

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.
 - 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.

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada en fecha 30 de junio de 2004, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector PPI -5, redactado a iniciativa municipal por RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art.70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las normas del Plan Parcial.

NORMATIVA

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

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. Clasificación del suelo

2.2.1. Usos pormenorizados

Se establece para el sector una clasificación 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 Tercarios (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 clasificación, 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 clasificación 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 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 Terciantos (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

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 m2/m2.
 - III. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (baja + 1), con límite de 10 metros a línea de cornisa.
- Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.
- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el PGOU.
- Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.3.5. Condiciones de posición de la EDIFICACIÓN

- I. **ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.**
 En determinadas situaciones, se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación. Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:
 - A. En el frente al Nuevo Eje Cantuña: 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 matquesinas 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.

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

- IV. **Cerramientos de parcela:**
 A. Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el Capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial
 B. Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.
 V. **Carga y descarga:**
 Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto
 VI. **Aparcamiento**
 Se deberá prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.
 VII. **Cambio de actividad:**
 El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

5.3.7. Condiciones de uso

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

- I. **Uso característico:**
 Servicios terciarios en sus categorías de comercio, tanto mediano como grande, en todo caso no alimentario
- II. **Usos compatibles:**
 Los usos compatibles no excederán en su conjunto del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido; y serán:
 - A. Servicios terciarios en su clase de oficinas
 - B. Industrial en su categoría de servicios empresariales
 - C. Dotacional y servicios en su clase de equipamiento educativo y sanitario (relacionado exclusivamente con actividades de medicina laboral) servicios públicos y administración pública
 - D. Garaje, aparcamiento
- III. **Usos prohibidos:**
 A. Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado
 B. Estaciones de suministro de combustible
 C. Los usos restantes.

5.4. Servicios terciarios

5.4.1. Definición

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a servicios de carácter terciario, complementarios de las actividades industriales; incluyendo en tal concepto comercio especializado (informática, papelería, reprografía, etc.), sucursales de entidades bancarias o de servicios financieros, despacho 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 compartan 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 m²/m².
 - 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

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. 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 esta. 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.

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.

IV.

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 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.

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.

5.4.7. 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:
 - 1. 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 m²/m².
 - 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 construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el PGOU.
- Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

5.5.5. Condiciones de posición de la EDIFICACIÓN

- I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.
- 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 11 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 12 e 13 al vial 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 dicho vial.

II. 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.

- OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.
- A. La edificación se adosará a los linderos laterales entre parcelas de esta calificación.
 - B. Para la manzana 11 se señala un retranqueo mínimo de edificación a lindero posterior de cuatro (4) metros.
 - C. Para las manzanas 12 e 13, 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 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.

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.

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.

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:
 - A. 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.
 - 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.



- 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.

- 5.6.3. Condiciones de la parcela**
- 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 m²/m².
- III. ALTURA MÁXIMA: 5 plantas (baja + 4), con límite de quince (15) metros a línea de cornisa.
- Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.
- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Se permite la ocupación bajo rasante en el 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 viano y zonas verdes públicas, como linderos con otras parcelas privadas.
- 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 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.
- 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.

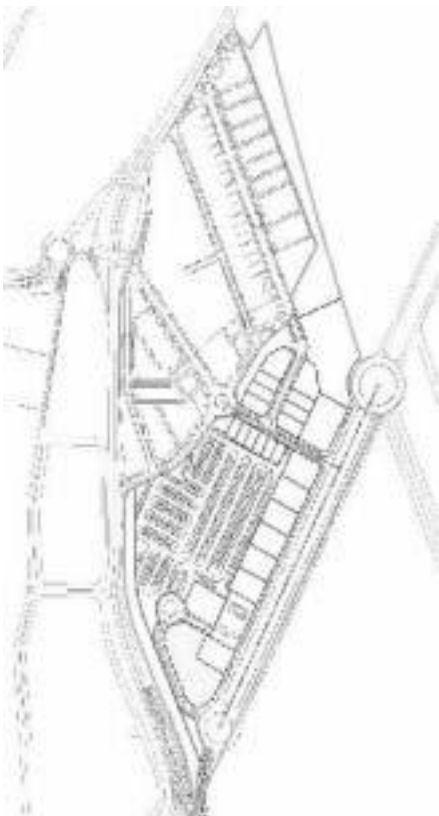
5.7. Estación de servicio

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 m²/m². No computan edificabilidad las instalaciones auxiliares como lavacoches, aspiraderos, etc.
- III. ALTURA MÁXIMA: Una (1) planta o su equivalente de cuatro (4) metros a la línea de cornisa de la edificación.
- IV. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: No se permite la ocupación bajo rasante de la parcela, salvo para aquellas instalaciones de depósitos de combustible propias de estas instalaciones.
- V. MARQUESINAS: Podrán autorizarse marquesinas en el espacio libre de parcela, justificadas en el proyecto de la instalación, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.
- VI. SEGURIDAD: El proyecto justificará convenientemente la aplicación de la normativa de seguridad en emergencias.

5.7.5. Condiciones de posición de la EDIFICACIÓN

- I. ALINEACIÓN FIJA OBLIGATORIA.
- II. En esta zona de ordenanza no se establece ninguna alineación obligatoria.
- III. 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. 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.

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:
 - 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.



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.

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 edificabilidades 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.
 Condiciones de desarrollo.
- II. 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-1.5. Por tanto, la ordenación interior de la parcela reflejada en el Plano de Ordenación O03 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

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. Vialio 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 provisiones de ampliación de vías rodadas, como reserva viaria.

Incorpora tanto la red viaria local como los vialios 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. Vialio 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 sea 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 vialio 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 vialia

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

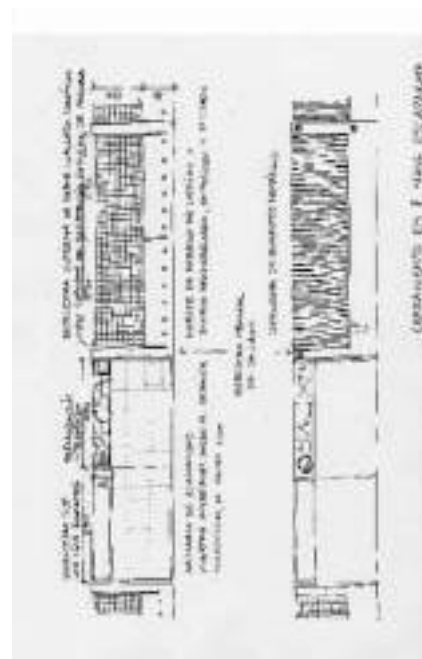
Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos exteriores de las parcelas, de carácter obligatorio, tienen por objeto el control ambiental y la mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito 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

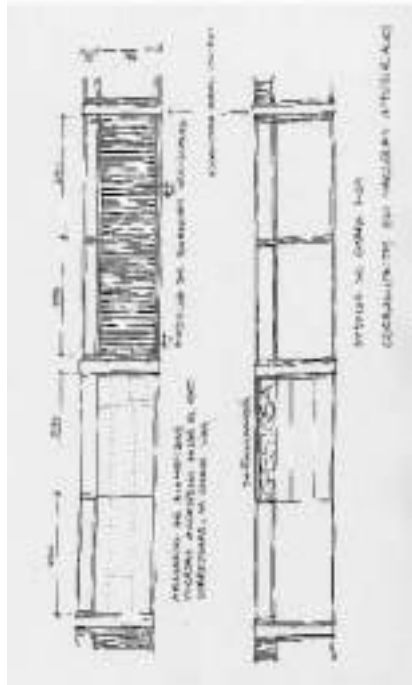
El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

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 todos 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 Escaparate.



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.

Fuenlabrada, a 6 de julio de 2004.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/21.092/04)