EL APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL PGOU.	8
1.3.7	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.	9
1.4	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.	9
1.5	INTEGRACIÓN CON ÁREAS COLINDANTES.	10
2.	DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.	11
2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.	11

2.1.1	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DEL LÍMITE. SUPERFICIES TOTALES.	11
2.1.2	DEFINICIÓN DEL LÍMITE.	12
2.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	13
2.3	PARCELACIÓN INDICATIVA.	13
2.4	DOTACIONES URBANÍSTICAS.	14
2.4.1	REDES PÚBLICAS.	14
2.4.2	PLAZAS DE APARCAMIENTO.	14
2.5	TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.	14
2.6	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	15
2.7	ACTUACIONES EXTERIORES.	15
2.8	SISTEMA GENERAL ADSCRITO.	16
2.9	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.	16
2.9.1	PLAN DE ETAPAS.	16
2.9.2	DEFINICIÓN DE UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	16
2.9.3	EVALUACIÓN ECONÓMICA.	16
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	17
3.1	ACCESIBILIDAD Y VIARIO.	17
3.1.1	NUEVO EJE CANTUEÑA.	17
3.1.2	ACCESO AL CENTRO DE TRANSPORTES.	17
3.1.3	ESTRUCTURA VIARIA INTERIOR.	18
3.2	APARCAMIENTOS.	18
3.2.1	NECESIDADES DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS.	18
3.2.2	APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.	19
3.2.3	APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO.	20
3.2.4	APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVATIVAS.	20
3.2.5	RESUMEN TOTAL.	20
3.3	DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS Y LAS EDIFICABILIDADES.	21
3.3.1	USOS LUCRATIVOS	21
3.3.2	EL GRAN APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.	24
3.3.3	LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	25
3.3.4	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.	26
3.3.5	ESQUEMA.	28
3.4	LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA.	29
4.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.	30
4.1	CONSIDERACIONES GENERALES.	30
4.2	MOVIMIENTOS DE TIERRAS.	30
4.2.1	CRITERIOS DE EXPLANACIÓN.	30
4.2.2	CONSIDERACIONES GEOTÉCNICAS.	31
4.3	TRAZADO VIARIO.	32
4.3.1	TRAZADO EN PLANTA	32
4.3.2	TRAZADO EN ALZADO	32
4.3.3	SECCIONES TRANSVERSALES	33
4.4	TRATAMIENTO DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO.	34
4.4.1	DEFINICIÓN.	34
4.4.2	AFIRMADO Y EXPLANADA.	34
4.4.3	PAVIMENTACIÓN EN CALZADAS	34
4.4.4	PAVIMENTACIÓN EN ACERAS	34

4.4.5	PAVIMENTACIÓN EN APARCAMIENTO DE VIALES	35
4.5	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	35
4.6	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	35
4.6.1	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR	35
4.6.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO	35
4.6.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	37
4.6.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO	37
4.7	RED DE RIEGO.	38
4.7.1	RED EXISTENTE Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.	38
4.7.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO	38
4.7.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	38
4.7.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO	39
4.8	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.	39
4.8.1	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR	39
4.8.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO	39
4.8.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	40
4.8.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO	40
4.9	ELECTRICIDAD.	40
4.9.1	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.	40
4.9.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO.	41
4.9.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	41
4.9.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO.	41
4.10	ALUMBRADO PÚBLICO.	42
4.10.1	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.	42
4.10.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.	42
4.10.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	42
4.10.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO.	43
4.11	TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.	43
4.11.1	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.	43
4.11.2	DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO	43
4.11.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	44
4.11.4	CONDICIONES PARA EL PROYECTO	44

NORMATIVA URBANÍSTICA

1.	DISPOSICIONES GENERALES.	1
1.1	OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.	1
1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	1
1.3	ALCANCE.	1
1.4	VIGENCIA.	2
1.5	EFFECTOS.	2
1.6	CONTENIDO DOCUMENTAL.	2
1.7	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	4
2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	5



2.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	5
2.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	5
2.2.1	USOS PORMENORIZADOS.	5
2.2.2	TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.	6
2.3	EDIFICABILIDAD Y USOS.	6
3.	CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.	7
3.1	CONDICIONES GENERALES	7
3.2	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	7
3.3	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.	8
4.	NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU.	9
4.1	RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU.	9
4.2	REGULACIÓN DE LOS USOS.	9
4.3	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	9
4.4	REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	10
5.	ORDENANZAS REGULADORAS.	11
5.1	GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.	11
5.2	DEFINICIÓN.	12
5.3	NAVE ESCAPARATE (COMERCIAL).	13
5.3.1	DEFINICIÓN.	13
5.3.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	13
5.3.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	13
5.3.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	14
5.3.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	14
5.3.6	CONDICIONES PARTICULARES.	15
5.3.7	CONDICIONES DE USO.	17
5.4	SERVICIOS TERCIARIOS	18
5.4.1	DEFINICIÓN.	18
5.4.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	18
5.4.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	19
5.4.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	19
5.4.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	19
5.4.6	CONDICIONES PARTICULARES.	20
5.4.7	CONDICIONES DE USO.	22
5.5	INDUSTRIA.	24
5.5.1	DEFINICIÓN.	24
5.5.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	24
5.5.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	24
5.5.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	25
5.5.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	25
5.5.6	CONDICIONES PARTICULARES.	26
5.5.7	CONDICIONES DE USO.	28
5.6	EQUIPAMIENTO PRIVADO.	30
5.6.1	DEFINICIÓN.	30
5.6.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	30
5.6.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	30
5.6.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	31
5.6.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	31

5.6.6	CONDICIONES PARTICULARES.	32
5.6.7	CONDICIONES DE USO.	34
5.7	ESTACIÓN DE SERVICIO.	36
5.7.1	DEFINICIÓN.	36
5.7.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	36
5.7.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	36
5.7.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	37
5.7.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	37
5.7.6	CONDICIONES DE USO.	37
5.8	APARCAMIENTO DE PESADOS.	39
5.8.1	DEFINICIÓN.	39
5.8.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	39
5.8.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	40
5.8.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	40
5.8.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	41
5.8.6	CONDICIONES PARTICULARES.	41
5.8.7	CONDICIONES DE USO.	42
5.9	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.	44
5.9.1	DEFINICIÓN.	44
5.9.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	44
5.9.3	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	45
5.9.4	CONDICIONES PARTICULARES.	45
5.9.5	CONDICIONES DE USO.	45
5.10	VIARIO Y RESERVA VIARIA.	47
5.10.1	DEFINICIÓN.	47
5.10.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	47
5.10.3	CONDICIONES PARTICULARES.	48
5.10.4	CONDICIONES DE USO.	48
5.11	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES - CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	49
5.11.1	DEFINICIÓN.	49
5.11.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	49
5.11.3	CONDICIONES PARTICULARES.	49
5.11.4	CONDICIONES DE USO.	50
5.12	CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA.	51
5.12.1	CONDICIONES GENERALES.	51
5.12.2	CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.	51
5.12.3	MATERIALES DE LOS CERRAMIENTOS.	52
5.12.4	ACABADOS DE LOS CERRAMIENTOS.	52
5.12.5	ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS ADOSADOS A LOS CERRAMIENTOS.	53

PLAN DE ETAPAS Y EVALUACIÓN ECONÓMICA

1. PLAN DE ETAPAS.	1
1.1 DEFINICIÓN DE ETAPAS.	1
1.2 CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ETAPAS.	1
1.2.1 PLAZOS.	1
1.2.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN.	2
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA.	3
2.1 ESTIMACIÓN DE COSTES.	3
2.1.1 URBANIZACIÓN.	3
2.1.2 OBTENCIÓN DE SUELO.	3
2.2 REPERCUSIÓN.	3
2.3 PRESUPUESTO DETALLADO.	4

PLANOS

RELACIÓN DE PLANOS.	6
PLANOS DE INFORMACIÓN.	6
PLANOS DE ORDENACIÓN.	6
PLANOS DE URBANIZACIÓN.	6

ANEXOS

ANEXO 1. CONFORMIDAD DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.	1
ANEXO 2. INFORME SOBRE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.	2
1. CÁLCULO DE CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES.	3
1.1 PLANTEAMIENTO GENERAL DEL MÉTODO DE CÁLCULO	3
1.1.1 PERÍODO DE RETORNO	3
1.1.2 FÓRMULA DE CÁLCULO	3
1.1.3 INTENSIDAD MEDIA DE PRECIPITACIÓN	4
1.1.4 PRECIPITACIÓN TOTAL DIARIA (PD)	4
1.1.5 INTENSIDAD MEDIA DIARIA (QD)	5
1.1.6 TIEMPO DE CONCENTRACIÓN (T)	5
1.1.7 COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA	5
1.2 CUENCA DE ESTUDIO	5
2. SUFICIENCIA DE LA RED DE DRENAJE.	7
ANEXO 3. ESTUDIO DE TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO.	8

1. TRÁFICO.....	9
1.1 INTRODUCCIÓN.....	9
1.2 HIPÓTESIS DE ASIGNACIÓN Y DIRECCIÓN DE TRÁFICO.....	9
1.2.1 CRITERIOS DE CÁLCULO.....	9
1.2.2 VIARIO EXISTENTE.....	10
1.2.3 NUEVO VIARIO PROPUESTO.....	13
1.2.4 RESUMEN.....	15
1.3 APARCAMIENTO DE PESADOS.....	16
2. TRANSPORTE PÚBLICO.....	18
2.1 SITUACIÓN ACTUAL.....	18
2.2 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS FUTURAS. PROPUESTAS.....	20
ANEXO 4. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.....	22
1. INTRODUCCIÓN.....	23
2. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR.....	24
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUPUESTOS CATASTRÓFICOS CONTEMPLADOS, EFECTOS Y SU RESPUESTA EN EL URBANISMO.....	26
3.1 IDENTIFICACIÓN DE SUPUESTOS CATASTRÓFICOS Y EFECTOS.....	26
3.2 RIESGOS ESPECÍFICOS SOBRE EL ÁMBITO DEL SECTOR.....	29
3.3 MEDIDAS ADOPTADAS EN EL PLANEAMIENTO FRENTE A LOS RIESGOS.....	29
3.3.1 GENERALIDADES.....	29
3.3.2 RUTAS DE EVACUACIÓN Y SALIDAS.....	30
3.3.3 ZONAS EXTERIORES DE CONCENTRACIÓN.....	31
3.3.4 EVACUACIÓN.....	33
3.3.5 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	34
4. PLANIFICACIÓN FRENTE A RIESGOS.....	35
4.1 PLAN DE EMERGENCIA.....	35
4.2 PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.....	35
4.2.1 DEFINICIÓN.....	35
4.2.2 INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.....	36
4.3 MANUAL INTERNO DE ACTUACIÓN EN CASO DE CATÁSTROFE. INDICACIONES PARA SU ELABORACIÓN.....	38
4.3.1 COMPETENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL MANUAL INTERNO DE ACTUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIA.....	38
4.3.2 DESARROLLO DEL CONTENIDO DEL MANUAL.....	39
5. NORMATIVA APLICABLE.....	42
ANEXO 5. ESTUDIO DE RUIDOS.....	46





AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA
M A D R I D

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PP-I.5 DE
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
DE FUENLABRADA
CENTRO DE TRANSPORTES Y ACTIVIDADES

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA

JUNIO 2004



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.
Jesús Rueda - Ángeles Vega, arquitectos

MÓNICA DE BLAS GUTIÉRREZ
arquitecta urbanista

BD

AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA
MADRID

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL SECTOR PP-I.5 DE SUELO
URBANIZABLE.**

**"CENTRO DE TRANSPORTE Y
ACTIVIDADES".**

APROBACIÓN DEFINITIVA

JUNIO 2004

BD

1. PRESENTACIÓN

1.1 OBJETO Y CONTENIDO.

El presente documento constituye el Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-I.5 de Suelo Urbanizable Programado de Fuenlabrada, correspondiente al "Centro de Transportes y Actividades". Dicho sector está clasificado por el Plan General de este municipio, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado el 15 de abril de 1999.

1.2 INICIATIVA DE FORMULACIÓN.

La iniciativa de formulación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada en desarrollo de las determinaciones del propio Plan General, que señalaban una iniciativa de planeamiento pública y un sistema de actuación por expropiación.

1.3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

El contenido sustantivo del documento se ajusta a lo requerido por el artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid (en adelante, LSM). Su contenido se estructura conforme al siguiente esquema, ajustado al artículo 49 de la mencionada ley:

1. Información Urbanística, recogiendo los contenidos requeridos por el artículo 6.2.15-1 de las normas del Plan General de Fuenlabrada.
2. Memoria Justificativa de las determinaciones, conforme a los artículos 49-a de la LSM y 6.2.15 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada. Entre otros aspectos, incluye:
 - Cuadro de Características.
 - Justificación en relación con el Planeamiento General.
 - Descripción de los objetivos, criterios y propuestas generales.

- Definición y justificación de la ordenación.
 - Descripción y justificación de las redes de infraestructuras interiores previstas, así como de su conexión a las redes generales del municipio.
3. Normativa Urbanística, conforme al artículo 49-e de la LSM. Incluye las Ordenanzas Reguladoras a que hace referencia el artículo 6.2.21 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
4. Documentación relativa a la organización y gestión de la ejecución, conforme al artículo 49-d de la LSM. Incluye los siguientes documentos:
- Plan de Etapas, conforme al artículo 6.2.16 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Estudio Económico Financiero, conforme al artículo 6.2.17 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
5. Documentación Gráfica:
- Planos de Información: Conforme al artículo 6.2.19 de las normas del PGOU de Fuenlabrada, incluyendo la delimitación sobre el plano catastral.
 - Planos de Ordenación Urbanística: Estableciendo la ordenación pormenorizada del sector; conforme al artículo 49-c de la LSM y con los contenidos detallados en el artículo 6.2.20 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Planos de Urbanización: Reflejando los aspectos señalados en los epígrafes b), c) y d) del artículo 6.2.20 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada, que habrán de ser desarrollados por el proyecto de Urbanización del Sector.
6. Anexos:
- Conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, conforme al artículo 48.2-b de la LSM y al 6.2.18 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Informe previsto en el Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, en la Comunidad de Madrid.
 - Estudio relativo a Tráfico y Transporte Público, conforme al artículo 48.2-c de la LSM.
 - Estudio relativo a Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, conforme al artículo 48.2-d de la LSM.

- Estudio requerido por el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

1.4 EQUIPO REDACTOR.

La redacción del Plan Parcial ha corrido a cargo del estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.**

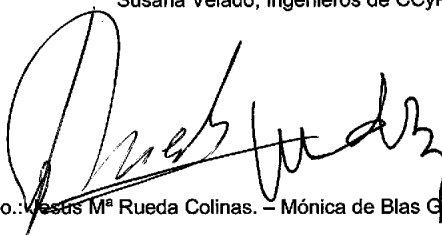
El Documento de Aprobación Definitiva se entrega al Ayuntamiento de Fuenlabrada en junio de 2004, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

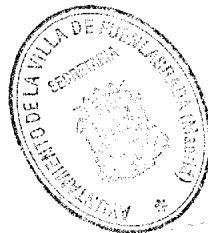
DIRECTORES:

- Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.
- Mónica de Blas Gutiérrez.
- M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

COLABORADORES:

- Ángel Sánchez Fernández, Arquitecto.
- Vanessa Vidal Juárez, Arquitecto.
- Manuel Gil Martínez, Biólogo Ambiental.
- Euroestudios, S.L. Ingenieros de Consulta: Carlos Linaza Garzón y Susana Velado, Ingenieros de CCyP.

Fdo.:    Jesús M^a Rueda Colinas. – Mónica de Blas Gutiérrez – M^a Ángeles Vega González



MEMORIA INFORMATIVA



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-1.5

FUENLARRADA

BD

1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

APROBACIÓN DEFINITIVA

1.1 EL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA.

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo del Plan General de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado el 15 de abril de 1999.

Este Plan General clasifica los suelos objeto del presente Plan Parcial como sector PP-I.5 de Suelo Urbanizable Programado, remitiendo su ordenación detallada a Plan Parcial de Ordenación. Conforme a la disposición transitoria 1ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid (en adelante, LSM), su régimen se asimila al establecido por dicha Ley para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

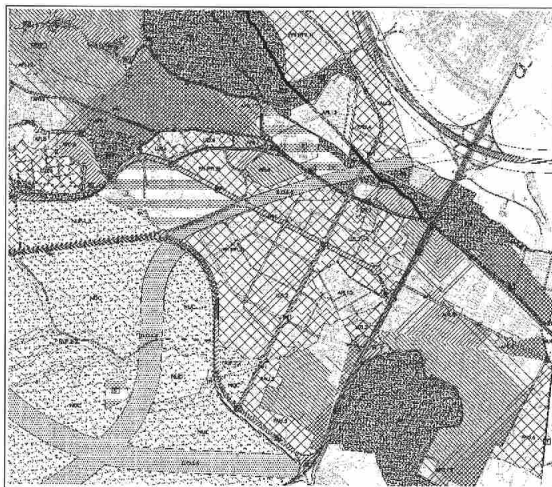


Figura 1. Situación del sector. PGOU de Fuenlabrada.

Se acompañan a continuación las fichas de desarrollo del PP-I.5, en las que se recogen las determinaciones específicas que el PGOU prevé para el sector.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

NOMBRE: Centro de Transporte y Actividades	DOCUMENTACION: FOLIO DE PLANO 1-2000 35-42	SUP Código PP.1-5
CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado	REFIERE EL ACUERDO DEL	
TIPO DE AMBITO: Sector	CONSEJO DE GOBIERNO DE FUENLABRADA	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial	3514/99 12-4-99	

DATOS BASICOS

SUPERFICIE (m ²) (S _T = h + c)	TOTAL (S _T)	190.400 m ²	S.G. INTERIORES (c)	34.650 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS			Superf. S.G. ext.	18.220 m ²
USO CARACTERISTICO: Servicios Terciarios				
INDICE MÁXIMO EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ²)				0,25
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO (m ² h. c./m ²)				0,536(1)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:				0
APROVECHAMIENTO SECTOR (A) (m ² u.c.)				111.830(1)

(1) Expresado en m². de uso industrial, por ser éste el uso característico del Primer Cuadrante.

OBJETIVOS

Formar un polo periférico de actividades múltiples (terciario-comerciales, empresariales, de servicios), articuladas y presididas por un centro de Transportes compatibles con la implantación de un gran espacio destinado a aparcamiento de vehículos pesados a trasladar de las áreas urbanas consolidadas.

EDIFICABILIDAD DE LOS USOS LUCRATIVOS (MARGENES EN % S/TOTAL)

Superficie edificable (%)	Residencial R (%) UAC				Industrial I (%)	Servicios Terciarios ST (%)					Dot. Priv. D (%)	TOTAL (m ²)
	VL	VPT	VPO	SUBT		OF	HS	CO	SR	SUBT	EP	
					10-20	15-25		15-25		40-50	30-40	66.640

PROGRAMACION Y GESTION

CESIONES

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública	ÁREA DE REPARTO: SUP 1º cuadrante
TRAMITACIÓN PLANEAMIENTO:	1º cuadrante	CESION SG INTERIORES: 34.650 m ²
TRAMITACIÓN PROJ. DE URBAN.:	1º cuadrante	CESION DOTACIONES LOCALES: Según legislación vigente
EJECUCION DE URBANIZACION:	1º cuadrante	CESION APROVECHAMIENTO: 11.830 m ² u.c. (10% A)
SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO:	Expropiación	

OTRAS CONDICIONES

- Serán a cargo del sector los costes de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1996 de 13 de Abril) y las previsiones contenidas en el Programa de Actuación. En concreto, constituye obligación del sector asumir en la proporción que le corresponde la financiación de las Infraestructuras Hidráulicas necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo, conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II.
- De conformidad con lo previsto en la Ley 10/91 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente se requiere la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental en la forma establecida en la citada ley.

OBSERVACIONES

Superficie indicativa de aprovechamiento de pesados (V.39.0): 80.000 m².
Engloba los SG INTERIORES: V-22.1 y V-23.4.
El exceso de aprovechamiento del sector respecto al tipo da lugar a una cesión de 18.220 m². de Sistemas Generales Exteriores, adscribiéndose a ese fin preferentemente una porción equivalente a dicha superficie del Sistema General D 01.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

NOMBRE: Centro de Actividades y Transporte I
CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado
TIPO DE AMBITO: Sector
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

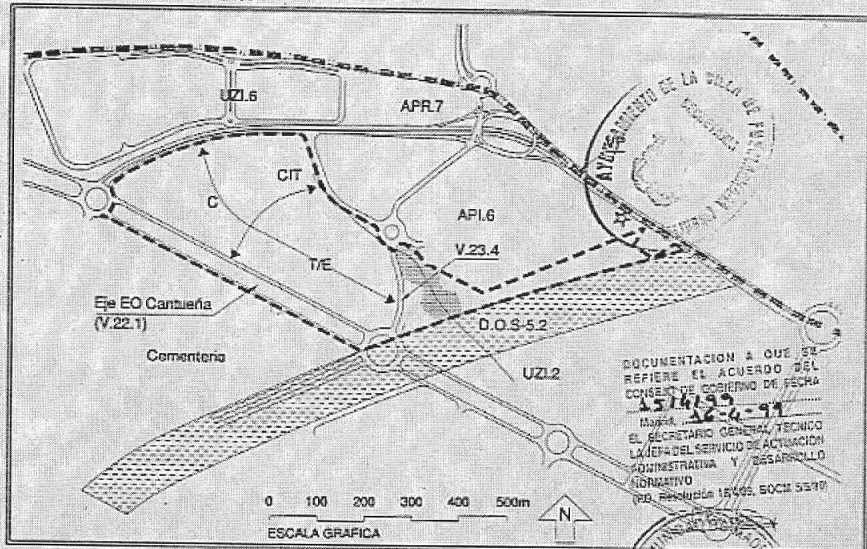
HOJA DE PLANO 1:2000 35,42

SUP

Código

PP.I-5

ESQUEMA DE ORDENACION:



SIMBOLOGIA

- Viario trazado viésulante
- Malla viaria no viésulante en trazado
- Ejes urbanos y de imagen
- Parques y equipamientos
- Límite del ámbito

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

Disposición de las actividades de mayor centralidad e imagen terciarias (T/E), escarpante comercial (C) dando frente al nuevo eje urbano prolongación del E-0 de Cantuña.

Posición mas retirada respecto a dicho eje de las actividades de aparcamiento y transporte (CIT) que se apoyan sobre la M-506.

COMUNIDAD DE MAYOR CONSERVACION DE FUENLABRADA. URBANISMO Y PLANEAMIENTO

29 MAR. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

REVISADO

BD

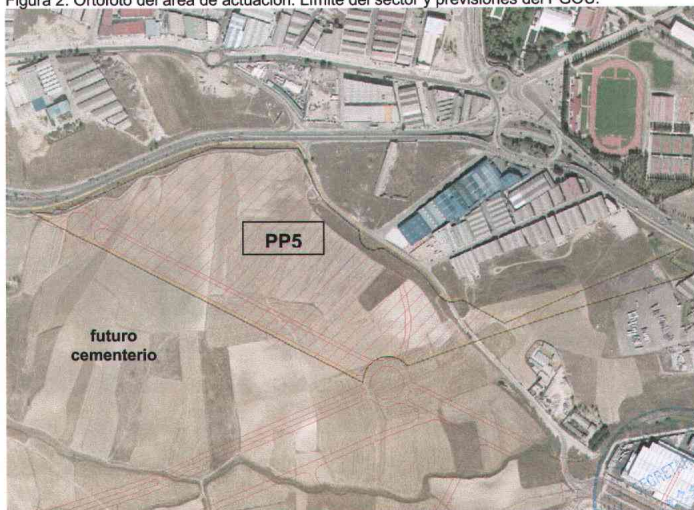
1.2 ÁMBITO DEL SECTOR.

El ámbito del sector está situado al este del casco de Fuenlabrada, entre la ciudad y la carretera de Toledo N-401, al sur de la M-506 y del polígono industrial "El Álamo". Ocupa la cabecera del nuevo "Eje Cantueña", viario estructurante previsto por el Plan General para ordenar el conjunto de polígonos industriales y áreas de actividad de la zona.

Sus límites están definidos por:

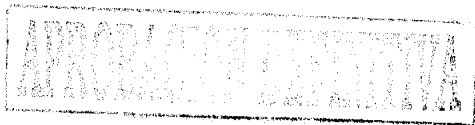
- Al norte y oeste, por el trazado de la M-506 y el Camino del Álamo, en el borde con el Polígono Industrial El Álamo.
- Al sur, por el trazado del nuevo eje propuesto en el PGOU como nuevo Eje E-O, que conecta con la zona industrial de "El Bañuelo" y continúa como prolongación de la Avenida de la Industria. En el frente de este eje contrario al sector, el PGOU propone la localización del nuevo cementerio municipal.
- Al este, con el límite del sector PP-1.3 "El Bañuelo" y el distribuidor regional D.O.S.-5.2 previsto en el Plan General.

Figura 2: Ortofoto del área de actuación. Límite del sector y previsiones del PGOU.



El Plano de Información I-1 del Plan Parcial, recoge gráficamente las delimitaciones, así como su posición relativa al núcleo de Fuenlabrada y la accesibilidad desde las carreteras principales.

Por otra parte, el Plano de Información I-4.1 recoge la delimitación sobre la cartografía del catastro de rústica del municipio, mientras que el I-4.2 recoge la misma delimitación con la georreferenciación de los vértices más representativos.

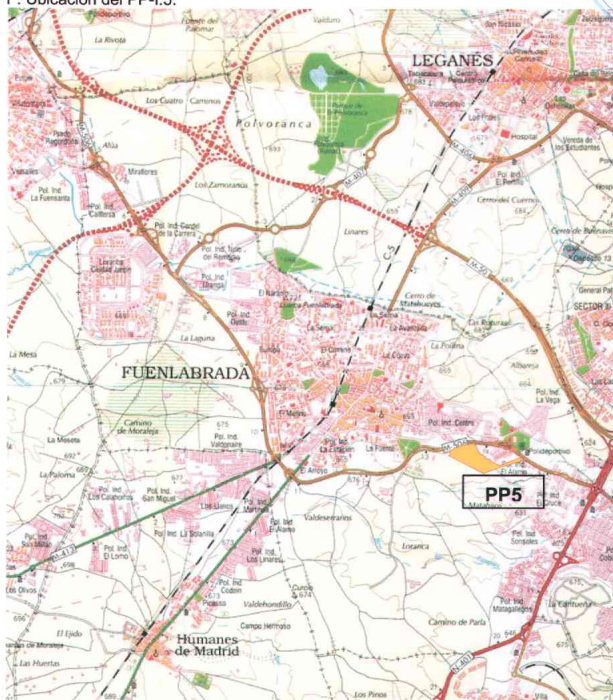


2. CARACTERÍSTICAS Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

2.1 INTRODUCCIÓN.

En el presente capítulo se describen brevemente las características más relevantes del entorno, que deben ser tenidos en cuenta en el proceso de elaboración del Plan Parcial, y que pudieran verse afectadas por la ejecución de dicho plan.

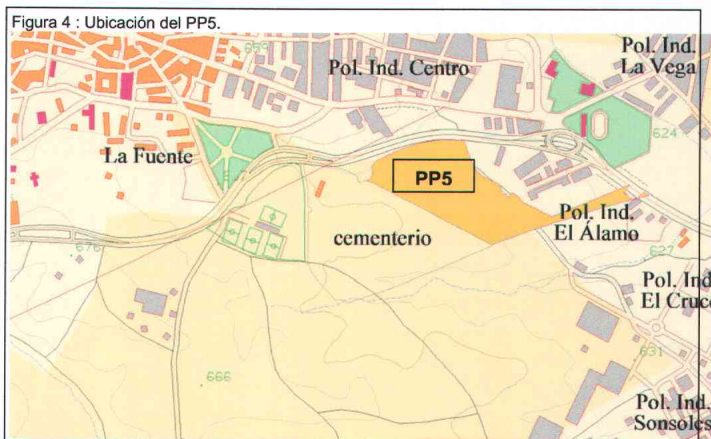
Figura 1 : Ubicación del PP-I.5.



2.2 ENCUADRE GEOGRÁFICO.

El área de actuación se sitúa en el término municipal de Fuenlabrada, en la unidad fisiográfica definida como Campiña de la Fosa del Tajo, al sur de la Región de Madrid. Esta campiña se sitúa en un área extensa de llanura, con ligera pendiente noroeste-sureste, originada a partir de la deposición de materiales sedimentarios procedentes de la erosión de las montañas del Sistema Central, y sobre la que fue definiéndose la red hidrográfica actual, de la que el río Tajo participa como colector último de todas las aguas.

La Campiña, por tanto no puede ser entendida sin la existencia de la Sierra de Guadarrama al norte, ni la fosa formada por el río Tajo al sur. Estos sistemas geomorfológicos a su vez van a condicionar algunos aspectos microclimáticos como son la circulación local de los vientos, auténticos barrederos de contaminación atmosférica, o la compensación de escasez de lluvia en la comarca por la existencia del acuífero subterráneo, recargado bastantes kilómetros al norte por aguas procedentes de la sierra.



2.3 CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO.

2.3.1 ASPECTOS GENERALES.

Las condiciones físicas generales del área explican en gran medida los usos básicos del suelo y las diferentes formas de ocupación del espacio. Debido tanto a su situación geográfica como a la realidad fisiográfica del área, los usos del suelo que sobre ella se han desarrollado presentan las características comunes al entorno, dominado por la topografía suave, casi llana, y la buena aptitud de los suelos para el cultivo. De este modo y como patrón básico aparecen las explotaciones de cultivos herbáceos de secano en pequeña parcela.

La calidad ambiental del área, depreciada por el entorno circundante, se apoya en la cada vez más difícil conservación de un paisaje agrícola tradicional, conservado por el mantenimiento de las explotaciones agrícolas de carácter extensivo, que a pesar de la topografía casi llana y la inexistencia de arbolado natural, ofrece cierta calidad paisajística, devaluada por el crecimiento industrial y urbano de los municipios de la corona sur del área metropolitana, que lo hace poco amable para el esparcimiento en la naturaleza.

En la actualidad este paisaje agrícola se encuentra en retroceso, tanto por la poca competitividad de estos cultivos, como por la proliferación de usos urbanos e infraestructuras viarias.



Foto 1: Vista del sector desde el norte; al fondo el polígono industrial El Álamo.

2.3.2 FISIOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA.

Fisiográficamente el área ofrece un aspecto típico de campiña, con un relieve suave, sin accidentes topográficos destacables, a una cota media en torno a los 625 m.



Foto 2: Vista sur suroeste del sector desde el polígono industrial el Álamo

Esta llanura suavemente ondulada ha tenido su principal vocación, desde tiempos muy antiguos, en el cultivo herbáceo de secano, siendo la ausencia de arbolado natural el aspecto ambiental más significativo.

Figura 5: vista oblicua de la zona desde el norte.

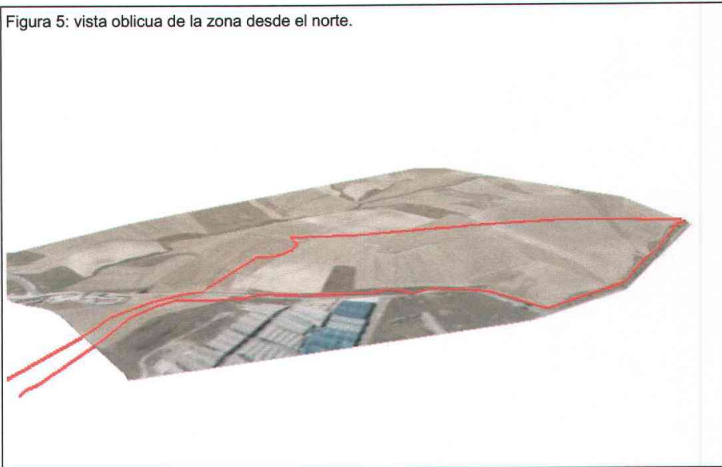
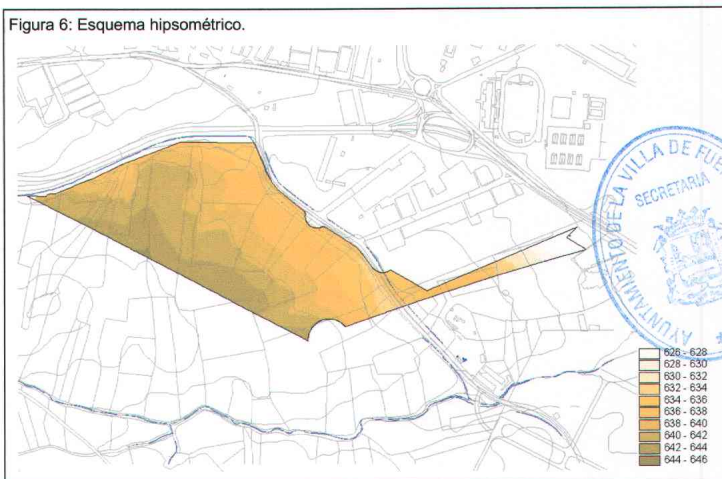
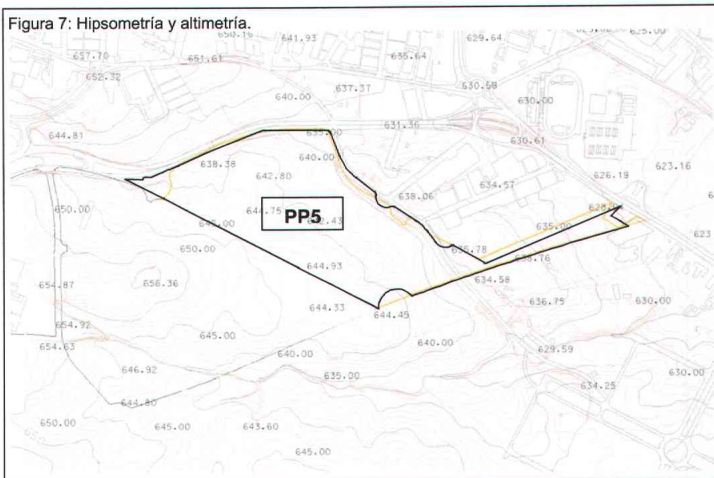


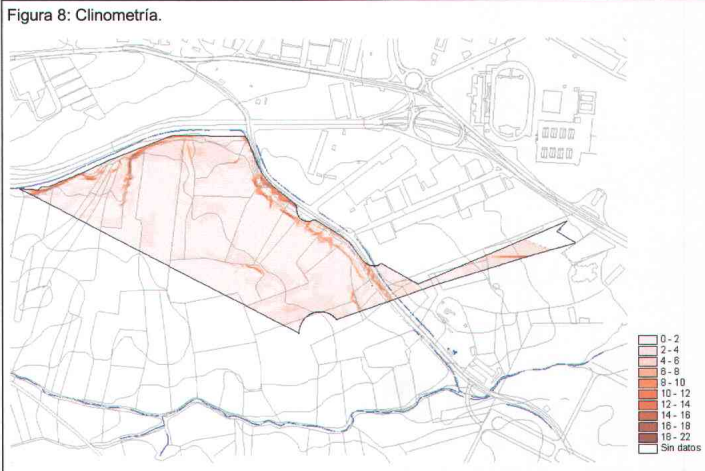
Figura 6: Esquema hipsométrico.



Las altitudes máximas se sitúan en el borde sur de la zona de estudio, con 645 metros de altitud máxima, estando la menor altitud repartida en los extremos norte y noreste, con 635 m y 626 m respectivamente.



La diferencia máxima de cota en toda la parcela no llega a alcanzar los 20 metros.



La zona en su conjunto presenta una ligera pendiente convergente hacia el noreste, con valores medios del 1 al 3%, solo superada en algunos taludes de linderos de parcela y en los taludes de la carretera M-506 y de la vía de acceso al polígono El Álamo, donde se llegan a superar el 20% de pendiente, pero tan solo en pequeñas superficies de las cunetas.

2.4 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.

2.4.1 GEOLOGÍA GENERAL DEL ENTORNO.

La zona a ocupar, al igual que la totalidad del término de Fuenlabrada, presenta una gran homogeneidad litológica, estando en su conjunto formada por materiales de origen sedimentario detrítico.

Los materiales que integran el territorio en el que se inserta la zona de actuación, son casi exclusivamente arcosas ocres claras, denominadas "Facies Madrid", por ser características de la franja central de la Región de Madrid. Las arcosas son arenas de origen sedimentario que proceden de la descomposición y traslado de las rocas graníticas de la sierra, y que a lo largo del periodo Terciario fueron depositadas en una amplia zona según un gradiente altitudinal, disminuyendo el tamaño del grano en función de la distancia a la sierra.

Las arcosas son por tanto la base litológica de lo que hoy se conoce como la Campiña de la Fosa del Tajo, delimitada por la Rampa serrana al noroeste y los depósitos sedimentarios de la Fosa del Tajo al sureste.

Esta homogeneidad litológica y topográfica tiene su lógica correspondencia en la homogeneidad de usos y aprovechamientos agrícolas, y en definitiva en la homogeneidad propia de la campiña.

Por otra parte, en el fondo de las vaguadas que definen los arroyos de Loranca y del Culebro a su paso por Fuenlabrada, es posible encontrar un tipo de material distinto de las arcosas, constituido por gravas, arenas, arcillas y limos no presentes en el resto del municipio. Se trata de depósitos aluviales de los arroyos, que en el caso del Culebro, forman paradójicamente los suelos de mayor calidad agrológica en la zona ecológicamente menos apta para el aprovechamiento agrícola, debido a su fuerte deterioro.

2.4.2 GEOLOGÍA PARTICULARIZADA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Todos los materiales existentes diferenciados en la cartografía geológica y detectados durante la investigación de campo corresponden a depósitos miocenos, suelos coluviales y de fondo de vaguada, suelos aluviales y rellenos

antropicos. A continuación se tratará de forma individualizada cada uno de ellos.

I. MIOCENO

Dentro del marco general planteado en el punto anterior, el área de actuación se ubica dentro del dominio de las arcosas o arenas miocenas en proximidad al dominio de la denominada facies intermedia de transición tosco-peñuela. Esta proximidad a una zona de cambio de facies hace que algunos autores incluyan el entorno de Fuenlabrada dentro del tosco, mientras que otros difieren en este sentido considerando el área dentro de las facies arenosas.

A raíz de la investigación de campo efectuada, se considera que la zona pertenece más bien al dominio de las facies arenosas al ser estos los materiales predominantes en el área de actuación.

La delimitación geológica de uno a otro término no existe como tal, pero sí la diferenciación práctica. Según Santiago Uriel en su publicación "El Metro y los Suelos de Madrid", sintetiza los conocimientos prácticos y estudios previos diferenciando cuatro unidades atendiendo a su granulometría:

- A. Arena de miga: Contenido en finos inferior al 25% ($\#0,008 \text{ mm} < 25\%$)
- B. Arena tosquiza: Contenido en finos entre un 25-40% ($\#0,008 \text{ mm} 25-40\%$)
- C. Tosco arenoso: Contenido en finos entre un 40-60% ($\#0,008 \text{ mm} 40-60\%$)
- D. Tosco: Contenido en finos superior al 60% ($\#0,008 \text{ mm} \geq 60\%$)

La *unidad arenosa* (arena de miga y arena tosquiza) se caracteriza por la presencia de capas de arenas feldespáticas con contenidos variables en finos que no sobrepasan el 40%. Dentro de esta facies hay que indicar la presencia de intercalaciones de materiales de diferente granulometría, plasticidad y aspecto, clasificando la gama de materiales de forma continua y en ocasiones, difícil de diferenciar adecuadamente. Por ello, no es extraño encontrar capas de tosco con lentejones de arena de miga y por el contrario, lentejones más arcillosos dentro de las arenas.

De esta forma, se ha podido identificar la presencia de lechos o niveles de arenas más gruesas en forma de pequeños canales de espesor decimétrico, asociados a periodos de mayor energía y por reactivación de los relieves circundantes de la cuenca. También existen intercalaciones de arcillas o limos en el seno del conjunto granular. Se

presentan en disposición subhorizontal con espesores que varían de pocos centímetros a potencias métricas.

El grado de carbonatación es relativamente alto según las zonas, tal y como ponen de manifiesto calicatas realizadas en sectores próximos, donde se detectan puntualmente costras fuertemente cementadas, con espesores cercanos al metro de potencia.

II. SUELOS COLUVIALES Y DE FONDO DE VAGUADA

Los suelos de fondo de vaguada aparecen asociados al pequeño cauce existente en el borde norte del ámbito, en contacto con el Polígono de El Álamo. Mantiene una dirección aproximada O-E desembocando hacia el arroyo de la Aldehuela. En la cabecera de este barranco las acumulaciones existentes son prácticamente despreciables, aumentando progresivamente hacia su confluencia con el arroyo, donde se reconocen suelos granulares compuestos por arenas medias-gruesas y contenido variable de finos.

Los ensayos de penetración dinámica efectuados en suelos similares de polígonos colindantes, definen estos suelos como materiales de escasa compacidad, cuyo espesor medio se puede establecer en 1-2 metros, con potencias máximas de 4-5 metros.

III. SUELOS ALUVIALES

Estos materiales se sitúan en ambas márgenes del barranco paralelo al Camino del Álamo. Se trata de materiales granulares compuestos por arenas flojas y con posición del nivel freático cercano a la superficie.

IV. RELLENOS ANTRÓPICOS

Bajo esta denominación se engloban los materiales producto de la actividad humana, tanto constructora como industrial o agrícola. No existen suelos de estas características en el área objeto de estudio, donde queda patente que la única utilización que han tenido los suelos es de carácter agrícola.

2.4.3 **TECTÓNICA Y SISMOLOGÍA.**

Los materiales miocénicos están escasamente perturbados por una acción tectónica regional, manteniendo una disposición subhorizontal. Estos depósitos representan el relleno de la fosa posterior a las deformaciones relativamente rápidas y la relación sedimentación-subsidencia está durante el Mioceno lo suficientemente equilibrada para no apreciarse influencias tectónicas importantes en los materiales del centro de la Fosa del Tajo.

Para conocer las características sísmicas de la zona se ha consultado la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94, en la que se incluye un mapa de peligrosidad sísmica de la península ibérica. Este mapa indica la aceleración sísmica básica en cada punto del territorio nacional expresada en función del valor de la gravedad.

A partir de la aceleración sísmica básica se obtiene la aceleración sísmica de cálculo por medio de un coeficiente de riesgo, que es 1,3 si se considera un periodo de vida superior o igual a 100 años en construcciones de especial importancia.

La adopción de la aceleración sísmica de cálculo como prescripción de índole general, tiene por objeto obligar a mayorar, en las construcciones de especial importancia, la aceleración sísmica básica del mapa de peligrosidad de esta Norma.

Según dicho mapa la zona de estudio se ubica en el área de menor sismicidad, es decir, con aceleración sísmica básica inferior a 0,04g, lo que implica valores de aceleración sísmica de cálculo inferiores a 0,052g.

En el apartado 1.2.3 de criterios de aplicación de la Norma NCSE-94, se indica que no es obligatoria la aplicación de esta Norma en construcciones cuando la aceleración sísmica de cálculo sea inferior a 0,06g, por lo que no se tendrá en cuenta el efecto sísmico en el cálculo o diseño de las diferentes estructuras proyectadas.

2.4.4 HIDROGEOLOGÍA.

El sustrato rocoso miocénico se comporta como un acuífero complejo, heterogéneo y anisótropo, debido a las diferentes litologías que lo constituye. Se ha podido comprobar la existencia de niveles colgados de agua en el seno de los materiales más granulares en alguno de los sondeos realizados, aunque su capacidad es limitada y con funcionamiento de acuíferos colgados tipo "multicapa". No obstante, estos niveles no llegan a desarrollar una extensión importante en la vertical y horizontal, por lo que la existencia de agua queda muy limitada.

En cuanto a los suelos cuaternarios, los de mayor importancia hidrogeológica son los aluviales recientes del arroyo paralelo al Camino del Álamo, clasificados como acuíferos de permeabilidad primaria por porosidad. La recarga procede de las precipitaciones caídas y también de la descarga en los valles y barrancos principales.

Los suelos coluviales y de fondo de valle investigados a partir de las calicatas excavadas y sondeos efectuados en sectores colindantes, se encuentran secos; aunque la existencia de agua puede estar presente entre los niveles más granulares y en contacto con el mioceno durante intensas precipitaciones.

2.4.5 GEOMORFOLOGÍA.

La zona carece de amplios relieves y la extensa superficie sólo se ve alterada por suaves elevaciones de poca altura que ofrecen una gran uniformidad litológica. Los depósitos constituidos por arenas y arcillas conservan su primitiva horizontalidad con la que se depositaron. La erosión de las aguas superficiales, la alteración físico-química y la acción del hombre han contribuido en el modelado del terreno, que presenta un aspecto de lomas redondeadas de poca altura y laderas relativamente tendidas.

Destaca además la presencia de superficies planas que forma unas leves mesetas a partir de las cuales se encajan las vaguadas. Estas superficies se asocian a niveles algo más carbonatados, que al ser de mayor dureza forman una superficie estructural resistente a la erosión.

2.4.6 EDAFOLOGÍA.

Edafológicamente, los suelos que se han desarrollado en la zona, según la clasificación establecida por la FAO en 1989, se corresponden con Luviosoles¹. Se trata de los suelos con mayor representación en la campiña madrileña, y son los de más clara vocación agrícola, de los existentes en la Comunidad de Madrid, dedicándose, desde hace mucho tiempo al cultivo cerealístico.

La característica fundamental de estos Luviosoles es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla que es en parte aluvial, es decir, que como consecuencia de un lavado existe un arrastre de arcilla procedente del horizonte superior y posterior acumulación en este horizonte B.

Son suelos formados a partir de sedimentos depositados en ambiente continental árido, bajo un régimen torrencial de gran capacidad de erosión por arrastre de rocas procedentes de la Sierra.

Se trata por tanto de suelos de régimen xérico, que es el característico de los climas mediterráneos. Por ser un régimen poco percolante, los suelos tienen tendencia a ser fértiles, y los principales condicionantes resultan ser la ausencia de agua en la estación cálida y la erosión. Son, además, suelos relativamente poco evolucionados tanto por la edad reciente e inestabilidad geomorfológica de sus sustratos de origen, como los procesos erosivos sufridos en la campiña.

Los Luviosoles se corresponden en el mapa de suelos de España publicado por el C.S.I.C. con los suelos pardos y rojos mediterráneos y pardo no cálcicos.

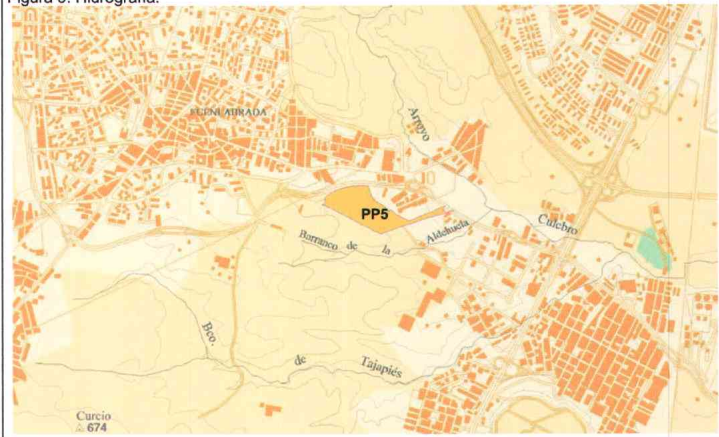
¹ MONTURIOL, F. y ALCALÁ del OLMO, L., 1990, Mapa de asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid, E: 1/200.000, Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid y CSIC.

2.5 HIDROGRAFÍA E HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.

2.5.1 HIDROGRAFÍA.

El término de Fuenlabrada se encuentra dividido entre dos cuencas hidrográficas, drenando el tercio norte hacia el río Guadarrama, y el resto, a

Figura 9: Hidrografía.



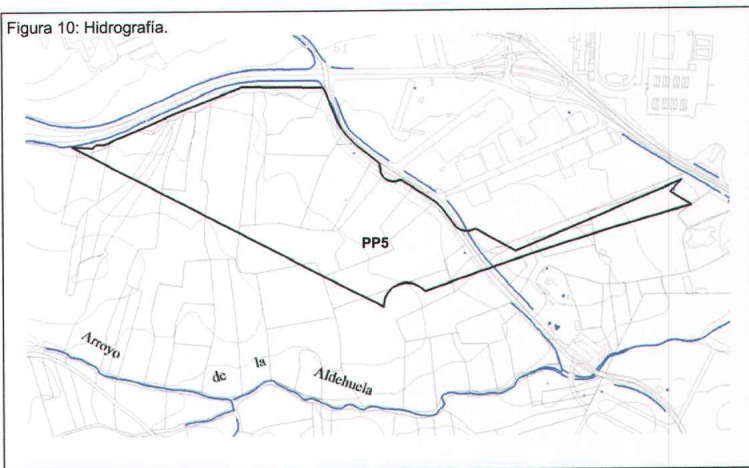
través del arroyo del Culebro, hacia el río Manzanares. La totalidad de los arroyos que discurren por el municipio son arroyos de aguas estacionales siendo el arroyo del Culebro el más importante.

La zona del PP5 pertenece en su totalidad a la cuenca del arroyo del Culebro, al que drenan su aguas superficiales a través del arroyo de la Aldehuela, no tanto por las condicionantes físicas del terreno, sino por la modificación de la red hidrológica superficial producida por las infraestructuras viarias y por los suelos urbanos.



No obstante, dada la configuración y superficie del terreno, esta modificación de la red de flujos superficial en el área de estudio apenas tiene una incidencia significativa en el funcionamiento hidrológico de la cuenca del barranco de la Aldehuela, y mucho menos en la cuenca del Culebro, suficientemente alterados como para haberse desdibujado su esquema natural de drenaje.

Figura 10: Hidrografía.



2.5.2 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.

No son sin embargo las aguas superficiales el aspecto hidrológico más importante de Fuenlabrada, sino la presencia del gran acuífero Terciario de Madrid y sus afloramientos en superficie en algunos puntos del término.

El acuífero Terciario de Madrid debe su nombre al origen geológico de los materiales que albergan dicho acuífero, procedentes del "Terciario detrítico". Se trata de una gran balsa de agua subterránea que empapa el subsuelo en un territorio de unos 3.700 km² comprendidos entre la rampa de la sierra al norte, el río Jarama por el este y un límite sur difuso más allá de los límites de la región de Madrid. Su zona de recarga se encuentra en la sierra y rampa, presentando descargas superficiales bien en forma de humedales endorreicos o fuentes y manantiales, o directamente a través de los arroyos y ríos incluido el Manzanares, Guadarrama, Alberche o Tajo.

La importancia de dicho acuífero es directamente proporcional al grado de conocimiento que se va teniendo del mismo, contribuyendo desde hace algunos años al suministro de agua al área metropolitana de Madrid.

Desde un punto de vista territorial, la existencia de este acuífero ha sido el principal elemento ambiental condicionador de la existencia de Fuenlabrada como núcleo histórico y del desarrollo de una agricultura de regadío al oeste del núcleo.

Los arroyos de la zona, incluidos el del Culebro, han jugado un papel más como zonas de descarga o manifestaciones en superficie del acuífero que como cursos de recogida de aguas pluviales. Ello se traducen en la existencia de una vegetación, fauna y paisajes característicos y diferentes de los del entorno circundante no sometido a las influencias del agua subterránea.

Estas descargas del acuífero, manifiestas en la presencia de zonas encharcadizas y de lagunas relictas, además de los corredores verdes de vegetación natural a lo largo de las vaguadas, son de vital importancia desde una perspectiva de conservación de la Naturaleza y del paisaje².

2.6 CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.

2.6.1 INFORMACIÓN UTILIZADA.

Sin perjuicio de la más específica caracterización geotécnica que procederá realizar con anterioridad al desarrollo del proyecto de urbanización del sector, se recogen aquí los datos básicos del Informe Geotécnico Preliminar realizado por EUROESTUDIOS, S.L., en Noviembre de 2002, para el colindante Polígono Industrial de "El Bañuelo"; basado a su vez en el Estudio Geotécnico para la Construcción del Polígono Industrial "La Cantueña" de Fuenlabrada realizado por la empresa Equipo de Asistencia Técnica, S.A. con fecha de Junio de 1991; y el Estudio Geotécnico de la Nueva Planta de Fabricación de Papel Holmer Paper P.I. "La Cantueña" de Fuenlabrada (2002).

La homogeneidad del territorio en la zona permite aventurar unas características geotécnicas en el sector PP-I.5 similares a las de estas zonas, por lo que puede presumirse que los materiales existentes corresponden también a suelos coluviales o de fondo de vaguada, suelos aluviales y depósitos terciarios de edad miocena.

En el área de actuación predominan estos últimos, mientras que los suelos cuaternarios representan un volumen relativamente despreciable. A continuación se describen las diferentes unidades geotécnicas diferenciadas:

² F.G. Bernaldez. Los Humedales del Acuífero de Madrid. Canal de Isabel II. 1988

2.6.2 SUELOS MIOCÉNICOS.

En general, los parámetros geotécnicos de las distintas formaciones miocénicas son bastante conocidos, si bien es importante manejar un banco de datos con los resultados de ensayos cuyos límites de variación se comparen con los valores publicados en la literatura o los propios de la experiencia.

Dentro del mioceno se pueden establecer dos grandes grupos, uno de naturaleza esencialmente arenosa, formado por arenas con intercalaciones de niveles granulares gruesos, y otro de carácter más arcilloso que engloba los denominados toscos arenosos y toscos.

A pesar de la diferenciación expuesta en el apartado de geología de los distintos materiales terciarios (arena de miga, arena tosquiza, toscos arenosos y toscos) se ha considerado adecuado aceptar el límite superior del porcentaje en finos del 40% a la hora de diferenciar el comportamiento entre un terreno esencialmente granular (arenas) y otro fino (arcillas y limos); por ello, se ha optado por agrupar las arenas de miga y arenas tosquizas en una única unidad geotécnica.

2.6.2.1 FACIES ARENOSA.-ARENAS Y ARENAS ARCILLOSAS (ARENA DE MIGA Y ARENA TOSQUIZA)

Esta facies arenosa aparece constituida por arenas cuarzo-feldespáticas de tamaño medio-grueso, caracterizada por su contenido en finos (<40%) y sus tonalidades beige-ocre claro. Suele presentar secuencias granoderecientes y aspecto masivo sin estructura interna bien definida con intercalaciones de finos niveles de gravas. Entre las arenas aparecen en ocasiones pequeños niveles con mayor proporción e incluso predominio de materiales finos de naturaleza arcillosa y limo-arcillosa. En líneas generales presentan una alta densidad relativa (densas-muy densas). En ocasiones existen niveles arenosos saturados con flujo y carga de agua, constituyendo acuíferos colgados en el seno de los niveles más arcillosos.

A raíz de los resultados de laboratorio, estos materiales suponen el 65% aproximadamente de las muestras ensayadas mediante análisis granulométrico del conjunto de edad miocena, calificadas todas ellas como arenas de miga (contenido en finos inferior al 25% en peso).

Considerando el conjunto como un único material a efectos prácticos, estas arenas presentan contenidos medios en grava inferiores al 5% y finos del orden del 20%, clasificadas como arenas tipo SC según Casagrande.

Los límites líquidos e índices de plasticidad de la fracción fina arrojan unos resultados relativamente homogéneos, con resultados medios de 34 y 16 respectivamente.

Los ensayos de resistencia a compresión simple en este tipo de suelos no se consideran representativos dado el carácter esencialmente granular de esta unidad geotécnica con un valor medio de cercano a 1 Kg/cm^2 .

De los tres ensayos de corte directo realizados sobre muestras remoldeadas, la cohesión fluctuó entre $2,5\text{-}3,5 \text{ t/m}^2$; mientras que el ángulo de rozamiento interno fue de 32° en todos los casos.

Respecto a los resultados de 3 ensayos de compactación efectuados sobre estos materiales, decir aquí que se obtuvieron rangos de densidad máxima de $1,92\text{-}1,94 \text{ t/m}^3$, humedades óptimas del $10\text{-}12\%$ para el 100% de compactación del P.N. y valores medios del CBR del orden de $12\text{-}13$. En el apartado 3. Conclusiones y recomendaciones se tratarán con mayor detalle las aplicaciones de estos resultados.

Para la determinación de los parámetros geotécnicos adecuados del terreno, se presenta un cuadro resumen con los valores medios adoptados correspondientes a la arena de miga y arena tosquiza, así como los valores del módulo de deformación y coeficiente de Poisson obtenidos de la literatura (Jornadas Técnicas sobre la ampliación del Metro de Madrid, 1997).

Material	$\gamma \text{ (t/m}^3\text{)}$	$c' \text{ (t/m}^2\text{)}$	ϕ°	$E \text{ (kg/cm}^2\text{)}$	μ	$K \text{ (t/m}^3\text{)}$
Arena de miga	2,00	$0,5\text{-}1,0 \text{ (*)}$	35°	750-900	0,30	20.000
Arena tosquiza	2,05	1,0	33°	1.200	0,28	20.000

(*) El valor superior corresponde a profundidades mayores de 5 m.

Hay que señalar que estos parámetros se han utilizado en los proyectos de construcción realizados en la ampliación del Metro de Madrid. Lógicamente la asignación de unos valores únicos a una formación que presenta variaciones de unas zonas a otras puede parecer una simplificación excesiva, se ha comprobado que estas variaciones no son tan grandes y que los valores indicados constituyen una envolvente inferior razonable de los valores reales.

En algunos casos, sin embargo, se han modificado al alza dichos parámetros cuando la experiencia de la obra ha demostrado terrenos de compacidad o dureza por encima de lo habitual. Decir también que algunos constructores han criticado los valores "normalizados" de muy conservadores, confrontándolos con resultados de ensayos triaxiales realizados *ex professo*.

Con todo lo expuesto, se considera adecuado establecer los siguientes parámetros para la facies arenosa:

Material	γ (t/m ³)	c' (t/m ²)	ϕ'	E (kg/cm ²)	μ	K (t/m ³)
Facies arenosa	2,00	1	35°	1.000	0,30	20.000

2.6.2.2 FACIES ARCILLOSA-ARCILLAS Y ARENAS ARCILLOSAS (TOSCO ARENOSO Y TOSCO)

Estos depósitos terciarios también aparecen representados en la zona objeto de estudio, constituidos por arenas con alta proporción en finos y arcillas de color marrón a marrón verdoso de media-alta plasticidad. Su estructura interna es masiva y su carácter lenticular con imbricaciones subhorizontales de composición variable. Suele ser habitual la presencia de zonas en las que se intercalan niveles de arenas de grano fino a medio que le confieren un laminado característico. Para finalizar con la descripción del terreno desde el punto de vista de su naturaleza y estado, se ha de indicar de nuevo la existencia de zonas de arenas con contenidos de gravas, así como niveles aparentemente más arcillosos, si bien su representatividad en el área de estudio es secundaria.

Geotécnicamente se trata de arenas arcillosas (densas-muy densas) y arcillas de media-alta plasticidad (muy firmes-duras) con contenido en finos mayor del 40% y prácticamente impermeables, con valores del orden de 10^{-7} - 10^{-8} m/s (Terzaghi y Peck, 1948).

De las muestras obtenidas durante las fases de estudio previas se realizaron 4 ensayos granulométricos y de límites de Atterberg, así como un próctor normal y CBR.

Los materiales arcillosos se clasifican en su totalidad como arcillas tipo CH según Casagrande, con contenido medio en finos superior al 90%. El límite líquido oscila entre el 47-53%, con un máximo de 74, mientras que el índice plástico fluctúa entre el 23 y 28% con un valor extremo de 41. Los valores medios obtenidos representan el 56 y 29% respectivamente.

El resultado del ensayo de compactación establece un índice CBR de 2 para la muestra que presenta mayor plasticidad.

Para la determinación de los parámetros geotécnicos y al igual que en el caso anteriormente expuesto para la facies arenosa, se presenta un cuadro resumen con los valores medios adoptados correspondientes al tosco arenoso y tosco obtenidos de las Jornadas Técnicas sobre la ampliación del Metro de Madrid, 1997.

Material	γ (t/m ³)	c' (t/m ²)	ϕ'	E (kg/cm ²)	μ	K (t/m ³)
Tosco arenoso	2,08	2,0	32,5°	1.200-1.800	0,28-0,30	35.000
Tosco	2,10	3,5	30°	1.800	0,30	45.000

Teniendo en cuenta las mismas premisas ya mencionadas en el apartado de arenas y arenas arcillosas (arena de miga y arena tosquiza), se considera adecuado establecer los siguientes parámetros para la facies arcillosa:

Material	γ (t/m^3)	c' (t/m^2)	ϕ'	E (kg/cm^2)	μ	K (t/m^3)
Facies arcillosa	2,10	3,0	31°	1.500	0,30	40.000

2.6.3 SUELOS CUATERNARIOS

2.6.3.1 SUELOS COLUVIALES Y DE FONDO DE VAGUADA

Los suelos de fondo de vaguada aparecen asociados a los barrancos de mayor entidad. Todos ellos mantienen una dirección aproximada W-E desembocando hacia el arroyo de Tajapiés. En la cabecera de estos barrancos las acumulaciones existentes son prácticamente despreciables, aumentando progresivamente hacia su confluencia con el arroyo, donde se reconocen suelos granulares compuestos por arenas medias-gruesas y contenido variable de finos.

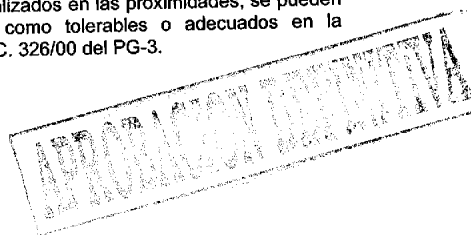
Los ensayos de penetración dinámica efectuados definen estos suelos como materiales de escasa compactidad, cuyo espesor medio se puede establecer en unos dos metros.

Las únicas propiedades geotécnicas obtenidas se refieren a su compactación. En los ensayos Proctor Normal se han obtenido los siguientes valores:

- Humedad óptima: 12-14%
- Densidad máxima: 1,81-1,86 t/m^3

El índice CBR_{100} fluctuó entre 11 y 4. Este último valor se interpreta como un aumento de la fracción más fina, acompañado por una subida en el contenido en materia orgánica.

Aunque no se tienen datos locales para clasificar a estos materiales, por las observaciones de campo y ensayos realizados en las proximidades, se pueden considerar como suelos clasificados como tolerables o adecuados en la constitución de terraplenes según la O.C. 326/00 del PG-3.



2.6.4 SUELOS ALUVIALES

Estos materiales se sitúan en ambas márgenes del barranco del Camino del Álamo y el Arroyo de la Aldehuela. Se trata de materiales granulares compuestos por arenas flojas y con posición del nivel freático cercano a la superficie. La potencia detectada en los estudios previos es del orden de los 2 metros.

2.7 VEGETACIÓN, USOS DEL SUELO Y PAISAJE.

2.7.1 VEGETACIÓN POTENCIAL.

La vegetación es un conjunto dinámico que evoluciona paralelamente a la fauna y otros factores ambientales (suelos, clima, etc.), hasta alcanzar un equilibrio estable denominado *climax*. Este proceso evolutivo se considera que se realiza a través de la sucesión de comunidades vegetales progresivamente más complejas. El conjunto de todos estos niveles sucesivos relacionados se denomina serie de vegetación. La visión que se de las series de vegetación y de las formaciones que las encabezan en este apartado permite caracterizar botánicamente la zona de estudio.

En la zona de estudio, así como en mayor parte del término de Fuenlabrada, se desarrolla la vegetación correspondiente al piso bioclimático mesomediterráneo (Temperatura media anual entre 12 y 16°C, templado, suma de las mínimas de los tres meses de invierno entre 3 y 7°C, seco, precipitación entre 350 y 600 mm/año). Desde un punto de vista corológico, el área del PP5 se encuentra en la provincia *Castellano-maestrazgo-manchega*, sector *Manchego*, distrito *Sagrense*. En estas condiciones la vegetación potencial que le corresponde es, en términos generales, el encinar manchego (*Asociación Bupleuro-Quercetum-rotundifoliae*).

La formación vegetal climática es el encinar con un escaso número, de no más de diez especies, de arbustos y hierbas vivaces acompañantes. Sin embargo, apenas quedan encinas en Fuenlabrada.

La primera etapa de etapa de sustitución del encinar por degradación es el coscojar, pero al igual que pasa con las encinas, apenas se encuentran ejemplares de coscoja (*Quercus coccifera*) en el término. Otras etapas de sustitución incluyen los retamares, adaptados a vivir en suelos degradados. Finalmente, la última etapa de degradación del encinar la constituyen los tomillares, que son la formación más frecuente en las zonas sin cultivar, conformando un paisaje estepario característico.

Aunque la vegetación potencial de buena parte del territorio sería el encinar, en función fundamentalmente de la disponibilidad de agua, se podrían observar

bosques de ribera, pertenecientes a la serie *riparia basófila mediterránea*, siendo sus principales representantes las olmedas, saucedas y tarayales, que podrían desarrollarse en los márgenes de los cauces del arroyo de la Aldehuela o del arroyo del Culebro. Los bosques de ribera son prácticamente inexistentes, y apenas se pueden encontrar algunos árboles y elementos vegetales aislados en el arroyo Culebro. Sin embargo, en buena parte de los márgenes del arroyo Culebro aparecen cañizares de *Phragmites australis*, o carrizales y juncuales de junco churrero (*Scirpus holoschoenus*).

En las condiciones descritas, donde la mayor parte de los terrenos aptos para el desarrollo vegetal están arados, los bordes de los caminos y de los campos de cultivo constituyen un discreto reducto de biodiversidad, y una importante proporción de las especies que se encuentran en el término municipal pueden ser consideradas como nitrófilo-ruderales.

2.7.2 VEGETACIÓN ACTUAL.

La situación real de la vegetación en el entorno del núcleo urbano de Fuenlabrada es muy diferente de la potencial, por la fortísima modificación que ha sufrido su medio natural. La vegetación existente en la actualidad se compone casi exclusivamente por cultivos de secano y diversos tipos de matorral sobre suelos pobres, siendo patente la total ausencia de arbolado natural.

Los lindes entre parcelas, así como la zona de afección de la carretera, no cultivada, ha propiciado a su vez el desarrollo de vegetación herbácea y arbustiva que ejerce un papel de retención frente a la erosión de los taludes. Esta vegetación, consistente en algún pie de retama y sobre todo especies ruderales y algunos ejemplares de especies arbóreas invasoras como el *Alianto*, o especies introducidas no autóctonas como el olmo (*Ulmus pumila*) o la falsa acacia (*Robinia pseudacacia*). Esta vegetación arbustiva no ofrece mayor valor desde un punto de vista botánico, no albergando especies catalogadas o protegidas y siendo muy abundantes en el entorno comarcal circundante.





Foto 3: Cultivos de cereal con acacia y retama en primer término

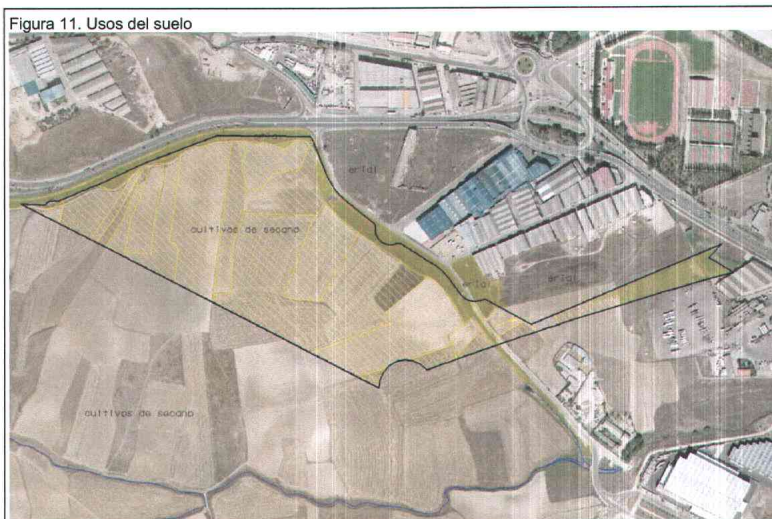
2.7.3 USOS DEL SUELO.

El uso agrícola sigue siendo el principal uso del suelo en Fuenlabrada (42%), siendo incluso todavía superior al suelo clasificado como urbano (26,5%). Si bien, la tasa de ocupación del suelo urbano con respecto a la superficie total del municipio es la mayor de todo el Sur Metropolitano.



BD

Figura 11. Usos del suelo



A pesar de tratarse pues del municipio más "urbanizado" del Sur, el entorno del casco urbano y de las áreas industriales, sigue ofreciendo un aspecto netamente agrícola, contabilizándose 91 explotaciones agrícolas con tierra que totalizan en torno a 1.500 ha agrupadas en más de mil parcelas. De estas, salvo 35 ha, el resto son tierras labradas, siendo un dato destacable el hecho de que en Fuenlabrada la disminución de la superficie cultivada (el 30% desde 1972), es igual que el aumento de superficie urbanizada y ocupada por infraestructuras viarias.

Es decir, no ha habido un abandono del campo sino que este ha sido invadido por la ciudad, estando cultivándose el 98% de la totalidad del suelo apto para cultivar (1.626 ha).

La casi totalidad de la parcela en estudio está dedicada al cultivo agrícola de secano, siendo el cereal el cultivo mas habitual.

Estos cultivos, se disponen en parcelas de tamaño pequeño y mediano, sólo interrumpidas por los linderos, dibujando un típico paisaje de campiña.

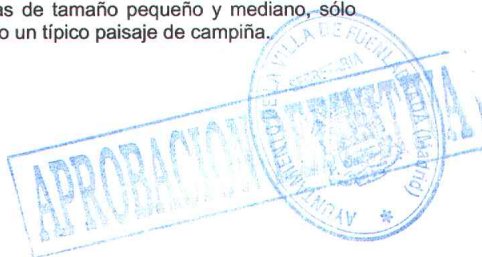




Foto 4: Cultivos de cereal dominando la parcela del PP5.

2.7.4 PAISAJE.

El paisaje que ofrece la zona de estudio, sobre una estructura parcelaria que apenas ha cambiado en los últimos cincuenta años, y posiblemente tampoco con anterioridad, contrasta con el del entorno circundante afectado por la proliferación de usos urbanos, infraestructuras viarias, tendidos eléctricos, instalaciones en suelo rústico, etc., siendo casi inexistente el deterioro ambiental debido a un abandono reciente de los aprovechamientos agrarios tradicionales, y muy marcado el debido a la afección producida por las infraestructuras viarias próximas al área, y a las fachadas de los polígonos industriales.

En la zona no existen elementos significativos a tener en cuenta como ocurre en otras zonas de la campiña de Fuenlabrada, donde son frecuentes los ribazos, antiguas zonas encharcadizas, caminos bordeados de vegetación arbustiva natural, etc..

El valor paisajístico del área del Plan Parcial radica pues en la conservación de un paisaje agrícola propio de la campiña en un entorno urbanizado, consistente el mosaico de las explotaciones tradicionales de cultivos herbáceos de secano.

Sin embargo, este valor paisajístico del área es relativo, ya que ni se trata de los mejores ejemplos de paisaje agrícola de Fuenlabrada, ni la dimensión, tamaño y estructura de las explotaciones constituye un valor irremplazable.



Foto 5: Vista parcial de los terrenos del PP5 desde la vía de acceso al polígono del Álamo

2.8 CARACTERIZACIÓN DEL SUELO.

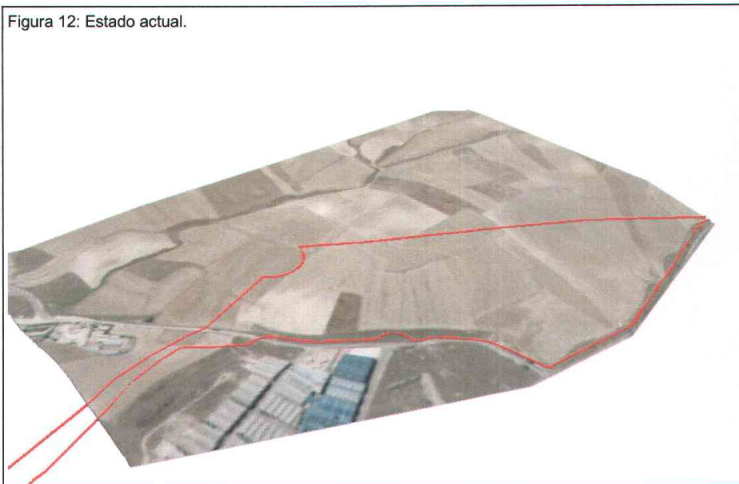
Los suelos del PP5, previstos para ser ocupados por el aparcamiento de vehículos pesados, son suelos que tradicionalmente han sido destinados al aprovechamiento agrícola, no habiendo albergado usos distintos de los actuales.

Efectivamente el uso agrícola es el uso que ha venido desarrollándose desde tiempos históricos anteriores al siglo pasado, no habiendo habido tampoco cambios morfológicos del terreno ni de la fisonomía que presentan en la actualidad.

Ello, unido a la situación actual de los terrenos, que continúan en explotación agrícola de cultivos de cereal, pone de manifiesto la inexistencia de puntos de indicio de contaminación.



Figura 12: Estado actual.



La serie cartográfica existente desde 1948 refleja como se trata de terrenos ocupados tierras cultivadas, uso que prevalece en la actualidad.

Figura 13: 1948.



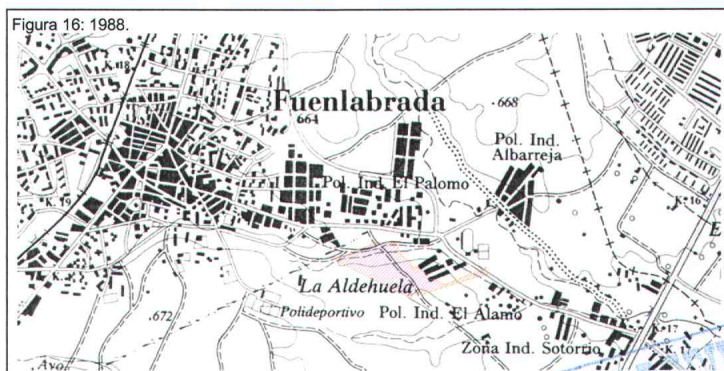
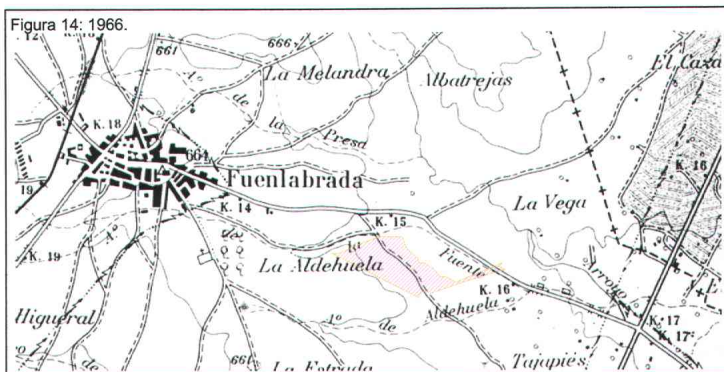


Figura 17: ortofoto de la situación actual de la parcela.



2.9 CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

El estado actual del ámbito no incluye ninguna construcción o instalación que pudiera condicionar la ordenación, tal y como puede apreciarse en la fotografía aérea.



3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1 ACCESIBILIDAD.

3.1.1 TRÁFICO RODADO

El ámbito está dotado de una óptima accesibilidad por su posición respecto a la carretera M-506, en el acceso a Fuenlabrada desde la Carretera de Toledo N-401; que a su vez se verá complementada por la futura creación del nuevo "Eje Cantueña", viario estructurante previsto por el Plan General para ordenar el conjunto de polígonos industriales y áreas de actividad de la zona.

Así pues, representa uno de los principales puntos de acceso al municipio desde la malla viaria metropolitana y representa, por tanto, un enclave de oportunidad singular para el establecimiento de instalaciones como el del Centro de Transportes que se pretende.

El acceso principal al ámbito debe realizarse desde la propia M-506, cuya intensidad de tráfico aconseja la modificación del Enlace Olivar para resolver no sólo la accesibilidad del sector, sino también la del futuro cementerio y la conexión con el Eje Cantueña. Este nuevo acceso sustituirá al Camino del Álamo en el papel que ahora desempeña como acceso alternativo a los sectores industriales del este del municipio.

3.1.2 TRANSPORTE PÚBLICO.

En cuanto a la accesibilidad por transporte público, tan sólo transcurre por las inmediaciones la línea 471, por la Avenida Móstoles-Pinto, desde Fuenlabrada hacia Cobo Calleja.

En esta línea, la parada más próxima al sector sería la existente en la glorieta de acceso a la Avda. de la Cantueña, pudiéndose llegar al ámbito de la actuación a través del Polígono "El Bañuelo".

La distancia de esta parada a los nuevos centros de actividad, así como las necesidades de otros polígonos colindantes, harán necesario estudiar a nivel global una solución de transporte público que complemente la línea existente,

cuya capacidad quedará rebosada por la entrada en carga de los nuevos desarrollos previstos.

3.2 AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El Plano de Información I-5 del presente Plan Parcial, recoge gráficamente las distintas infraestructuras existentes que suponen algún tipo de afección o condicionante para el desarrollo del sector.

El sector se ve afectado actualmente por dos canalizaciones que discurren paralelas al Camino del Álamo, al Norte del Sector. Se trata de una conducción de gas y la canalización del desagüe del aliviadero del colector general C, de aguas residuales, de Fuenlabrada.

En cuanto a la conducción de gas, se trata de un gasoducto de 16" de acero que forma parte de la red de alta presión de gas natural. El Proyecto de urbanización del Sector deberá contemplar la necesidad de retranqueo de la misma y su nuevo trazado de acuerdo con las directrices de la Compañía Suministradora.

En lo referente al aliviadero del colector C, la canalización discurre enterrada a lo largo de un tramo llegando un punto en el que aflora a la superficie. El Proyecto de urbanización deberá contemplar las actuaciones necesarias para proteger esta canalización; pudiendo contemplar su prolongación, en caso de considerarse oportuno.

Por otra parte, existen redes generales exteriores suficientes en número y capacidad que garanticen la viabilidad de los suministros de los diferentes servicios al Sector.

3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según información facilitada por el Canal de Isabel II, a lo largo de la M-506, situada al norte del Sector, discurre una conducción de agua de fundición dúctil, de diámetro Ø 300 mm, que da servicio a los polígonos industriales existentes en la zona, y que ofrece todas las garantías de calidad de suministro en cuanto a caudal y presión para satisfacer las demandas del sector.

El abastecimiento al sector podrá resolverse mediante una conexión a esta conducción a través de una tubería de fundición dúctil de Ø 200 mm.

El Proyecto de Urbanización podrá contemplar también otros puntos de conexión con la prolongación de la red del Sector PP-I.3 "El Bañuelo" y con las de los sectores "Álamo I y II", con el fin de establecer el mallado global del sistema.

3.4 SANEAMIENTO AGUAS FECALES Y PLUVIALES.

A lo largo de la M-506, situada al norte del Sector, discurre el Colector C de Fuenlabrada. Se trata de una conducción de Saneamiento de diámetro Ø 800 mm que da servicio a los polígonos industriales existentes en la zona, a la cual será posible conectar el saneamiento de aguas residuales del sector.

Este colector continúa hacia el norte hasta el emisario general que termina en la EDAR Fuenlabrada-Culebro.

Por otra parte, paralela al Camino del Álamo y discurrendo por el borde norte del sector, existe la canalización de aliviadero del Colector General C del Canal de Isabel II. Está enterrada en un primer tramo y al descubierto más adelante, vertiendo directamente al Arroyo de la Aldehuela. Es este desagüe el que se considera adecuado para evacuar el drenaje de aguas pluviales procedente del sector PP-I.5.

3.5 ELECTRICIDAD.

El suministro eléctrico podrá realizarse conectando con la futura subestación "Fuenlabrada Este", que quedará ubicada al Oeste del Sector junto al nuevo Enlace Olivar y al acceso al nuevo cementerio, y con el Centro de Reparto "El Molino", contemplado en el Plan Director de Fuenlabrada.

3.6 RED DE GAS.

En cuanto a la red de gas, se prevé su conexión a la canalización proyectada para el suministro al nuevo crematorio de Fuenlabrada, que se construirá en el sector contiguo.

3.7 TELECOMUNICACIONES.

Actualmente existe una red de comunicaciones a lo largo de la Avda. de la Industria en el PP I-3 "El Bañuelo", a la que podrá conectarse la red interior del PP-I.5 para disponer de estos servicios.

4. PROPIEDAD DEL SUELO.

4.1 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El Plano de Información I-4 recoge el parcelario del sector y del entorno inmediato, representando la delimitación del sector sobre la cartografía catastral e incorporando una tabla con los propietarios.

El ámbito del Plan Parcial comprende un total de 33 parcelas pertenecientes a los Polígonos 13 y 14 del Catastro de Rústica de Fuenlabrada, con un tamaño medio de 5.456 m² por parcela. Sus tamaños oscilan entre los 33 m² y los 25.108 m². Siete de estas parcelas superan los 10.000 m², sumando 109.247 m² y ocupando el 60,7 % de la superficie total del sector.

4.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Conforme al artículo 48.1 e) de la LSM, el presente Plan Parcial establece la delimitación de la, en este caso, única Unidad de Ejecución para el desarrollo del sector; señalando también el de expropiación como sistema de actuación.

De todo ello se deduce que, en cumplimiento del artículo 117.2 del mismo texto legal, el Plan Parcial debe incorporar la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados. Tal es el contenido del presente apartado, sin perjuicio de las precisiones que sobre esta información pudieran introducirse en la redacción del correspondiente Proyecto de Expropiación.

4.2.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

La siguiente tabla recoge el listado de parcelas y propietarios, con la dirección postal que consta en el catastro de rústica.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Nº	Polí	Parcel	Propietario	Dirección	Localidad
1	14	39	Ayuntamiento	C/Huñiga, 5	28940 FUENLABRADA
2	14	40	Gregorio Pérez Escolar	C/ Fuenlabrada, 10	28091 GETAFE
3	14	41	Rosa María Herrero	C/ La Paz, 43	28940

Nº	Poli	Parcel	Propietario	Dirección	Localidad
			García		FUENLABRADA
4	14	42	Enrique Albarrán Gómez	C/Batalla Brunete, 5	28940 FUENLABRADA
5	14	43	Pedro/Jesús y Antonio Ocaña Glez.	C/Francisco Escolar, 2	28940 FUENLABRADA
6	14	44	Margarita Aguado Gil	C/Estebón, 2	28940 FUENLABRADA
7	14	45	Hrdos.Eugenio Naranjo Fernández	C/Ibiza, 41-3º-E	28009 MADRID
8	14	46	Hrdos.Fco.Herranz González		
9	14	47	Concepción Escolar Gil	C/La Paz, 41	
10	14	50	Alfonsa Martín Herranz	C/La Plaza, 12	28940 FUENLABRADA
11	14	51	Jaspa, S.A.	C/Blasco de Garay, 61	28015 MADRID
12	14	52	Celia García Ruiz y Juan Carlos García Rivera Gcía	C/Juan Bravo, 4-2º	28006 MADRID
13	14	68	Soncar, S.A.	C/San Epifanio, 1-B	28005 MADRID
14	14	74	Trinidad Paloma Andrés Fernández	C/General Ricardos, 222	28025 MADRID
15	14	114	Ayuntamiento	C/Hungría, 5	28940 FUENLABRADA
16	14	115	Hnos.Pérez González Ángel Luciano Pérez Ocaña	C/Avda.Fuenlabrada, 76 C/ Pº Estación, 1	28912 LEGANES
17	14	116	Alfonsa Martín Herranz	C/La Plaza, 12	28940 FUENLABRADA
18	14	117	Luis Pérez Verde(Hdo.Felix Pérez Pérez)	C/Martires, 46	28940 FUENLABRADA
19	14	118	Angela Urien Pérez	C/Humilladero, 4-3º	28940 FUENLABRADA
20	14	119	Hdos.Lucio Gcía.Rivera Franco	C/Real, 4	28980 PARLA
21	14	146	Hdos.Lucio Gcía.Rivera Franco	C/Real, 4	28980 PARLA
22	14	147	Ayuntamiento	C/Hungría, 5	28940 FUENLABRADA
23	14	148	Vicente/Encarnación Ocaña Pérez	C/Móstoles, 1 en 28960 HUMANES DE MADRID	Vicente en C/Pintor Rosales, 76 28008 MADRID
24	14	149	Zosma, S.A.	C/Blasco de Garay, 61	28015 MADRID
25	14	150	Canales Hermanos, S.A.	C/Ocaña, 19	28047 MADRID
26	14	272	Paloma Andrés Fernández	C/General Ricardos, 222	28025 MADRID
27	13	15	Concepción Escolar Gil	C/La Paz, 41	28940 FUENLABRADA
28	13	32	Joaquín Urrutia/Urbana	C/Oriente, 1	28940 FUENLABRADA

Nº	Poli	Parcel	Propietario	Dirección	Localidad
29	13	33	Angel Aguado Escolar	C/La Arena, 31	28940 FUENLABRADA
30	13	34	Vicente y Encarnación Ocaña Pérez	C/Móstoles, 1 28960 HUMANES DE MADRID	Vicente en C/Pintor Rosales, 76 28008 MADRID
31	13	35	Carmén Andrés Fernández	C/General Ricardos, 222	28025 MADRID
32	13	36	Alpi, S.A.	C/Finca Torreblanca, s/n	28024 MADRID
33	-	Restos de camin os	Ayuntamiento	C/Hungria, 5	28940 FUENLABRADA

4.2.2 DESCRIPCIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.

A modo de descripción de bienes afectados, la siguiente tabla recoge las superficies de cada parcela incluida en la Unidad de Ejecución, distinguiendo los siguientes valores:

- Superficie total de la parcela según el catastro de rústica de 1972.
- Superficie total de la parcela según el catastro de rústica de 1995.
- Superficie total de la parcela según el Registro de Propiedad.
- Superficie total de la parcela, medida sobre la cartografía del catastro de rústica de 1995.
- Superficie de cada parcela incluida en el ámbito del sector, conforme a la base cartográfica del catastro de rústica de 1995.

DESCRIPCIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.

Nº	Pol.	Parcela	Sup. Cat 72	Sup. Cat 95	Sup. Registr o	Sup. Parcelas totales	Sup. Parcelas Interior al sector
1	14	39	4520	3430	0	3395	3395
2	14	40	8120	6234	0	6234	6234
3	14	41	10820	10033	0	10269	10269
4	14	42	240	314	0	314	314
5	14	43	14060	12663	0	12663	12663
6	14	44	3800	3618	0	3510	3510
7	14	45	14260	13536	0	13246	13246
8	14	46	5120	4448	0	4449	4449
9	14	47	8740	23449	22550	23448	20994
10	14	50	2180	1847	0	1847	1847
11	14	51	2140	1846	0	1846	1257
12	14	52	30280	31516	28416	31499	2377
13	14	68	32240	32372	26294	32372	7553
14	14	74	25080	25426	25008	254256	2616
15	14	114	5420	5515	0	5515	5515
16	14	115	25080	24749	23390	24749	25108
17	14	116	7400	7400	0	7400	7400
18	14	117	15960	15362	0	15362	15362
19	14	118	17340	17047	16970	17039	11605
20	14	119	14680	14785	0	14785	410
21	14	146	7360	789	0	7810	701
22	14	147	1740	891	0	898	665
23	14	148	2233	8343	8343	8346	6096
24	14	149	6640	6650	0	6650	1694
25	14	150	5660	5722	0	5723	1514
26	14	272	15320	13788	0	13788	33
27	13	15	32120	31454	0	31454	7259
28	13	32	9540	10028	0	10208	254
29	13	33	4320	4586	0	4587	2401
30	13	34	7800	5573	0	5574	952
31	13	35	2920	3614	0	3614	1235
32	13	36	760	84	0	804	804
33 y 14		Resto de caminos públicos	0	0	0	322	3536
TOTAL							183268

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-I.5



FUENTEABRADA

BD

1. ASPECTOS GENERALES.

1.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

Conforme a lo exigido por el artículo 6.2.15-4 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada, se adjunta en el presente epígrafe el cuadro resumen con las características cuantitativas básicas de la ordenación planteada por el presente Plan Parcial.

La primera parte del cuadro recoge las superficies y edificabilidades asignadas en la ordenación a los distintos usos, referenciados conforme a los códigos que se utilizan en el Plano de Ordenación O-01, de Calificación del Suelo. Se expresa el porcentaje que la edificabilidad de cada uno representa con respecto a la total del sector, en relación con los máximos y mínimos señalados por la ficha del Plan General. Para la ponderación de las edificabilidades se han utilizado los coeficientes de homogeneización establecidos en el artículo 5.5.5-c) de la normativa del PGOU de Fuenlabrada.

En la segunda parte del cuadro se recogen diferenciadamente las superficies destinadas a Redes Públicas, diferenciándose Redes Locales, Redes Generales Interiores y Redes Exteriores; estas últimas divididas a su vez en Redes Generales y Redes Supramunicipales. Para las distintas redes se indica el estándar por cada 100 m² edificables a los efectos de verificar el cumplimiento de los mínimos del artículo 36 de la Ley 9/2001, que también se indican en cada caso.

Por último, un cuadro resumen sintetiza las superficies totales destinadas a parcelas lucrativas y a Redes Públicas en sus distintos niveles, con indicación de las edificabilidades y aprovechamientos totales ponderados y el Coeficiente de Aprovechamiento.

En cuanto a los 10.571 m² construidos de uso industrial que, conforme al artículo 18.2-c) de la Ley 9/2001 por remisión del artículo 21 del mismo texto, corresponderían al Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo; hay que mencionar que no se asigna una localización específica para este aprovechamiento, toda vez que la totalidad de las parcelas resultantes van a ser, en principio, de titularidad municipal, por tratarse de una actuación por expropiación. No obstante, su cuantificación es conveniente para poder determinar correctamente los derechos indemnizables de los propietarios expropiados, por lo que se incorpora la cuantificación en el cuadro.

BD

PLAN PARCIAL SECTOR PP-I.5 - FUENLABRADA.

REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² m ² s	EDIFICABILIDAD (m ² c)	% EDIF. DEL SECTOR	% EDIF. MIN-MAX.	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
NE	Nave Escaparaté	13.407		1.200	16.088				
TOTAL NAVE ESCAPARATÉ			13.407	1.20	16.088	25%	15-25%	1,875	30.168
S-1	Servicios	3.063		1,65	5.054				
S-2	Servicios	2.200		1,65	3.630				
S-3	Servicios	4.368	9.651	1,65	7.240				
ES	Estación de Servicio	7.754		0,05	416				
TOTAL SERVICIOS			17.405	0,94	16.340	25%	15-25%	1,875	30.638
TOTAL TERCIARIO			30.812		32.428	51%	40-50%		
EP	Eq. Privado	10.665		1,80	19.197				
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO			10.665	1,80	19.197	30%	30-40%	1,687	32.385
I-1	Industrial	3.570		0,95	3.392				
I-2	Industrial	4.712		0,95	4.476				
I-3	Industrial	4.895		0,95	4.650				
TOTAL INDUSTRIAL			13.177	0,95	12.518	20%	10-20%	1,000	12.518
TOTAL LUCRATIVO			54.554	1,774	64.944	100%			103,707
10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO									10.571

REDES PÚBLICAS LOCALES

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES									
ZV1	Espacio Libre	1.153							
ZV2	Espacio Libre	2.973							
ZV3	Espacio Libre	16.338							
PL-1	Plaza Urbana	4.000							
TOTAL RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.			24.464		38,14 M ² / 100 M ² EDIF.		Min legal = 15,00		
INFRAESTRUCTURAS									
3 x CT	Centros de Transfer.	150							
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			150						
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS									
AP - V.39.0	Ap. pesados	47.490		1 m ² /m ²	47.490	Edificabilidad no lucrativa. Máx. 10% para usos compatibles			
RV	Reserva Vial	10.077							
VIAFIO	Vialio local	10.030							
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS			67.597						
TOTAL REDES LOCALES			82.211		43,76 M ² / 100 M ² EDIF.		Min. legal = 30,00		

REDES PÚBLICAS GENERALES INTERIORES

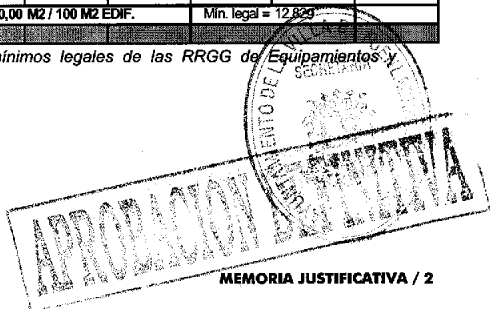
RG DE INFRAESTRUCTURAS									
V-22.1	RG Vial	32.910							
V-23.4	RG Vial	3.493							
TOTAL RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS			36.403		56,75 M ² / 100 M ² EDIF.		Min legal = 20,00		
TOTAL RRGG EQUIP. Y SERVICIOS URBANOS			0		0,00 M ² / 100 M ² EDIF.		Min legal = 30,00		
TOTAL REDES GENERALES INTERIORES			36.403				Min. legal = 34,650,00		

REDES PÚBLICAS EXTERIORES

RED GENERAL ZONAS VERDES Y E.L.									
			13.947		21,74 M ² / 100 M ² EDIF.		Min legal = 20,00		
RED SUPRAMUNICIPAL VIVIENDA PÚBLICA	0								
OTRAS REDES SUPRAMUNICIPALES	0								
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES					20,00 M ² / 100 M ² EDIF.		Min. legal = 12,829		
TOTAL REDES EXTERIORES			13.947						

En epígrafes posteriores se justifica el desajuste entre los mínimos legales de las RRGG de Equipamientos y Servicios Urbanos y la propuesta del plan.

BD



De los datos anteriores se extrae el siguiente resumen:

RESUMEN TOTAL

	SUPERFICIE M²	EDIFIC. M²/M²	SUP. CONS M²		APROVECHAMIENTO
Total Lucrativo	54.654				
Total Redes Locales	92.211				
Total Redes Generales Interiores	36.403				
TOTAL					
SECTOR NETO	183.268	0,35	64.144		105.707
TOTAL REDES EXTERIORES	13.947				
TOTAL BRUTO	197.215			Coeficiente de Edificabilidad. = 0,536	

Por otra parte, la siguiente tabla recoge la repercusión de la superficie total del viario de la ordenación sobre el total del sector y sobre su edificabilidad.

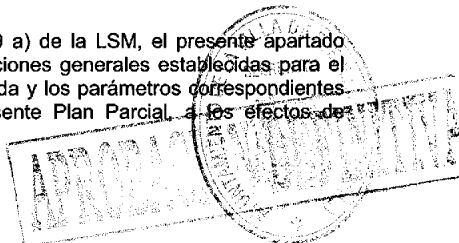
REPERCUSIÓN VIARIO

% VIARIO	% s/SECT.	M² s/100 m² edif.
LOCAL	5,47%	15,64
GENERAL	19,86%	56,75
TOTAL	25,34%	72,39

1.2 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**1.2.1 CUADRO COMPARATIVO.**

Conforme a lo previsto por el artículo 49 a) de la LSM, el presente apartado recoge comparativamente las determinaciones generales establecidas para el sector PP-I.5 por el PGOU de Fuenlabrada y los parámetros correspondientes de la ordenación planteada por el presente Plan Parcial, a los efectos de justificar su cumplimiento.

BD



CUADRO COMPARATIVO PGOU - PLAN PARCIAL.

CONCEPTO	DETERMINACIÓN PGOU	PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR	Según ficha del PGOU: - Sector sin SG: 155.750 m² - SG Interiores: 34.650 m² - S total interior: 190.400 m² - SG ext. adscr.: 18.220 m² - TOTAL: : 208.620 m²	Propuesta Plan Parcial: - Sector sin RG: 146.865 m² - RG Interiores: 36.403 m² - S total interior: 183.268 m² - RG ext. adscr.: 13.947 m² - TOTAL: : 197.215 m²
CONDICIONES DE DESARROLLO	Un único sector de planeamiento.	Un único sector de planeamiento con una única Unidad de Actuación.
EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO.	Según ficha PGOU: (1 u.a. = 1 m ² de uso industrial) - Índice Máx. Edif.: 0,35 m²/m²s. A. Tipo (A. Unitario): 0,536 u.a./m². - Edificabilidad Máxima: 66.640 m² - Aprov. máx.: 111.830 u.a.	Según cuadro de características del Plan Parcial. (1 u.a. = 1 m ² de uso industrial). - Índice Edif.: 0,35 m²/m²s. - Coef. Edificabilidad: 0,536 u.a./m². - Edificabilidad: 64.144 m² - Aprovechamiento: 105.707 u.a.
REPARTO EDIFICABILIDADES	Según ficha PGOU. % s/ edificabilidad total: - Industrial: 10-20% - Terciario Oficinas: 15-25% - Terciario Comercio: 15-25% - Subtotal Terciario: 40-50% - Equipamiento Privado: 30-40%	Según cuadro de características del Plan Parcial. % s/ edificabilidad total: - Industrial: 20% - Servicios: 25% - Nave Escaparate (Com): 25% - Subtotal Terciario: 50% - Equipamiento Privado: 30%
ADSCRIPCIÓN SG	Se adscribirán los Sistemas generales Exteriores necesarios para conseguir que el Coeficiente de Edificabilidad sea inferior al Aprovechamiento Unitario asignado por el PGOU (0,536 u.a./m ²).	Se adscriben Redes Generales Exteriores con Sup=13.947 m ² , obteniéndose así un Coeficiente de Edificabilidad de 0,536 u.a./m ² . (105.707 u.a./ 197.215 m ² =0,536 ua/m ²)
MEDIO AMBIENTE	Conforme a la Ley 10/1991, se requiere tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental.	- Derogada la Ley 10/1991, la nueva Ley 2/2002 prevé procedimiento de Análisis Ambiental sólo para el planeamiento general, no para el de desarrollo (ver arts. 12, 21 y anexo 1). Por tanto, no se redacta EIA. - Se redacta estudio acústico en cumplimiento del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

1.2.2 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL PGOU.

El Plan Parcial respeta el esquema básico de ordenación de la ficha del PGOU, disponiendo los usos Comerciales y de Servicios en la fachada del nuevo Eje Cantueña, aprovechando su mayor centralidad e imagen; y relegando a una segunda línea los usos industriales y la plataforma del centro de Transportes.

BD

El trazado del SG viario V-23.4 se ajusta en la ordenación a la nueva disposición de la glorieta del Polígono Industrial el Álamo, buscando una salida más ortogonal al eje Cantueña y liberando así la glorieta oriental para una futura prolongación del viario que discurre por el DOS-5.2.

La ordenación prevé una superficie total para el Aparcamiento de Pesados de 47.490 m², inferior a los 80.000 m² que con carácter indicativo establece la ficha del Plan General. Esta disminución es imprescindible para disponer del suelo neto necesario para localizar la edificabilidad terciaria e industrial que se asigna al sector, no planteando problemas de compatibilidad con el Plan general por tratarse de una determinación indicativa.

Así mismo, la ficha del sector asigna una superficie de Sistemas Generales Exteriores que se adscriben para equilibrar el Coeficiente de Edificabilidad con al Aprovechamiento Unitario (Aprovechamiento Tipo) del sector. Dado que la superficie del sector resulta ser ligeramente inferior a la consignada en la ficha, se reduce también proporcionalmente su aprovechamiento total. Por tanto, la superficie de sistemas generales exteriores adscritos se reduce también ligeramente, ya que si no, el Coeficiente de Edificabilidad disminuiría por debajo del Aprovechamiento Unitario.

Esta superficie de Sistemas Generales Adscritos se determinará dentro de los suelos de Sistema General así calificados por el PGOU en el Parque Urbano del Parque de la Pollina.

En cuanto a otros criterios, se respeta el drenaje natural existente hacia el Arroyo de la Aldehuela, incorporándolo a la red de zonas verdes del sector.

1.3 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1.3.1 RÉGIMEN TRANSITORIO.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Disposición Transitoria 4ª, establece el régimen aplicable en el Suelo Urbanizable Programado de municipios con Plan General no adaptado a esta Ley, cuando no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el Plan Parcial correspondiente; es el caso del PP-I.5. Según esta disposición, el Plan Parcial debería prever las reservas 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 de la Ley establece claramente que la competencia para establecer determinaciones estructurantes de la ordenación,

cuales son la determinación de redes generales y supramunicipales, corresponde en exclusiva a las figuras de planeamiento general (planes generales y de sectorización), no correspondiendo en ningún caso al planeamiento de desarrollo.

Así pues, al no ser el Plan Parcial un instrumento de planeamiento competente para definir elementos de las redes generales y supramunicipales, sólo puede contemplar cesiones de suelos ya calificados como Sistemas Generales en el Plan General. No obstante, puede justificarse que el cómputo total de las superficies destinadas a redes públicas cumple los estándares mínimos de la Ley, con independencia de su adscripción a redes supramunicipales, generales o locales, conforme a lo que se justifica en los siguientes epígrafes.

1.3.2 REDES LOCALES.

El Plan Parcial establece las Redes Públicas Locales ajustadas al artículo 36.6-a) de la Ley 9/2001, conforme a lo detallado en la siguiente tabla, extraída del Cuadro de Características del apartado 1.1 de la presente memoria. En ella puede apreciarse que la superficie así calificada supera ampliamente los mínimos fijados por la Ley 9/2001.

REDES PÚBLICAS LOCALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 64.144 m ² _{cup})	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras			150 m ² _s
Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos	15 m ² de suelo / 100 m ² const.	9.622 m ² _s	24.464 m ² _s
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos.			
• Viario y Reserva Viaria.			20.107 m ² _s
• Aparcamiento Pesados.			47.490 m ² _s
SUBTOTAL			67.597 m ² _s
TOTAL	30 m² de suelo / 100 m² const.	19.243 m²_s	92.211 m²_s

1.3.3 REDES GENERALES.

También conforme al artículo 36.5 de la Ley 9/2001, la siguiente tabla, extraída del Cuadro de Características del apartado 1.1 de la presente memoria, cuantifica las redes generales que contempla la ordenación, en correspondencia con los Sistemas Generales establecidos para el sector por el Plan General:

REDES PÚBLICAS GENERALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 64.144 m ² _c)	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras (SG Vialio)	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	13.947 m ² _s
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos.	30 m ² de suelo / 100 m ² const.	19.243 m ² _s	0 m ² _s
TOTAL	70 m² de suelo / 100 m² const.	44.901 m²_s	50.350 m²_s

Vemos que la ordenación incumpliría, en principio, los mínimos legales establecidos para las Redes Generales, por no prever calificaciones asignadas a la categoría de Red General de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos.

No obstante, tal disfunción quedaría solventada si al amparo de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 9/2001 reconocemos al Plan Parcial la capacidad de establecer como Red General los suelos de Red Local correspondientes al aparcamiento de vehículos pesados; cuestión razonable pues se trata de una instalación al servicio del conjunto del municipio, no sólo del sector.

En tal caso, el cuadro de redes generales se transformaría como sigue:

REDES PÚBLICAS GENERALES.			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 9/2001	MÍNIMO LEGAL (s/ 63.019 m ² _c)	PREVISIÓN PLAN PARCIAL
Infraestructuras (SG Vialio)	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	13.947 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	47.490 m ² _s
TOTAL	70 m² de suelo / 100 m² const.	44.901 m²_s	97.840 m²_s

Quedaría así justificado el cumplimiento de los mínimos establecidos para Redes Generales por el artículo 36.5 de la Ley 9/2001.

Por su parte, al pasar a redes generales el aparcamiento de pesados, las redes locales de la ordenación disminuirían hasta 44.721 m² de suelo, lo que supone 69,7 m² por cada 100 edificables; aún muy por encima del mínimo legal de 30 m² por cada 100 edificables.

En todo caso, se justifica suficientemente que quedan cubiertas las previsiones de la Ley 9/2001 en relación con las cesiones de suelo en ella establecidas.

para los distintos usos públicos, existiendo tan sólo un problema "formal" derivado de la consideración como local o general del equipamiento correspondiente al Aparcamiento de Vehículos Pesados.

1.3.4 REDES SUPRAMUNICIPALES.

El artículo 91.3 de la Ley 9/2001, relativo a la obtención de terrenos para redes públicas supramunicipales, establece una cesión mínima por este concepto de 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables. Dado que Plan General no adscribe redes públicas supramunicipales para el sector PP-I.5, esta obligación habrá de cumplirse conforme a alguna de las reglas previstas en el apartado a) de dicho artículo.

1.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El artículo 36.6-d) de la Ley 9/2001 obliga a prever un número mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. Las distintas ordenanzas zonales establecidas por el presente Plan Parcial establecen en su articulado un estándar superior, a razón de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables, lo cual garantiza la cobertura del mínimo legal.

1.3.6 COMPATIBILIDAD CON EL APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL PGOU.

El artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán justificar que las condiciones de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario establecido por el Plan General, determinando el procedimiento para llevar a cabo tal justificación.

En la primera parte del Cuadro de Características del apartado 1.1 se detalla el cálculo del aprovechamiento del sector, considerando cada zona de ordenanza como zona homogénea independiente; y ponderando sus edificabilidades al uso principal del primer cuatrienio del PGOU (industrial), con los coeficientes de homogeneización establecidos en el artículo 5.5.5-c) de su normativa.

Con estas premisas, y con los datos extraídos del cuadro resumen que figura también en el apartado 1.1, tenemos:

- Superficie edificable ponderada: 105.707 u.a.
- Superficie Total (incluidas RRGG exteriores): 197.215 m².

- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,536 u.a./m².

Queda así justificado que el Coeficiente de Edificabilidad del sector coincide con el Aprovechamiento Unitario (Aprovechamiento Tipo) asignado por el Plan General; que era también 0,536 u.a./m².

1.3.7 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

El artículo 18.2-c de la Ley 9/2001, por remisión del artículo 21 del mismo texto, establece que serán de cesión al municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie.

El producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie del ámbito de actuación es la edificabilidad total ponderada; en nuestro caso 105.707 m² construidos de uso industrial. El 10% de esta edificabilidad son 10.570 m² construidos de uso industrial, que serían de cesión al Ayuntamiento.

Dado que la gestión de la actuación está prevista por sistema de expropiación, no tiene sentido asignar una localización específica para este aprovechamiento, toda vez que la totalidad de las parcelas resultantes van a ser, en principio, de titularidad municipal. No obstante, su cuantificación es conveniente para poder determinar correctamente los derechos indemnizables de los propietarios expropiados.

1.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los criterios y objetivos fundamentales de la ordenación propuesta por el Plan Parcial, son:

1. Formar un polo periférico de actividades múltiples (terciario-comerciales, empresariales y de servicios), articuladas y presididas por un centro de transportes compatibles con la implantación de un gran espacio destinado a aparcamiento de vehículos pesados, cuyo estacionamiento habitual se pretende trasladar de las áreas urbanas consolidadas.
2. Disposición de las actividades de mayor centralidad e imagen (terciarios y comercial) en el frente al nuevo eje urbano de Cantueña.
3. Disposición más retirada respecto a este eje de la plataforma de aparcamiento de pesados, buscando un contacto más directo con la M-506.
4. Integración en el sistema de zonas verdes de la vaguada natural que discurre hacia el Arroyo de la Aldehuela.

5. Ajuste del trazado del V-23.4 con el fin de establecer la Conexión del Camino del Álamo con el Eje Cantueña de manera más directa, liberando la glorieta prevista en el PGOU al sur del sector para futuras prolongaciones hacia el norte.

1.5 INTEGRACIÓN CON ÁREAS COLINDANTES.

La integración con las áreas colindantes está garantizada por el papel estructurante que en el conjunto de la zona tiene la prolongación del Eje Cantueña, prevista en el PGOU como Sistema General Vial V-22.1. Asumiendo su papel de eje principal del sector, conectará al norte con la M-506 a través del nuevo nudo del Olivar; y hacia el sur con el Polígono Industrial de El Bañuelo y la Avenida de la Cantueña, dando continuidad hacia todo el conjunto de áreas de actividad situados al este del municipio.

En un segundo nivel jerárquico el Camino del Álamo, carretera fuertemente utilizada en la actualidad para acceder a la zona de El Bañuelo, quedará integrado en el nuevo trazado propuesto para el V-22.3; previéndose la disminución de su utilización tras la apertura del nuevo Enlace Olivar en la cabecera del Nuevo Eje E-O. Se transformará así el actual carácter de esta vía en un viario más local, de conexión con el Polígono Industrial de El Álamo.

La conexión con El Álamo se complementa también con la continuidad de la trama del viario sur del polígono hacia el área de actividad del centro de transportes.

Así pues, el sector se constituye como una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, a la vez que resulta funcionalmente independiente a la hora de resolver sus necesidades de accesibilidad e infraestructuras, ya que no depende de la previa ejecución de otros desarrollos urbanísticos contiguos.



2. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.

2.1.1 CRITERIOS DE DEFINICIÓN DEL LÍMITE. SUPERFICIES TOTALES.

Los límites definidos para el sector en el Plan General deben adaptarse a la realidad que revelan las representaciones cartográficas elaboradas con mayor escala, correspondientes a la topografía y al catastro, así como a las previsiones de los polígonos colindantes. Así, proceden los siguientes ajustes:

- Ajuste del límite del sector a las previsiones del planeamiento que desarrolla el polígono de El Alamo, cuyo límite suroriental real está mucho más próximo al Distribuidor D.O.S. 5.2 que lo reflejado en el Plan General.
- Ajuste del límite norte de la franja del PP-I.5 que queda entre el polígono de El Alamo y el D.O.S.-5.2, excluyendo algunas instalaciones existentes en el margen de la M-506.
- Exclusión del ámbito de la glorieta del Eje Cantueña situada en el vértice sur del sector, por estar contemplada su ejecución en desarrollo del colindante sector PP-I.3 "El Bañuelo".
- Al oeste y norte, se ajusta el límite conforme al límite real de la zona de dominio público de la M-506 y al nuevo diseño previsto para el Enlace Olivar, en el que se reubica la glorieta planteada en el PGOU como arranque del Eje Cantueña.

Como consecuencia de estos ajustes, la superficie total del sector resulta no ser exactamente la misma que la indicada en la ficha del PGOU, si bien se trata de un reajuste mínimo:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Superficie de sector según ficha PGOU: | 190.400 m ² . |
| • Superficie del sector según medición: | 183.268 m ² . |

2.1.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE.

El límite del sector se recoge gráficamente en los planos de ordenación adjuntos, indicándose en la siguiente tabla las coordenadas UTM de sus principales vértices.

El Plano de Información I-4.2 recoge la representación gráfica de estos vértices.

LÍMITE SECTOR SU-5			LÍMITE SECTOR SU-5		
V	X=	Y=	V	X=	Y=
01	434288.1579	4459159.9142	26	434417.3258	4458720.3140
02	434272.0508	4459161.2594	27	434499.7065	4458750.5058
03	434233.7958	4459161.3492	28	434499.7065	4458750.5059
04	434197.7193	4459161.3091	29	435026.6589	4458917.5993
05	434165.8921	4459160.7376	30	435008.6123	4458928.6441
06	434136.0245	4459157.4488	31	434985.4380	4458943.2471
07	434109.6679	4459151.7283	32	435007.9754	4458965.8775
08	434086.5453	4459144.5054	33	434679.3470	4458828.4738
09	434061.5081	4459134.7526	34	434599.6991	4458873.2121
10	434029.0361	4459120.4753	35	434558.2164	4458880.7226
11	434010.2645	4459112.0446	36	434537.6834	4458908.6554
12	433991.4056	4459103.7663	37	434512.5632	4458932.2670
13	433955.8446	4459087.9658	38	434496.9913	4458942.2919
14	433940.2351	4459081.1204	39	434457.0087	4458968.0320
15	433909.8385	4459067.6925	40	434408.5059	4459004.6692
16	433880.3633	4459055.7838	41	434364.7064	4459040.1177
17	433853.8641	4459047.2714	42	434324.5162	4459094.7017
18	433826.8631	4459041.7881	43	434304.2022	4459145.7136
19	433799.3583	4459039.1782			
20	433894.7463	4458989.9591			
21	433894.7463	4458989.9591			
22	433950.9993	4458960.9331			
23	434222.5329	4458820.8249			
24	434299.6491	4458781.0338			
25	434344.9560	4458757.6560			

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El presente Plan Parcial establece la calificación del suelo entendida como asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen de uso del suelo y aprovechamiento edificatorio.

El ámbito de dichas zonas se indica gráficamente en el plano de ordenación O-01.

Así, las condiciones de edificación, junto con la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se definen a través del establecimiento de una serie de Ordenanzas Reguladoras particulares de uso y aprovechamiento, correspondientes a cada una de las zonas definidas, recogiendo sus condiciones en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes que le correspondan, en función de la zona que le ha sido asignada.

El listado de zonas es el siguiente:

- NE Nave Escaparate (Comercial).
- ST Servicios Terciarios (Oficinas y Servicios)
- EP Equipamiento Privado.
- ES Estación de Servicio.
- AP Aparcamiento de pesados.
- ZV-PU Zonas Verdes y Plaza Urbana (Espacios Libres Públicos).
- VIARIO: Red local, red general y reserva viaria (RV).
- CT Centros de Transformación.

2.3 PARCELACIÓN INDICATIVA.

El Plano de Ordenación O-02 del presente Plan Parcial, recoge una parcelación indicativa para el sector, ajustada a las condiciones de parcelación y aprovechamiento que recoge la normativa.

Si bien se trata de una determinación no vinculante, la parcelación que desarrolle el sector deberá justificar adecuadamente las posibles diferencias entre su propuesta y la representada en dicho plano.

2.4 DOTACIONES URBANÍSTICAS.

2.4.1 REDES PÚBLICAS.

Las dotaciones de suelo para redes públicas previstas en la Ordenación Pormenorizada del presente Plan Parcial, se indican gráficamente en el plano de ordenación O-01, de Calificación del Suelo. Se han establecido en correspondencia con los estándares del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme a lo que se justifica en el apartado 1.3 de la presente memoria.

La siguiente tabla recoge su cuantificación por usos.

REDES PÚBLICAS.			
REDES	GENERALES	LOCALES	TOTAL
Infraestructuras.	SG viario del PGOU: 36.403 m ² _s	150 m ² _s	36.553 m ² _s
Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.	SG exterior del PGOU: 13.947 m ² _s	24.464 m ² _s	38.411 m ² _s
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos.	0 m ² _s	67.597 m ² _s	67.597 m ² _s
TOTAL	50.350 m²_s	92.211 m²_s	142.561 m²_s

2.4.2 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En lo que a plazas de aparcamiento se refiere, el apartado c) del artículo 36.6 de la Ley 9/2001 establece un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles del uso predominante, todas ellas en parcela privada. Las ordenanzas del presente Plan Parcial garantizan un estándar mínimo equivalente, por lo que queda garantizado.

La dotación de aparcamientos se completa con las plazas previstas en el viario público y en la plataforma del Aparcamiento de Pesados, conforme a lo que se detalla en el apartado 3.2 de la presente memoria.

2.5 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.

El Plano de Ordenación O-02 del presente Plan Parcial, junto con las secciones transversales recogidas en el plano U-02, define gráficamente la geometría, trazado, dimensiones y secciones del viario previsto. Así mismo, las rasantes se definen en los perfiles longitudinales que se incorporan al Plano P-6.

El tratamiento de pavimentación se indica también en el Plano U-01, junto con el mobiliario urbano, ajardinamiento, mobiliario, etc.

Por último, el apartado 3.1 de la presente memoria incluye una descripción pormenorizada de la solución prevista en la ordenación.

2.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

El presente Plan Parcial incluye la definición de las características y trazado de las diferentes redes de servicios e infraestructuras, a través de su representación gráfica en los Planos de Urbanización. Se trata de esquemas básicos de distribución con carácter indicativo, correspondiendo al Proyecto de Urbanización su concreción definitiva.

Con carácter normativo, su regulación se remite al capítulo 9.7 de la Normativa del PGOU de Fuenlabrada.

La descripción de las distintas redes se detalla en el capítulo 5 de la presente memoria.

2.7 ACTUACIONES EXTERIORES.

El Plan Parcial prevé una serie de actuaciones exteriores para la conexión con los sistemas generales y redes exteriores, a través de la definición de los siguientes elementos y obras:

1. Conducción Ø200 mm de fundición dúctil para conexión de la red de abastecimiento con el aductor Ø300 de agua potable que discurre paralelo a la M-506 al norte del sector.
2. Hinca bajo la M-506 para la conexión del saneamiento del polígono con el colector Ø800 que baja hacia el emisario del Arroyo Culebro y la EDAR.
3. Obras de urbanización de banda de acera y aparcamiento (7,5 m. De ancho) en el frente sur del Eje Viario V-22.1.

La totalidad de estas conexiones se encuentra descrita gráficamente en los correspondientes planos de urbanización del presente Plan Parcial. Se incorpora la valoración estimativa de todas estas actuaciones al Estudio Económico del presente Plan Parcial, a excepción de lo relativo al nuevo Enlace Olivar, que se remite a un proyecto específico y cuyo coste no se imputa al sector.

2.8 SISTEMA GENERAL ADSCRITO.

El sector PP-I.5 tiene adscrito, a los efectos de obtención de suelo exterior, una porción de Sistema General Exterior de 13.947 m².

Tal adscripción se realiza con el fin de equilibrar el exceso de Aprovechamiento Unitario del Sector con respecto al Aprovechamiento Unitario de Reparto (aprovechamiento tipo del 1er. Cuatrienio), conforme a lo establecido por el artículo 85.1 de la LSM.

El presente Plan Parcial adscribe a este fin una porción equivalente del Sistema General definido en el PGOU como Parque Urbano La Pollina (PU-P.1.0)

2.9 ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

2.9.1 PLAN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial incorpora el Plan de Etapas correspondiente, donde se establecen los plazos para el cumplimiento de las distintas fases de desarrollo

2.9.2 DEFINICIÓN DE UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo establecido en el epígrafe e) del artículo 48.1 de la Ley 9/2001, el presente Plan Parcial establece una única unidad de actuación dentro del sector para su desarrollo independiente, cuyo ámbito incluye el sector y el Sistema General Exterior que se adscribe para su obtención.

Así mismo, en correspondencia con las determinaciones del PGOU de Fuenlabrada, el presente Plan Parcial establece para esta Unidad de Actuación el Sistema de Actuación por Expropiación, señalando al Ayuntamiento de Fuenlabrada como administración actuante y como agente a quien corresponde la iniciativa de planeamiento y gestión.

2.9.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El presente Plan Parcial incorpora la correspondiente Evaluación Económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión con los Sistemas Generales.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1 ACCESIBILIDAD Y VIARIO.

3.1.1 NUEVO EJE CANTUEÑA.

El eje estructurante del sector, que a su vez es el elemento viario principal de conexión con las áreas colindantes, es el Nuevo Eje Cantueña propuesto por el Plan General. Recorre todo el borde sur del ámbito partiendo de una glorieta en la cabecera occidental, que se conectará a la M-506 a través del nuevo Enlace Olivar. En el extremo oriental, se remata este tramo de viario con la glorieta prevista dentro de la actuación del PP-I.3, correspondiente al Polígono Industrial de "El Bañuelo".

Se trata de una gran avenida de 60 metros de ancho, con una mediana central ajardinada de 30 metros. A ambos lados, dos calzadas de 7,5 metros de ancho con sendas franjas de aparcamiento y aceras con anchos de 2,5 y 5 metros, respectivamente, completan la sección transversal.

Para la glorieta occidental se prevé una glorieta con una calzada anular de 24 metros de radio interior, 12 metros de ancho y 25 metros de radio en los acuerdos exteriores de embocadura.

3.1.2 ACCESO AL CENTRO DE TRANSPORTES.

Al objeto de facilitar el control y gestión del Aparcamiento de Pesados, se prevé un único acceso rodado a la plataforma, con independencia de la posibilidad de diversos accesos peatonales en varios puntos del perímetro.

La localización de dicho acceso se plantea a través de una conexión directa con la glorieta situada al Oeste del sector, en la cabecera del nuevo Eje Cantueña. Esta posición permite evitar conflictos entre el tráfico local del polígono y el propio del aparcamiento de pesados.

3.1.3 ESTRUCTURA VIARIA INTERIOR.

El viario del sector se complementa con el eje correspondiente al Sistema General V-23.4, que perpendicularmente al Eje Cantueña conecta con la glorieta prevista al sur del Polígono El Álamo.

Un segundo vial perpendicular al anterior arranca hacia el este, curvando su trazado hacia el norte para convertirse en prolongación del viario de borde del Polígono El Álamo. Tal configuración permite la continuidad funcional y estructural de la zona industrial del sector con las áreas colindantes.

Ambos viarios se resuelven con calles de 20 metros de ancho, con una sección transversal distribuida en una calzada de 8 metros, y a ambos lados bandas de aparcamiento de 2,5 y aceras de 3,5 metros.

3.2 APARCAMIENTOS.

3.2.1 NECESIDADES DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS.

Para poder establecer el dimensionado de la capacidad del aparcamiento de Vehículos Pesados, se solicitó a la Policía Local de Fuenlabrada un estudio de contabilización del número de vehículos pesados que en la actualidad aparcen en el viario público del municipio por la noche y en días festivos. El estudio se realizó a lo largo del mes de octubre de 2003.

Los datos así obtenidos permiten aproximar una cuantificación de las necesidades que hay que satisfacer en el municipio, y que según los datos del propio estudio son:

• Vehículos articulados:	88
• Vehículos rígidos de tres ejes y autobuses:	73
• Vehículos rígidos de 2 ejes:	141
• Vehículos ligeros y microbuses:	230
• TOTAL	532 vehículos.

Se adjunta a continuación el informe de la policía municipal.



Fuenlabrada, 28 octubre 2003

Nº: SI/3017232

DE: OFICIAL JEFE DE P.L.

A: AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Asunto: Remisión Informe sobre aforo estacionamiento camiones.

Como resultado de la petición solicitada por ese Departamento de Urbanismo, les adjunto relación-resultado del informe sobre aforo de estacionamiento de camiones en Fuenlabrada.

El informe se ha efectuado a lo largo del mes de Octubre (con inicio del día 7 al día 26). Las comprobaciones se han efectuado por nuestras unidades operativas del turno de noche. Como se pidió en su solicitud, los vehículos de 3ª categoría han sido desglosados, por su medida (longitud), en cuatro clases.

Se han realizado dos (2) tablas, diferenciando el caso urbano, y el distrito de Lorca, reseñándose las principales calles donde se registra el estacionamiento de este tipo de vehículos. El orden es por el nombre de la vía, consignándose como resultado la media de vehículos de cada clase detectados a lo largo del estudio. Se ha añadido un total al final de cada tabla.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

El Oficial Jefe de P.L.

Fdo. José Fco. Carrero



Contribuimos a mejorar la convivencia

BD



REVISIÓN ESTACIONAMIENTO CAMIONES CASCO URBANO FUENLABRADA

LUGAR/Tipo de camiones	MEDIA CAMIONES
ALFAGUARA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	4 ✓
ALICANTE	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓
ANDALUCÍA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓
ANDORRA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	4 ✓
AVILA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	
07 m. (ligeros y microbuses)	1 ✓
AVILES	
16 m. (articulados)	4
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
BELGICA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓
BRASIL	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
CAMINO DE LA CASILLA	
16 m. (articulados)	4
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	①

12
9
15
21



LUGAR/Tipo de camiones	MEDIA CAMIONES
07 m. (ligeros y microbuses)	1✓
CASARRUBIOS	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	2✓
CASTILLA LA VIEJA	
16 m. (articulados)	1.
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	3✓
CASTILLA LA NUEVA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1.
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	3✓
COLOMBIA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1.
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	8✓
COMARCAS	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	④
07 m. (ligeros y microbuses)	3✓
COMUNIDAD DE MADRID	
16 m. (articulados)	3
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1.
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	3✓
CUBA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	④
07 m. (ligeros y microbuses)	8✓
CUZCO	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1.
09 m. (rígidos 2 ejes)	④
07 m. (ligeros y microbuses)	8✓
DINAMARCA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1.
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	4✓
ESPAÑA (Arda.)	

10
8
25
44

BD



LUGAR/Tipo de camiones	NÚMERO CAMIONES
16 m. (articulados)	3
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	④
07 m. (ligeros y microbuses)	8 ✓
EUROPA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	5 ✓
EXTREMADURA	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
FUENTE	
16 m. (articulados)	5
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓
FUENTEAQUEROS/ARADOS	
16 m. (articulados)	5
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	⑤
07 m. (ligeros y microbuses)	5 ✓
GRECIA	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	4 ✓
ILUSTRACION	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	1 ✓
ISLAS BRITANICAS	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	4 ✓
JAEN	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
LEGANES (Unido a Av.Estados)	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	

BD

17
11
23
37



LUGAR/Tipo de camiones	MEDIA CAMIONES
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
LEGANES (desde Av. Estados a final)	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	2
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
LIARCA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
LUS/SAUQUILLO	
16 m. (articulados)	3
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	3
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	5 ✓
LUXEMBURGO	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
MIGUEL DE UNAMUNO	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	②
07 m. (ligeros y microbuses)	3 ✓
MONACO	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	①
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓
MORALES (antigua Ctra.)	
16 m. (articulados)	2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	4 ✓
MURCIA	
16 m. (articulados)	1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	4
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	6 ✓
OCEJON	
16 m. (articulados)	
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)	1
09 m. (rígidos 2 ejes)	③
07 m. (ligeros y microbuses)	2 ✓

8
12
25
34



LUGAR	Tipo de camiones	MEDIA CAMIONES
OVIEDO		
16 m. (articulados)		1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		6✓
PAQUITA ROCAMORA		
16 m. (articulados)		2
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		5✓
POZUELO		
16 m. (articulados)		
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		2✓
PROVINCIA		
16 m. (articulados)		3
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		7✓
REINOSA		
16 m. (articulados)		1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		1
09 m. (rígidos 2 ejes)		(2)
07 m. (ligeros y microbuses)		5✓
RIAZOR		
16 m. (articulados)		1
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		5✓
ROMA		
16 m. (articulados)		
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(2)
07 m. (ligeros y microbuses)		6✓
RUMANZA		
16 m. (articulados)		
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		1
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		2✓
SETURAL		
16 m. (articulados)		7
12 m. (rígidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rígidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		4✓
SEVILLA		
16 m. (articulados)		1



DOLORES IBARRURI		
16 m. (articulados)		
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		1
09 m. (rigidos 2 ejes)		(1)
07 m. (ligeros y microbuses)		2 ✓
FRATERNIDAD		
16 m. (articulados)		1
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		1
09 m. (rigidos 2 ejes)		(2)
07 m. (ligeros y microbuses)		2 ✓
LORANCA (Pia.)		
16 m. (articulados)		4
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		3
09 m. (rigidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		4 ✓
MADRES DE MAYO		
16 m. (articulados)		4
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		3
09 m. (rigidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		1 ✓
MARIA MOLINER		
16 m. (articulados)		2
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		2
09 m. (rigidos 2 ejes)		(1)
07 m. (ligeros y microbuses)		2 ✓
NUÉVO VERSATILES (Urb.)		
16 m. (articulados)		3
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		1
09 m. (rigidos 2 ejes)		(1)
07 m. (ligeros y microbuses)		4 ✓
PABLO IGLESIAS		
16 m. (articulados)		7
12 m. (rigidos 3 ejes y bus)		3
09 m. (rigidos 2 ejes)		(3)
07 m. (ligeros y microbuses)		1
Total Media Loranca		82

21
14
5
21

Total

21
14
16
31

82

3.2.2 APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.

El Plano de ordenación O-03 del presente Plan Parcial, recoge gráficamente una posible distribución para las plazas de aparcamiento de este centro de transportes, justificando su capacidad para alojar un total de 452 plazas, repartidas en las tipologías que se señalan en la tabla del presente epígrafe.

No obstante, procede indicar que se trata de una capacidad aproximada toda vez que la distribución de plazas debe concretarse en el correspondiente proyecto. En todo caso, se verifica una ratio de 105 m² de superficie bruta por plaza, parámetro razonable en este tipo de aparcamientos.

CAPACIDAD APARCAMIENTO PESADOS

APARCAMIENTO PESADOS		DIM. VEHÍCULO	DIM. PLAZA	Nº PLAZAS	MUESTREO
Tipo A	Articulados	2,5 x 16	3,5 x 18	99	88
Tipo B	Rígido 3 ejes y autobuses	2,5 x 12	3,5 x 13	74	73
Tipo C	Rígido 2 ejes	2,5 x 9	3,5 x 10	152	141
Tipo D	Ligeros y microbus	2,2 x 6	3 x 7	127	230
TOTAL PESADOS				452	532

La columna "Muestreo" incorpora el resultado del informe de la Policía Local de Fuenlabrada recogido en el apartado anterior, consistente en un muestreo del número y características de los vehículos pesados que en la actualidad aparkan en las zonas urbanas de Fuenlabrada y que se trataría de desviar hacia este aparcamiento.

Puede comprobarse que el dimensionado satisfaría las demandas municipales, salvo en el tramo correspondiente a vehículos ligeros y microbús (6-7 metros de longitud). En este tramo se satisfaría aproximadamente el 55% de la demanda, entendiéndose que por tratarse de vehículos de menores dimensiones su coexistencia con el tráfico urbano no es tan problemática.

En todo caso, el dimensionado justificado en el cuadro ha de entenderse con carácter de mínimo, ya que si se estima conveniente, la regulación zonal establecida por el Plan Parcial permite la utilización del espacio bajo rasante de esta parcela con el fin de completar y/o aumentar la oferta de plazas. También se habilita la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante con la misma finalidad.



3.2.3 APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO.

Las plazas de aparcamiento para turismos que se disponen en el viario público de la ordenación, se dimensionan con unas medidas mínimas de 2,5 x 5 metros. Ello supone una capacidad aproximada para 265 turismos.

No se computan aquí las plazas que pudieran disponerse en un posible aparcamiento bajo la rasante del viario o de la Plaza Urbana prevista en la ordenación.

3.2.4 APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVATIVAS.

Las distintas ordenanzas zonales del presente Plan Parcial establecen un número mínimo de plazas de aparcamiento en las parcelas privativas, siempre superior a un valor de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

Considerando los 63.019 m² edificables máximos del sector, esto supone un mínimo de 945 plazas en el interior de las parcelas.

3.2.5 RESUMEN TOTAL.

Concluyendo todo lo anterior, la siguiente tabla recoge la distribución del número de plazas de aparcamiento que, con carácter de mínimo, establece la ordenación del presente Plan Parcial.



ESTIMACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.			
DOTACIÓN	PREVISIÓN PLAN PARCIAL (mínima)	ESTÁNDAR LEY 9/2001 (Art. 36.6-c)	MÍNIMO LEGAL (si/ 63.019 m ² c)
En dominio público • Viario: • Ap. pesados: TOTAL EN D.PB.:	265 Plazas. 452 Plazas 717 Plazas	I	
En parcela privada • Terciario: • Dot. privado: • Industrial: TOTAL EN D. PV.:	477 Plazas 288 Plazas 180 Plazas 945 Plazas	Mínimo 1,5 Plazas por cada 100 m ² c.	945 Plazas
TOTAL	1.662 Plazas	---	---

3.3 DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS Y LAS EDIFICABILIDADES

3.3.1 USOS LUCRATIVOS

El sector se ordena agrupando la edificabilidad lucrativa en parcelas con uso Terciario, Dotacional Privado e industrial, ocupando una superficie total de 54.654 m² de suelo; el 29,82% de la superficie total del sector.

I. NAVE ESCAPARATE.

Señalada con la clave NE en el plano de ordenación O-01, la ordenación plantea un frente lineal en la fachada del sector al nuevo Eje Cantueña, donde se prevé la implantación de usos terciario-comerciales con tipología de edificio exento. Se trata de una tipología de Nave Escaparate, habitual en las zonas industriales del entorno, que alberga una actividad mixta de almacenamiento y venta, sin llegar a alojar grandes superficies comerciales.

Se trata de una banda lineal de 244 metros de largo por 55 de ancho, repartidos en 6 parcelas con frentes entorno a los 40 metros. El conjunto tiene 13.407 m² de superficie, alcanzando los 16.088 m² construibles.

Se establecen para esta zona unas condiciones normativas características de este tipo de edificios, buscando tipologías exentas con una ocupación en planta de un 60%, retranqueos mínimos lateral y posterior de 4 metros, de 5 metros al eje V-23.4, y alineación interior en el frente al Eje Cantueña, con un retranqueo fijo obligatorio a 10 m. de la alineación.

II. SERVICIOS TERCIARIOS

En las parcelas calificadas con este uso, se pretende implantar una serie de servicios necesarios como complemento a las zonas industriales colindantes y al propio centro de transportes.

Se trataría de edificios con plantas bajas en las que se localizarán bares y restaurantes, tiendas de informática, papelerías y demás comercio relacionado con la actividad de estos polígonos; mientras que en las plantas altas podrían alojarse mayoritariamente oficinas, academias de formación y demás servicios terciarios.

En concreto, es en la parcela S1 donde se localizarían los servicios al transportista necesarios como complemento al aparcamiento de Pesados, tales como Hotel de Día, Oficina de Comunicaciones (servicios de fax, internet, teléfono, videoconferencia, etc.), oficinas de alquiler de vehículos, etc.

La localización de estos usos se reparte en tres parcelas. Las dos primeras (S1 y S2) se disponen entorno a un espacio urbano singular en la cabecera del Eje Cantueña. Se aprovecha la singularidad de estos usos para concentrarlos entorno a una plaza urbana, al objeto de conformar un foro de actividad que se convierta en el referente espacial más representativo del sector desde el punto de vista de la escena urbana. Así, se obliga a que la fachada de la edificación en ambas parcelas se ajuste a la alineación exterior en su frente a la plaza planteada.

Por otra parte, la ubicación de estos edificios, junto al acceso al aparcamiento de pesados, les sitúa como elementos charnela entre la actividad de los usos comerciales y los servicios más ligados al transportista, enriqueciendo la diversidad de usos.

La tercera parcela (S3) ocupa también un lugar singular en el encuentro entre los dos viarios principales del sector, los sistemas generales V-22.1 y V-23.4. No obstante, se plantea aquí una tipología de edificio exento, apoyando los usos en su espacio libre de parcela y renunciando a ocupar un papel importante en la conformación del espacio urbano circundante.

El conjunto de las tres parcelas ocupa una superficie de 9.651 m², consumiendo una edificabilidad de 15.924 m² construibles (1,65 m²/m²). Los edificios ocuparán hasta un 55% de estas parcelas, pudiendo alcanzar una altura de 3 plantas.

III. ESTACIÓN DE SERVICIO.

Junto al acceso al aparcamiento de pesados desde la glorieta que conectará con el Nuevo Enlace Olivar, al oeste del sector, se localiza una parcela de 7.754 m² para estación de servicio. Su gran dimensión

APROBACIÓN DEFINITIVA

pretende permitir la mayor holgura posible a la hora de resolver en su interior los movimientos de vehículos articulados que utilicen la estación.

Se le asigna una edificabilidad de servicios muy baja (416 m^2 construidos), entendiéndose que otras instalaciones como los surtidores de gasolina, lavavehículos, etc. no consumen edificabilidad. Así pues, la edificabilidad asignada se refiere en exclusiva a la tienda complementaria a la estación de servicio.

Su situación permite el acceso inmediato desde la entrada al Aparcamiento de Pesados, sin interferir con otros tráficos locales; mientras que su salida es también muy directa a través del Eje Cantueña, hacia la M-506 o hacia el este por dicho eje.

IV. INDUSTRIA.

Los usos industriales que el PGOU asigna al sector, se sitúan en una segunda línea con respecto a su fachada más representativa, que es la del Eje Cantueña. Se pretende con ello no sólo preservar la imagen del polígono en su frente a este eje, sino también ligar la actividad de este pequeño núcleo industrial a la del colindante de El Álamo.

Así, se concentran las parcelas industriales entorno a la prolongación hacia el sur y oeste del viario de borde de El Álamo, hasta encontrarse perpendicularmente con el eje V-23.4. A lo largo del frente occidental de este eje, se dispone una manzana de parcelas industriales que por estar ligadas en su lindero posterior al Aparcamiento de Pesados resultan particularmente aptas para usos de reparación y mantenimiento de estos vehículos.

Los 12.518 m^2 edificables de uso industrial se reparten entre 13.177 m^2 de superficie de parcela, con edificabilidad $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en tamaños que oscilan entre los 595 m^2 de las parcelas del frente al V-23.4 y los 940 m^2 de las parcelas situadas en la calle de conexión con El Álamo, donde también se prevén dos parcelas singulares de 1.900 m^2 .

V. EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Junto a la glorieta situada en el extremo sureste del sector, en contacto con el contiguo polígono de El Bañuelo, se prevé una parcela de 10.665 m^2 de superficie y 19.197 m^2 construibles, donde se localiza la edificabilidad de Equipamiento Privado prevista para el sector por el Plan General.

Su emplazamiento pretende aprovechar una situación singular, cual es el encuentro entre el nuevo Eje Cantueña y la futura ronda sur de Fuenlabrada, disponiendo algún uso singular de tipo dotacional. La circunstancia de encontrarse en un Centro de Transportes como el que se plantea, hace de esta parcela una localización particularmente adecuada para un Hotel.

La tipología propuesta es de edificio exento, con una ocupación máxima del 60% de la parcela y 5 plantas de altura, buscando un dimensionado generoso para los espacios libres de parcela.

3.3.2 EL GRAN APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS.

I. CAPACIDAD Y DISEÑO.

Con 47.490 m² de superficie, es la unidad de mayor dimensión de la ordenación, con una capacidad total estimada de 452 plazas, lo que supone una ratio aproximada de 105 m² por plaza.

Esta capacidad, así como la diversificación de tipos de plazas que se plantea, quedan descritas ampliamente en el epígrafe 3.2.1 de la presente memoria, en relación con el diseño propuesto en el Plano de Ordenación O-03. Conviene recordar, no obstante, que dicha ordenación es indicativa, correspondiendo al proyecto de urbanización la definitiva distribución de las plazas.

Se concibe como un recinto unitario, con un único acceso de vehículos a los efectos de facilitar el control de accesos y la gestión. No obstante, se prevé un perímetro permeable en diversos puntos, tanto para la diversificación de los accesos peatonales como en previsión de situaciones de emergencia.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Así mismo, procede señalar que conforme al PGOU de Fuenlabrada, estos suelos están etiquetados bajo la clave AP-V.39.0 como sistema local, por lo que han de considerarse Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Urbanos. Las implicaciones de esta calificación están relacionadas con su vinculación a uso y dominio público, que impide su enajenación del patrimonio municipal.

III. USO.

Se trata de un aparcamiento en superficie de uso público destinado al aparcamiento temporal de vehículos en régimen rotatorio, en suelo público, gestionado directamente por el Ayuntamiento o en régimen de concesión administrativa. Por tanto, se cataloga como parcela de Uso Dotacional para Servicios al Transporte (Art. 9.9.2-3 de la Normativa del PGOU).

Dentro de las categorías establecidas para este uso por el artículo 9.9.3 de la Normativa del PGOU, la parcela se adscribe a la categoría c), Logística del Transporte; dado que se destina principalmente a estacionamiento de vehículos pesados.

En consecuencia, para el aprovechamiento de la parcela serán de aplicación las condiciones que establece el artículo 9.9.22 de la Normativa del PGOU, relativo a condiciones particulares de uso dotacional para Servicios de Transporte en su categoría c), Logística del Transporte.

IV. EDIFICABILIDAD.

En consecuencia, el Plan Parcial traslada a esta parcela la edificabilidad de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ que con carácter genérico asigna el artículo 9.9.22 de la normativa del PGOU al uso de Logística del Transporte. No obstante, tratándose de una Red Pública, esta edificabilidad no es computable a los efectos del aprovechamiento lucrativo asignado al sector por el PGOU.

Así pues, la parcela dispone de una edificabilidad no lucrativa de 47.490 m^2 construibles. Siempre conforme al artículo 9.9.22-3, de esta edificabilidad tan sólo un 10% (4.749 m^2) puede utilizarse para usos compatibles, quedando la edificabilidad restante (42.741 m^2) para las posibles edificios de aparcamiento sobre o bajo rasante que pudieran plantearse.

Para ordenar la implantación de esta edificabilidad, la ordenanza zonal que establece este Plan Parcial determina la obligación de redactar un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar dentro del recinto, a partir del momento en que se detecte la necesidad de ocupar una superficie edificable superior a 1.000 m^2 construidos.

3.3.3 LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Con 24.464 m^2 , la superficie destinada a espacios libres públicos supone un 13,35% de la superficie total ordenada y un estándar de $38,14\text{ m}^2$ de suelo por cada 100 m^2 edificables. Las distintas piezas en que se dividen estos espacios tienen una superficie mayor de 1.000 m^2 , pudiendo en todos los casos alojar en su interior un círculo de 30 m. de diámetro.

Se describen a continuación los espacios libres públicos que prevé el Plan Parcial:

1. ZV-1: Zona verde de acompañamiento del viario en el perímetro de la rotonda situada al oeste del sector, en la cabecera del nuevo Eje Cantueña. Su tratamiento será un aparcamiento con entornos paisajísticos y de apantallamiento, no previniéndose su acondicionamiento como área estancial o recorrible peatonalmente.
2. ZV-2: Zona verde de colchón entre el sector y el Polígono Industrial "El Álamo", situado al norte. En su interior aloja la vaguada que vierte sus aguas al vecino Arroyo de la Aldehuela. Su tratamiento contemplará la

utilización y recuperación de este cauce como elemento temático que apoye la creación de un hito paisajístico singular entre las dos zonas industriales.

3. ZV-3: Ocupa la fachada suroriental del sector. Se trata en realidad de una estrecha cuña residual entre la trasera del polígono El Álamo y el corredor metropolitano DOS-5.2, que corta la continuidad del sector con el colindante de El Bañuelo. Su carácter lineal permite apoyar el ajardinamiento y arbolado con un recorrido peatonal que ligue el Centro de Transportes con las instalaciones situadas al norte, en la margen derecha de la M-506.
4. PU-1: Plaza Urbana situada en el acceso al Centro de Transportes, que constituye un espacio urbano singular entorno al cual se concentran los usos terciarios al servicio tanto del Centro de Transportes como de las áreas de actividad colindantes. Se aprovecha la centralidad de estos usos para conformar un foro de actividad que se convierta en el referente espacial más representativo del sector desde el punto de vista de la escena urbana.

Entorno a esta plaza se dispondrían las paradas de autobuses que ligarán mediante transporte público con el continuo urbano de la ciudad, pudiendo también alojar en su subsuelo un estacionamiento de vehículos.

Su tratamiento superficial se resolverá con una pavimentación singular, incorporando un arbolado y un alumbrado público que refuercen la centralidad del lugar.

3.3.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

3.3.4.1 VIARIO.

Por último, la ordenación prevé un total de 46.433 m² de viario, el 25,34% de la superficie del sector. Esta superficie se reparte entre los 10.030 m² de viario local (5,47%) y los 36.403 m² (19,86%) correspondientes a los sistemas generales V-22.1 y V-23.4.

3.3.4.2 RESERVA VIARIA.

Por otra parte, se establece una franja de 10.077 m² de superficie como Reserva Viaria (RV) en el frente occidental del sector, en su contacto con la M-506. Se corresponde con la zona de afección señalada por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y tiene 25 metros de ancho, medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

Entretanto esta superficie no sea necesaria para ampliar o disponer algún elemento de la red viaria, tendrá un tratamiento de ajardinamiento similar al de las zonas verdes de la ordenación.

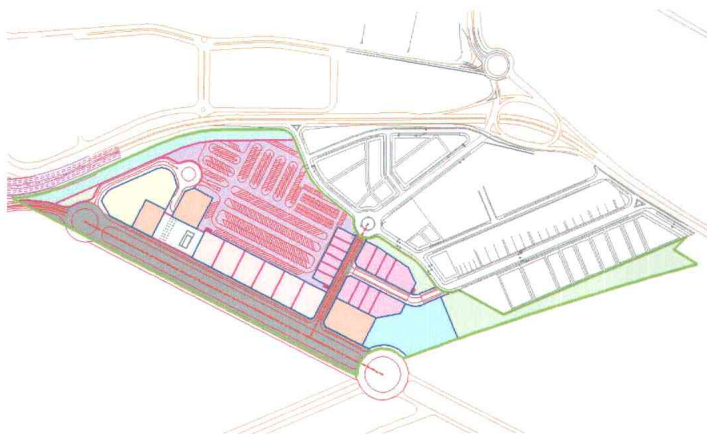
3.3.4.3 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

Se prevé una superficie de 150 m² repartidos en 3 parcelas de 50 m² cada una, que se ofrecerán a la compañía Iberdrola para la instalación de los correspondientes Centros de Transformación, dentro del convenio de suministro que a tal efecto se suscriba.

APROBACION DEFINITIVA

3.3.5 ESQUEMA.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de los distintos usos previstos por el Plan Parcial.

**CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

	NAVE ESCAPARATE COMERCIAL
	SERVICIOS TERCARIOS
	ESTACIÓN DE SERVICIO
	DOTACIONAL PRIVADO
	APARCAMIENTO DE PESADOS
	PEQUEÑA INDUSTRIA - TALLERES
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
	PLAZA URBANA
	RESERVA VIARIA
	SISTEMA GENERAL VIARIO



3.4 LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA.

Se referencian a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

1. Equipamientos Públicos: Parcela correspondiente al Aparcamiento de Pesados, con 47.490 m² de superficie y 4.749 m² de edificabilidad no lucrativa para usos complementarios.
2. Espacios libres: 24.464 m² de espacios libres públicos, repartidos en 20.464 m² de zonas verdes y 4.000 m² correspondientes a la Plaza Urbana.
3. Viario: Se prevén 46.758 m² de viario, repartidos entre 10.030 m² de viario local y 36.403 m² correspondientes a los sistemas generales V-22.1 y V-23. También se recoge en este concepto la Reserva Viaria de 10.077 m² en el frente a la M-506.
4. Infraestructuras: Una superficie de 150 m² repartidos en 3 parcelas de 50 m² cada una, que se ofrecerán a la compañía Iberdrola para la instalación de los correspondientes Centros de Transformación, dentro del convenio de suministro que a tal efecto se suscriba.

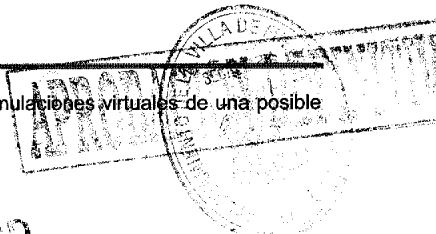
Las superficies anteriores se corresponden con las Redes Públicas Interiores al sector. Suman un total de 128.614 m², representando el 70,18 % de la superficie del sector.

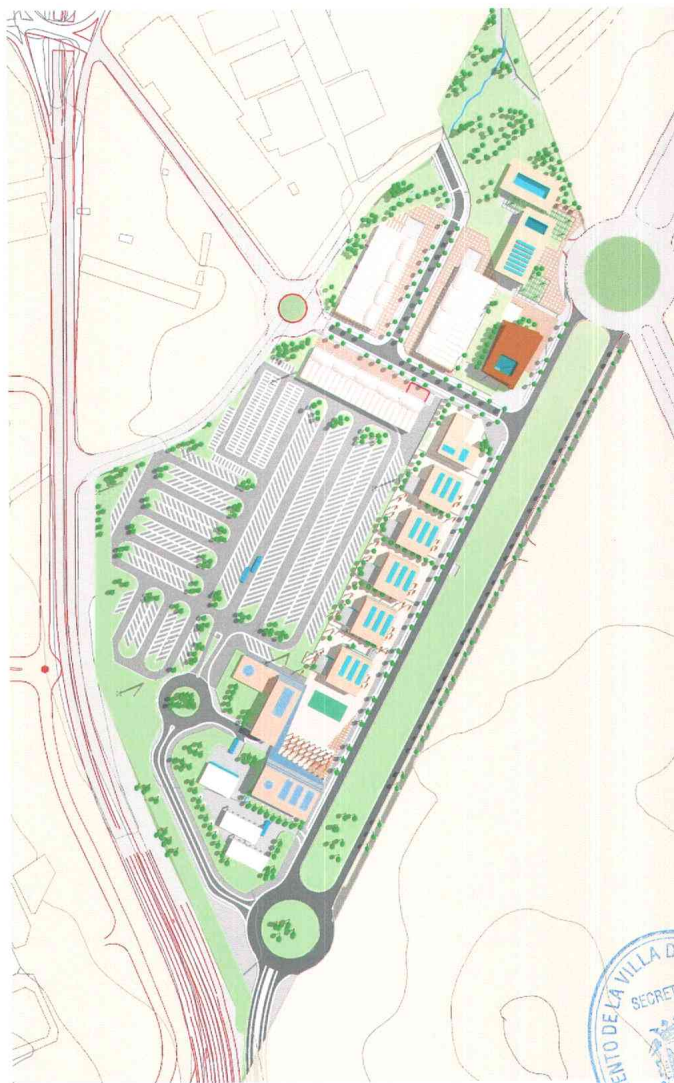
A estas cesiones locales hay que añadir los 13.947 m² de Red General Exterior correspondiente a una porción del Parque Urbano de la Pollina (PU-P.1.0), que se adscribe al sector a los efectos de obtención de suelo.

En cuanto a los 10.571 m² construidos de uso industrial que, conforme al artículo 18.2-c de la Ley 9/2001 por remisión del artículo 21 del mismo texto, corresponderían al Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo; hay que mencionar que no se asigna una localización específica para este aprovechamiento, toda vez que la totalidad de las parcelas resultantes van a ser, en principio, de titularidad municipal, por tratarse de una actuación por expropiación. No obstante, su cuantificación es conveniente para poder determinar correctamente los derechos indemnizables de los propietarios expropiados.

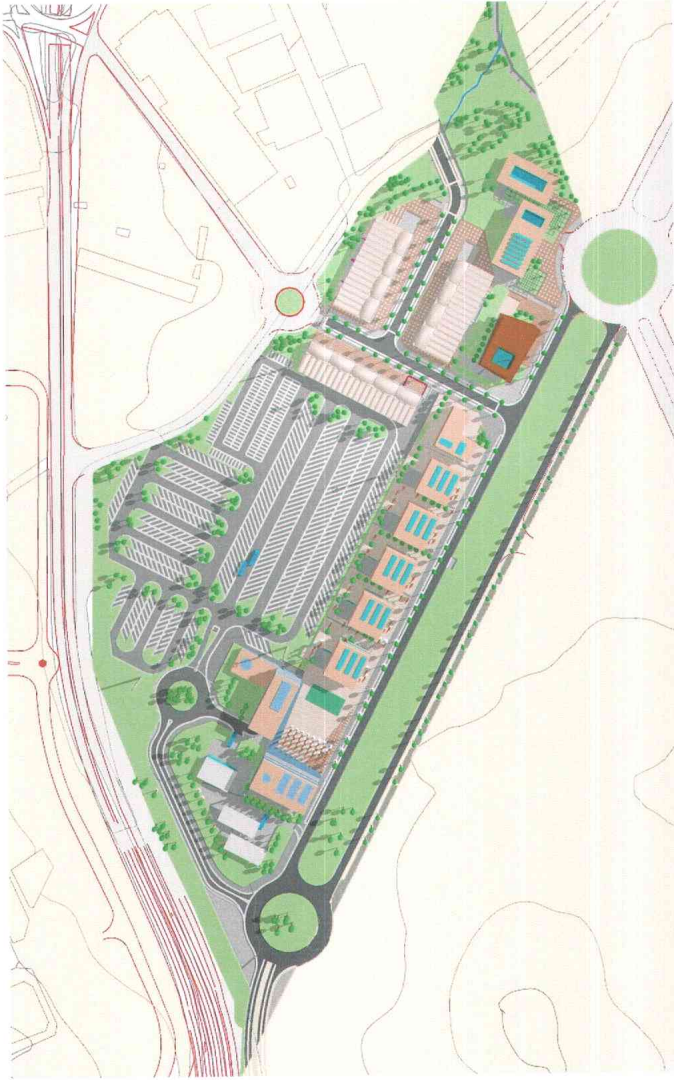
3.5 IMÁGENES DE LA ORDENACIÓN.

Se adjuntan a continuación una serie de simulaciones virtuales de una posible imagen final de la ordenación.





BD



BD



BD



BD



BD





BD



BD





BD

4. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.1 CONSIDERACIONES GENERALES.

El objeto del presente título es describir y justificar las obras de urbanización necesarias para la construcción y acondicionamiento del viario y los espacios públicos, así como para la implantación de las distintas infraestructuras y servicios del Sector.

Conforme al carácter de Plan Parcial que establece la Ordenación Pormenorizada, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer con carácter indicativo el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Tales extremos se detallan en los Planos de Urbanización del presente Plan Parcial, si bien será el Proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Para la definición de las infraestructuras del Sector PP-I.5 se ha consultado con los responsables técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada y con los representantes de las distintas compañías de suministros, a las que se ha solicitado oficialmente conformidad a los efectos de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 48.2-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se adjuntan como anexos al Plan Parcial las contestaciones correspondientes de las distintas compañías.

Para el diseño de las distintas redes se han considerado los requisitos normativos recogidos en el Capítulo 9.7 de la Normativa del PGOU de Fuenlabrada.

APROBACIÓN DEFINITIVA

4.2 MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

4.2.1 CRITERIOS DE EXPLANACIÓN.

Tal y como se aprecia en el Plano I-03, de topografía en su estado actual, se trata de un terreno con una suave pendiente que cae en sentido sur-norte hacia

la vaguada que desagua en el Arroyo de la Aldehuela, con su máxima pendiente sensiblemente perpendicular al nuevo Eje Cantueña.

Con esta configuración topográfica resulta fácil resolver el flujo de las redes de saneamiento de aguas fecales y de lluvia, conduciéndolas hacia las partes bajas del sector junto al Camino del Álamo, acompañándolas con el rasanteo de las calles. Por su parte, la propuesta de movimiento de tierras se limita a una explanación más suave en la plataforma del Aparcamiento de Pesados, además del desbroce y retirada de tierra vegetal en todo el viario, y pequeños rasanteos con desmontes y rellenos medios del orden de 0,50 m.

La topografía accidentada constituye un condicionante básico de ordenación, para mantener volúmenes razonables de movimiento de tierras y pendientes adecuadas a este tipo de polígonos.

El Plano de Urbanización U-04, de Rasantes y Perfiles Longitudinales, señala las cotas definitivas de las rasantes de todas las calles.

3.2.2 CONSIDERACIONES GEOTÉCNICAS.

Del análisis de los resultados obtenidos en estudios geotécnicos de áreas colindantes, se deduce que las muestras de las facies arenosa se clasifican como suelos adecuados, mientras que la muestra ensayada para facies arcillosa presenta una elevada plasticidad por lo que no sería apta para su empleo.

A la vista de los resultados y de las características del terreno determinadas a partir de las observaciones directas de campo, se considera que los materiales a excavar serían aptos para su utilización en núcleos de terraplén.

Con todo ello, se ha previsto que un 20% del material excavado no sea apto para el empleo en terraplenes, por lo que será necesario su eliminación y llevada a vertedero.

Asimismo, existirán zonas de naturaleza esencialmente granular, fácilmente identificables, en las que las condiciones puedan suponerse propias de un suelo adecuado o incluso seleccionado. Se estima que será relativamente sencillo durante las obras la identificación de estas áreas de mejor calidad para su empleo como material de cimiento y coronación.

En los taludes de desmonte será probable la erosión generándose acaravamientos relativamente importantes debido a la manifiesta susceptibilidad del suelo de la zona frente a la escorrentía superficial.

Deberá preverse por tanto, la posibilidad de efectuar revegetaciones apropiadas, para lo cual los taludes podrían tenderse al 6H:1V, y disponer bajantes en los puntos de topografía deprimida en coronación de taludes con el fin de encauzar las aguas que tiendan a fluir por la superficie.

Para la cimentación de los terraplenes se deberán excavar y retirar a vertedero los rellenos y suelos antrópicos superficiales. La tierra vegetal se acopiara en condiciones adecuadas para su posterior aprovechamiento donde se considere necesario, estimándose un espesor medio de 20 cm.

Podrán ejecutarse taludes para los rellenos del tipo 3(H):2(V). Los asentos serán prácticamente despreciables, produciéndose durante la construcción y en los tres meses posteriores aproximadamente una vez finalizado el movimiento de tierras.

Como en el caso anterior, será conveniente proteger los taludes para evitar la erosión y el acarcavamiento, para lo cual se podrían emplear los medios antes descritos para los desmontes o, si es posible, colocar los suelos más arcillosos como protección a modo de espaldones.

4.3 TRAZADO VIARIO.

4.3.1 TRAZADO EN PLANTA

Los ejes planteados discurren por los ejes de simetría de las reservas de espacio de viario, conforme a lo indicado en el Plano de Ordenación O-02.

Todos los ramales de conexión con las glorietas, se han ajustado a los parámetros geométricos necesarios en este tipo de intersecciones.

Sólo se han proyectado los viarios que garantizan la funcionalidad completa del Área, dejando en reserva su conexión con los futuros viarios exteriores.

4.3.2 TRAZADO EN ALZADO

El trazado en alzado viene condicionado en primer lugar por la coordinación en los puntos de conexión con el viario existente y proyectado.

Un segundo condicionante de los perfiles longitudinales de viario es la altimetría del propio terreno. El objetivo en los perfiles es conseguir, para favorecer el drenaje, pendientes longitudinales de al menos un 0,5%, sin precisar para ello de movimientos de tierras importantes.

Se ha procurado elaborar perfiles longitudinales con pendiente constante en cada tramo recto de calle, articulados en las glorietas e intersecciones. Se recogen en el Plano de Urbanización U-04

4.3.3 SECCIONES TRANSVERSALES

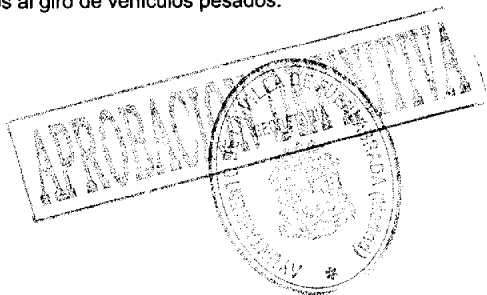
Las secciones tipo proyectadas, y recogidas en el Plano U-02 son las siguientes:

1. Sección A de 60 m consistente en dos calzadas de dos carriles de 7,5 m cada una, una zona verde entre calzadas de 30 m, y acera derecha de 7,5 m, en la parte izquierda de la sección e incluido dentro del Plan especial del Sistema General Cementerio se desarrolla una franja de aparcamiento de 2,5 m, una acera de 4,4 m y una zona terriza de 1,6 m.
2. Sección B, consistente en una calzada de dos carriles de 4 m con sobreanchos en curva y aceras de 3 y 5 m respectivamente.
3. Sección C, consiste en una calzada de dos carriles de 4 m, una línea de aparcamiento de 2,5 m a ambos lados y aceras de 3,5 m.
4. Sección G1 de 63 m, consiste en dos calzadas de tres carriles de 12 m cada una, y aceras de 7,50 m. Mediana de 24 m.
5. Sección G2 de ancho variable, consiste en dos calzadas de tres carriles de 10 m cada una, y aceras de 1,5 m y de ancho variable respectivamente. Mediana intermedia de 25 m.

La solución de vertientes plantea los siguientes casos:

- Calzadas de dos carriles: con bombeo del 2% a dos aguas desde el eje central.
- Aparcamientos: se plantean vertiendo hacia la calzada y formando una limahoya en el límite con ésta, facilitando así la continuidad de la escorrentía entre esta limahoya y las alineaciones de bordillos en orejas y zonas sin aparcamiento.
- Aceras: se plantean en todos los casos con vertientes del 2% hacia las calzadas o aparcamientos.

En todas aquellas curvas en que lo reducido del radio lo requiere se proyectan sobre-anchos de la calzada adecuados al giro de vehículos pesados.



4.4 TRATAMIENTO DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

4.4.1 DEFINICIÓN.

El Plano de Urbanización U-01, junto con los perfiles transversales del Plano U-02, contienen la definición del tratamiento de pavimentación y mobiliario urbano propuesto para el viario del sector.

4.4.2 AFIRMADO Y EXPLANADA.

En todo el viario del Plan Parcial se contempla una capa de 0,50 m. de explanada mejorada en todo el ancho de la calle, sobre la que se dispondrán las distintas pavimentaciones que se describen en este apartado.

4.4.3 PAVIMENTACIÓN EN CALZADAS

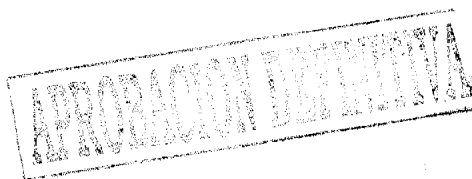
Al tratarse de un área de características urbanas con múltiples redes de servicios enterrados, se ha preferido el empleo de firmes con base de hormigón y con un acabado en pavimento a base de mezclas bituminosas.

Así, tanto en las calzadas de viario como en el aparcamiento de vehículos pesados, se ha empleado un firme capaz de soportar un importante tráfico de gran tonelaje, con la siguiente sección constructiva:

- 25 cm de suelo seleccionado
- 25 cm de zahorra natural
- 30 cm de hormigón vibrado
- 4 cm de MBC tipo G-25
- 4 cm de MBC tipo D-12

4.4.4 PAVIMENTACIÓN EN ACERAS

Se resuelve con bordillo de hormigón prefabricado y constituidas por 0,10 m. de zahorra artificial silícea, 0,15 m. de hormigón HM-20 y loseta hidráulica sobre capa de 0,05 m. de mortero de cemento.



4.4.5 PAVIMENTACIÓN EN APARCAMIENTO DE VIALES

Se resuelve con 25 cm de zahorra artificial y 25 cm de hormigón HP-35 con acabado pulido, fratasado mecánicamente.

4.5 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El Plano de Urbanización U-01 indica también el tratamiento propuesto para los espacios libres públicos.

En cuanto a las zonas verdes, zona de reserva viaria e isletas del viario, se contempla la ejecución del rasanteo y la siembra de especies xerófitas de bajo mantenimiento, así como aportación de tierra vegetal e instalación de un sistema de riego automático.

La Plaza Urbana se resolverá con una pavimentación singular, acorde con su carácter de lugar en el que se concentra la centralidad del sector, pudiéndose aprovechar la totalidad de su espacio bajo rasante con un aparcamiento de vehículos.

4.6 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

4.6.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

El suministro al sector tendrá lugar a través de una conducción de fundición dúctil de Ø200 m que conectará con la tubería existente, Ø 300 mm del Canal de Isabel II, que discurre paralela a la M-506, al norte del sector.

4.6.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, para el cálculo de caudales de la red de abastecimiento de agua se ha considerado como dotación para uso terciario e industrial 8.64 l/m²/día.

Los caudales punta, tal y como figura en la citada Norma, se calcularán mediante la siguiente fórmula, en función del caudal medio:

$$Q_p(l/s) = 1.8 \cdot (Q_m + \sqrt{Q_m}) \leq 3 \cdot Q_m$$

donde

Qp: caudal punta (l/s)

Qm: caudal medio (l/s)

Con estos criterios, los consumos estimados son los que siguen.

PARCELA	DOTACIÓN l/ m2 día	M2 SUPERFICIE EDIFICABLE	CAUDAL MEDIO l/s	CAUDAL PUNTA l/s
CE-1	8,64	15.864	1,59	4,77
S-1	8,64	4.208	0,42	1,26
S-2	8,64	3.630	0,36	1,08
S-3	8,64	6.930	0,69	2,07
ES	8,64	907	0,09	0,27
EP	8,64	19.197	1,92	5,76
I-1	8,64	3.219	0,32	0,96
I-2	8,64	4.699	0,47	1,41
I-3	8,64	4.699	0,47	1,41
TOTALES		63.353	6,33	15,92

4.6.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El abastecimiento al sector se realizará a partir de las tres conexiones antes descritas, a partir de las cuales se generará la red del sector que será mallada y discurrirá siempre por viario público, conforme a lo indicado en el Plano de Urbanización U-05.

Toda la red se realizará con tubería de fundición dúctil revestida interiormente con mortero de cemento, con uniones mediante junta automática flexible y para una presión hidráulica en fábrica no inferior a 32 Kg/cm².

Se preverán hidrantes contra incendios enterrados de Ø 100 mm de forma que la distancia entre ellos no supere los 200 m, procurando que su ubicación coincida con plazas, cruces principales y demás puntos estratégicos.

A lo largo de toda la red se preverán llaves de corte que aislen tramos y sus correspondientes válvulas de desagüe que permitan su vaciado, conduciéndose la descarga hasta el pozo de saneamiento más cercano.

4.6.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se aplicará el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento. También se tendrán en cuenta la Normativa del CYII así como las condiciones que han de cumplir las

redes e instalaciones de abastecimiento de agua según las Normas Urbanísticas vigentes.

4.7 RED DE RIEGO.

4.7.1 RED EXISTENTE Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.

Actualmente no existe red de riego en el ámbito de actuación. No obstante, se proyectará una red de riego independiente de la de agua potable que permita su conexión a una fuente de suministro alternativa.

4.7.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO

Para la estimación de consumo de agua para riego se tendrán en cuenta las siguientes dotaciones:

- Arbolado de alineación: 10 l/ud/día
- Arbustos: 4 l/m²/día
- Césped: 6 l/m²/día

4.7.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Para el riego de zonas verdes y parques se considerará una instalación consistente en estaciones de riego automáticas, con un trazado conforme a lo indicado en el Plano de Urbanización U-05.

La instalación en cada zona verde constará de una red de tuberías de polietileno que abastecerá a los elementos de riego automático.

Las piezas de derivación, cambio de dirección, etc., serán del mismo material que la tubería.

Las estaciones de riego automático se ubicarán en arquetas y su funcionamiento se controlará por medio de un programador.

Los sistemas de riego se elegirán en función del tipo de plantación, adoptando el sistema de riego por goteo para el arbolado de alineación y áreas arbustivas y los aspersores y difusores para las zonas de césped.

4.7.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO

En el desarrollo detallado, propio del Proyecto de urbanización, se tendrán en cuenta las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada, así como las condiciones que han de cumplir las redes e instalaciones para riego según las Normas Urbanísticas vigentes.

4.8 SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES.**4.8.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR**

Se proyecta en el Área una red de tipo separativo. El vertido de la red de saneamiento se concentra en un solo punto en la zona Norte del ámbito, mediante una hinca bajo la Carretera M-506 se alcanza el colector de diámetro Ø800 mm que da servicio a los polígonos industriales existentes en la zona.

El vertido de la red de drenaje se realiza en el desagüe del Aliviadero del Colector General C del Canal de Isabel II, en distintos puntos a lo largo del Camino del Álamo.

4.8.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO**4.8.2.1 PLUVIALES**

Para el cálculo de la Precipitación, se utiliza el "Mapa para el cálculo de máximas precipitaciones diarias en la España Peninsular".

El período de retorno considerado, según la Instrucción 5.2.-I.C. es de 10 años. La precipitación diaria máxima será $P = 51 \text{ mm/día}$.

La precipitación es:

$$It(\text{mm/h}) = \frac{P_d}{24} \left(\frac{I}{I_d} \right)^{\left(\frac{28^{0.1} - 1^{0.1}}{28^{0.1} - 1} \right)}$$

Para el cálculo del caudal recogido en cada pozo, se delimita la cuenca que vierte en él, multiplicando las áreas de las parcelas o calzadas afectadas, por sus coeficientes de escorrentía correspondiente y por la precipitación, y sumando los caudales parciales, se obtiene el caudal de aportación en cada pozo. El caudal a desaguar en el Sector será de 813 l/sg.

4.8.2.2 FECALES

Para el cálculo del Caudal de saneamiento se consideran los datos obtenidos en el Cálculo del abastecimiento, siendo el caudal de fecales a desaguar de 15,92 l/s

4.8.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La red de fecales y pluviales será ramificada y discurrirá siempre por viario público, conforme a lo definido en el Plano de Urbanización U-06.

Toda la red de fecales se realizará con tubería de hormigón en masa centrifugado.

La red de pluviales se proyecta con tuberías de hormigón en masa centrifugado de 300, 400 y 500 mm con unión de enchufe y campana y tuberías de hormigón armado para diámetro 600 mm y superiores.

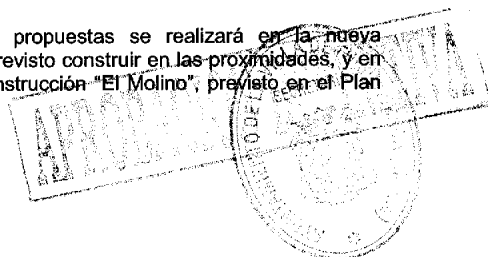
El drenaje superficial se proyecta con pozos absorbedores de dos tipos: uno para la unión acera-calzada y otro para la unión calzada-aparcamiento, dotados de una rejilla de fundición a través de la cual se recogerá el agua de escorrentía.

4.8.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se aplicará el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para tuberías de Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Fomento.

4.9 ELECTRICIDAD.**4.9.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.**

La conexión de las nuevas redes propuestas se realizará en la nueva Subestación que la compañía tiene previsto construir en las proximidades, y en el Centro de Reparto de próxima construcción "El Molino", previsto en el Plan Director de Fuenlabrada.



4.9.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO.

Los criterios de dotaciones son los establecidos en el Reglamento de Baja Tensión y en las Normas de la compañía Iberdrola.

Las potencias demandadas de cada parcela pueden verse en los siguientes cuadros:

MANZANA	DESTINO	SUPERF. M ²	VIVI	POT TOTAL KW	Nº DE PARCELAS	POT./PARCELA KW	POT EN BAJA KW	COEFICIENTE	POT. TOTAL PREVISTA EN BAJA Kw	POT. TOTAL KVA	MT KW
CE-1	Comercio Escaparate	15.864	100	1.586	6	264	720	0,6	432	480	1.586
S-1	Servicios	4.208	100	421	1	421	120	0,6	72	80	421
S-2	Servicios	3.630	100	363	1	363	120	0,6	72	80	363
S-3	Servicios	6.930	100	693	1	693	120	0,6	72	80	693
ES	Estación de servicio	907	100	91	1	91	91	0,6	54	60	0
EP	Equipamiento privado	19.197	125	2.400	1	2.400	120	0,6	72	80	2.400
I-1	Industrial	3.219	125	402	5	80	402	0,6	241	255	0
I-2	Industrial	4.669	125	584	5	117	584	0,6	350	389	584
I-3	Industrial	4.669	125	584	5	2.916	600	0,6	360	400	584
				7.123			2.877			1.918	6.630

4.9.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La presente solución técnica, representada en los Planos de Urbanización U-06 y U-07, supone un avance de propuesta que habrá de desarrollarse en el proyecto de urbanización.

De la subestación saldría un circuito subterráneo de media tensión. Este transcurre a lo largo de todo el sector junto aquellas parcelas que se ha estimado pueden requerir acometida en media tensión. También se alimentará desde este circuito los cuatro centros de transformación previstos. El circuito se cerrará en centro de reparto de próxima construcción del bañuelo.

Los centros de transformación serán los normalizados por la compañía Iberdrola.

La red de baja tensión discurrirá enterada, desde los centros de transformación a los usuarios, y lo hará por viales o áreas de dominio público.

4.9.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

La red propuesta se desarrollará con los detalles propios de un proyecto de urbanización.

Se aplicarán los criterios municipales y de la compañía Iberdrola, así como los Reglamentos Electrotécnicos de Media y Baja Tensión.

4.10 ALUMBRADO PÚBLICO.

4.10.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.

La red propuesta conectará mediante dos centros de mando a los centros de transformación de energía eléctrica, cuya ubicación se indica en el Plano de Urbanización U-09.

4.10.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficientes de uniformidad. Se adoptarán valores variables en función de la funcionalidad de los distintos tipo de viarios.

Como tabla orientativa, reflejamos a continuación unos niveles de iluminación y uniformidad.

TIPO DE CALLE	ILUMINACIA (LUX)	UNIFORMIDAD MEDIA	LAMPARA
Bulevar	20 + 25 lux	0.30 + 0.40	V.S.A.P.
Vías secundarias	15 + 20lux	0.20 + 0.25	V.S.A.P.
Aparcamiento	15 + 20lux	0.20 + 0.25	V.S.A.P.

Los criterios eléctricos serán los del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

4.10.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El trazado de la red de Alumbrado Público y la ubicación de los centros de mando, se indica en el Plano de Urbanización U-09. Parte de un Centro de

Mando (C.M.), con capacidad para 2/4 circuitos, ubicado junto al C.T. previsto en el Sector.

Desde el C.M. se tenderán las canalizaciones de Baja Tensión trifásica con neutro a 380 V y 50 Hz con conductores de cobre que irán alojados en conductos enterrados de PE de 63 mm. de diámetro.

El cable de 4 x 10 y 4 x 6 mm² RV – 0,6/1 KV de cobre, se alojara en tubería de PE corrugada D-75 mm. doble capa, color rojo. Esta tubería se instalará por debajo de las aceras, en el trasdós de los bordillos.

A través de estas canalizaciones se alimentarán luminarias cerradas de 150 W, VSAP sobre báculos de hasta 10 m de altura, dispuestas a las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad requeridos.

Su disposición se recoge en el Plano de Ordenación P_11 que describe esta red.

4.10.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

Se desarrollará un proyecto de urbanización con los detalles propios del mismo.

Los componentes visibles de la red e instalaciones, estarán sujetos a la selección y dictámenes de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Con carácter indicativo, se indica que las secciones de los circuitos irán desde los 6 a los 16 mm² en Cu, y se determinan de forma que la caída de tensión en el punto receptor más desfavorable no supere el 3% de la tensión entre fases, de acuerdo con el apdo. 2.1.2 de la M.I.B.T. 017 del R.E.B.T.

4.11 TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.

4.11.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.

La nueva red a desarrollar en el sector partirá de un punto de conexión a la red existente que discurre por la Avda. de la Industria.

4.11.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

Las dotaciones orientativas a considerar para el dimensionamiento de las canalizaciones telefónicas serán las siguientes:

- Uso dotacional e industrial:

1 línea por cada 600 m² útiles.

4.11.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se proyectará una red de canalizaciones que permita la presencia de, al menos, dos operadores dentro del sector a urbanizar. En este sentido se proyectará una red para tantos operadores como Compañías se muestren interesadas en el suministro al Sector. El diseño propuesto de indica en el Plano de Urbanización U-10.

La red se conectará a la infraestructura de comunicaciones prevista en el PP I-3 "El Bañuelo" a lo largo de la Avda. de la Industria. Desde este punto se desarrollará la red de canalizaciones, formadas por un conjunto de tubos de polietileno corrugado de doble capa, de 125 mm de diámetro, en prisma de hormigón, que discurrirán entre arquetas por las diferentes calles, acometiendo a las parcelas. Obligatoriamente, de acuerdo con el Reglamento regulador de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones, la arqueta de entrada a parcela debe ser común a todos los operadores. Con esta arqueta se pretende reunir las acometidas de los diferentes operadores en un solo punto.

Como regla general en las acometidas, se ha previsto una arqueta de entrada para cada dos parcelas, a la que llegan dos tubos de acometida para cada operador.

4.11.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO

La red definida tiene carácter indicativo y se desarrollará con detalle propio de un proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta las normas y criterios de la Compañía Telefónica y de cualquier otra Compañía que manifieste interés en ofrecer suministro al Sector.

La red se dimensionará de acuerdo con las necesidades de canalizaciones que manifiesten los operadores.

Las canalizaciones se construirán con tubos de polietileno corrugado de doble capa de 125 mm de diámetro, color verde, protegidos con hormigón en masa formando lo que llamamos un Prisma de Canalización por debajo de las aceras; dotado de las necesarias arquetas de cruce y derivación para las parcelas.

Para proteger los tubos se utilizará hormigón en masa de resistencia característica 150 kg/cm² de consistencia blanda y compactado.

4.12 GAS NATURAL.

4.12.1 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR.

La red interior del sector se conectará a la canalización proyectada para el suministro al crematorio del nuevo Cementerio de Fuenlabrada.

4.12.2 DISEÑO DE LA RED.

La red se proyectará en MPB con tubería de PE y diámetros de Ø200 mm y Ø160 mm.

El proyecto de urbanización concretará la solución para la canalización APA de 16" de diámetro (Semianillo Sur de Fuenlabrada) que atraviesa el sector, pues pudiera ser preciso su retranqueo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

RELACIÓN DE PLANOS.

Se acompaña a continuación la relación de los Planos que integran el presente Plan Parcial. Sus títulos y escalas son los siguientes:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

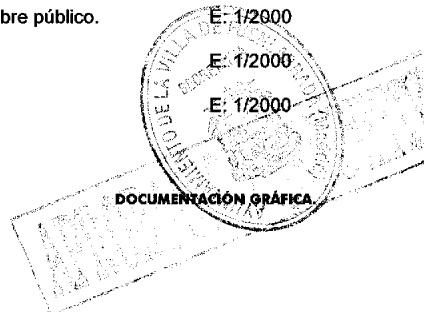
- | | |
|---|----------------|
| • I-01: Situación. | E: 1/10.000 |
| • I-02: Planeamiento vigente. Clasificación del suelo. | E: 1/5.000 |
| • I-03: Estado actual del terreno. | Varias Escalas |
| • I-04.1 Delimitación catastral del ámbito. | E: 1/2000 |
| • I-04.2 Georreferenciación del límite del ámbito. | E: 1/2000 |
| • I-05: Infraestructuras existentes. Afecciones y condicionantes. | E: 1/2000 |

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- | | |
|---|----------|
| • O-02: Calificación del Suelo. | E:1/2000 |
| • O-02: Vialio y Alineaciones. Parcelación Indicativa. | E:1/2000 |
| • O-03: Ordenación de tráfico y aparcamientos. | E:1/2000 |
| • O-04: Imagen de la propuesta. Volúmenes e impacto visual. | E:1/2000 |

PLANOS DE URBANIZACIÓN.

- | | |
|---|-----------|
| • U-01: Tratamiento del viario y del espacio libre público. | E: 1/2000 |
| • U-02: Perfiles transversales del viario. | E: 1/2000 |
| • U-03: Topografía Modificada. Planta. | E: 1/2000 |



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**1. RELACIÓN DE PLANOS**

- U-04: Topografía Modificada. Perfiles longitudinales. E: 1/2000
- U-05: Red de abastecimiento de agua y riego. E: 1/2000
- U-06: Red de saneamiento. Pluviales y Fecales. E: 1/2000
- U-07: Red Eléctrica de Media Tensión. E: 1/2000
- U-08: Red Eléctrica de baja tensión. E: 1/2000
- U-09: Red de Alumbrado Público. E: 1/2000
- U-10: Red de Telefonía. E: 1/2000
- U-11: Red de Gas. E: 1/2000



ANEXOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-1.5

BD



ANEXO 1. CONFORMIDAD DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

Como Anexo 1 del presente Plan Parcial, se adjuntan las cartas de conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, en relación con las disponibilidades y condiciones particulares de suministro; todo ello conforme al artículo 48.2-b de la LSM y al 6.2.18 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.



Canal de
Isabel II

Santa Engracia, 125
28003 MADRID
Tfno: 915 451 000
Fax: 915 451 425

Dirección de Ingeniería y
Nuevas Tecnologías

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.
C/ Agustín de Betancourt, 5 1ª izda
28003 MADRID

Madrid, 15 de marzo de 2004

Asunto: Viabilidad de suministro para el Plan Parcial de ordenación del sector PP-I.5, en el término municipal de Fuenlabrada.

En relación con su solicitud de informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua para la actuación urbanística PP-I.5 (con Referencia de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II: 200300036605), se informa lo siguiente:

Con los datos aportados, la demanda punta de abastecimiento de agua potable de la actuación, calculada según las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, asciende a 15,9 l/s.

Se realizará una conexión en la tubería de fundición dúctil (FD) de 300 mm de diámetro existente en la Carretera M-506 (Villaviciosa -Pinto). Desde el punto de conexión se llevará una tubería de fundición dúctil de 200 mm de diámetro paralelamente a la Carretera, hasta el extremo nordeste de la actuación de donde partirá la red interna de distribución.

La red de distribución se mallará y se dejará preparada para mallar con los sectores colindantes de la actuación.

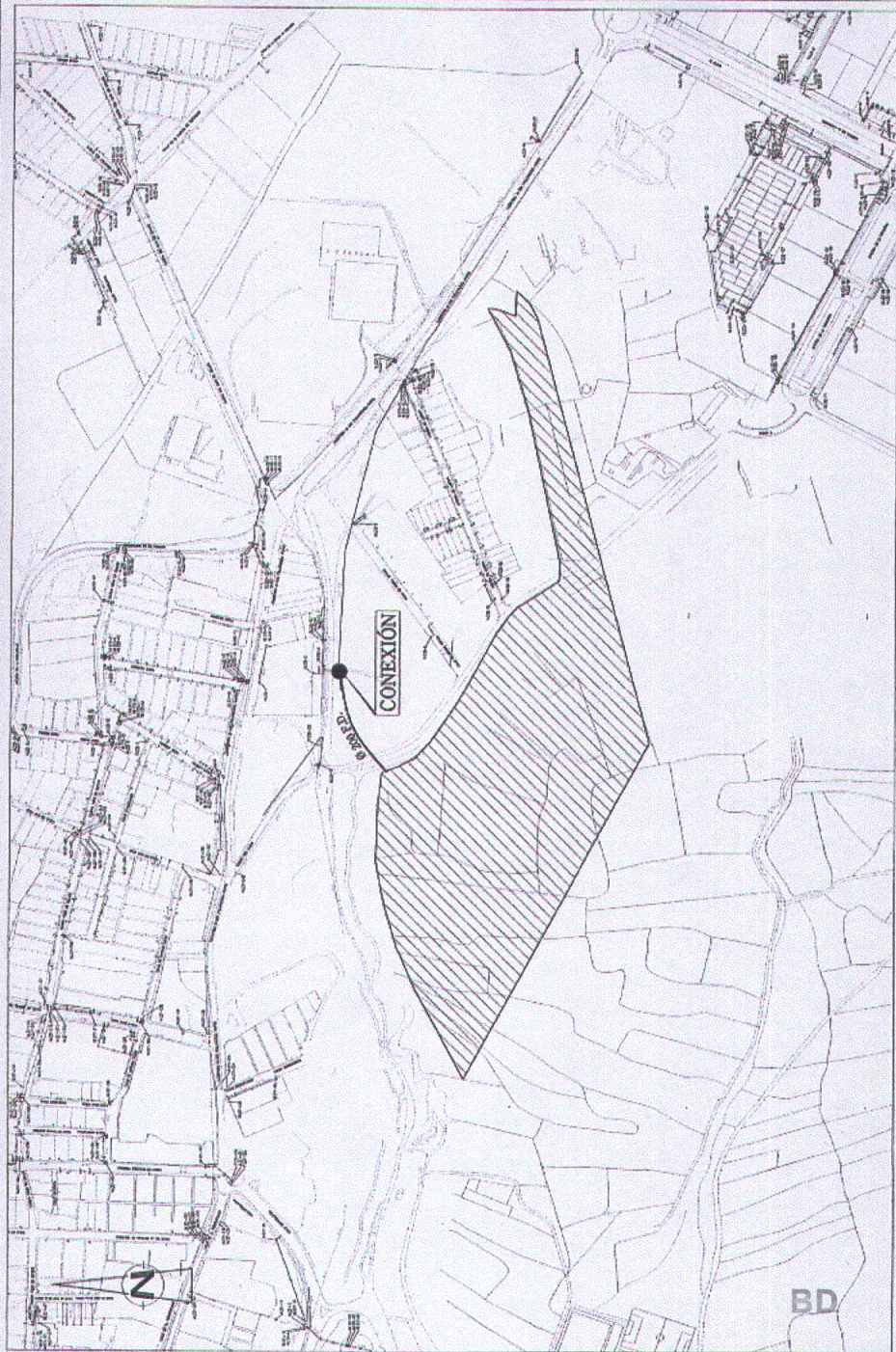
Se adjunta un plano con la delimitación del Sector, el punto de conexión indicado y un trazado orientativo de la conducción de 200 mm de diámetro.

El proyecto de la red de distribución de agua potable, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial PP-I.5, deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la **División de Conformidades Técnicas** de esta empresa para su aprobación.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos

Luis Cuesca Martín-Gil
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO Y DESARROLLO





SECRETARÍA DE
PLANTACIONES

DEPARTAMENTO DE PLANTACIONES Y MONITOREO
División de Planeación y Desarrollo

FECHA: 1. 5. 2007
Escala: 1:500

PROYECTO: VIALIDAD DE ENLACE A LA ACTUACIÓN P-14
(Paseo del Sol)

PLANTA GENERAL

HOJA: 1
DE: 1



IBERDROLA

Madrid, 23 de abril de 2004

Remite: C/ AGUACATE, 64, Bajo, 28044 MADRID

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SL
A/ A JESÚS M. RUEDA COLINAS
C/ AGUSTÍN DE BETHANCOURT, 5
28003 MADRID

Referencia: 9012981754

Asunto: Plan Urbanístico

Situación: PPI-5 de FUENLABRADA

Muy señores nuestros

En relación con la solicitud de suministro de energía eléctrica, en BT, para el Plan Parcial PPI-5 con expediente 90129817545 y una potencia demandada de 9.507 Kw. para uso industrial y comercial, su punto de conexión será el siguiente:

1. RED DE MEDIA TENSIÓN

Red subterránea compuesta por cable de aluminio 240 mm² de sección, formando un anillo, conectando todos los CT entre sí y los futuros CS, entre la futura ST Fuenlabrada y CR el Molino contemplado en el PD de Fuenlabrada.

2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Será necesaria la instalación de 3 centros de transformación, de una potencia instalada de 2 x 400 kVA, cada uno

3. LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN Y ALTA TENSIÓN

No existen líneas afectadas.

4. EXPEDIENTES RELACIONADOS

Por el vial de esta actuación deberá pasar la alimentación de la actuación de "El Bañuelo" de IMADÉ, por lo que deberá tenerse en cuenta y dejar canalizaciones.



BD



IBERDROLA

PLANES DIRECTORES Y CONVENIOS AFECTADOS

Este expediente está afectado por el convenio suscrito entre Iberdrola y el Ayuntamiento de Fuenlabrada. Además está de acuerdo con el Plan Director proyectado para el municipio

Por el vial principal de esta acutación deberán pasar los 3 alimentadores al futuro CR El Molino, por lo que deberá tenerse en cuenta y dejar canalizaciones.

En espera de su petición en firme y presentación de Proyectos, les saludamos atentamente

GESTIÓN DE SUMINISTROS
Zona Madrid Sur Oeste

Pedro Ibañez

AGUACATE 64 . 28044 MADRID
TEL. 915776500 FAX 917845312

Persona de contacto, para consultas o asesoramiento : Ramón Romero

PAU. 4

PÁRQUE

CR EL MOLINO

PP - 1.5

CT 1 - 2 X 400 MM

CT 2 - 2 X 400 RPA

CT 3 - 2 X 400 RPA

Red. 2000 LT 300 MM

CT 4 - 2 X 400 RPA

ST FUENLABRADA

CEMENTERIO

EL BARUELO
(IMAGEN)

BD

S/Referencia:

N/Referencia: CREACIÓN MADRID II

N/Unidad: INGENIERIA Y OBRAS MADRID

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS S.L.
A/A D. JESÚS Mª RUEDA COLINA
C/ Agustín de Bethencourt, 5 1º izda
28003 - MADRID

Fecha: 31 de Mayo de 2004**Asunto:** Solicitud de viabilidad de suministro **Sector PP-I.5 de Fuenlabrada.****Muy Sr. mío:**

Me refiero al escrito de fecha 27 de noviembre de 2003 que hemos recibido de esa Oficina Técnica, en relación con el Proyecto Urbanístico del Sector PP-I.5 de Fuenlabrada, Madrid.

En relación con lo solicitado en el citado escrito, le significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa Oficina de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por la autoridad urbanística competente del requisito establecido, en relación con la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística, en el artículo 44.3 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología el oportuno informe a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones..."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de telecomunicaciones en el ámbito afectado por el Proyecto Urbanístico de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista. Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, que la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de Telefónica de España, S.A.U nos parece correcta.

BD

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el Proyecto Urbanístico de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de telecomunicaciones correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Asimismo, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Humanes, Madrid.

En cuanto a la disposición de la normativa técnica para la ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones, le comunico que, durante el mes de Enero de 2002, ha sido aprobada por la Asociación Española de Normalización, (AENOR), la Norma UNE 133.100, denominada "Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior", cuyo contenido abarca, en sus cinco partes (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras, tramos interurbanos, líneas aéreas e instalaciones en fachadas), todos los aspectos constructivos a tener en cuenta en relación con cualquier proceso de dotación de infraestructuras de telecomunicaciones en una nueva actuación urbanística, ya sea de carácter residencial o empresarial/industrial. En la elaboración de dicha Norma han participado activamente todos los agentes del sector de las telecomunicaciones, incluida Telefónica de España, S.A.U., apoyándose para ello en sus respectivas normativas técnicas, logrando, entre todos, un documento único de gran efecto normalizador sobre la materia, que ha sido incluso refrendado por el propio Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,



A handwritten signature in blue ink, which appears to be "M. J. Duque", is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Por la Dirección" at the bottom.



BD

gasNatural



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.
C/ Agustín de Betancourt, 5. 1ª Izda
28003-MADRID

Att.: D. Jesús Mª Rueda Colinas

Leganés, 16 de febrero de 2004

ASUNTO: SECTOR PP I-5 DE FUENLABRADA

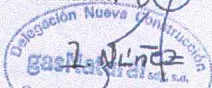
Por la presente, le confirmo la viabilidad de suministro para la actuación urbanística de referencia. Le adjunto planos de situación y de trazado previsto.

En el Estudio se ha diseñado exclusivamente la red que posibilita el suministro al Sector, quedando por definir la propia red de distribución una vez se reciba la información relativa al proyecto de urbanización (distribución de viales, usos del suelo, situación de puntos de consumo, etc.).

La red diseñada de 430 m de longitud se proyecta en MPB con tubería de PE y diámetros de 200 mm (355 metros) y 160 mm (75 metros) con el trazado indicado en el plano de la solución técnica y conecta en la canalización proyectada para el suministro al Nuevo Crematorio de Fuenlabrada.

En el ámbito del Sector discurre una canalización APA de 16" de diámetro (Semianillo Sur de Fuenlabrada), cuya afección no es posible definir en detalle con la información recibida y deberá determinarse el alcance de la misma con el redactor del proyecto de urbanización por si fuera preciso su retranqueo.

Atentamente,



Ignacio Núñez Acosta
Coordinador Técnico
Municipios Sur

BD



GAS NATURAL SDG, S.A.
Reny Pastor, 32
28914 Leganés - Madrid
Tel.: 91 580 61 16
Fax: 91 580 97 77

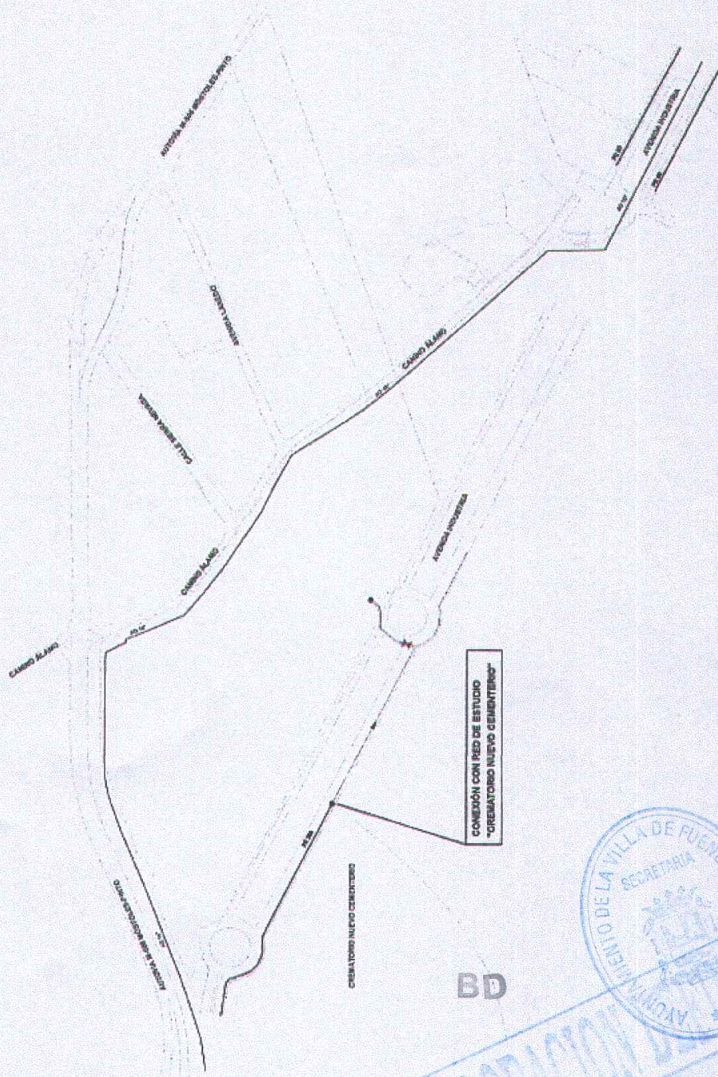


Gen Natural

Antes y

AL SECTOR PP LG²

(a) **REDACTED** (b) **REDACTED**
 (c) **REDACTED** (d) **REDACTED**
 (e) **REDACTED** (f) **REDACTED**



BD



gasNatural sdg, S.A.

SECTOR PP 1-5' (PUENLABRADA)

PLANO DE SITUACIÓN

Fecha : 22/01/04

Escala 1:5000

0 50 m. 100 m.



MATERIAL

- Cualquier
- AO - Bonta
- BO - Bonta
- PD - Fundición Ductil
- PG - Fundición Gris
- PP - Fundición Prees
- PV - Fibras de Vidrio
- FA - Plancha Asfaltada
- FE - Polietileno
- PT - Plancha Escintada Tomasa
- PV - Cierre de Polietileno
- PC - Cemento
- ZI - No Definido

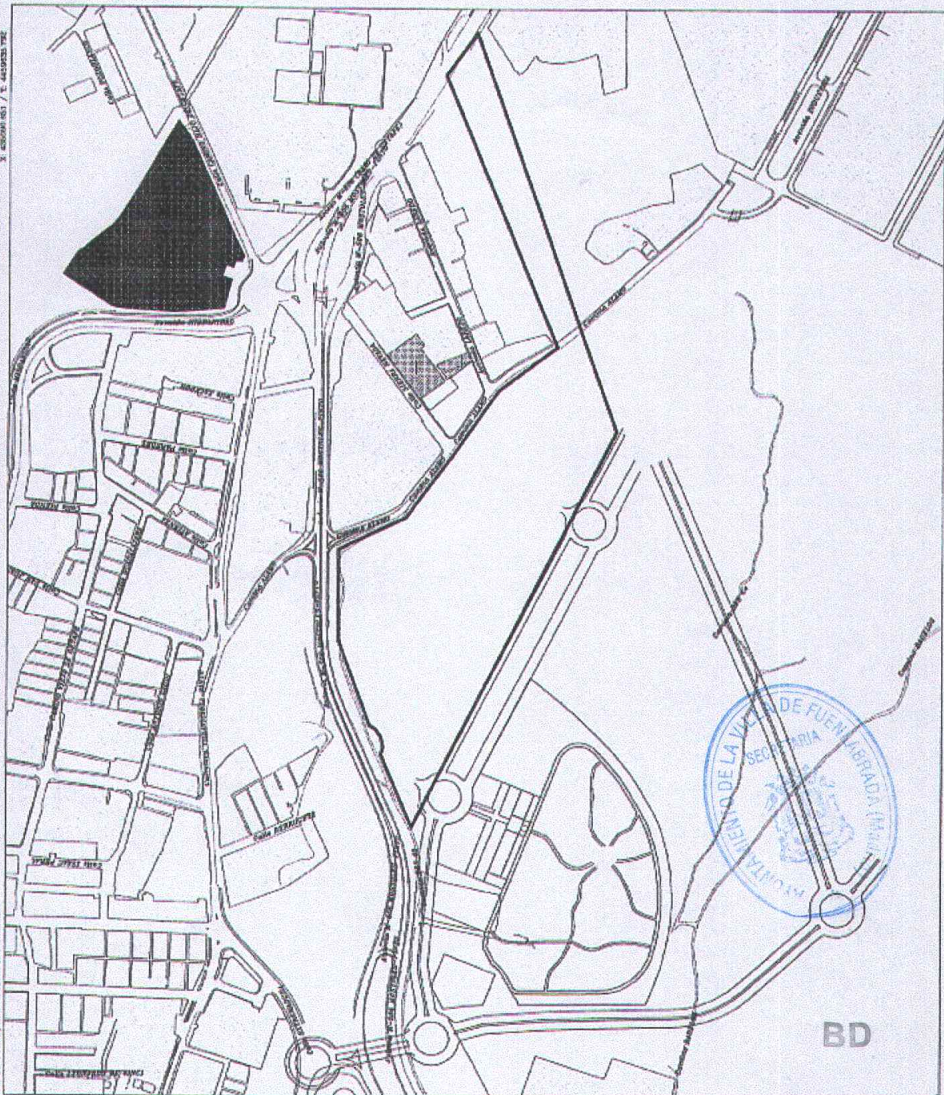
LEYENDA

SUESTRADOS DE RED (Presión)

- Baja
- Media A
- Media B
- Alta A
- Alta B
- Desconocida

ELEMENTOS DE RED

- Grupo Regulación
- Valvula



BD

**ANEXO 2. INFORME SOBRE GESTIÓN DE
INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.**

Como Anexo 2 del presente Plan Parcial se adjunta el informe previsto en el Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales en la Comunidad de Madrid, junto con el informe emitido al respecto por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones particulares detalladas en dicho informe se considerarán vinculantes para el Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector.

1. CÁLCULO DE CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES

1.1 PLANTEAMIENTO GENERAL DEL MÉTODO DE CÁLCULO

El método de estimación de los caudales asociados a distintos periodos de retorno depende del tamaño y naturaleza de la cuenca aportante.

En este estudio, para el cálculo y estimación de los caudales de aguas pluviales se ha empleado el método basado en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca, a través de una estimación de su escurrentia. Este método es el que se recoge en la Instrucción 5.2-IC Drenaje Superficial del MOPU.

Se trata de un método hidrometeorológico basado en admitir que en la generación de los caudales máximos, la componente de la precipitación que interviene es únicamente la correspondiente a la escurrentia. La estimación de los caudales máximos con la utilización de estos métodos pierde precisión a medida que aumenta el tamaño de la cuenca. La Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial citada establece la frontera entre cuencas grandes y pequeñas en un tiempo de concentración igual a seis horas aproximadamente.

1.1.1 PERÍODO DE RETORNO

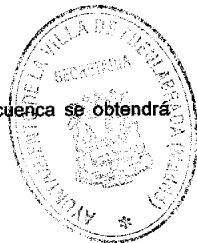
El cálculo de los caudales máximos que llegan a los puntos de estudio de las cuencas analizadas, está relacionado con la frecuencia de su aparición, definida como su período de retorno.

La estimación de los caudales de aguas pluviales de la cuenca que se analiza y que afectan al ámbito del PPI.5 en Fuenlabrada se ha realizado para un período de retorno de quinientos años.

1.1.2 FÓRMULA DE CÁLCULO

El caudal de referencia en el punto de estudio de cada cuenca se obtendrá mediante la fórmula:

$$Q = C \times I \times A/K$$



donde:

- C = el coeficiente medio de escurrentía de la cuenca
- I = la intensidad de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración, en mm/h
- A = área de la cuenca, en ha.
- K = coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que supone un incremento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Para Q en l/s y A en ha el coeficiente K= 0,3

1.1.3 INTENSIDAD MEDIA DE PRECIPITACIÓN

La intensidad media de precipitación It (mm/h) a emplear en la estimación de caudales de referencia se ha obtenido, siguiendo la Instrucción de drenaje superficial 5.2-IC, por medio de la fórmula siguiente:

$$I_t/I_d = \left(\frac{I_1/I_d}{2K^{0.1} - 1} \right)^{\frac{2K^{0.1} - 0.2}{2K^{0.1} - 1}}$$

siendo:

- Id (mm/h): la intensidad media diaria de precipitación, correspondiente al período de retorno considerado, y es igual a Pd/24.
- Pd (mm): la precipitación total diaria correspondiente a dicho período de retorno.
- I1 (mm/h): la intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor de la razón I1/Id se toma de la figura 2.2 de la instrucción 5.2-IC. t(h): la duración del intervalo al que se refiere I, que se tomará igual al tiempo de concentración.

1.1.4 PRECIPITACIÓN TOTAL DIARIA (PD)

Del "Mapa para el Cálculo de Precipitaciones Máximas Diarias en la España Peninsular", se tiene que, para la zona de Fuenlabrada, el valor medio de la máxima precipitación diaria, con lo que la precipitación máxima diaria resultante es:

$$P500 = 96,00 \text{ mm/día}$$

1.1.5 INTENSIDAD MEDIA DIARIA (QD)

A partir de los valores anteriores de Pd se obtienen los siguientes valores de la intensidad media diaria:

Id (para 500 años) = 4,00 mm/hora

1.1.6 TIEMPO DE CONCENTRACIÓN (T)

La instrucción de drenaje, en el caso de cuencas en las que predomine el tiempo de recorrido del flujo canalizado por una red de cauces definidos, propone para la obtención del tiempo de concentración relacionado con la intensidad media de la precipitación la utilización de la fórmula siguiente:

$$t = 0.3 \times L^{0.76} / J^{0.19}$$

siendo:

- L (km): la longitud del cauce principal
- J (m/m): su pendiente media

1.1.7 COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA

El coeficiente de escorrentía fija la relación entre la precipitación que se evacua por el desagüe al cabo de cierto tiempo y la precipitación total, es decir, define la proporción de la componente superficial de la precipitación de intensidad.

Tipo de suelo Coeficiente de escorrentía elegido: 0,446

1.2 CUENCA DE ESTUDIO

El ámbito objeto de este estudio, queda incluido dentro de una cuenca mayor, encauzada a través del Colector General "C" del Ayuntamiento de Fuenlabrada y el desagüe del Aliviadero del anterior.

Para un periodo de retorno de 500 años el caudal de pluviales desaguado por el desagüe del Aliviadero es de:

$$Q_{500} = 9.707,40 \text{ l/sg.}$$

según los datos facilitados por el ayuntamiento de Fuenlabrada.

Se calcula el incremento del caudal que se produce en la avenida de los 500 años motivado por la pavimentación del Sector PP-1.5, este cálculo se realiza en las condiciones de máxima avenida de la cuenca que desagua el Colector General "C" de Fuenlabrada.

Se adjunta a continuación una tabla con dichos cálculos.

CUENCA Nº		1	2	3
CUENCAS		PRINCIPAL	PP-1.5	PP-1.5 URBANIZADA
SUPERFICIE	(Km ² .)	1,996	0,247	0,247
LONGITUD CAUCE PRINCIPAL	(Km.)	3,000	0,900	0,900
COTA MAXIMA CAUCE PRINCIPAL	(m.)	678,000	656,000	656,000
COTA OBRA DE FABRICA	(m.)	643,000	634,000	634,000
PENDIENTE	(m./m.)	0,012	0,024	0,024
TIEMPO DE CONCENTRACION	(h.)	1,611	0,561	0,561
ISOLINEAS	(li/ld)	10,000	10,000	10,000
li/ld		7,526	13,875	13,875
PERIODO RETORNO	(Años)	500,000	500,000	500,000
PRECIPITACION EN 24 HORAS	(mm.)	96,000	96,000	96,000
INTENSIDAD MEDIA DIARIA	(mm.)	4,000	4,000	4,000
MAXIMA INTENSIDAD MEDIA	(mm.)	30,103	30,103	30,103
PARAMETRO CUENCA		7,000	13,000	7,800
MULTIPLICADOR REGIONAL		2,400	2,400	2,400
PARAMETRO DEFINITIVO	(Po)	16,800	31,200	18,720
COEFICIENTE DE ESCORRENTIA		0,485	0,273	0,446
CAUDAL MAXIMO	(m ³ /sg)	9,707	0,677	1,106

2. SUFICIENCIA DE LA RED DE DRENAJE.

De los datos anteriores se deduce que el incremento de caudal originado por la urbanización del sector supone un 4,4% del caudal total del desagüe del Aliviadero del Colector C, incremento perfectamente asumible por las características de dicho colector y el encauzamiento aguas abajo.

Este incremento de caudal aguas abajo, en el arroyo de la Aldehuela, supone un porcentaje mucho más pequeño, ya que a parte de ser menor el valor absoluto del incremento, el caudal total de la cuenca sería mucho mayor, entendiéndose por tanto absolutamente asumible dicho incremento.

Queda por tanto justificada la suficiencia de la red de drenaje en relación con la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/083701.4/04 Fecha: 04/05/2004 10:25

Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Fuenlabrada

JM/JM 04.0504
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

EXCMO. AYTO. DE FUENLABRADA
Pl. de Hungría 5
28943 FUENLABRADA (Madrid)

ASUNTO: Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP - I.5 "Centro de Transportes y Actividades" en el término municipal de Fuenlabrada.
(Expte. nº 008/04)

Vista la documentación y el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, de acuerdo con el art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito del Plan Parcial del Sector PP - I.5 "Centro de Transporte y Actividades en el término municipal de Fuenlabrada al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

1. Las aguas residuales que se generen en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP - I.5 "Centro de Transporte y Actividades" en el término municipal de Fuenlabrada, se depurarán en la EDAR de la Cuenca Media del Culebro.
2. La red de saneamiento del sector será separativa de aguas residuales y pluviales.
3. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los usos definidos en el Plan Parcial:
Total sector PP I.5: 194.087 m², con una red exterior adscrita al sector de 14.033 m².
Superficies, según uso principal:

Usos	Suelo	Edificabilidad
Uso Lucrativo		
Terciario	30.437 m ²	31.798 m ²
Equipamiento Privado	10.665 m ²	19.197 m ²

Página 1

BD



Comunidad de Madrid

Industrial	13.360 m ²	12.024 m ²
Red Local	24.281 m ²	
Z.V. Espacios Libres	24.281 m ²	
Centro de Transformaciones	200 m ²	
Servicios Urbanos	64.733 m ²	
Red General Viaria	36.378 m ²	
Red Exterior Zonas Verdes	14.033 m ²	

4. La red de aguas negras se conectará al colector de ϕ 800 mm, existente en el margen norte de la M - 508, este colector se conecta a su vez con el sistema Culebro para transportar las aguas negras hasta la EDAR de la Cuenca Media del Culebro.

De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de 436 m³/día que corresponde a una población de 1.742 habitantes-equivalentes.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en las siguientes figuras de planeamiento a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Especial del Nuevo Cementerio. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

5. La red de aguas pluviales se deberá definir completamente en el Proyecto de Urbanización, estableciéndose el punto de vertido de las aguas pluviales a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en las siguientes figuras de planeamiento.

En este sentido la Confederación Hidrográfica del Tago tiene estipulado que *Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los caudales receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.*



Comunidad de Madrid

"En este sentido se deberá aportar en este Organismo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico del cauce receptor y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación del colector, debidamente completado en los términos que se indican con anterioridad [...]".

De acuerdo con lo señalado y teniendo en cuenta la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Por ello, para el desarrollo de nuevas zonas a urbanizar, previamente a su autorización, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del cauce receptor, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que se puedan producir en el mismo. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tago el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

6. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para ello en el Proyecto de Urbanización, se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
7. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, (o la parte de la misma correspondiente al saneamiento), deberá ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con carácter previo a su aprobación, para verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente informe relativas a dicha actuación urbanística.



Comunidad de Madrid

La documentación a enviar deberá incluir información del cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe. Se incorporará a la misma, como se ha indicado anteriormente, la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tago sobre el vertido de pluviales cauce público, debido al incremento del caudal de vertido.

8. Aquellas actividades de talleres o servicios, etc. afectadas por la Ley 10/93, de 25 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en el sector a desarrollar, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará en la parcela destinada a uso industrial, terciario y dotacional.
9. Los costes de la construcción de infraestructuras de saneamiento de los cuales participa el Plan Parcial del Sector PP - 1.5 "Centro de Transportes y Actividades" de Fuenlabrada, deberán ser financiados por los Promotores del desarrollo urbanístico a los que dan servicio como costes de urbanización, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.
10. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
11. El Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.



12. El Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada deberá autorizar la admisión del caudal de aguas residuales aportado por el sector y que vierten al colector municipal denominado "C" y del caudal de pluviales al Colector / Tubería de Aliviadero del Colector General "C". Así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento de Fuenlabrada deberá garantizar que las conexiones a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras del aludido ámbito, no otorgando licencias de actividad en dicho ámbito hasta que no se cumpla esta condición.
13. En ningún caso se pondrán en carga los desarrollos urbanísticos del ámbito del Plan Parcial de Sector PP - I.5 "Centro de Transporte y Actividades" en el término municipal de Fuenlabrada, lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de vertidos de las actuaciones del ámbito del Sector, antes de la construcción y puesta en servicio de la infraestructuras de saneamiento y depuración para poder asumir los nuevos caudales generados. El Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada no otorgará licencias de actividad en dicho ámbito, hasta que no se cumpla esta condición.

La aprobación inicial y definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial de Sector PP - I.5 "Centro de Transporte y Actividades", por parte del Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada, quedará supeditada al cumplimiento de las condiciones del presente informe.

Madrid, 6 de abril de 2004

LA DIRECTORA GENERAL
DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Mª Jesús Villamediana Díez

ANEXO 3. ESTUDIO DE TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

Como Anexo 3 al presente documento, se adjunta el Estudio relativo a Tráfico y Transporte Público, conforme al artículo 48.2-c de la LSM.

1. TRÁFICO.

1.1 INTRODUCCIÓN.

En este capítulo determinaremos la situación del viario y el tráfico en el escenario actual para finalmente analizar la situación futura con la incorporación de las nuevas vías de acceso y la modificación de las actuales, todo ello a una escala tal que se pueda observar que el viario que afecta a nuestro sector está incluido dentro de un entramado viario mayor para poder justificar las consideraciones que se irán realizando en adelante.

En primer lugar hay que resaltar que la existencia de numerosos polígonos industriales en el entorno del municipio de Fuenlabrada condiciona bastante la direccionalidad del flujo del tráfico. Así, en la actualidad, la mayoría de dichos polígonos se concentran al sureste del núcleo urbano, localizados a ambos lados de la N-401 y al sur de la M-506 lo que implica desplazamientos desde y hacia dichos polígonos.

1.2 HIPÓTESIS DE ASIGNACIÓN Y DIRECCIÓN DE TRÁFICO.

1.2.1 CRITERIOS DE CÁLCULO.

Para poder entender la asignación de movimientos de tráfico que será imputada a cada vía en el escenario del año 2006 hay que analizar la situación de un modo global. De entrada partimos de la idea de que existen tres grandes conexiones de los polígonos industriales con los núcleos urbanos colindantes, que son a través de la Avda. de Cantueña que conecta con la M-506, la Avda de la Industria y el V22.1 que conectan con la M-506 y a través de la calle que se traza al oeste del futuro cementerio que conecta casi directamente el municipio de Fuenlabrada con la zona de los polígonos.

Partiremos de la base de que el V 22.1 deberá contar con unas medidas de templado de tráfico entre las cuales destacar que la IMD de esta vía no podrá superar los 9.000 vehículos.

Sabemos por estudios de tráfico anteriores que el Polígono "El Bañuelo" generará alrededor de 8.500 movimientos en la Avda de la Industria.

Los actuales polígonos industriales generan unos 12.000 movimientos diarios en el camino del Álamo. En el futuro, al cerrarse este camino estos movimientos (13.000 en el 2006) se canalizarán vía M-506 por la Avda. de Cantueña, por el V22.1 y por la calle al oeste del futuro cementerio.

Nos resta saber los movimientos que se generarán como consecuencia de la construcción del resto de polígonos industriales. Se estima que la superficie que resta por construir el entorno asciende a unas 77Ha lo que generará aproximadamente unos 32.000 movimientos que preferentemente se repartirán al 50% en dirección a la N-401 y a Fuenlabrada. Nos interesan los movimientos dirección Fuenlabrada que se canalizarán por los tres ejes principales (Av. Cantueña, V 22.1 y calle al oeste del futuro cementerio).

Consideramos que el reparto de movimientos se efectuarán del siguiente modo: 40% por la Av. de Cantueña hacia la M-506, 40% por la calle al oeste del cementerio y el 20% por el V 22.1. Traduciendo estos porcentajes a valores de IMD tendremos que la por la Av. de Cantueña circularán 15.000 vehículos que se incorporan a la M-506, 15.000 por la calle al oeste del cementerio que se repartirán entre el municipio de fuenlabrada y la M-506 y 7.500 por el V 22.1. (Ver planos de situación del viario actual y futuro). Esta última cifra es orientativa del verdadero valor de flujo que tendrá la calle V 22.1. Más adelante se deduce la IMD real según su capacidad.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, analicemos cada vía que afecta a nuestro sector por separado.

1.2.2 VIARIO EXISTENTE.

1.2.2.1 M-506

Para la estimación del tráfico de esta carretera se ha recabado la información estadística publicada por la Comunidad de Madrid en el año 2001, estaciones de aforo M-431 (IMD: 63.557) y M-428 (IMD: 57.528) ya que presenta dos tramos. Dicha información se ha actualizado a los escenarios actual y futuro (año 2006), basandonos en las previsiones del Ministerio de Fomento para el crecimiento de la intensidad del tráfico a nivel nacional.

Los datos de circulación existentes se procesan en el programa de cálculo de intensidades CIMH¹ junto con los porcentajes de crecimiento previstos² (2,5%

² Datos de previsión de crecimiento del Servicio de Planificación del Ministerio de Fomento.

² Programa basado en las curvas de intensidad horaria de E. Balaguer, C. Kraemer y V. Sánchez en Ingeniería de Tráfico.

anual para los años 2001 y 2002, un 2% para los años 2003 y 2004 y un 1,5% para los años 2005 y 2006).

Partiendo de las IMD's anteriores, obtenemos **60.146** vehículos en el tramo 1 y **66.449** en el tramo 2 para el escenario 2003. Para el 2006 obtenemos 63.203 vehículos para el tramo 1 y 69.826 para el tramo 2. Sin embargo, teniendo en cuenta las hipótesis anteriores la M-506 en el futuro se verá incrementada en 15.000 movimientos lo que supone una IMD de **78.203** para el tramo 1 y **84.826** para el tramo 2.

Al no existir datos de porcentajes de vehículos concretos para esta vía, se utilizan los de matriculación de la Comunidad de Madrid: 83 % de ligeros, 12 % de pesados (6% de pesados y 6% de semi-pesados) y 5 % de motocicletas.

Las velocidades utilizadas en el cálculo han sido de **90 Km./h** para todas las categorías de vehículos excepto para los vehículos semipesados que se ha limitado a **80 Km./h** y los pesados a **70Km./h**. Estas velocidades son las máximas legales de la vía para cada tipo de vehículo.

1.2.2.2 CAMINO DEL ÁLAMO

Actualmente el Camino del Álamo no sólo conecta la M-506 al Polígono industrial "El Álamo", sino también conecta esta vía con los Polígonos "El Bañuelo", "Sotorrio", "Sonsoles", entre otros, a través de la Avda. de la Industria y la Av. de Cantueña. Se trata, por tanto, de la principal vía de acceso desde Fuenlabrada a esta zona industrial.

Sobre esta carretera no existen estaciones de aforo ni datos publicados. Para la estimación del tráfico de esta calle se realizó un conteo, entre la 09:00 y las 10:00 de la mañana del que se extrae una IMH de 753 vehículos, lo que corresponde con una IMD de **12.550** vehículos para el escenario actual.

El reparto entre categorías se ha realizado de acuerdo con porcentajes calculado a partir del conteo realizado, obteniendo: **81%** de ligeros, **7%** de pesados y **12%** de semipesados. Este reparto de categorías en esta calle se va a aplicar más adelante en calles de similares características ya que se dedujo de un conteo realizado por el equipo técnico de TMA en unas condiciones favorables de fluidez de tráfico y durante un periodo de tiempo bastante amplio (20min.).

Durante la campaña de mediciones, se pudo comprobar que la dirección del flujo del tráfico era mayoritariamente hacia los polígonos industriales mencionados, ya que actualmente esta carretera es la que conecta a través de la M-506 el municipio de Fuenlabrada con dichos polígonos. (Ver plano de situación actual del viario).

Para realizar una estimación del tráfico futuro, se debe tener en cuenta que la nueva configuración del Camino del Álamo no va a conectar directamente la M-506 con los polígonos mencionados, sino que va a pasar a ser una vía auxiliar de acceso al Polígono Industrial "El Álamo" y al Sector PPI-5, perdiendo la continuidad que posee actualmente.

Debido a esto, la estimación de tráfico futuro del Camino del Álamo se realiza bajo una hipótesis basada en su capacidad, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El trazado de esta calzada, que conectará la M-506 con el polígono industrial El Álamo y su sección que presenta una plataforma de 7m de anchura.
- El rango previsto: no mayor que el de Colectora y Distribuidora local.
- Para el escenario 2006, se asume un **Nivel de Servicio B** (que corresponde a un **32,5%** de la Intensidad máxima del tráfico según sección).

Resumimos en el siguiente cuadro las consideraciones realizadas y los resultados obtenidos:

Estimaciones de tráfico por capacidad					
Vía	Ancho de vía (m)	IMH min (3)	IMD lineal	NS (4)	IMD
C. del Álamo (Año 2006)	1 calzada x 7m	600	7.273	B	2.364
		(3) según "Instrucción de Vía Pública". Ayuntamiento de Madrid. 2000.			
		(4) Nivel de Servicio estimado de la vía.			

Para la modelización de esta vía en el escenario postoperacional se mantienen los porcentajes de vehículos utilizados anteriormente para el escenario preoperacional y que se obtubieron de los datos obtenidos por el conteo realizado de esta vía.

Las velocidades utilizadas en el cálculo han sido de **50 Km./h** para todas las categorías.

1.2.2.3 AVENIDA DEL LAREDO Y FUTURA CALLE ESTE

Actualmente la Avenida del Laredo es una conexión directa de la M-506 con Polígono industrial "El Álamo". Sobre esta calle no existen estaciones de aforo ni datos publicados. Para la estimación del tráfico de esta calle se realizó un conteo, entre las 10:00 y las 11:00 de la mañana del que se extrajo una IMH de 372 vehículos, que corresponde con una IMD de **7.018** vehículos para el escenario actual.

Los datos de circulación obtenidos por el conteo se procesan en el programa de cálculo de intensidades CIMH³ junto con los porcentajes de crecimiento previstos⁴ (un 2% para el 2004 y un 1.5% para los años 2005 y 2006), obteniendo una IMD de 7.376 vehículos para el escenario 2006. Sin embargo, dado que en el 2006 se crea un nuevo acceso al Polígono "El Álamo" (Calle Este) de la misma anchura que la Avda. Laredo (Ver planos de situación futura del viario) estimamos oportuno dividir este tráfico entre ambas lo cual nos deja una IMD para ambas vías de **3.688** vehículos.

El reparto entre categorías se ha realizado de acuerdo con porcentajes calculado a partir del conteo anterior realizado, obteniendo: **81%** de ligeros, **7%** de pesados y **12%** de semipesados.

Las velocidades utilizadas en el calculo han sido de **50 Km./h** para todas las categorías de vehículos. Estas velocidades son las máximas legales de la vía para cada tipo de vehículo.

1.2.3 NUEVO VIARIO PROPUESTO.

1.2.3.1 VÍA V-22.1

La vía V-22.1, prolongación del E-O de Cantueña será, como mencionamos anteriormente, uno de los tres ejes principales que canalicen el flujo de tráfico desde la M-506 hasta la zona de los polígonos industriales de "El Bañuelo", el Sector PPI-5, etc. Como ya estimamos anteriormente, prevemos que no soporte tanto tráfico como el Camino del Álamo ya que la implantación de la V-22.1 está incluida dentro de una red viaria que distribuirá el tráfico desde la M-506 hasta los diferentes polígonos por diferentes accesos además del que estamos estudiando.

² Datos de previsión de crecimiento del Servicio de Planificación del Ministerio de Fomento.

⁴ Programa basado en las curvas de intensidad horaria de E. Balaguer, C. Kraemer y V. Sánchez en Ingeniería de Tráfico.

Por todo lo anterior la estimación de tráfico futuro de esta calle se realiza bajo la hipótesis basada en su capacidad teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El trazado de esta calzada y su sección en bulevar con una anchura de 45m que presenta dos plataformas de 7,5m.
- El rango previsto: no mayor que el de Colectora y Distribuidora local.
- Para el escenario **2006**, se asume un **Nivel de Servicio C** (que corresponde a un **47,5%** de la Intensidad máxima del tráfico según sección).

De las consideraciones realizadas se deduce una IMD para esta vía de **8.636** vehículos que está dentro del margen que se había establecido previamente.

1.2.3.2 VÍA V-23.4

Esta calle atravesará el Sector PPI-5 uniendo la V-22.1 con el Camino del Álamo en su nueva configuración. Se trata de una vía con un carácter puramente interior y, al igual que en casos anteriores al carecer de estudios de tráfico previos se realiza una hipótesis basada en la capacidad de la vía teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- El trazado de esta calzada y su sección que presenta una plataformas de 8m de anchura.
- El rango previsto: no mayor que el de Colectora y Distribuidora local.
- Para el escenario **2006**, se asume un **Nivel de Servicio B**, por las consideraciones realizadas anteriormente (que corresponde a un **32,5%** de la Intensidad máxima del tráfico según sección).

Se deduce una IMD de **2.955** vehículos.

1.2.3.3 RAMAL ANEXO A LA VÍA V-23.4

Esta calle nace de la anterior y enlaza con el Camino del Álamo y está destinada a servir de acceso a las parcelas I2 e I3 por lo que no se prevé que tenga un flujo relevante de tráfico aunque se ha tenido en cuenta en el modelo y su tráfico se ha estimado a partir de una hipótesis basada en la capacidad de la vía teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- El trazado de esta calzada y su sección que presenta una plataformas de 8m de anchura.
- El rango previsto: no mayor que el de Colectora y Distribuidora local.

- Para el escenario 2006, se asume un Nivel de Servicio A (que corresponde a un 12,5% de la Intensidad máxima del tráfico según sección).

Se deduce una IMD de 1.136 vehículos.

1.2.4 RESUMEN.

Resumimos en el siguiente cuadro las consideraciones realizadas y los resultados obtenidos para cada una de las calles anteriores:

Estimaciones por capacidad					
Vía	Ancho de vía	IMH min (3)	IMD lineal	NS (4)	IMD
Eje EO Cantueña V22.1	2x7,5m	1.500	18.182	C	8.636
C.Álamo	7m	600	7.273	B	2.364
V23.4	8m	750	9.091	B	2.955
Ramal anexo a V.23.4	8m	750	9.091	A	1.136
Carretera cementerio	2x10m	2.200	26.667	B	8.667
(3) según Instrucción de Vía Pública. Ayuntamiento de Madrid. 2000.					
(4) Nivel de Servicio estimado de la vía.					

Las velocidades utilizadas en el cálculo han sido de 50 Km./h para todas las categorías de vehículos. Estas velocidades son las máximas legales de la vía para cada tipo de vehículo.

El reparto entre categorías se ha realizado de acuerdo con porcentajes calculado a partir del conteo anterior realizado, obteniendo: 81% de ligeros, 7% de pesados y 12% de semipesados.

Por otra parte, el siguiente cuadro resumen recoge las IMD's de todas las vías consideradas tanto en el escenario actual como en el 2006.

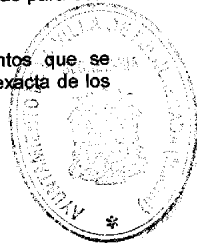
Vía	Estación	IMD 03	IMD 06
M-506(2)	M-431	66449	84826
M-506(1)	M-428	60146	78203
Av. De Laredo	Conteo	7019	3688
C. del Álamo	Conteo	12550	
C. del Álamo	Estimación por capacidad		2364
V22.1	Estimación por capacidad		8636
V23.4	Estimación por capacidad		2955
Prolongación V.23.4	Estimación por capacidad		1136

1.3 APARCAMIENTO DE PESADOS.

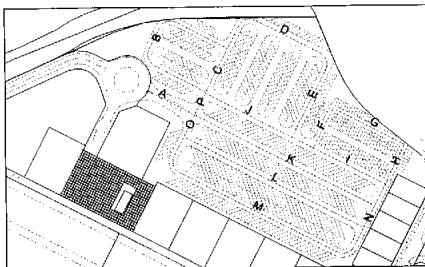
La implantación de este aparcamiento está destinada a vehículos pesados que operan en núcleos urbanos cercanos, descargando así a dichos núcleos de estos vehículos. El número de plazas que posee asciende a 452, según el Plan Parcial.

Para modelizar la afección generada por los movimientos del parking se ha representado en el modelo de cálculo los principales tramos que recorrerán los vehículos en su entrada y salida. Hay que tener en cuenta que la hora a la que se realizarán la mayoría de los desplazamientos será entre las 7 y la 8 de la mañana (período nocturno) para lo cual se ha realizado un modelo de cálculo representando este escenario particular. Se prevé que en el periodo diurno el regreso de los vehículos se irá realizando de un modo más o menos progresivo. Más adelante se analizarán los resultados de los planos de isófonas para este escenario.

A continuación representamos a modo de tabla los movimientos que se registrarán en cada tramo así como un esquema de la situación exacta de los mismos.



Tramos	Movimientos Día	Movimientos Noche
A	452	452
B	27	27
C	37	37
D	10	10
E	22	22
F	60	60
G	37	37
H	43	43
I	75	75
J	231	231
K	32	32
L	49	49
M	74	74
N	16	16
O	123	123
P	295	295



2. TRANSPORTE PÚBLICO.

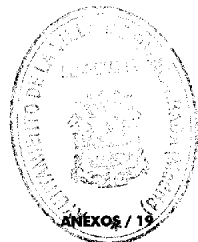
2.1 SITUACIÓN ACTUAL.

En la actualidad tan sólo transcurre por las inmediaciones del sector la línea de autobús 471, por la Avenida Móstoles-Pinto, desde Fuenlabrada hacia Cobo Calleja.

La siguiente tabla recoge el horario del servicio de esta línea en días laborables de 1 de septiembre a 31 de julio.

Salida de Humanes (Calle Madrid 10)	Salida de Pinto (Pza. de las Mercedes)
05:35-f.	06:00
06:00	06:18
06:22	06:36
06:45	06:55
07:10	07:20
07:50	07:44
08:08	08:10
08:28	08:35
08:48	09:00
09:12	09:25
09:37	09:45
10:00	10:05
10:25	10:27
10:50	10:50
11:15	11:15
11:40	11:40
12:05	12:05
12:30	12:30
12:55	12:55
13:20	13:20
13:45	13:45
14:10	14:10
14:35	14:35
15:00	15:00
15:25	15:25
15:50	15:50
16:10	16:15
16:30	16:40

Salida de Humanes (Calle Madrid 10)	Salida de Pinto (Pza.de las Mercedes)
16:50	17:05
17:12	17:30
17:35	17:55
18:00	18:20
18:25	18:45
18:50	19:10
19:15	19:35
19:45	20:00-n.
20:15-n.	20:25-n.
20:45-n.	20:50-n.
21:15-n.	21:20-n.
21:45-n.	21:50-n.
22:20-n.	22:20-n.
22:50-n.	22:50-n.
Observaciones	Observaciones
-f.: Solo hasta Fuenlabrada -n.: Sin paso por P.I.Cobo Calleja	-n.: Sin paso por P.I.Cobo Calleja



2.2 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS FUTURAS. PROPUESTAS.

La siguiente tabla recoge una estimación de la demanda de transporte público inducida por la actividad del nuevo sector.

Para este cálculo, se estima el número de personas que diariamente harían uso de las instalaciones a partir de parte de la edificabilidad de los diferentes usos que alberga el sector⁵. Aplicando a este número de personas el porcentaje de las que usarían transporte público, obtendríamos el número de viajes diarios en este medio.

USO	SUP. CONSTRUIDA m ² const.	M ² const/persona.	Nº PERSONAS	Nº VIAJES (2viajes/día)	% VIAJES T. PÚBLICO	Nº VIAJES T. PÚBLICO
Nave escaparaté	15.884	100	159	317	40	127
Terciario- servicios	15.934	30	531	1.062	20	212
Equipamiento Privado.	19.197	20	960	1.920	10	192
Industria	12.024	75	160	321	40	128
Ap. Pesados	0	0	452	904	10	90
TOTAL	63.019	225	2.262	4.624	120	660

Teniendo en cuenta que la práctica totalidad de los usuarios hacen dos viajes diarios (ida y vuelta), deducimos que el total de 660 viajes se traduce en una intensidad punta de 330 viajes, concentrados en las horas de inicio y final de la jornada laboral.

Este aporte de viajeros a la actual línea 471 sería poco significativo, no existiendo problemas para ser absorbida por el actual servicio.

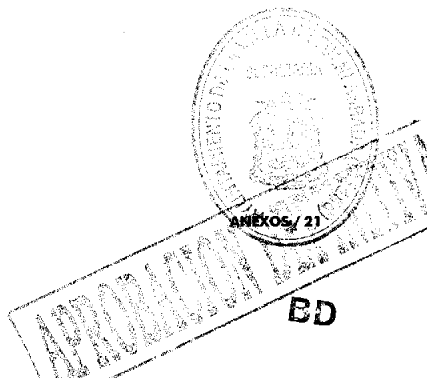
⁵ Dichos ratios se han tomado de Francisco López Groh y Julio Suanzes Arguinzoniz: "Ordenanza Tipo en Polígonos Industriales", pág. 18. Oficina de Planeamiento Territorial de la Comunidad de Madrid. Madrid 1990.

No obstante, el problema es la lejanía del actual recorrido al sector. La parada más próxima al sería la existente en la glorieta de acceso a la Avda. de la Cantueña, pudiéndose llegar al ámbito de la actuación a través del Polígono "El Bañuelo", con un recorrido quizá excesivo.

Esta circunstancia, junto con las necesidades de otros polígonos colindantes, harán necesario estudiar a nivel global una solución de transporte público que complemente la línea existente.

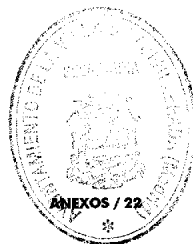
Dada la configuración prevista por el PGOU para el conjunto del área, la solución más razonable pasaría por el desvío o desdoblamiento de la actual 471 para que recorriera todo el Nuevo Eje Cantueña desde la M-506, a través del nuevo Enlace Olivar, hasta la carretera de Toledo, recuperando allí el actual trazado.

En todo caso, la solución debe ser estudiada y consensuada con el Consorcio de Transportes de Madrid.



ANEXO 4. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.

Como Anexo 4 del presente Plan Parcial, se adjunta estudio relativo a Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, conforme al artículo 48.2-d de la LSM.



1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo definido en el apartado e del punto 2 del artículo 48 de la Ley 9/2001 del 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, se presenta este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil, como un documento que refleja las necesidades, en el ámbito de plan parcial, que tanto la urbanización como la apertura y funcionamiento de los distintos edificios puedan plantear. El objetivo del plan de AE y SC es confirmar, también, el cumplimiento de dichos requisitos en el ámbito de actuación.



2. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR.

El ámbito del sector está situado al este del casco de Fuenlabrada, entre la ciudad y la carretera de Toledo N-401, al sur de la M-506 y del polígono industrial "El Álamo". Ocupa la cabecera del nuevo "eje Cantueña", viario estructurante previsto por el Plan General para ordenar el conjunto de polígonos industriales y áreas de actividad de la zona.

Sus límites están definidos por:

- Al norte y oeste, por el trazado de la M-506 y el Camino del Álamo, en el borde con el Polígono Industrial El Álamo.
- Al sur, por el trazado del nuevo eje propuesto en el PGOU como nuevo Eje E-O, que conecta con la zona industrial de "El Bañuelo" y continúa como prolongación de la Avenida de la Industria. En el frente de este eje contrario al sector, el PGOU propone la localización del nuevo cementerio municipal.
- Al este, con el límite del sector PP-I.3 "El Bañuelo" y el distribuidor regional D.O.S.-5.2 previsto en el Plan General

Fisiográficamente el área ofrece un aspecto típico de campiña, con un relieve suave, sin accidentes topográficos destacables, a una cota media en torno a los 625 m.

Las altitudes máximas se sitúan en el borde sur de la zona de estudio, con 645 metros de altitud máxima, estando la menor altitud repartida en los extremos norte y noreste, con 635 m y 626 m respectivamente

La diferencia máxima de cota en toda la parcela no llega a alcanzar los 20 metros.

La zona en su conjunto presenta una ligera pendiente convergente hacia el noreste, con valores medios del 1 al 3%, solo superada en algunos taludes de linderos de parcela y en los taludes de la carretera M-506 y de la vía de acceso al polígono El Álamo, donde se llegan a superar el 20% de pendiente, pero tan solo en pequeñas superficies de las cunetas.

Desde el punto de vista hidrográfico hay que destacar que el ámbito del PPI-5 pertenece en su totalidad a la cuenca del Arroyo del Culebro, al que drenan su aguas superficiales a través del arroyo de la Aldehuela, no tanto por las condicionantes físicas del terreno, sino por la modificación de la red hidrológica superficial producida por las infraestructuras viarias y por los suelos urbanos.

No obstante, dada la configuración y superficie del terreno, esta modificación de la red de flujos superficial en el área de estudio apenas tiene una incidencia significativa en el funcionamiento hidrológico de la cuenca del barranco de la Aldehuela, y mucho menos en la cuenca del Culebro, suficientemente alterados como para haberse desdibujado su esquema natural de drenaje

El Plan General de Fuenlabrada prevé para el ámbito de ordenación la localización de un Centro de Transporte y Actividades en el que el planeamiento en desarrollo que se redacta pormenoriza los usos de comercio, servicio, industria y equipamientos urbanos

Tiene una superficie total de 180.054 metros cuadrados de los que 36.378 pertenecen a los denominados sistemas generales interiores. La zonificación establecida y los distintos usos se distribuyen de la siguiente manera:

Superficie Uso Lucrativo: 54.462 m2 S. Edificable: 63.019 m2

Superficie Zonas Verdes: 24.281 m2

Superficies Aparcamientos de Pesados: 47.490 m2

Superficie Varios: 53.621 m2

Superficie redes exteriores 14.033 m2

Superficie total 180.054 m2 S. Edificable: 63.019 m2



3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUPUESTOS CATASTRÓFICOS CONTEMPLADOS, EFECTOS Y SU RESPUESTA EN EL URBANISMO.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE SUPUESTOS CATASTRÓFICOS Y EFECTOS

Por su origen los riesgos pueden ser naturales o antrópicos. En el primero de los casos difícilmente se puede evitar que se produzcan, aunque sí se pueden prever mediante un buen sistema de alerta, así como tener estudiadas las medidas a tomar en caso de que se produzcan. En cambio, ante los riesgos originados por la actuación del hombre sobre el medio se pueden tomar medidas preventivas que disminuyan la posibilidad de que se produzcan.

A continuación se relacionan los posibles riesgos identificados susceptibles de generar una situación catastrófica .

- I. Riesgos que están sujetos a interés nacional y cuya planificación corresponde a la Administración del Estado:
 - A. Emergencias Nucleares. Riesgos asociados a las instalaciones industriales y sanitarias que utilizan la radioactividad en alguno de sus procesos.
 - B. Situaciones bélicas.
- II. Riesgos sobre los que la Comunidad Autónoma elaborará un Plan Especial.
 - A. Incendios Forestales.
 - B. Inundaciones.
 1. Por crecidas de los ríos
 2. Por roturas de presas.
 - C. Químicos. Accidente mayor en la industria química o asimilable.



- D. Sísmicos.
- E. Transporte de Mercancías Peligrosas.
 - 1. Por carretera
 - 2. Por ferrocarril

III. Riesgos no sujetos a una Directriz Básica.

- A. Accidente en el transporte civil.
 - 1. Ferrocarril.
 - 2. Carretera.
 - 3. Aéreo
- B. Rescate por actividades deportistas
- C. Incendios, explosiones y otros.
 - 1. Industriales
 - 2. Urbanos
- D. Hundimientos.
 - 1. Construcciones.
 - 2. Minas y Canteras.
- E. Riesgos derivados de la meteorología.
 - 1. Sequía
 - 2. Vientos.
 - 3. Aludes.
 - 4. Nevadas.
- F. Deslizamientos de laderas.



- G. Riesgos por fallo en el abastecimiento de los servicios elementales
 - 1. Agua
 - 2. Electricidad
 - 3. Gas
 - 4. Teléfono
 - 5. Alimentos y productos básicos.
 - 6. Otros que puedan afectar gravemente la salud y la protección de las personas.
- H. Riesgos sanitarios.
 - 1. Intoxicaciones alimentarias.
 - 2. Epidemias
 - 3. Plagas.
 - 4. Contaminación bacteriológica.
- I. Riesgos derivados de grandes concentraciones humanas.
- J. Riesgos asociados al terrorismo.

Tras conocer los diferentes tipos de riesgos a los que nos debemos enfrentar, así como su localización y con el fin de activar actuaciones de emergencia, debemos analizar las consecuencias que originan, entre otras en: las personas, industrias, los centros de servicio y de empleo, centros comerciales y servicios públicos, las vías de comunicación, el suministro de agua, el suministro de energía, etc.



3.2 RIESGOS ESPECÍFICOS SOBRE EL ÁMBITO DEL SECTOR

Conocidos los datos físicos del ámbito de actuación, los supuestos catastróficos, riesgos y efectos que se producen sobre la población afectada, el presente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil plantea unas medidas tendentes a minimizar los efectos descritos.

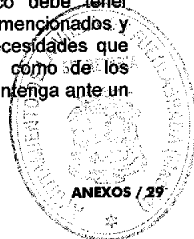
El conocimiento de las características del ámbito que se ordena permite valorar los riesgos de catástrofes limitándolos a los siguientes:

- A. Accidente en el transporte civil.
 - 1. Carretera.
- B. Incendios, explosiones y otros.
 - 1. Industriales
 - 2. Urbanos
- C. Hundimientos.
 - 1. Construcciones.
- D. Riesgos derivados de la meteorología.
 - 1. Vientos.

3.3 MEDIDAS ADOPTADAS EN EL PLANEAMIENTO FRENTE A LOS RIESGOS.

3.3.1 GENERALIDADES.

Frente a los riesgos anteriores, el planeamiento urbanístico debe tener presente cualquiera de los efectos catastróficos anteriormente mencionados y reflejarlos en el proyecto, dando respuesta a una serie de necesidades que aseguren el buen funcionamiento, tanto de la urbanización como de los distintos edificios, industriales, de servicios y comerciales que contenga ante un posible plan de actuación.



Por lo tanto se debe garantizar el cumplimiento de una serie de requisitos, siempre en el ámbito de Plan Parcial, y que son los señalados en los siguientes epígrafes.

3.3.2 RUTAS DE EVACUACIÓN Y SALIDAS.

3.3.2.1 REQUISITOS.

Proximidad del ámbito de desarrollo propuesto por el Plan Parcial a centros hospitalarios, parques de bomberos, protección civil, Policía, etc.

Situar el ámbito próximo a vías importantes de tráfico rodado rápido, que puedan asegurar la fluidez del posible tráfico masivo a la hora de evacuar y los traslados a centros sanitarios, etc. Así como una buena comunicación de la urbanización con Madrid capital y sus servicios de emergencia.

La red viaria estructurante de la urbanización será una de las vías principales de evacuación por lo tanto debe tener una buena conexión con la red principal de comunicación, para agilizar todos los traslados y comunicaciones. El trazado de los viales estructurantes debe garantizar la fluida y cómoda comunicación entre los puntos más significativos de la urbanización. Y el diseño debe prestar especial atención a los anchos de calzada para asegurar el tránsito de los vehículos y equipos de emergencia, sanitarios, etc. necesarios para evacuar.

La red viaria no estructurante debe contemplar la posibilidad de que alguna de ella sea utilizada como vía alternativa de evacuación. Por lo tanto deben cuidarse nuevamente los anchos de calzada, la conexión con la red viaria estructurante.

Evitar barreras arquitectónicas e intentar salvar cualquier diferencia topográfica, en la medida de lo posible, para facilitar en todo momento el trabajo de evacuación y socorro.

3.3.2.2 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS.

En cumplimiento de los anteriores requisitos, en el ámbito de actuación la red viaria se ha proyectado respetando las conexiones establecidas en el ámbito tanto en el viario estructurante como de distribución.

El ámbito está dotado de una óptima accesibilidad por su posición respecto a la carretera M-506, en el acceso a Fuenlabrada desde la Carretera de Toledo N-401; que a su vez se verá complementada por la futura creación del nuevo "Eje Cantueña", viario estructurante previsto por el Plan General para ordenar el conjunto de polígonos industriales y áreas de actividad de la zona. Así pues, representa uno de los principales puntos de acceso al municipio desde la malla

viaria metropolitana e incorpora una solución de acceso a efectos de evacuación para el ámbito.

El acceso principal al ámbito debe realizarse desde la propia M-506, cuya intensidad de tráfico aconseja la modificación del Enlace Olivar para resolver no sólo la accesibilidad del sector, sino también la del futuro cementerio y la conexión con el Eje Cantueña. Este nuevo acceso sustituirá al Camino del Álamo en el papel que ahora desempeña como acceso alternativo a los sectores industriales del este del municipio.

El trazado de la red viaria estructurante está pensado para dar servicio rápido y cómodo a todas las parcelas y el diseño de sus secciones aseguran el tránsito de vehículos y equipos en caso de emergencia.

El eje estructurante del sector, que a su vez es el elemento viario principal de conexión con las áreas colindantes, es el Nuevo Eje Cantueña propuesto por el Plan General. Recorre todo el borde sur del ámbito partiendo de una glorieta en la cabecera occidental, que se conectará a la M-506 a través del nuevo Enlace Olivar. En el extremo oriental, se remata este tramo de viario con la glorieta prevista dentro de la actuación del PP-I.3, correspondiente al Polígono Industrial de "El Bañuelo". Se trata de una gran avenida de 60 metros de ancho, con una mediana central ajardinada de 30 metros. A ambos lados, dos calzadas de 8 metros de ancho con sendas franjas de aparcamiento y aceras con anchos de 2,5 y 5 metros, respectivamente, completan la sección transversal.

Para la glorieta occidental se prevé una glorieta con una calzada anular de 24 metros de radio interior, 12 metros de ancho y 25 metros de radio en los acuerdos exteriores de embocadura.

Se evitan las barreras arquitectónicas incluyéndose como condición para la elaboración del proyecto de urbanización del ámbito, lo que permitirá una fácil y rápida accesibilidad a las vías de evacuación desde las parcelas.

3.3.3 ZONAS EXTERIORES DE CONCENTRACIÓN.

3.3.3.1 PREVISIÓN.

Se prevé en el planeamiento zonas públicas exteriores o edificios como posibles áreas de concentración de las personas afectadas por la catástrofe.

Se reservan también áreas públicas exteriores para la instalación de equipos sanitarios, de emergencia, así como la dirección de la coordinación de la actuación, equipos médicos, etc.

Se permitirá en el diseño de las vías estructurantes y no estructurantes una buena accesibilidad a las zonas reservadas como áreas de concentración, así como amplias aceras que aseguren un tránsito peatonal fácil y cómodo.

El Plan de Evacuación ha reservado como posibles zonas de concentración las que funcionalmente permiten el acomodo de afectados en caso de catástrofe, teniendo en consideración, según el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, la ocupación teórica de cálculo a efectos de evacuación por superficie útil. Se han repartido por la urbanización para que todas las parcelas tengan una zona de seguridad cerca. Así como también se colocan en lugares de fácil y rápida accesibilidad y eliminando barreras arquitectónicas. También se han utilizado los espacios reservados a zonas verdes, accesible por la suave topografía. Se ha intentado no utilizar como áreas de concentración las dispuestas como espacios libres de parcelas lucrativas.

3.3.3.2 REPARTO.

I. PARCELA ZONA VERDE LONGITUDINAL EJE CANTUEÑA

Mediana central del eje Cantueña, con sección útil de 30 metros y superficie de 15.000 m², localizada longitudinalmente a la que dan fachada la totalidad de parcelas de comercio, dotaciones y servicios urbanos. Dispone de conexión directa con todas las parcelas industriales mediante un viario principal de sección 20 metros

Esta parcela podrá ser considerada como área de seguridad principal, tanto por situación como por topografía

Total superficie 15.000 m²

II. PARCELAS USO ZONA VERDE.

Las parcelas de zona verde también pueden ser consideradas como utilizables como áreas de seguridad debido a su situación y a su topografía de fácil acceso desde cualquiera de los puntos de su perímetro. Son las siguientes:

- | | | | |
|----|------------------|----|-----------------------|
| A. | Parcela PU . | S= | 4.000 m ² |
| B. | Parcela ZV1. | S= | 1.153 m ² |
| C. | Parcela ZV2 | S= | 2.790 m ² |
| D. | Parcela ZV | S= | 16.338 m ² |
| E. | Total Superficie | | 24.281 m ² |

3.3.4 EVACUACIÓN.**3.3.4.1 CÁLCULO.**

A los efectos del cálculo de evacuación según la normativa vigente resulta imposible conocer en el momento de redacción del planeamiento parcial el tipo de actividad a instalar en cada una de las parcelas que componen el ámbito de lo ordenado como PPI-5. El plan parcial establece unos usos característicos y otros compatibles con éstos, siendo el proceso de desarrollo del planeamiento y su ejecución mediante los correspondientes proyectos de edificación y actividad los que pormenoricen los usos elegidos. No obstante, a los efectos del cálculo de evacuación exigido se realiza una estimación sobre la base de los usos característicos de cada una de las zonas de ordenanza sobre las que se aplica la ocupación teórica de cálculo, en función de la superficie útil máxima que fija en el plan parcial, considerando ocupados simultáneamente todos los recintos de un edificio, salvo aquellos en que la dependencia de usos entre ellos permita asegurar que su ocupación es alternativa o eventual, según establece el artículo 16 de Reglamento de Prevención de Incendios vigente.,

Se apuntan a continuación las ratios elegidos para el cálculo:

- Garaje aparcamiento 1 persona / 40 m²
- Oficinas 1 persona /10m²
- Residencial público 1 persona /30 m²
- Comercial (en nave, sin alimentario) 1 persona / 30 m²
- Hostelería 1 persona /5 m²
- Industrial 1 persona /10 m²

La aplicación de las ratios mencionados a las superficies calificadas nos da un valor de 5.569 personas a evacuar con carácter simultáneo, en el caso más desfavorable.

Tendremos en cuenta que el uso de aparcamiento de pesados se desarrollará al aire libre, sobre una plataforma única, sin barreras, por lo que el cálculo de evacuación se vería minimizado de forma considerable (hasta 1.187 personas)

Resulta por lo tanto una superficie de 39.281 m² y unas demandas de evacuación de 5.569 lo que nos da una densidad de ocupación de 1 persona/ 7 m². Sin la consideración de la evacuación del aparcamiento de pesados, la densidad de ocupación sería de 1 persona/ 9 m², correspondiente a 4.382 personas

3.3.4.2 PUNTOS CRÍTICOS DE EVACUACIÓN

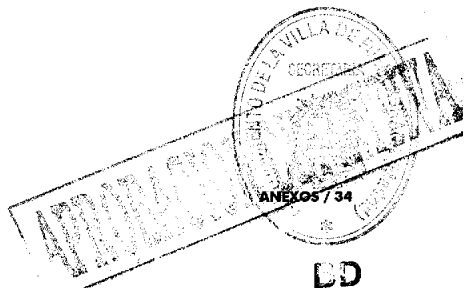
Se consideran Puntos Críticos de Evacuación los nudos de conexión de la red viaria estructurante del ámbito de actuación con las vías de tráfico rodado rápido (autopistas, autovías), por el posible estrangulamiento en la circulación de evacuación del sector y de acceso de servicios de protección civil (bomberos, ambulancias, policía, etc.)

Destacar los dos nudos que conectan la vía principal de evacuación con el Eje Cantueña y con el núcleo consolidado de Fuenlabrada, sin que dependan en su funcionamiento de puntos de enlace con autopistas ni autovías.

3.3.5 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

3.3.5.1 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y LA RED DE HIDRANTES.

El Plan Parcial prevé una red contraincendios para casos de emergencia cuyo diseño pormenorizado se realizará en el proyecto de urbanización del ámbito. Con carácter general el plan parcial prevé hidrantes contra incendios enterrados de $\varnothing$ 100 mm de forma que la distancia entre ellos no supere los 200 m, procurando que su ubicación coincida con plazas, cruces principales y demás puntos estratégicos.



4. PLANIFICACIÓN FRENTE A RIESGOS.

4.1 PLAN DE EMERGENCIA.

Para hacer frente a las emergencias generales que se puedan dar dentro de la urbanización, así como para establecer los dispositivos de funcionamiento y coordinación de los distintos servicios y recursos en situaciones de emergencia, se elaborará un Plan de Emergencia en el supuesto catastrófico. Este Plan se deberá elaborar con la participación de las empresas implantadas en las parcelas lucrativas y en coordinación con el Ayuntamiento de Fuenlabrada y con los Servicios de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid.

4.2 PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

4.2.1 DEFINICIÓN.

A partir de la entrada en vigor del Decreto 31/2003, Reglamento de la Ley 19/1999 de 29 de abril, modificatoria de la Ley 14/94 de 28 de diciembre, de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid, se establece en el ámbito territorial de sus competencias la obligatoriedad de elaborar para cada una de las actividades a instalar en el ámbito del PPI-5 un Plan de Autoprotección, con las siguientes consideraciones:

1. Estará considerado como un estudio de organización de medios humanos y materiales disponibles en una actividad para la prevención del riesgo de incendio así como para garantizar la evacuación e intervención inmediata.
2. Su redacción se debe ajustar a la Directriz del Apéndice Quinta del Reglamento precitado
3. El Plan de Autoprotección debe estar firmado por el responsable de su implantación.
4. Los edificios y establecimientos, que estén afectados por reglamentaciones sectoriales que les obliguen a la redacción de Planes

de Emergencia Específicos, deberán redactarlos siguiendo esas reglamentaciones sectoriales.

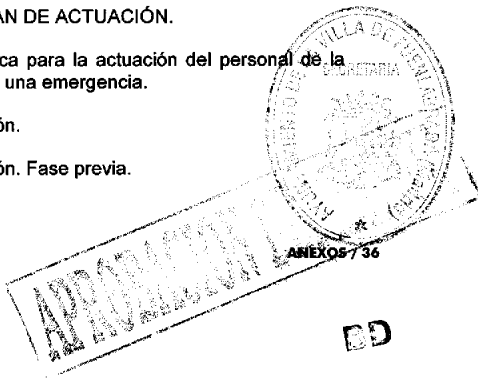
5. Todas aquellas actividades que deban disponer de Plan de Autoprotección, cuando se encuentren ubicados en un edificio que reglamentariamente deba disponer de Plan de Autoprotección, deberán integrar su Plan de Autoprotección en el del edificio, el cual a su vez integrará todas aquellas actividades que no requieran Plan propio pero que se encuentren físicamente en el mismo.
6. En los edificios o complejos del punto anterior se podrá admitir un Plan de Autoprotección Integral único, siempre que se contemple todos los riesgos particulares de cada una de las actividades que contenga el edificio, pudiendo existir un planteamiento único de la emergencia

4.2.2 INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

El Plan de Autoprotección debe ir encabezado por el impreso correspondiente de Datos de Identificación y Solicitud.

El Plan se compone de los cinco documentos siguientes:

- I. DOCUMENTO NÚMERO 1: IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS.
 - A. Ficha 1. Accesibilidad de los vehículos de extinción y entorno.
 - B. Ficha 2. Datos constructivos.
 - C. Ficha 3. Usos por planta.
 - D. Ficha 4. Recintos de riesgo.
- II. DOCUMENTO NÚMERO 2: MEDIOS DE PROTECCIÓN.
 - A. Ficha 5. Medios técnicos.
 - B. Ficha 6. Medios humanos de intervención.
- III. DOCUMENTO NÚMERO 3: PLAN DE ACTUACIÓN.
 - A. Ficha 7. Secuencia básica para la actuación del personal de la actividad en el control de una emergencia.
 - B. Ficha 8. Plan de Actuación.
 - C. Ficha 9. Plan de Actuación. Fase previa.



- D. Ficha 10. Plan de Actuación. Fase 1: Alerta.
- E. Ficha 11. Plan de Actuación. Fase 2: Evacuación.
- F. Ficha 12. Plan de Actuación. Fase 3: Intervención.
- IV. DOCUMENTO NÚMERO 4: IMPLANTACIÓN.
 - A. Ficha 13. Responsabilidad de la implantación.
 - B. Ficha 14. Funciones del responsable de la implantación.
 - C. Ficha 15. Programa de implantación.
- V. DOCUMENTO NÚMERO 5: PLANOS.
 - A. Plano de situación.
 - B. Plano de emplazamiento.
 - C. Planos de los edificios por plantas.

Indicaciones para la cumplimentación de las fichas

Indica el contenido y la formalización de las condiciones precisas para la elaboración del Plan de Autoprotección

4.3 MANUAL INTERNO DE ACTUACIÓN EN CASO DE CATÁSTROFE. INDICACIONES PARA SU ELABORACIÓN.

Simultáneamente a la elaboración del Plan de Autoprotección habrá de elaborarse un Manual Interno de Actuación para cada una de las actividades que se implanten en el ámbito del plan parcial, a partir de las indicaciones que se establecen en el precitado Reglamento y que se resumen a continuación.

4.3.1 COMPETENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL MANUAL INTERNO DE ACTUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIA.

El titular de la actividad, que en función del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, tenga la obligación de disponer de Plan de Autoprotección, deberá redactar un Manual Interno de Actuación que, dependiendo del uso o actividad en cuestión, así como de su envergadura y disponibilidades, podría contemplar todos o alguno de los siguientes aspectos que, a título orientativo, se enumeran a continuación y que posteriormente se desarrollan en el Reglamento:

- Redacción de consignas de actuación en situación normal de la actividad y en situación de emergencia.
- Evaluación de las disponibilidades humanas y de sus características personales.
- Determinación de la estructura operativa básica.
- Estudio de las condiciones de evacuación y definición de los medios necesarios.
- Estudio de las condiciones de intervención y definición de los medios necesarios.
- Mantenimiento de las condiciones de seguridad de la actividad.
- Programa de implantación.

El Manual Interno de Actuación no será objeto de presentación al órgano competente de la administración, aunque lógicamente no debe entrar en contradicción con los supuestos del Plan de Autoprotección.



4.3.2 DESARROLLO DEL CONTENIDO DEL MANUAL.

El contenido del Manual a elaborar tendrá el siguiente esquema, que se aporta a título orientativo:

1. REDACCIÓN DE CONSIGNAS DE ACTUACIÓN EN SITUACIÓN NORMAL DE LA ACTIVIDAD Y EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA.**a) En situación normal de la actividad:**

a.1) Consignas para el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y riesgos laborales que sea de aplicación a la actividad en cuestión.

a.2) Consignas complementarias a observar en el interior de los recintos de riesgo

a.3) Consignas informativas para los ocupantes habituales del edificio o actividad

a.4) Consignas informativas para los visitantes del edificio o actividad.

b) En situación de emergencia:

b.1) Consignas informativas para los ocupantes habituales del edificio o actividad

b.2) Consignas informativas para los visitantes del edificio o actividad

2. EVALUACIÓN DE LAS DISPONIBILIDADES HUMANAS Y DE SUS CARACTERÍSTICAS PERSONALES.**3. DETERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA OPERATIVA BÁSICA.****a) Procedimiento.**

a.1) Fase de aviso a los medios de urgencias exteriores.

a.2) Fase de evacuación.

a.3) Fase de intervención.



b) Medios humanos de la estructura operativa.

- Responsable de la actuación:
- Jefatura de Emergencia:
- Jefatura de Intervención:
- Responsable de dar el aviso a los medios de urgencia exteriores
- Equipos de evacuación
- Equipos de intervención
- Equipos de primeros auxilios:

4. ESTUDIO DE LAS CONDICIONES DE EVACUACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS MEDIOS NECESARIOS.

Las normas de actuación de estos equipos deberían redactarse en función de:

- a) En situación normal de la actividad:
- b) En situación de emergencia:

5. ESTUDIO DE LAS CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS MEDIOS NECESARIOS.

- a) En situación normal de la actividad:
- b) En situación de emergencia:

6. MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA ACTIVIDAD.7. PROGRAMAS DE IMPLANTACIÓN.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I.S. FUENLABRADA.



5. NORMATIVA APLICABLE**Normativa reguladora de protección civil**

Ley 19/1999, de 29 de abril, de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid,

DECRETO 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid

Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil (BOE núm. 22, de 25 de enero de 1985).

Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil (BOE núm. 180, de 28 de julio).

Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública (BOE núm. 191, de 10 de agosto de 1985).

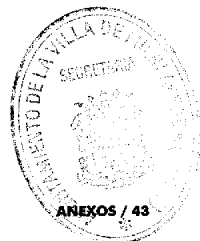
Real Decreto 888/1986, de 21 de marzo, sobre composición, organización y régimen de funcionamiento de la Comisión Nacional de Protección Civil (BOE núm. 110, de 8 de mayo de 1986), modificado por el **Real Decreto 573/1997**, de 18 de abril (BOE núm. 115, de 14 de mayo).

Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil (BOE núm. 105, de 1 de mayo de 1992).

Real Decreto 1123/2000, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres (BOE núm. 156, de 30 de junio 2000).

Real Decreto 1449/2000, de 28 de julio, por el que se modifica y desarrolla la estructura básica del Ministerio del Interior (BOE núm. 181, de 29 de julio 2000).

Orden de 21 de enero de 1999 sobre relaciones con los servicios del Ministerio del Interior integrados en las Delegaciones del Gobierno. (BOE núm. 23, de 27 de enero de 1999).



PLANES

Orden de 29 de marzo de 1989 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de marzo de 1989, que aprueba el Plan Básico de Emergencia Nuclear

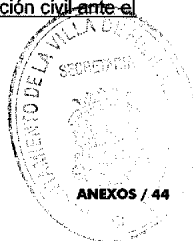
Acuerdo de Consejo de Ministros de 31 de marzo de 1995, que aprueba el Plan Estatal de Protección Civil para emergencias por incendios forestales

Directrices Básicas de Planificación de Protección Civil

Resolución de 30 de enero de 1991, de la Subsecretaría por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica para la elaboración y homologación de los Planes Especiales del Sector Químico. Incorpora corrección de errores BOE n.º 58 (8-3-91)

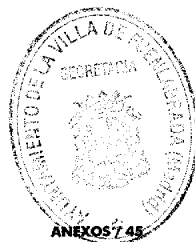
Orden de 2 de abril de 1993, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales. (BOE núm. 90, de 15 de abril de 1993)

Resolución de 31 de enero de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el Riesgo de Inundaciones.



Resolución de 5 de mayo de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el Riesgo Sísmico.

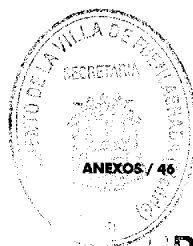
Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. Resolución de 4 de julio de 1994.



ANEXO 5. ESTUDIO DE RUIDOS.

Como Anexo 5 del presente Plan parcial, se adjunta el estudio de ruidos requerido por el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Ha sido realizado por la consultora TMA, Tasvalor-Medioambiente, bajo la dirección del Arquitecto Urbanista Guillermo García de Polavieja; y se adjunta como separata del presente documento del Plan Parcial.



NORMATIVA

BD

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-1.5



FUENLABRADA

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

La presente Normativa Urbanística se incorpora a la documentación del Plan Parcial conforme a lo previsto en el artículo 49-e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid (en adelante, LSM). Su objeto es el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística del presente Plan Parcial referentes a:

1. Las condiciones que regulan los actos sobre la parcelas y las que deben cumplir para su ejecución material.
2. Las condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos pormenorizados.
3. Las condiciones que deben cumplir construcciones, edificaciones, instalaciones y urbanización.
4. La definición de la o las unidades de ejecución en que se divide el sector a los efectos de gestión, así como la asignación del sistema de actuación correspondiente.

Todo ello conforme a los artículos 35.4 y 48.1 de la LSM.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente Normativa corresponde con el establecido por el presente Plan Parcial, en desarrollo del Sector PP-I.5 de Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio del PGOU de Fuenlabrada.

1.3 ALCANCE.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso,

deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan General de Fuenlabrada.

1.4 VIGENCIA.

De acuerdo con el artículo 66 de la LSM, el Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su Aprobación Definitiva y del contenido íntegro de la normativa y la memoria; con indicación expresa de haberse producido previamente el depósito del documento en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La vigencia del Plan parcial será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

1.5 EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan Parcial se elabora siguiendo las determinaciones del Capítulo 6.2 de la normativa urbanística del PGOU de Fuenlabrada, relativo al Suelo Urbanizable Programado; en concreto la Sección 4 relativa a los criterios de ordenación que han de tenerse en cuenta en el diseño de planes parciales, complementarios de los contenidos en la ficha del sector PPI-5.

El contenido sustantivo del presente Plan Parcial se ajusta a lo requerido por el artículo 48 de la LSM, desarrollado en los documentos que establece la Normativa del PGOU en la Sección 2ª del Capítulo 6.2 y estructurándose conforme al siguiente esquema:

1. Información Urbanística, recogiendo los contenidos requeridos por el artículo 6.2.15-1 de las normas del Plan General de Fuenlabrada.
2. Memoria Justificativa de las determinaciones, conforme a los artículos 49-a de la LSM y 6.2.15 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada. Entre otros aspectos, incluye:
 - Cuadro de Características.

- Justificación en relación con el Planeamiento General.
 - Descripción de los objetivos, criterios y propuestas generales.
 - Definición y justificación de la ordenación.
 - Descripción y justificación de las redes de infraestructuras interiores previstas, así como de su conexión a las redes generales del municipio.
3. Normativa Urbanística, conforme al artículo 49-e de la LSM. Incluye las Ordenanzas Reguladoras a que hace referencia el artículo 6.2.21 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
4. Documentación relativa a la organización y gestión de la ejecución, conforme al artículo 49-d de la LSM. Incluye los siguientes documentos:
- Plan de Etapas, conforme al artículo 6.2.16 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Estudio Económico Financiero, conforme al artículo 6.2.17 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
5. Documentación Gráfica:
- Planos de Información: Conforme al artículo 6.2.19 de las normas del PGOU de Fuenlabrada, incluyendo la delimitación sobre el plano catastral.
 - Planos de Ordenación Urbanística: Estableciendo la ordenación pormenorizada del sector; conforme al artículo 49-c de la LSM y con los contenidos detallados en el artículo 6.2.20 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Planos de Urbanización: Reflejando los aspectos señalados en los epígrafes b), c) y d) del artículo 6.2.20 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada, que habrán de ser desarrollados por el proyecto de Urbanización del Sector.
6. Anexos:
- Conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, conforme al artículo 48.2-b de la LSM y al 6.2.18 de las normas del PGOU de Fuenlabrada.
 - Informe previsto en el Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales en la Comunidad de Madrid.

- Estudio relativo a Tráfico y Transporte Público, conforme al artículo 48.2-c de la LSM.
- Estudio relativo a Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, conforme al artículo 48.2-d de la LSM.
- Estudio requerido por el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Parcial corresponden al Ayuntamiento de Fuenlabrada, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en la Normativa del PGOU de Fuenlabrada que, en todo caso, será de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial; siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de este.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo Urbanizable Programado establecida por el PGOU de Fuenlabrada; que a los efectos de régimen del suelo se equipara al Suelo Urbanizable Sectorizado definido en el artículo 20, por remisión del 23.1, de la LSM; todo ello en virtud de su Disposición Transitoria 1ª-b).

Los terrenos pasarán a ser Suelo Urbano tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

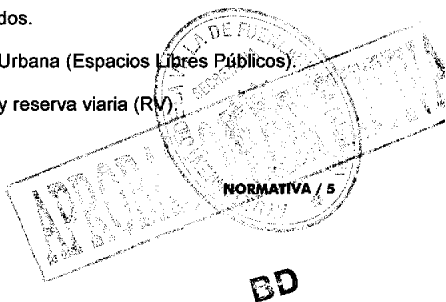
2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2.2.1 USOS PORMENORIZADOS.

Se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, recogida en el Plano O-01, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen.

El listado de zonas es el siguiente:

- NE Nave Escaparate (Comercial).
- ST Servicios Terciarios (Oficinas y Servicios)
- EP Equipamiento Privado.
- ES Estación de Servicio.
- AP Aparcamiento de pesados.
- ZV-PU Zonas Verdes y Plaza Urbana (Espacios Libres Públicos)
- VIARIO: Red local, red general y reserva viaria (RV).



- CT Centros de Transformación.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.

2.2.2 TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento:

1. Equipamientos Públicos: Parcela correspondiente al Aparcamiento de Pesados, con 47.490 m² de superficie y 4.749 m² de edificabilidad no lucrativa para usos complementarios.
2. Espacios libres: 24.281 m² de espacios libres públicos, repartidos en 20.281 m² de zonas verdes y 4.000 m² correspondientes a la Plaza Urbana.
3. Viario: Se prevén 46.758 m² de viario, repartidos entre 10.380 m² de viario local y 36.378 m² correspondientes a los sistemas generales V-22.1 y V-23.48.725 m². También se recoge en este concepto la Reserva Viaria de 6.863 m² en el frente a la M-506.
4. Infraestructuras: Una superficie de 200 m² repartidos en 4 parcelas de 50 m² cada una, que se ofrecerán a la compañía Iberdrola para la instalación de los correspondientes Centros de Transformación, dentro del convenio de suministro que a tal efecto se suscriba.

2.3 EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las ordenanzas que se desarrollan en el capítulo 5 de la presente Normativa, detallan la edificabilidad asignada a cada parcela en función de la regulación zonal correspondiente, junto con el régimen de usos.

3. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que establece el presente Plan Parcial para el posterior desarrollo del sector, son:

1. Conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, se establece UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN cuya delimitación coincide con la del sector.
2. También conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, y en correspondencia con las determinaciones del PGOU, el Plan Parcial establece el SISTEMA DE EXPROPIACIÓN como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de actuación única del sector; que se realizará conforme a los artículos 117 a 124 de la LSM y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, si la administración expropiante opta por el procedimiento de tasación conjunta.
3. Se adscribe al sector, a los efectos de obtención, una porción de de 14.033 m² de suelo perteneciente al Sistema General definido por el PGOU de Fuenlabrada como Parque Urbano de La Pollina (PU-P.0.1).
4. Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, en correspondencia con la única unidad de actuación delimitada, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.
5. Conforme al artículo 78.2 de la LSM, el Plan de Etapas del presente Plan Parcial establece los plazos para la ejecución de la actuación.

3.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

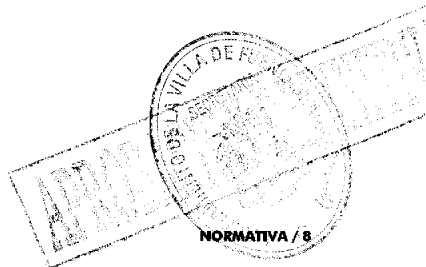
En desarrollo del presente Plan Parcial, será necesaria la elaboración y aprobación de los siguientes documentos:

1. Proyecto de Expropiación: Ajustado a lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio.

2. Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 86 y siguientes de la LSM. Establecerá la definición de las parcelas resultantes con su adjudicación de titularidad.
3. Proyecto de Urbanización, conforme al artículo 80 de la LSM. Establecerá el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.
4. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 5.8.6-II.B de la presente Normativa, deberá redactarse un Estudio de Detalle sobre la parcela destinada a Aparcamiento de Vehículos Pesados

3.3 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedarán reguladas por las determinaciones del Capítulo 2.5 de la Normativa del PGOU relativas a la Intervención municipal del uso del suelo y las edificaciones, particularizadas en la sección 2ª Licencias.



4. NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU.

4.1 RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU.

A los efectos de evitar contradicciones con el PGOU de Fuenlabrada, el presente Plan Parcial remite a esa normativa para el establecimiento de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente, en el capítulo 5 de esta normativa, la regulación de las ordenanzas zonales concretas que el Plan Parcial establece a través de la calificación.

4.2 REGULACIÓN DE LOS USOS.

El presente Plan Parcial remite al Título 9 de la Normativa del PGOU para el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de uso a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su permiso o prohibición.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 6.2.30. de la normativa del PGOU, el presente Plan Parcial pormenoriza en el espacio los usos cuya implantación se prevé con arreglo a lo que sobre el particular establece la ficha del sector PP-I.5. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título 9 de aquella normativa.

4.3 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

De igual modo, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 6.2.29 del PGOU, las condiciones generales de la edificación se regirán en el ámbito del presente Plan Parcial por lo dispuesto en la sección 5ª del capítulo 6.2 relativo a Suelo Urbanizable Programado del PGOU, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza zonal se introducen en el capítulo siguiente.



4.4 REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Conforme a lo previsto en el apartado 6.2.32 de la normativa del PGOU, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del sector cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego general de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de Urbanización de Fuenlabrada y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contiene el presente Plan Parcial cumplen las determinaciones de dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar la solución técnica a los requerimientos específicos que se detecten.



5. ORDENANZAS REGULADORAS.

5.1 GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial.

Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica y criterios de interpretación serán los definidos en el título 8 de la normativa del PGOU de Fuenlabrada, relativa a las condiciones generales de edificación:

- Condiciones de parcela
- Condiciones de posición del edificio en la parcela
- Condiciones de ocupación de la parcela por edificación
- Condiciones de edificabilidad
- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Condiciones higiénicas de los edificios y locales
- Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios
- Otras dotaciones de servicio obligatorias
- Dotación de servicio de aparcamiento
- Condiciones de seguridad de los edificios
- Condiciones de seguridad en el acceso a los edificios
- Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas
- Condiciones de seguridad contra caídas
- Condiciones de seguridad contra incendios

- Condiciones de estética

5.2 DEFINICIÓN.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

El listado de zonas es el siguiente:

- NE Nave Escaparate (Comercial).
- ST Servicios Terciarios (Oficinas y Servicios)
- EP Equipamiento Privado.
- ES Estación de Servicio.
- AP Aparcamiento de pesados.
- ZV-PU Zonas Verdes y Plaza Urbana (Espacios Libres Públicos).
- VIARIO: Red local, red general y reserva viaria (RV).
- CT Centros de Transformación.

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

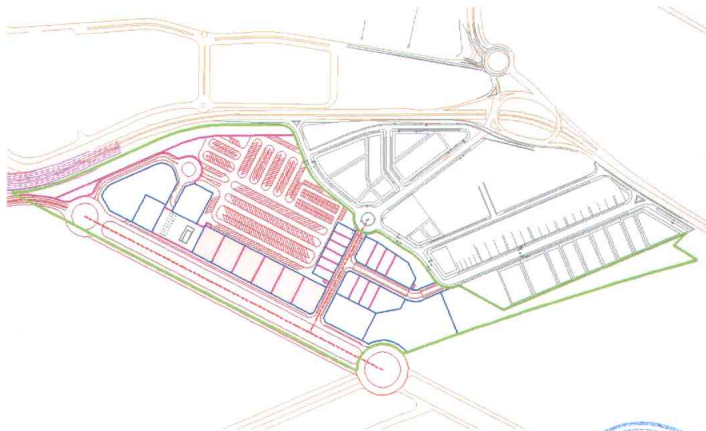
5.3 NAVE ESCAPARATE (COMERCIAL).

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: 40 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: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 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 contruidos 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 a espacio libre público PU-1: 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.
 - 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 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. 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:

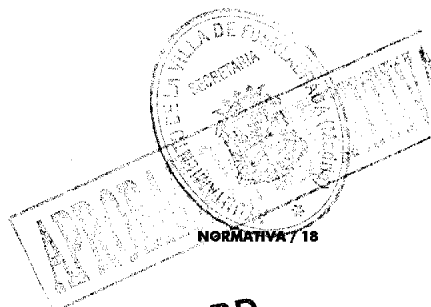
- A. Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado
- B. Estaciones de suministro de combustible

NORMATIVA.

5. ORDENANZAS REGULADORAS.

C. Los usos restantes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I.S. FUENLABRADA.



5.4 SERVICIOS TERCIARIOS

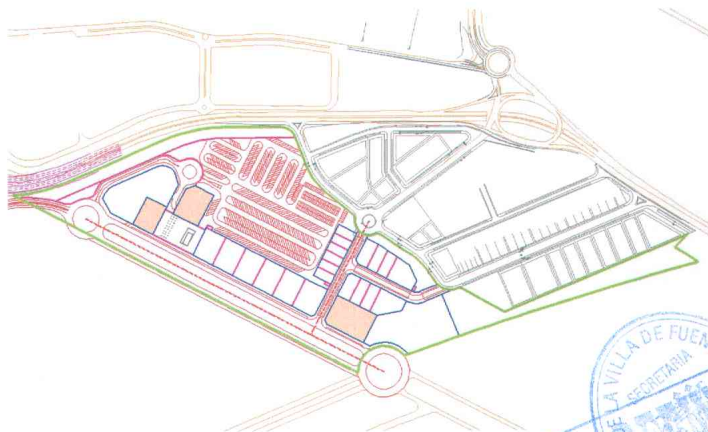
5.4.1 DEFINICIÓN.

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: Sesenta (60) por ciento para las edificaciones sobre rasante y del ochenta (80) por ciento en las edificaciones bajo rasante
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: $1,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- III. ALTURA MÁXIMA: 3 plantas (baja + 2), con límite de doce (12) 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.

5.4.5 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 las parcelas S1 y S2: 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 seis (6) metros, con excepción de los linderos donde se señala alineación fija obligatoria.
- B. Para la parcela S3, el retranqueo mínimo de la edificación a los linderos y frentes donde no se señala alineación fija obligatoria, será el definido gráficamente 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.

5.4.6 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.
- C. La edificación en las parcelas S1 y S2 podrá desarrollarse a partir de un proyecto unitario que conforme formalmente fachada a la plaza PU-1. En este caso podrá plantearse una línea de edificación continua al espacio libre público, de libre composición, pudiéndose resolverse conexiones entre ambas parcelas mediante paso cubierto sobre la vía pública que las separa. Este paso deberá permitir una altura libre mínima de cinco (5) metros, garantizando en todo caso el paso de vehículos de emergencia. El proyecto unitario podrá desarrollarse por fases.

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. 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.

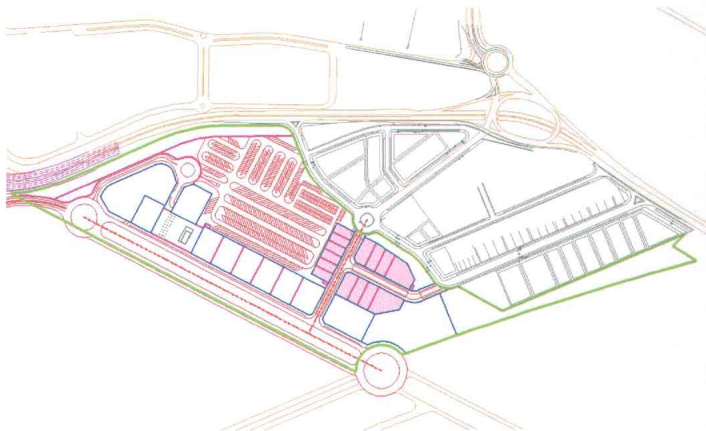
5.5 INDUSTRIA.

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 noventa (590) metros cuadrados.
- II. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Diecisiete (17) 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: $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- III. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (baja + 1), con límite de siete metros y medio (7,5) 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 contruidos 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.

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 de la manzana I1 al Sistema General Viario V-23.4: de diez (10) metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- B. En el frente de las manzanas I2 e I3 al viario local perpendicular al V-23.4: 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. La edificación se adosará a los linderos laterales entre parcelas de esta calificación.
- B. Para la manzana I1 se señala un retranqueo mínimo de edificación a lindero posterior de cuatro (4) metros.
- C. Para las manzanas I2 e I3, el retranqueo mínimo de la edificación a los linderos y frentes donde no se señala alineación fija obligatoria, será el definido gráficamente en el Plano O-02.
- D. En este retranqueo 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 obstruyan 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.

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

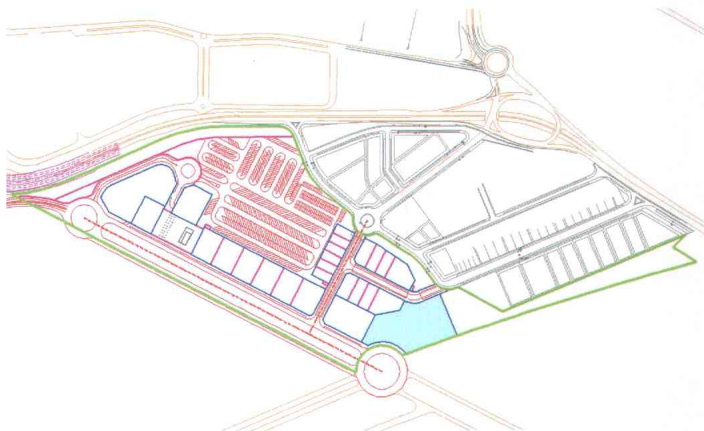
5.6 EQUIPAMIENTO PRIVADO.

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: $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 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; ya sean frentes exteriores a viario y zonas verdes públicas, como linderos con otras parcelas privativas.
- B. En este retranqueo 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

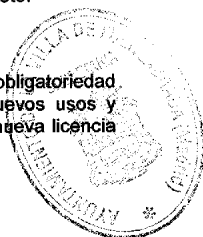
Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

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

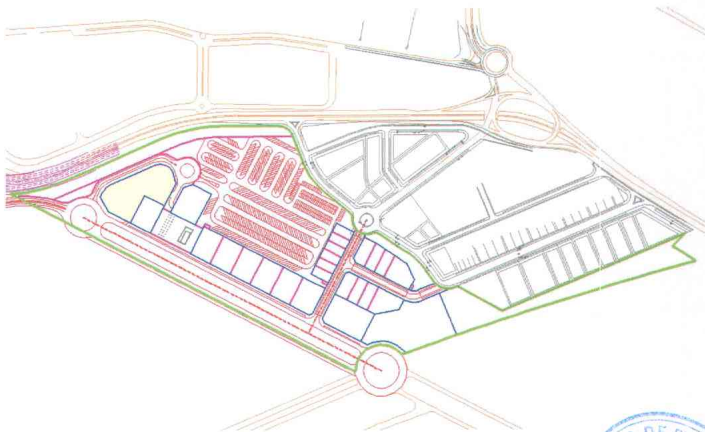
5.7 ESTACIÓN DE SERVICIO.

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.

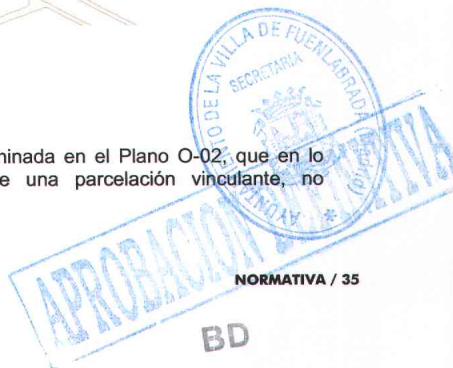
5.7.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

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: Sesenta (60) por ciento de la parcela, sobre rasante.
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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 privativas, 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.

5.8 APARCAMIENTO DE PESADOS.

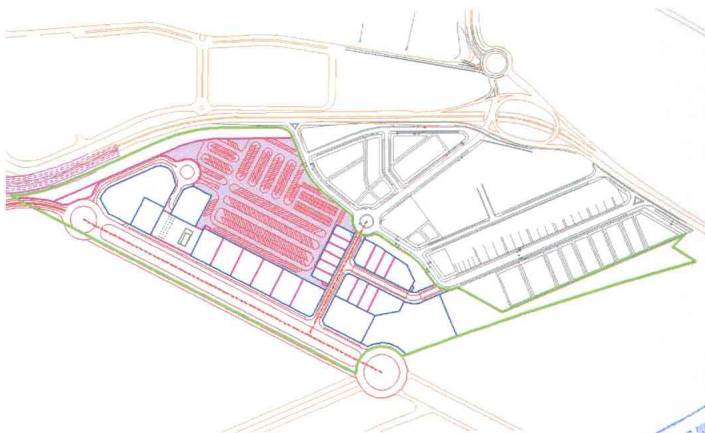
5.8.1 DEFINICIÓN.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados al Aparcamiento de Vehículos Pesados previsto en el sector.

A los efectos de régimen urbanístico, se trata de una parcela perteneciente al sistema de Redes Públicas Locales de Servicios Urbanos, identificada en el PGOU de Fuenlabrada con el código AP-V.39.0. Se trata, por tanto, de una parcela de uso y dominio público, no enajenable del patrimonio municipal de suelo.

5.8.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

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



5.8.3 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. FRENTES 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.

5.8.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Se trata de un aparcamiento en superficie de uso público destinado al aparcamiento temporal de vehículos en régimen rotatorio, en suelo público, gestionado directamente por el Ayuntamiento o en régimen de concesión administrativa. Por tanto, se cataloga como parcela de Uso Dotacional para Servicios al Transporte (Art. 9.9.2-3 de la Normativa del PGOU).

Dentro de las categorías establecidas para este uso por el artículo 9.9.3 de la Normativa del PGOU, la parcela se adscribe a la categoría c), Logística del Transporte; dado que se destina principalmente a estacionamiento de vehículos pesados.

En consecuencia, para el aprovechamiento de la parcela serán de aplicación las condiciones que establece el artículo 9.9.22 de la Normativa del PGOU, relativo a condiciones particulares de uso dotacional para Servicios de Transporte en su categoría c), Logística del Transporte.

Conforme a estas condiciones, pueden plantearse determinadas edificaciones en la parcela, sujetándose a las siguientes limitaciones:

- I. OCUPACIÓN MÁXIMA: Cincuenta (50) por ciento de la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
- II. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1, m²/m². Se trata de edificabilidad no computable a los efectos del aprovechamiento lucrativo, máximo asignado al sector, por corresponder a una Red Pública de cesión al Ayuntamiento.
- III. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (baja +1), con límite de siete metros y medio (7,5 m.) 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 50% del espacio de parcela 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.

No obstante, esta edificación bajo rasante consumirá parte de la edificabilidad no lucrativa de 1 m²/m² asignada a la parcela.

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.

5.8.5 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 uniforme de diez (10) metros para todos los límites de la parcela; ya sean frentes exteriores a viario y zonas verdes públicas, como linderos con otras parcelas privativas.

- 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.

5.8.6 CONDICIONES PARTICULARES.

- I. **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.

II. CONDICIONES DE DESARROLLO.

- A. La organización interior del aparcamiento de pesados, distribución de plazas y definición constructiva de las obras necesarias para su ejecución, serán establecidas por el Proyecto de Urbanización del sector PP-I.5. Por tanto, la ordenación interior de la parcela reflejada en el Plano de Ordenación O-03 del presente Plan Parcial, ha de entenderse meramente indicativa.
- B. En el caso de que las previsiones de desarrollo aconsejen la ejecución de construcciones sobre o bajo rasante tales que la suma de sus superficies construidas supere los 1.000 m², será preceptiva la elaboración de un estudio de detalle sobre la parcela con el fin de distribuir de las edificabilidades sujetas a desarrollo constructivo; ordenar sus correspondientes volúmenes y el sistema de accesos y recorridos; y pormenorizar las edificabilidades destinadas a usos complementarios en la cuantía establecida en el PGOU y en la presente ordenanza.

5.8.7 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.

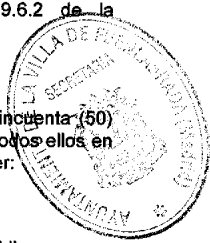
I. USO CARACTERÍSTICO:

- A. Dotacional de Servicios al Transporte; en su categoría c), Logística del Transporte. Estacionamiento en superficie para vehículos pesados.
- B. Uso de garaje aparcamiento, en su categoría de uso público con estacionamiento de vehículos temporal. (Art. 9.6.2 de la Normativa del PGOU).

II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela, todos ellos en relación y complemento de la actividad principal. Pueden ser:

- A. Dotacional de servicios infraestructurales.
- B. Dotacional de servicios públicos y administración pública.



- C. Vigilancia y control de las instalaciones.
- D. Almacenaje ocasional de contenedores.
- E. Otros servicios complementarios.

III. USOS PROHIBIDOS:

Los usos restantes.

5.9 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

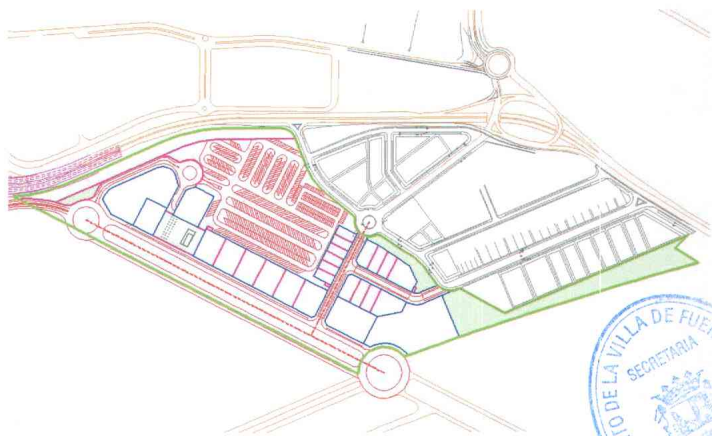
5.9.1 DEFINICIÓN.

Se corresponde con los espacios abiertos y sin edificar acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento de la población complementarias a las del ámbito de ordenación. Estarán debidamente ajardinados y arbolados.

5.9.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el Plano O-01 del presente Plan Parcial con los siguientes códigos:

1. ZV: Zona Verde.
2. PU: Plaza Urbana.



BD



5.9.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Dado el diferente carácter de ambas zonas, se establece una regulación diferenciada:

1. Para las ZONAS VERDES se establece una edificabilidad residual máxima de dos (2) metros cuadrados por cada 200 de parcela neta para elementos compatibles de la zona verde, tales como cobertizos de mantenimiento de la jardinería, etc.
2. Para la PLAZA URBANA, se establece una edificabilidad residual de cinco (5) metros cuadrados por cada doscientos (200) metros para construcciones complementarias tales como quioscos o elementos de mobiliario urbano o compositivos del paisaje urbano en general.

5.9.4 CONDICIONES PARTICULARES.

1. La superficie máxima a pavimentar en los ámbitos definidos como Zona Verde, será del veinte por ciento (20%) de la total, con la obligación de ajardinar incorporando arbolado de sombra al menos el cincuenta por ciento (50%) del área completa.
2. La Plaza Urbana se resolverá con una pavimentación singular, acorde con su carácter de lugar en el que se concentra la centralidad del sector, pudiéndose aprovechar la totalidad de su espacio bajo rasante con un aparcamiento de vehículos.

5.9.5 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 presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5.2 de la Normativa del PGOU de Fuenlabrada.

- I. USO PRINCIPAL:
Dotacional Zona Verde.
- II. USOS COMPATIBLES:

Los usos compatibles y autorizables se regularán por el artículo 9.5.8 de la normativa del PGOU, en función de las demandas municipales.



- A. Dotacional. Equipamiento Cultural y Deportivo, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.
- III. Usos prohibidos:
 - Los restantes

5.10 VIARIO Y RESERVA VIARIA.

5.10.1 DEFINICIÓN.

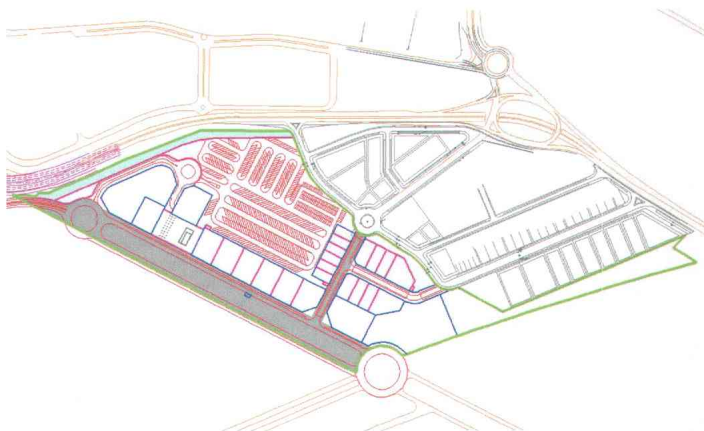
Se corresponde con los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. También incorpora los suelos destinados a la previsiones de ampliación de vías rodadas, como reserva viaria.

Incorpora tanto la red viaria local como los viarios de Red General.

5.10.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el Plano O-01 del presente Plan Parcial como:

1. Red General Viaria: V-22.1 y V-23.4.
2. Viario Local.
3. RV: Reserva viaria.



5.10.3 CONDICIONES PARTICULARES.

1. Los Planos de ordenación O-02 y U-01, establecen con carácter indicativo el diseño de la red viaria que deberá desarrollar el Proyecto de Urbanización. No obstante, para dicho diseño se estará a lo previsto en los artículos 9.8.8 a 9.8.12 de la Normativa del PGOU de Fuenlabrada.
2. Entre tanto no sena necesarios para la ampliación de la M-506, los terrenos calificados como Reserva Viaria (RV) serán acondicionados y mantenidos con criterios de zona verde ajardinada. A tal efecto, el proyecto de urbanización del sector incorporará el tratamiento de estos suelos como espacio ajardinado, en continuidad con el viario y los espacios libres públicos del sector.

5.10.4 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, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

- I. USO CARACTERÍSTICO:
Uso dotacional red viaria
- II. USOS COMPATIBLES
Dotacional de servicios infraestructurales
- III. USOS PROHIBIDOS:
Todos los restantes

5.11 SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES - CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

5.11.1 DEFINICIÓN.

Se corresponde con las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica y centros de mando del sistema de alumbrado público del sector.

5.11.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos expresamente indicados en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.



5.11.3 CONDICIONES PARTICULARES.

1. Las instalaciones se localizarán bajo rasante, habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.
2. Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y del artículo 9.7.8-3 de la Normativa del PGOU de

Fuenlabrada. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.

3. Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

5.11.4 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, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

I. USO CARACTERÍSTICO:

Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales.

II. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

III. USOS PROHIBIDOS:

Todos los restantes.

5.12 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA.

5.12.1 CONDICIONES GENERALES.

Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos exteriores de las parcelas, de carácter obligatorio, tienen por objeto el control ambiental y la mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.

Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en apartados anteriores.

Así pues, los cerramientos exteriores de las parcelas, con independencia de la ordenanza de aplicación, habrán de ajustarse en su composición y materiales a las condiciones que se determinan en las presentes instrucciones.

Estas instrucciones serán de aplicación para la totalidad de los cerramientos de parcela con frente a viario público o espacio libre público.

5.12.2 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.

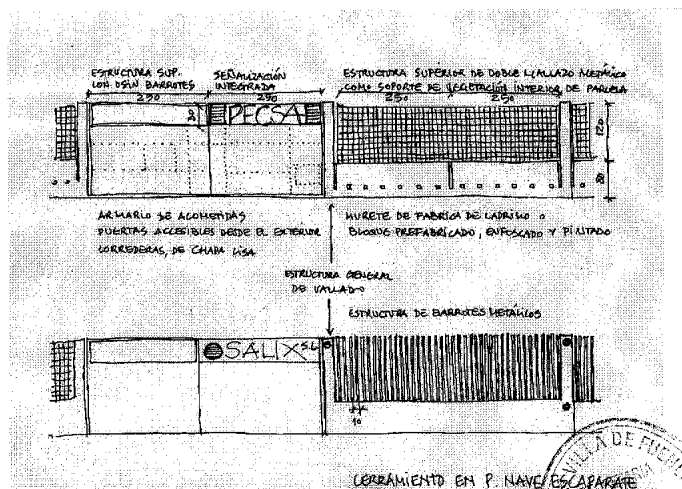
El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

1. El ritmo de composición de la valla se realizará tomando como base un módulo de 2,5 metros de longitud y 2,00 metros de altura total, mediante una composición de elementos preferentemente verticales
2. El módulo definido tendrá el carácter de elemento unitario, habiéndose de resolver a partir de un bastidor único soldado a la estructura general de vallado
3. La dimensión total del paramento de vallado tendrá una subdivisión de su altura en dos partes diferenciadas: una inferior de un metro setenta centímetros (1,70) y otra superior de treinta centímetros (30) más diáfana en tratamiento de materiales que la primera
4. En todas las parcelas existirá un armario de acometidas que habrá de resolverse en alzado a partir de un panel unitario modulado con los criterios generales del módulo de valla. El cerramiento del armario habrá

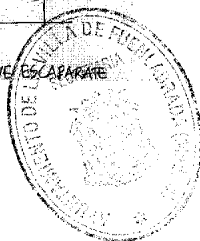
de resolverse de forma unitaria mediante puerta de chapa sujeta al bastidor general que permita la apertura de forma general, en una o varias hojas, para cualquiera de las compañías suministradoras de servicios. Se recomienda la utilización de soluciones correderas que no generen servidumbres sobre el uso de la vía pública, así como la incorporación de cierres de seguridad.

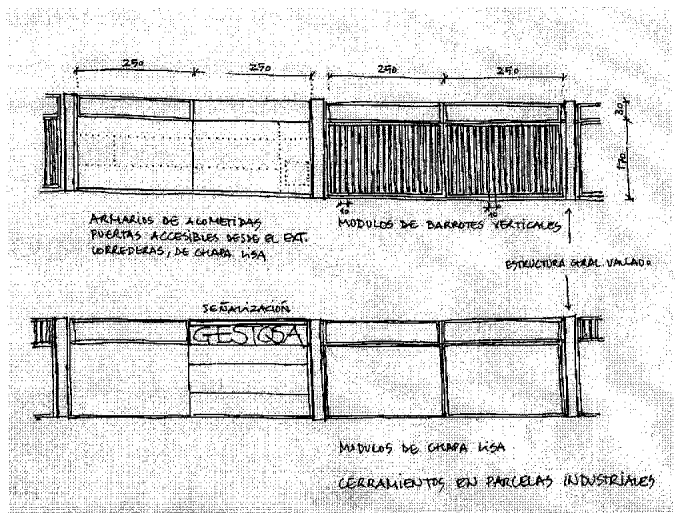
5. No podrán realizarse acometidas de forma independiente a los armarios definidos en el párrafo precedente, ni resolverse estos con tamaños distintos a los múltiplos de los módulos generales determinados en las presentes Instrucciones, así como quedar a la vista desde espacios públicos, con independencia de su ajuste a la normativa específica de cada compañía de servicios de infraestructura.
6. Las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos a motor, con independencia de su tamaño, habrán de ser correderas, sin que puedan generar servidumbres de uso en espacios públicos.

Los siguientes esquemas recogen gráficamente los criterios de diseño indicados.



1. Cerramiento en Nave Escaparete.





2. Cerramiento en parcelas Industriales.

5.12.3 MATERIALES DE LOS CERRAMIENTOS.

Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes tipos en lo que a sus paramentos se refiere:

1. Chapa de acero en paños verticales con perfil ondulado, troquelado o grecado
2. Barrotes verticales intermedios separados 10 centímetros entre ejes resueltos mediante tubo metálico de sección cuadrangular

5.12.4 ACABADOS DE LOS CERRAMIENTOS.

Todos los elementos metálicos de los paramentos, a excepción de la chapa de acero cualquiera que fuese su tipo, estarán tratados con una imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora en color blanco o tonos pastel. Se admitirán igualmente termolacados o similares.

Los elementos de chapa estarán prelacados o pintados al menos por una cara con acabado similar al definido en el párrafo precedente, garantizando su resistencia a la intemperie.

5.12.5 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS ADOSADOS A LOS CERRAMIENTOS.

Cualquier elemento destinado a la seguridad de las instalaciones que se adose a los cerramientos de parcela, habrá de considerarse de forma integrada con el proyecto general de vallado de la misma.

Todas las parcelas habrán de contar con una señalización que identifique a la empresa, incorporada al vallado de cada una de ellas, mediante soluciones moduladas con el ritmo de composición establecido para los cerramientos, debiendo estar provista de iluminación.

**PLAN DE ETAPAS.
EVALUACIÓN ECONÓMICA.**

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

2.1 ESTIMACIÓN DE COSTES.

2.1.1 URBANIZACIÓN.

La estimación de costes que se adjunta como anexo, arroja el siguiente resultado como coste de la urbanización del presente Plan Parcial:

6.770.451,12 €.— SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO, CON DOCE CÉNTIMOS.

La cifra incluye un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial; si bien no incluye IVA.

2.1.2 OBTENCIÓN DE SUELO.

Sin perjuicio de los procedimientos de tasación y la propia tramitación del Proyecto de Expropiación que habrá de desarrollar el sector, se estima un coste unitario de obtención de suelo de **25,5 €/m²**.

Tal valor, aplicado a los 197.215 m² de superficie de la Unidad de Ejecución (Incluidas Redes Generales adscritas), arroja un coste total de obtención de suelo de:

5.028.982,5 €.— CINCO MILLONES VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS, CON CINCUENTA CÉNTIMOS.

2.2 REPERCUSIÓN.

Como conclusión de los anteriores costes, justificados en el presupuesto detallado del apartado siguiente, cabe estimar la siguiente tabla de repercusiones sobre las superficies resultantes de parcela neta lucrativa.

TABLA DE REPERCUSIONES.

	COSTE TOTAL (INCL. 19% GG+BI)	S/ SUP. BRUTA SECTOR (S+SG adscr.) 197.215 m ²	S/ SUP. NETA SECTOR 183.268 m ²	S/ SUP. NETA DE PARCELA LUCRATIVA. 64.654 m ²	S/ EDIFIC. DE PARCELA LUCRATIVA. 64.144 m ²
	€	€/m ² suelo	€/m ² suelo	€/m ² parcela	€/m ² edificable
URBANIZACIÓN	6.770.451,12	34,33	36,94	123,88	105,55
OBTENCIÓN DE SUELO	5.028.982,50	25,50	27,44	92,01	78,40
TOTAL	11.799.433,62	59,83	64,38	215,89	183,95

2.3 PRESUPUESTO DETALLADO.

Sin perjuicio del presupuesto detallado que contendrá el Proyecto de Urbanización, se avanza a continuación una estimación indicativa de las principales partidas consideradas para la estimación de costes.



VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-I.5
PLAN PARCIAL

VALORACIÓN EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
M3	DESMONTE	1,72	74.528,00	128.188,16
M3	TERRAPLÉN	3,50	92.624,00	324.184,00
M2	PAVIMENTO EN CALZADAS	37,00	18.825,00	696.525,00
M2	PAVIMENTO EN APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	37,00	45.679,00	1.690.123,00
M2	PAVIMENTO EN ACERAS	38,00	8.819,50	335.141,00
M2	PAVIMENTO EN APARCAMIENTO DE VIALES	20,00	1.250,00	25.000,00
PA	SEÑALIZACIÓN	12.000,00	1,00	12.000,00
				3.211.161,16

VALORACIÓN SANEAMIENTO Y DRENAJE (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, ect)		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
ML	TUBERÍA 400	95,00	1.455,00	138.225,00
ML	TUBERÍA 600	196,00	2.056,00	402.976,00
UD	ACOMETIDA DE DRENAJE A PARCELA	200,00	26,00	5.200,00
UD	ACOMETIDA DE SANEAMIENTO A PARCELA	200,00	26,00	5.200,00
UD	POZO ABSORBEDERO	623,00	30,00	18.690,00
PA	CONEXIONES EXTERIORES INCLUSO HINCA BAJO M-506	60.000,00	1,00	60.000,00
				630.291,00

VALORACIÓN AGUA POTABLE (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
ML	TUBERÍA 150	90,00	890,00	79.200,00
ML	TUBERÍA 200	105,00	850,00	89.250,00
UD	VÁLVULA DE CORTE	600,00	12,00	7.200,00
UD	VÁLVULA DE DESAGÜE	1.100,00	6,00	6.600,00
UD	HIDRANTE INCLUSO CONEXIÓN	1.250,00	5,00	6.250,00
UD	ACOMETIDA A PARCELA	300,00	26,00	7.800,00
UD	TOMA PARA RIEGO	1.200,00	1,00	1.200,00
PA	CONEXIONES EXTERIORES incluso hınca bajo M-506	50.000,00	1,00	50.000,00
				247.500,00

VALORACIÓN GAS NATURAL (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
ML	TUBERÍA 160	75,00	700,00	52.500,00
ML	TUBERÍA 90	55,00	800,00	44.000,00
ML	TUBERÍA 63	45,00	15,00	680,00
UD	VÁLVULA DE CORTE	650,00	6,00	3.900,00
UD	CAP FINAL LÍNEA	300,00	6,00	1.800,00
UD	ACOMETIDA A PARCELA	400,00	26,00	10.400,00
PA	CONEXIONES EXTERIORES	6.000,00	1,00	6.000,00
PA	RETRANQUEO GASEODUCTO EXISTENTE	175.000,00	1,00	175.000,00
				294.280,00

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-I.5
PLAN PARCIAL

		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
VALORACIÓN RED DE RIEGO (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)				
ML	TUBERIA PEAD DISTRIBUCIÓN RED PRIMARIA	30,00	1.150,00	34.500,00
ML	TUBERIA PEBD DISTRIBUCIÓN RED SECUNDARIA	10,82	2.000,00	21.640,00
UD	ARQUETA CON ESTACIONES DE RIEGO, VÁLVULAS Y ACCESORIOS	800,00	8,00	6.400,00
ML	TUBERIA DE GOTEROS	1,65	10.000,00	16.500,00
				44.540,00

		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
VALORACIÓN ENERGIA ELECTRICA (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)				
UD	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	53.463,00	4,00	213.852,00
ML	INSTALACIÓN RED DE MEDIA TENSIÓN	30	2.290,00	68.700,00
ML	INSTALACIÓN RED DE BAJA TENSIÓN	8,7	12.000,00	104.400,00
ML	OBRA CIVIL CANALIZACIONES	47,25	2.840,00	134.190,00
UD	CONEXIONES EXTERIORES	10000	1,00	10.000,00
UD	REPERCUSIÓN OBRAS MODERNIZACIÓN ELÉCTRICA	325.350,56	1,00	325.350,56
				896.492,56

		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
VALORACIÓN ALUMBRADO (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)				
UD	LUMINARIA TIPO VIAL, CIMENTACIÓN, PRISMA Y CABLEADO	1.485,00	33,00	49.005,00
UD	LUMINARIA TIPO PLAZA, CIMENTACIÓN, PRISMA Y CABLEADO	1.100,00	12,00	13.200,00
UD	COLUMNA 25 m, PROYECTORES, CIMENTACIÓN, PRISMA Y CABLEADO	17.150,00	5,00	85.750,00
UD	CENTRO DE MANDO AYUNTAMIENTO	2.045,50	2,00	4.091,00
				152.046,00

		PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO
VALORACIÓN TELECOMUNICACIONES (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)				
ML	PRISMA 8 CONDUCTOS	50,00	620,00	31.000,00
ML	PRISMA 4 CONDUCTOS	35,00	352,00	12.320,00
UD	ARQUETA REGISTRO TIPO "D"	650,00	24,00	15.600,00
UD	ARQUETA ACOMETIDA TIPO "H"	500,00	15,00	7.500,00
PA	CONEXIONES EXTERIORES	3.000,00	1,00	3.000,00
				69.420,00



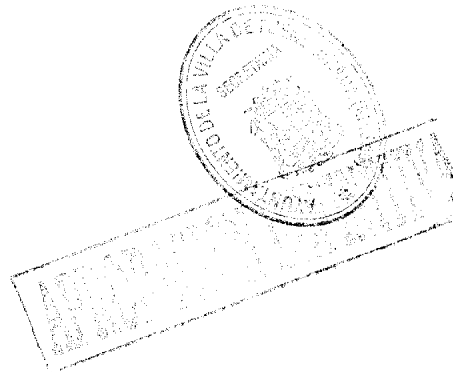
BD

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-I.5
PLAN PARCIAL

		PRECIO	MEDICIÓN	PRESUPUESTO
VALORACIÓN OBRAS FUERA DEL SECTOR (Incluso obra civil, p.p. piezas especiales, etc.)				
UD	LUMINARIA TIPO VIAL, CIMENTACIÓN, PRISMA Y CABLEADO	1.485,00	15,00	22.275,00
M2	PAVIMENTO EN ACERAS	38,00	3.116,00	118.408,00
M2	PAVIMENTO EN CALZADAS	37,00	1.163,00	43.031,00
				183.714,00

BD



RESUMEN TOTAL

ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-I.5

PLAN PARCIAL

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACION	3.211.161,16
SANEAMIENTO Y DRENAJE	630.291,00
RED DE AGUA POTABLE	247.500,00
GAS NATURAL	294.290,00
RED DE RIEGO	44.540,00
RED DE ENERGIA ELECTRICA	856.492,56
ALUMBRADO PUBLICO	152.046,00
TELECOMUNICACIONES	69.420,00
OBRAS FUERA DEL SECTOR	183.714,00
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	5.689.454,72
BENEFICO Y G.G. (6+13%)	1.080.996,40
SUBTOTAL	6.770.451,12
IVA 16%	1.083.272,18
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	7.853.723,30

**PLAN DE ETAPAS.
EVALUACIÓN ECONÓMICA.**

1. PLAN DE ETAPAS.

1.1 DEFINICIÓN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial establece **UNA ÚNICA ETAPA** para el desarrollo de la actuación, en correspondencia con la única Unidad de Actuación delimitada. Su ámbito, obviamente, coincide con el del sector.

1.2 CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ETAPAS.

1.2.1 PLAZOS.

Conforme al artículo 78.2 de la LSM y 6.2.16-2 de la Normativa del PGOU de Fuenlabrada, para la ejecución de la única Etapa se establecen los siguientes plazos:

1. Presentación del Proyecto de Expropiación: 10 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Presentación del Proyecto de Parcelación: 15 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
3. Presentación del Proyecto de Urbanización: 15 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
4. Terminación de las obras de urbanización: 12 meses desde la Adjudicación de las obras de Urbanización.
5. Iniciación de las obras de edificación: Se iniciarán en un plazo máximo de seis meses desde la recepción de las obras de urbanización. Puede abordarse la urbanización y edificación simultánea en los términos previstos por la legislación urbanística y el PGOU de Fuenlabrada.
6. Construcción de las dotaciones comunitarias: tanto los espacios libres públicos como el Aparcamiento de Pesados se ejecutarán como partes de la urbanización; por tanto, su plazo de ejecución se absorbe dentro del establecido en el anterior punto 3.

1.2.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras correspondientes a esta etapa, que contemplará el Proyecto de Urbanización, serán:

1. Urbanización y acondicionamiento interior de la parcela destinada a Aparcamiento de Vehículos Pesados.
2. Urbanización del viario interior, tanto local como general; incluyendo pavimentación, glorietas y redes de servicios del ámbito.
3. Obras de urbanización de banda de acera y aparcamiento (7,5 m. De ancho), exterior al sector, en el frente del nuevo Eje Cantueña (V-22.1) al futuro cementerio.
4. Acondicionamiento de los espacios libres públicos, zonas verdes y terrenos de reserva viaria; estos últimos con criterios de ajardinamiento similares a las zonas verdes.
5. Construcción de la acometida de agua potable desde el aductor de abastecimiento Ø300, que discurre al oeste de la M-506; incluida hinca bajo carretera.
6. Conexión de la red interior de saneamiento al colector Ø800, que discurre al oeste de la M-506; incluida hinca bajo carretera.
7. Conexiones de la red de drenaje de pluviales al aliviadero del "Colector C" de Fuenlabrada, que discurre entre el sector y el Polígono del Álamo.
8. Conexión del sistema de centros de transformación interior con la nueva subestación prevista junto al futuro cementerio, y con el nuevo centro de reparto de El Bañuelo.
9. Conexión de las redes interiores de gas y telecomunicaciones a las redes generales de la zona, conforme a las instrucciones de las compañías suministradoras correspondientes.

