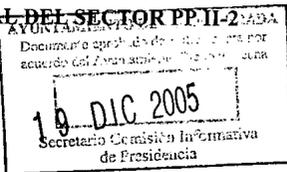


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II-2



MEMORIA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

- 1.1. ZONA SUR. CIERRE VIARIO
- 1.2. ZONA NORTE. ACCESO DESDE LA M-506, PARCELAS TERCIARIAS E IMPACTO ACÚSTICO
- 1.3. BORDE SURESTE. SISTEMA GENERAL VIARIO COLINDANTE AL PP I-4
- 1.4. OTROS AJUSTES

2. MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- 2.1. CAMBIO DE TRAZADO DEL VIAL MC14 Y AFECCIÓN SOBRE PARCELAS COLINDANTES
- 2.2. AJUSTES EN TORNO A LA ROTONDA DE ACCESO NORTE. DIVISIÓN DE LA PARCELA TERCIARIA
- 2.3. TRATAMIENTO DEL MARGEN DE LA CARRETERA M-506
- 2.4. AJUSTE DE ZONAS VERDES EN EL LÍMITE CON EL SECTOR PP I-4 Y OTROS AJUSTES
- 2.5. CONCLUSIÓN. MANTENIMIENTO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN

3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

1. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO

2. ARTÍCULOS MODIFICADOS

De la *SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PE (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EJE)*

Artículo 3.7 Condiciones de la parcela

Artículo 3.8 Posición de la edificación

Artículo 3.11 Altura de la edificación

De la *SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PC (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO)*

Artículo 3.22 Condiciones de la parcela

Artículo 3.23 Posición de la edificación

BD

Artículo 3.24 Ocupación

Artículo 3.26 Altura de la edificación

De la *SUBSECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE UG (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO)*

Artículo 3.38 Posición de la edificación

Artículo 3.40 Condiciones especiales

Artículo 3.41 Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

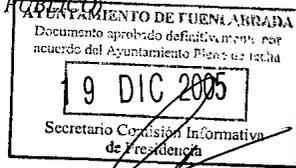
SECCIÓN SEGUNDA. ZONA SERVICIOS TERCIARIOS

La *SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE T+C (TERCIARIO-COMERCIAL)*, se modifica en su integridad.

De la *SECCIÓN CUARTA. ZONA VERDE PÚBLICA CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE EL (ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO)*

Artículo 3.82 Ámbito y características

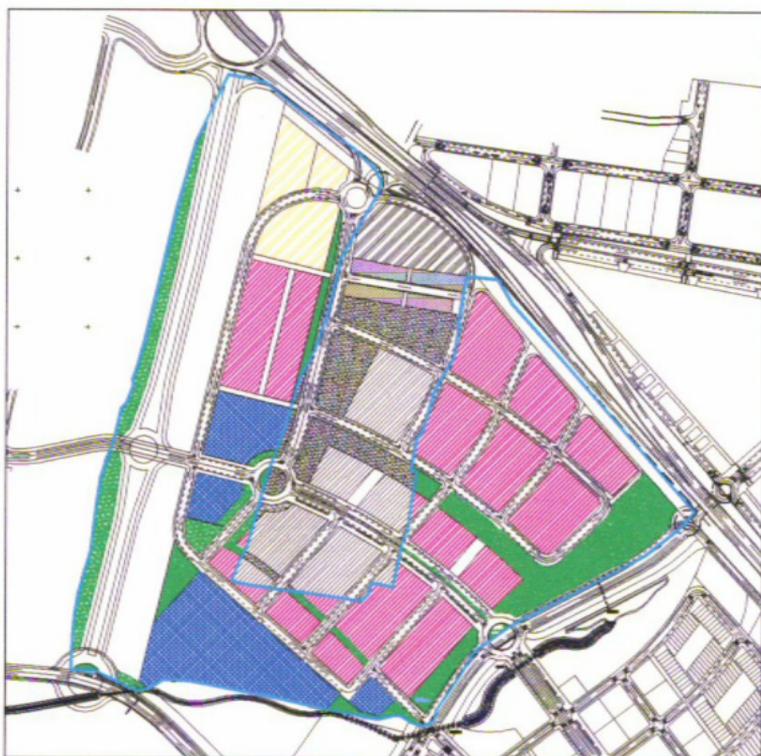
Artículo 3.83 Condiciones de uso



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS MODIFICADOS

- 0.1 DIVISIÓN BÁSICA
- 0.2 CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 0.3.1 RED VIARIA: ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO
- 0.3.2.1 RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. LOCALIZACIÓN Y RASANTES
- 0.4. RÉGIMEN DE VIVIENDA
- 0.5 IMAGEN DE LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN INDICATIVA

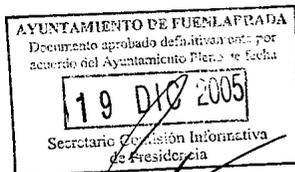
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
DICIEMBRE 2005

MEMORIA



1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

La presente modificación puntual del PP II-2 se plantea por diversos motivos, los cuales hacen que se altere ligeramente la ordenación (superficie, forma y disposición) de algunas parcelas, así como los parámetros edificatorios de otras, pero sin alterar los globales del conjunto. A continuación se exponen dichos motivos, ordenados según cuatro grupos temáticos de distinto rango, alcance y causa.

1.1. ZONA SUR. CIERRE VIARIO

Uno de los condicionantes de partida para definir el trama viaria del Plan Parcial fue la presencia en la zona sur del ámbito de la traza de la línea de Metrosur que discurre entre las estaciones de Hospital de Fuenlabrada (junto al Plan Parcial colindante I-4) y Loranca. Así, sobre dicho trazado, se definió una calle (denominada MC14 en el Plan Parcial) que prolongaba la definida en el contiguo Sector PP I-4, de reciente urbanización.

La experiencia que se ha tenido en dicho Sector con la urbanización de la calle coincidente con el túnel de la infraestructura ferroviaria, aconseja evitar que en el nuevo Sector PP II-2 coincida dicha traza con las calles de circulación rodada bajo las cuales discurren las infraestructuras de los diferentes servicios de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telefonía.

Por otra parte, la gran parcela de uso deportivo prevista en la zona sur del ámbito, en la ordenación actual carece de acceso rodado mediante viario convencional, estando limitada por viarios de coexistencia. Analizando la accesibilidad que debe tener esta dotación, la cual junto con la superficie reservada en el PP I-4, va a constituir la gran instalación deportiva de la zona Oeste del término municipal, se ha estimado conveniente que el lindero noreste de dicha parcela cuente con un viario rodado como límite que facilite su accesibilidad, además de dotarla con suficientes plazas de aparcamiento próximas a la misma.

1.2. ZONA NORTE. ACCESO DESDE LA M-506, PARCELAS TERCIARIAS E IMPACTO ACÚSTICO

En la zona norte del Sector tres han sido los motivos por los que se plantean cambios en la ordenación del Plan Parcial.

El primero de ellos obedece a la necesidad de diseñar el acceso rodado desde la vía de servicio de la carretera M-506 de forma que se produzcan las menores incidencias posibles sobre dicha arteria principal.

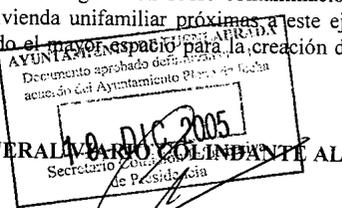
En efecto, los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización del Sector, los cuales han incluido reuniones con los técnicos de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, han determinado la necesidad de ampliar la

rotonda en el acceso al ámbito, y eliminar alguna de las conexiones inicialmente planteadas, con el objeto de evitar posibles congestiones de la vía de servicio anteriormente mencionada.

Por otra parte, necesidades sobre la gestión del suelo del municipio han culminado en la suscripción de un convenio urbanístico en el que el Ayuntamiento compromete la entrega de suelo terciario en la manzana destinada a este uso en la esquina noroeste del Plan Parcial. Tal compromiso origina la necesidad de dividir la parcela terciaria en dos unidades y plantear la redistribución de la edificabilidad terciaria en el conjunto del Sector, con el objeto de "esponjar" dicha parcela, pues la edificabilidad que soporta colmata en exceso el espacio de la misma.

Por último se hace necesario un rediseño de la trama viaria en el margen con la carretera M-506 para favorecer el cumplimiento de la legislación sobre contaminación acústica, pues se localizan tres manzanas para vivienda unifamiliar próximas a este eje viario, las cuales deben ser protegidas posibilitando el mayor espacio para la creación de una barrera (caballón) vegetal frente a la misma.

1.3. BORDE SURESTE. SISTEMA GENERAL VIARIO COLINDANTE AL PP I-4



El tercero de los motivos por los que se modifica el Plan Parcial obedece a los ajustes que hay que realizar sobre las parcelas colindantes al Sector PP I-4, destinadas a la red local de espacios libres y red general viaria.

Concretamente, la ejecución del vial de Sistema General que divide los dos Sectores, en su mitad perteneciente al PP I-4 (recientemente urbanizado), ha necesitado la reserva de una franja de talud hasta que se ejecute la mitad perteneciente al PP II-2, con lo que la traza de dicho viario se ha desplazado hacia el primero de los dos sectores, resultando una menor superficie para completar la sección de la calle en el Plan Parcial II-2.

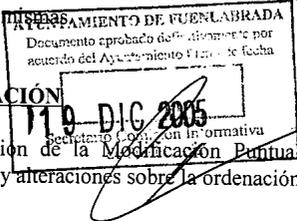
Este desplazamiento hace que se tengan que ajustar las superficies de las parcelas situadas junto a dicho eje viario.

1.4. OTROS AJUSTES

La ejecución de las obras del Metrosur, las cuales han supuesto la presencia de determinadas instalaciones, tales como respiraderos o salidas de emergencia, han ocasionado que se tengan que replantear las alineaciones de la parcela dotacional de la esquina sur del ámbito, destinada a equipamiento educativo.

Por otra parte, con el objeto de facilitar la materialización de la ordenación del Plan Parcial (parcelación, urbanización y edificación), se ha considerado conveniente considerar como viarios públicos, todos aquellos que se tengan que ejecutar para acceder a las diferentes viviendas del Sector, lo que ocasiona que se replantee la ordenación de la manzana destinada a vivienda unifamiliar situada en el margen oeste del Sector.

Esta reordenación también conlleva la relocalización de viviendas unifamiliares con el objeto de perfeccionar la futura parcelación de las mismas.



2. MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

Los motivos y justificaciones para la realización de la Modificación Puntual señalados en el apartado anterior, ocasionan los cambios y alteraciones sobre la ordenación y diseño del Sector que se describen a continuación.

2.1. CAMBIO DE TRAZADO DEL VIAL MC14 Y AFECCIÓN SOBRE PARCELAS COLINDANTES

La nueva trama viaria se configura con el desplazamiento de la mayor parte del vial MC14 hacia el sur, situándose junto al lindero de la parcela dotacional de uso deportivo. Mantiene la dimensión total de su sección (17,00 metros), pero cambia su diseño, ya que junto a la valla de la parcela deportiva se deja una acera de dos metros, aparcamiento en batería de 4,50 metros, se mantiene la calzada de 7,00 metros para dos carriles de circulación y se deja una acera de 3,50 metros sobre la acera que dará servicio a las parcelas residenciales.

En el lugar donde se situaba este vial, se deja una franja de 10 metros de sección para crear un itinerario peatonal sobre la traza de la línea de Metrosur, constituido por tres tramos definidos como "Áreas estanciales", separando las manzanas de vivienda colectiva situadas a ambos lados de los mismos.

La nueva disposición viaria determina cambios en la superficie de las parcelas colindantes, así como en la designación de las mismas con arreglo al criterio con el que son nominadas en el Plan Parcial. Esta nueva designación, así como las superficies, quedan reflejadas en los Cuadros de Características del apartado 3 del presente documento.

Por otra parte la parcela 18.1 perteneciente a la red de zonas verdes queda dividida en dos por el nuevo trazado. Éste también ocasiona que la parcela dotacional de equipamiento social regularice sus linderos adoptando una forma trapezoidal.

El tramo de la calle MC14 que no modifica su trazado, situado entre la pequeña parcela dotacional para equipamiento educativo y la parcela 17.1, pasa a denominarse MC16.

2.2. AJUSTES EN TORNO A LA ROTONDA DE ACCESO NORTE. DIVISIÓN DE LA PARCELA TERCIARIA

El aumento de tamaño de la rotonda localizada al norte del Sector, en la entrada desde la vía de servicio de la carretera M-506, determinado por los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización, ocasiona que se reajusten las alineaciones de las parcelas colindantes, fundamentalmente la manzana de uso terciario número 1 y algo la parcela de

uso comercial número 2.1. Así la manzana terciaria reduce su superficie neta de 9.071 m² a 8.965 m² (106 m² menos), y la parcela comercial de 8.815 m² a 8.792 m², 23 m² menos.

Además, la manzana terciaria (zona de ordenanza T+C) se divide en dos parcelas, debido al compromiso adquirido por el Ayuntamiento mediante Convenio urbanístico, para localizar en una de ellas, la más próxima a la rotonda, los derechos edificatorios reconocidos en el mismo. Esta parcela que ahora se identifica con el número 1.2, además queda regulada en las ordenanzas de zona para permitir su segregación en dos partes iguales, con una edificabilidad de 1 m²/m².

Esta división de la manzana de uso terciario ha planteado también la necesidad de reducir su edificabilidad total en 2.000 m², bajando el índice de 1,62 a 1,41 m²/m², con el objeto de no colmatar excesivamente el espacio de la misma, reduciendo asimismo la ocupación propuesta en la ordenanza del 60% al 50%.

La edificabilidad que se suprime de la manzana número uno, se traslada a otras del Sector para ser localizada en bajos comerciales de bloques de vivienda colectiva, para así no afectar al aprovechamiento total del Plan Parcial. Esta relocalización se produce sobre ciertas esquinas de la calle MC09 que es la que une la zona norte del polígono con la zona sur, en las manzanas de clave PC, número 9.2, 10, 15.3 y 15.6, además de la esquina de la nueva calle MC14 citada anteriormente con la calle MC06.

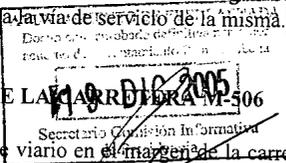
Por último, la modificación del Plan Parcial propone la supresión de la salida a la carretera M-506 desde la rotonda mencionada, desviándola a través del contiguo Sector APR-12, para salir a través de un carril de aceleración a la vía de servicio de la misma.

2.3. TRATAMIENTO DEL MARGEN DE LA CARRETERA M-506

La propuesta de cambio realizada para el cierre viario en el margen de la carretera M-506 atiende tanto a necesidades funcionales de acceso a las viviendas unifamiliares localizadas en las manzanas colindantes al mismo, como a necesidades de tipo medioambiental, en el sentido de reservar el mayor espacio posible para aislar dichas viviendas de la carretera.

Con esta finalidad, el vial MC13 reduce su sección a un único carril de circulación, suprimiendo los aparcamientos y la acera del lado de la autovía, y reduciendo la anchura de la acera. Con todo ello se logra ampliar el espacio de separación en unos diez metros para posibilitar la creación de un caballón de separación con la carretera.

En todo caso, la franja donde se sitúa este vial está calificada en su totalidad como Sistema General Viario, constituyéndose como una superficie de reserva en la que se podrán realizar todas aquellas obras necesarias para el correcto funcionamiento de la carretera autonómica. De hecho en la actualidad existe un proyecto redactado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para la creación de un tercer carril, y resolver el enlace a distinto nivel previsto en el límite noreste del PP II-2 en su colindancia con el PP I-4.



2.4. AJUSTE DE ZONAS VERDES EN EL LÍMITE CON EL SECTOR PP I-4 Y OTROS AJUSTES

Las parcelas calificadas como espacios libres número 7.2 y 17.2 ven incrementada su superficie la primera de 20.353 a 21.464 m², y la segunda de 2.786 a 3.380 m² como consecuencia del desplazamiento hacia el Este del eje viario que separa el Sector PP II-2 del Sector PP I-4, este desplazamiento supone por tanto un incremento de las zonas verdes de 1.705 m² en detrimento de la superficie de viales de Sistema General, la cual no obstante sigue siendo muy superior a la establecida en la ficha del Plan General.

La parcela de uso educativo, número 18.3, disminuye su superficie de 2.426 a 2.033 m² con el objeto de dejar fuera de su ámbito la salida de emergencia realizada para el túnel del Metrosur, asimismo esta disminución de superficie hace que el espacio de Área Estancial colindante tenga una continuidad favoreciendo un acceso peatonal desde la Estación de metro que se localizará en el vecino Sector I-4, hacia la gran dotación deportiva del nuevo barrio.

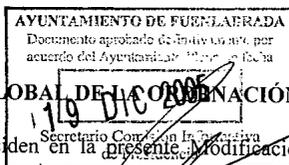
Por último, se hace un reajuste en la distribución de viviendas unifamiliares, trasladando seis unidades desde las manzanas colindantes con la carretera, hacia la situada al Oeste del Sector. Con este desplazamiento se podrán ordenar mejor las viviendas de dichas manzanas, reservando para las mismas unos frentes de parcelas adecuados a la tipología de viviendas adosadas en hilera. Además, la parcela número 2.3 se segrega para definir un viario de coexistencia (parcela 2.7, de 1.705 m²) de acceso a las viviendas interiores de la manzana cuya ejecución se planteará desde las obras de urbanización general del Sector.

2.5. CONCLUSIÓN. MANTENIMIENTO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN

Una vez señalados todos los aspectos que inciden en la presente modificación Puntual del Plan Parcial II-2, se puede comprobar que los mismos no suponen alteraciones sustanciales del documento, que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana, tal y como señala el punto 1 del artículo 0.6 de las Ordenanzas del Plan Parcial, para el caso de revisiones del mismo. Por tanto no nos encontramos en el supuesto de Revisión de Plan Parcial.

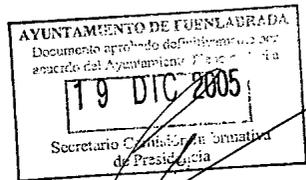
Sin embargo, si se producen cambios que suponen alteración de los elementos del Plan que no implican la transformación de la estructura urbana en su conjunto (punto 2 del artículo 0.6), con lo que nos encontramos en el supuesto de "simple modificación aislada" citado en la ordenanza.

Como ya se ha indicado, se mantienen invariables los datos globales de superficie bruta, número de viviendas, edificabilidad lucrativa y aprovechamiento tipo, así como las superficies resultantes de Sistemas Generales exteriores adscritos, siendo mínimas y por tanto no significativas las variaciones en las superficies de cesión, dentro del Sector con lo que el desarrollo de la gestión del Plan no se ve alterada en ningún caso.



3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

A continuación se presentan los cuadros de superficies desglosando los distintos conceptos: cesiones, parcelas con aprovechamiento lucrativo, residencial, etc, y su cumplimiento en relación con el Plan General y el Reglamento de Planeamiento.



CUADRO 11.1,1 PLAN PARCIAL II-2 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
1.1	6.315	T+C	1,59	10.025	
1.2	2.650	T+C		2.650	
SUBTOTAL 1	8.965			12.675	
2.1	8.792	C	1,02	8.970	
2.2	938	VC			
2.3	10.595	UG	0,69	7.294	54
2.4	7.645	PC	1,52	11.604	108
2.5	863	VC			
2.6	9.141	EE			
2.7	1.705	VC			
SUBTOTAL 2	39.679			27.868	162
5	9.528	UG	0,45	4.322	32
6	6.964	UG	0,45	3.108	23
7.1	5.935	UG	0,43	2.566	19
7.2	21.464	EL			
7.3	4.498	PE2	2,11	9.513	92
7.4	1.053	VC			
7.5	4.428	PE2	2,15	9.513	92
SUBTOTAL 7	37.388			21.592	203
9.2	8.495	PC	1,08	9.172	86
10	8.637	PC	1,03	9.376	88
11	9.437	PC	0,99	9.384	92
12.2	1.095	EL			
12.6	557	PE2	2,14	1.191	10
SUBTOTAL 12	1.651			1.191	10
13.1	3.978	ES			
13.2	1.676	EL			
SUBTOTAL 13	5.654				
14.2	339	PE1	2,09	708	6
14.3	2.089	PC	2,07	4.330	40
14.6	307	VC			
SUBTOTAL 14	2.735			5.038	46
15.2	920	PE1	1,68	1.549	14
15.3	3.130	PC	1,34	4.180	40
15.5	607	VC			
SUBTOTAL 15	4.657			5.729	54
16.2	8.687	PE1	1,66	14.429	151
16.3	2.842	PC	1,47	4.180	40
16.4	721	VC			
SUBTOTAL 16	12.250			18.609	191
17.1	8.838	PE1	2,11	18.689	187
17.2	3.380	EL			
SUBTOTAL 17	12.218			18.689	187
18.1	2.766	EL			
18.2	26.151	D			
18.3	2.033	EE			
SUBTOTAL 18	32.950			0	0
AREAS ESTANCIALES	7.165				
VIARIO RODADO (focal)	57.839				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	119.888				
TOTAL	386.100		0,380	146.751	1.174

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Decretado en el Pleno del Ayuntamiento por
 acuerdo de fecha 19 de Diciembre de 2005

19 DIC 2005
 Secretario de Gestión Informativa

**CUADRO 11.1,2 PLAN PARCIAL II-2
RESUMEN POR USOS Y TIPOLOGIAS**

	Sup. Suelo	Índice	Edificabilidad	Nº máx. de viv.
Residencial				
PE1	18.784	1,88	32.754	358
PE2	9.483	2,13	17.133	194
PC	42.275	1,24	50.226	494
UG	33.022	0,52	17.288	128
SUBTOTAL	103.564	1,21	117.400	1.174

Usos no residenciales

Bajos comerciales			7.706
C	8.792	1,02	8.970
T+C	8.965	1,41	12.675
SUBTOTAL	17.757		29.351
TOTAL	121.321		146.751

RED LOCAL

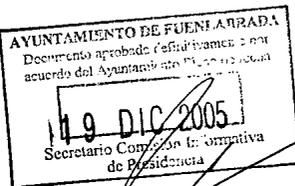
Espacios libres	30.381
Dotaciones	
Escolar	11.174
Deportivo	28.151
Social	3.978
Viario de coexistencia	6.204
Áreas estanciales	7.165
viario rodado	57.839
subtotal RED LOCAL	144.892

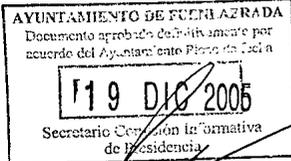
REDES GENERALES INTERIORES

SGVP(1+2+3)	20.109
SGV1	81.621
SGV2	3.957
SGV3	8.363
SGV4	5.838
subtotal	119.888

SISTEMA GENERAL INTERIOR	119.888
TOTAL SUELO REDES INTERIORES	264.780
SISTEMA GENERAL EXTERIOR	82.715
TOTAL SUELO REDES INTERIORES +EXTERIORES	347.495

TOTAL SECTOR	386.101
TOTAL SECTOR +REDES EXTERIORES	468.816





CUADRO 11.1,3 PLAN PARCIAL II-2 RESERVAS DOTACIONALES

Superficie suelo			
	m ² s.	%	Dotación (m ² /viv.)
Sup.tot.Sector	386.100	100%	
Nº total de viviendas	1.174		
Sistema general viario	99.779	25,8%	
Sistema General Via Pecuaria	20.109	5,2%	
Sistema viario local:			
. Rodado	57.839	15,0%	
. Coexistencia	6.204	1,6%	
. Areas estanciales	7.165	1,9%	
Subt. Viario	191.096	49,5%	162,77
Espacios libres de uso público:	30.381	7,9%	25,9
Reservas de suelo dotacional público:			
. Escolar	11.174	2,9%	9,5
. Deportivo	28.151	7,3%	24,0
. Social m ² suelo	3.978	1,0%	
Subt. Equip	43.303	11,2%	36,9
Total superficie destinada a viario y dotaciones publicas	264.780	68,58%	226
Total superficie zonas privadas (residencia,terciario,comercio)	121.321	31,42%	
Reserva de suelo comercial:			
. Centros m ² suelo	8.792	2,3%	
. Centros y b. com. (oblig.) m ² c.	16.676		14,2 m ² c

LEY CAM (9/2001)	LEY CAM	PLAN PARCIAL	excesos s/ Ley CAM
Red local	44.025	144.892	100.867
Espacios libres (R.local)	22.013	30.381	8.368
R.municipal	102.725		
R.supramunicipal	29.350		
subtotal	132.075	202.603	70.528
TOTAL REDES	176.100	347.495	171.395

BD

CUADRO 11.2. IPII-2. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL, TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m ² ES	Orientación	Índice m ² /m ² S	Eficiencia Residencial computable m ² c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Blas. comerciales (obligato)	Tamaño máx. de viv. m ² SViv	TAMANO MEDIO PARCELAS UC m ²
2.4	10.565	UG	0.45	4.704	54	VL	750	135	196
2.3	7.845	PC	1.53	11.954	109	VPT	750	101	
SUBTOTAL 2	18.240			16.658	162				
5	9.528	UG	0.45	4.292	32	VL		135	298
6	6.942	UG	0.45	3.105	23	VL		135	303
7.1	5.915	UG	0.45	2.666	19	VL		135	312
7.2	4.488	PE2	2.73	8.063	32	VPO	1.450	89	
7.5	4.428	PE2	2.15	9.493	32	VPO	1.450	89	
SUBTOTAL 7	14.861			18.622	203		2.900		
8	8.465	PC	1.08	8.372	80	VL		102	
9	8.637	PC	1.08	8.516	80	VL	400	102	
11	9.437	PC	0.98	8.394	92	VL	400	102	
14	557	PE2	3.14	1.001	10	VPT		101	
14.2	339	PE1	3.14	671	5	VL	96	102	
14.3	2.088	PC	2.07	4.326	40	VL	250	102	
SUBTOTAL 14	2.428			4.928	45				
15.2	920	PE1	1.48	1.358	14	VL	346	102	
15.3	3.130	PC	1.14	4.060	121	VL	100	102	
SUBTOTAL 15	4.050			5.428	135				
16.2	8.687	PE1	1.86	13.225	54	VPO	1.205	88	
16.3	2.842	PC	1.47	4.180	151	VL	1.000	102	
SUBTOTAL 16	11.529			17.405	181		1.305		
17.1	8.038	PE1	2.11	17.189	107	VPT		94	
TOTAL	103.564		1.21	117.400	1.174		7.706	100	

	Superficie m ² s.	%	Eficiencia m ² c	% s residencial	% s total	Nº máx. de viviendas	%
VL	68.911	66,5%	89.700	50,0%	69%	534	45,5%
VPO	17.873	17,2%	29.350	25,0%	29%	335	28,5%
VPT	17.860	16,5%	1.528	1,3%	1%	305	26,0%
TOTAL	103.564	100,0%	117.400	100,0%	69%	1.174	100,0%

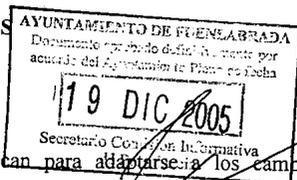
48% de suelo V. es unifamiliar
54,5%

T+C	20%
50%	54,5%

Superficie	Eficiencia	Nº máx. de viviendas	Índices eficiencia por tipo	Bajas comerciales (obligato)
PE1	32.764	358	30,5%	2.622
PE2	17.133	184	16,5%	3.084
PC	42.275	50.226	42,1%	2.000
UG	17.288	33.022	14,2%	0
TOTAL	103.564	117.400	100,0%	125.108

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha
19 DIC 2005
Secretaría de Medio Ambiente
de Fuenlabrada

MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS



1. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO

Las ordenanzas del Plan Parcial se modifican para adaptarse a los cambios introducidos por la presente modificación.

Atienden fundamentalmente a la nueva regulación de alturas realizada para ciertas manzanas, así como a la posición vinculante de las zonas comerciales en el uso residencial.

Por otra parte, los trabajos de elaboración del Proyecto de Parcelación, junto con los de gestión que se vienen desarrollando por los Servicios Técnicos, hacen conveniente matizar alguna determinación de la ordenanza, para facilitar una mayor agilización en los procesos de desarrollo del planeamiento primero y de la ejecución edificatoria después.

Concretamente, en los artículos que en las distintas Claves hacen referencia a la subdivisión de las parcelas o manzanas, se simplifica la condición para la realización de Estudios de Detalle de manera que sólo serán necesarios cuando sobre un mismo volumen se vayan a desarrollar diferentes proyectos de edificación. Esto será así tanto para las tipologías de vivienda colectiva como para las de vivienda unifamiliar.

La ordenanza correspondiente a la zona de uso Terciario se adapta para su aplicación a las dos parcelas definidas en la ordenación, según los objetivos y criterios enunciados anteriormente.

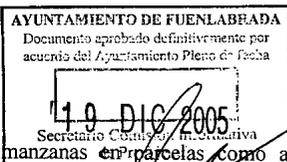
Por último se flexibiliza el uso de la parcela de espacios libres para que pueda ser compatible sobre la misma la realización de un aparcamiento en superficie como complemento a la parcela de uso deportivo.

2. ARTÍCULOS MODIFICADOS

A continuación se acompañan los artículos que sufren alguna modificación en su redacción, presentando el texto completo de los mismos. La Subsección Primera de la Sección Segunda. Zona Servicios terciarios, relativa a las "*Condiciones particulares de la clave T+C (Terciario-Comercial)*", se presenta con su redacción completa independientemente de que exista algún artículo que no se modifica.

BD

*SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PE
(RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EJE)*



Artículo 3.7 Condiciones de la parcela

1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:

- Grado 1: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²)
- Grado 2: dos mil metros cuadrados (2.000 m²)

No obstante, las parcelas que pudieran destinarse a edificios de una ó dos alturas con uso exclusivo no residencial, tendrán una superficie mínima de 300 m². y un frente mínimo de 10 m.

b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.

2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana.

En el grado 2, el espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a tres (3) metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación. En el grado 1, el espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado, siendo obligatorio éste en el caso que se definan parcelas en cuyo espacio libre de edificación no sea posible inscribir un círculo de 15 metros de diámetro. Dicha condición de obligación se establecerá en el Proyecto de Parcelación del Sector, una vez definidas las parcelas.

3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, en las que sobre un mismo volumen o cuerpo edificatorio se produzca la construcción de distintas edificaciones adosadas (con paredes medianeras), resultado de distintos proyectos de construcción al ser varios los propietarios ubicados en el mismo, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre éste, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de las parcelas que comprenden el referido volumen.

BU

4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de las parcelas afectadas y en particular los siguientes:

Fondos edificables comunes en los casos de adosamiento

Altura de coronación

Altura de planta baja

Tratamiento y ordenación de la cota "0" (espacios libres de manzana)

Accesos a garajes-aparcamientos

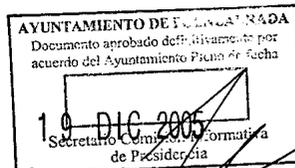


5. En caso de subdivisión de manzana y existencia de espacio mancomunado se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultanea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente, en su caso, con el Estudio de Detalle requerido en el apartado 3 anterior. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.
6. En el caso establecido en el punto anterior, con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.
7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:

12.6 ; 14.2 ; 15.2 ; 16.2

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan:

12.5.r ; 14.1.r ; 15.1.r ; 16.1.r



Artículo 3.8 Posición de la edificación

La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. En ambos grados las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho Plano. Además, en caso de subdivisión parcelaria, la edificación se deberá separar un mínimo de $H/2$ de los linderos laterales y traseros de las nuevas parcelas, siendo H la altura de cornisa de la misma.

La posición indicada en el referido plano para los locales comerciales de planta baja es vinculante, no pudiendo localizarse en otras alineaciones de la parcela.

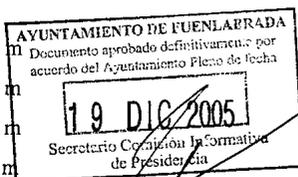
2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo podrán realizarse en dichos espacios construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.
4. Todos los locales comerciales que se implanten en la planta baja de los edificios de vivienda, deberán tener conductos de ventilación y extracción de humos. Estos

conductos deberán tener su salida en la cubierta más alta del edificio, quedando prohibida su salida sobre el forjado de techo de los locales, en los espacios de retranqueo, concebidos para posibles terrazas de las viviendas de las plantas primeras.

Artículo 3.11 Altura de la edificación

1. En ambos grados la edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

Cuatro plantas.....	14 m
Cinco plantas (sin contar ático).....	17 m
Seis plantas (sin contar ático).....	19 m
Diez plantas	32 m



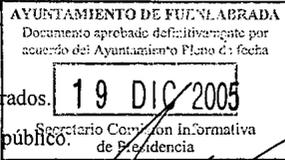
2. Por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de planta ático en los supuestos expresamente contemplados en el Plano O-2, retranqueada un mínimo de tres metros (3 m) respecto a todas las fachadas y con altura máxima de tres metros. En los demás casos, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores pero dentro de la altura máxima permitida.
3. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PC (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO)

Artículo 3.22 Condiciones de la parcela

1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de

edificación se establecen las siguientes condiciones:



- a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
 - b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.
2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana. El espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado.
 3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, en las que sobre un mismo volumen o cuerpo edificatorio se produzca la construcción de distintas edificaciones adosadas (con paredes medianeras), resultado de distintos proyectos de construcción al ser varios los propietarios ubicados en el mismo, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre éste, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de las parcelas que comprenden el referido volumen.
 4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de las parcelas afectadas y en particular los siguientes:
 - Fondos edificables comunes en los casos de adosamiento
 - Altura de coronación
 - Altura de planta baja
 - Tratamiento y ordenación de la cota "0" (espacios libres de manzana)
 - Accesos a garajes-aparcamientos
 5. En caso de subdivisión de manzana y existencia de espacio mancomunado se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente, en su caso, con el Estudio de Detalle requerido en el apartado 3 anterior. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.
 6. En el caso establecido en el punto anterior, con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la

fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:

- 9.2 ; 14.3

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo APR 12 que a continuación se relacionan:

- 9.1r. ;14.4r



Artículo 3.23 Posición de la edificación

1. Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho Plano. Además, en caso de subdivisión parcelaria, la edificación se deberá separar un mínimo de H/2 de los linderos laterales y traseros de las nuevas parcelas, siendo H la altura de cornisa de la misma.

La posición indicada en el referido plano para los locales comerciales de planta baja es vinculante, no pudiendo localizarse en otras alineaciones de la parcela.

2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de



coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.
4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros. En todo caso, la separación de la edificación a los linderos de parcela será mayor o igual a $H/2$
5. Todos los locales comerciales que se implanten en la planta baja de los edificios de vivienda, deberán tener conductos de ventilación y extracción de humos. Estos conductos deberán tener su salida en la cubierta más alta del edificio, quedando prohibida su salida sobre el forjado de techo de los locales, en los espacios de retranqueo, concebidos para posibles terrazas de las viviendas de las plantas primeras.

Artículo 3.24 Ocupación

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

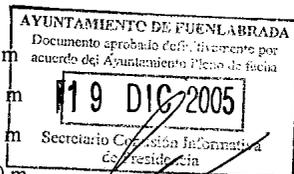
- a) En plantas sobre rasante: el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la manzana, excepto los cuerpos de una altura destinados a uso comercial, cuyas posición y alineación se establecen como vinculantes.
- b) En planta bajo rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la manzana.

En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el plano 0.2 respecto a la formación de Espacio libre privado de manzana.

Artículo 3.26 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas los límites que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada en las áreas que en dicho plano se señalan. En ese caso la altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:

Tres plantas.....	11 m
Cuatro plantas.....	14 m
Cinco plantas (sin contar ático).....	17 m
Seis plantas.. (sin contar ático)	20 m
Ocho plantas	26 m

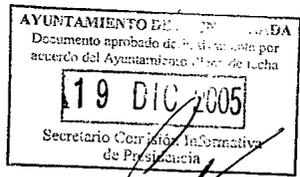


2. Por encima de las referidas alturas no se permite construcción de planta ático salvo en las áreas que se reflejan en el Plano 2 de Calificación y Ordenación pormenorizada. No obstante la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SUBSECCIÓN TERCERA CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE UG (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO)

Artículo 3.38 Posición de la edificación

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cinco (5) metros.
En el caso de parcelas de esquina con frentes a dos calles existirá un único acceso, en cuya fachada será obligatoria la antedicha separación no siéndolo en cambio en la otra fachada (en la que no haya acceso).
2. En caso de viviendas con lindero lateral enfrentado a linderos testeros o de fondo de parcelas colindantes, en dicho lindero lateral se deberá respetar una separación de la



edificación igual o superior a dos (2) metros.

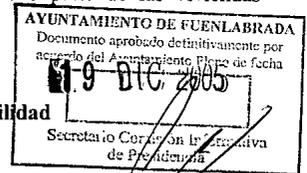
3. No se permiten los cuerpos continuos de edificación unifamiliar adosada superiores a sesenta y cinco (65) metros en la manzana 2.3. En las manzanas 3, 6 y 7.1 serán los que determine la parcelación de las mismas.
4. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que deberá situarse adosado a uno de los linderos laterales, pudiendo adosarse, además, al lindero del fondo. En todo caso se requerirá autorización del propietario(s) colindante(s) en las condiciones señaladas en el epígrafe 3b) del artículo 10.26 de las NN.UU del PG. Dicha construcción estará sujeta a las siguientes condiciones:
 - a) No estar destinada a estancia, dormitorio o cocina.
 - b) La altura de la edificación no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos (300) centímetros.
 - c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud superior a tres (3) metros y un fondo edificable de tres (3) metros.
5. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tenderos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparados y enredaderas.

Artículo 3.40 Condiciones especiales

1. En caso de agrupaciones o hileras de vivienda unifamiliar en las que existan diferentes titulares, será necesario tramitar previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre las mismas un Estudio de Detalle o, en su caso, Proyecto Unitario, que resolverá sobre las condiciones de adosamiento y uniformidad de cubiertas de las distintas viviendas.
2. La superficie del espacio común (condominio) de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros. Dicho espacio libre

podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones enteramente subterránea cuya cubierta deberá permitir el ajardinamiento.

3. El garaje aparcamiento podrá ser común para todas o parte de las viviendas unifamiliares ordenadas.



Artículo 3.41 Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana en el Cuadro de Características 11.1.1 recogido en la Memoria y en las presentes Ordenanzas. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana. No obstante el Proyecto de Parcelación podrá optar por dividir la superficie edificable del conjunto de la manzana entre el número de parcelas de la misma, asignando a cada parcela –con independencia de su tamaño- la misma superficie edificable.
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta. Sin embargo, computarán al 50% los porches cuya cubierta sobresalga del cerramiento o fachada de la vivienda más de un (1) metro.

SECCIÓN SEGUNDA ZONA SERVICIOS TERCIARIOS

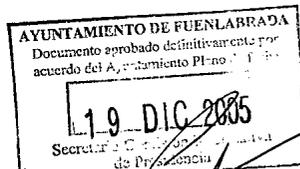
SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE T+C (TERCIARIO-COMERCIAL)

Artículo 3.50 Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (02) con el código o clave T+C
2. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de oficinas y comercial.
3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, en bloque lineal o en "torre", maclados o no en cuerpos bajos de mayor ocupación y 1 ó 2 plantas. Sin embargo sobre la parcela 1.2 se podrán adosar las edificaciones en caso de segregación de la misma en un máximo de dos parcelas.

Artículo 3.51 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 24.9 a 24.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



Artículo 3.52 Condiciones de parcela

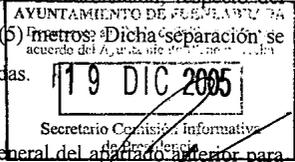
A efectos de subdivisión de las parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- a) La parcela 1.2 únicamente se podrá dividir en dos porciones iguales de 1.325 m².
- b) La parcela 1.1 es indivisible.

Artículo 3.53 Posición de la edificación

1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación.

2. La edificación se dispondrá de modo que su fachada o fachadas guarden una separación igual o superior a un tercio de su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.
3. Se establecen las siguientes salvedades a la norma general del apartado anterior para la parcela 1.2:
 - el retranqueo al lindero lateral de separación con la parcela 1.1 podrá ser de tres (3) metros.
 - En caso de subdivisión de la parcela, se requerirá la tramitación de Estudio de Detalle o Proyecto unitario, que ordene las condiciones de adosamiento entre las dos parcelas resultantes.
 - Se podrá reducir el retranqueo a las alineaciones exteriores correspondientes a la calle de acceso y curva de la rotonda hasta la alineación de parcela, en cuyo caso no será admisible el cerramiento de la parcela en dichos linderos, quedando vinculado el espacio libre que se defina en dichas franjas de retranqueo al uso público de la calle, como servidumbre de paso.
4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación (ó cornisa), con un mínimo de seis (6) metros.



Artículo 3.54 Ocupación

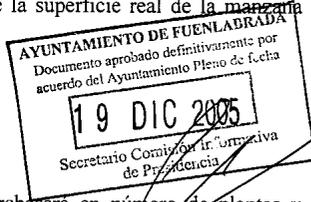
1. En el conjunto de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma.
2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 3.55 Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

La superficie edificable máxima será la que figura para cada parcela en el Cuadro de Características 11.1 recogido en la Memoria. El índice o coeficiente de edificabilidad que figura en el mismo tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso el que resulte de dividir la antedicha superficie edificable entre la superficie real de la manzana o parcela correspondiente

Artículo 3.56 Altura de la edificación

1. La edificación, en la parcela 1.1 no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las cinco (5) plantas y dieciocho (18) metros. En la parcela 1.2, no se superarán las dos (2) plantas y diez (10) metros.
2. Los cuerpos bajos de carácter comercial en la parcela 1.1 no superan las dos (2) plantas y diez (10) metros.
3. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



Artículo 3.57 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 3.58. Altura de piso

La altura de piso (artículo 8.6.11. de las NN.UU del PG) será como mínimo de:

- a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).

- b) Trescientos treinta (330) centímetros para la plantas de piso.

Artículo 3.59 Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín o aparcamientos en superficie, debiendo ajardinarse al menos en un veinte por ciento (20%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Artículo 3.60 Salientes y vuelos

Se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el art. 8.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 3.61 Condiciones de estética

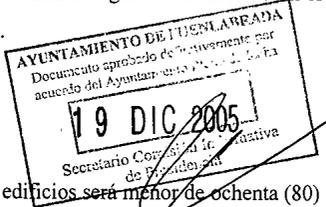
1. En tipología de bloque lineal la longitud de los edificios será menor de ochenta (80) metros.
2. La composición de las fachadas así como, sus materiales, color tratamiento y diseño son libres.

Artículo 3.62 Dotación de aparcamiento

Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de 2 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

Artículo 3.63. Usos compatibles

- i) Además del uso de oficinas que es el característico, se consideran compatibles en situación de edificio exclusivo, cualesquiera de los comprendidos en el uso de



servicios terciarios según enumeración contenida el artículo 9.4.1 de las NN.UU del PG.

- ii) Dotacional, en edificio exclusivo. Se exceptúa la categoría de servicios públicos en su clave de instalaciones de servicio de combustible.

Artículo 3.64 Usos prohibidos

- iii) Industrial, en cualquiera de sus clases y categorías.
- iv) Residencial excepto en la clase de residencia comunitaria.



SECCIÓN CUARTA. ZONA VERDE PÚBLICA CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE EL (ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO)

Artículo 3.82 Ámbito y características

Corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso dotacional de Zona Verde de carácter local que se identifican en el Plano de División Básica (0-1) del Plan Parcial mediante la trama correspondiente y se concretan y desglosan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada de (0-2) con la Clave **EL**.

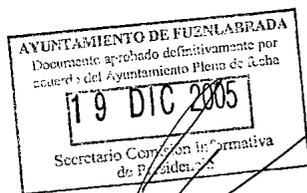
Artículo 3.83 Condiciones de uso

1. Las zonas así calificadas sujetarán su uso a las condiciones establecidas en la sección 1ª del Capítulo 9 de las NN.UU del Plan General (artículos 9.5.5 a 9.5.8).
2. En las manzanas 7.2 y 18.1 la edificación con usos asociados al principal (parque), en régimen de concesión, podrá ocupar un máximo del 1% de su superficie, con una edificabilidad de 0,02 m²/m², sin sobrepasar la altura de nueve (9) metros a partir de la rasante del terreno. En la manzana 17.2 podrán constituirse, si fuese necesario, servidumbres de paso para el acceso rodado a los edificios de la submanzana contigua 17.1
3. En las restantes manzanas no se permitirá edificación de clase alguna, si bien podrán

disponerse las instalaciones que contribuyan al mejor funcionamiento del uso principal (Juego y Recreo).

4. En la parcela 18.1 se podrá establecer un diseño que permita el aparcamiento de vehículos en superficie como dotación complementaria para la gran parcela de uso deportivo. Este diseño deberá ser coherente con el uso de zona verde de la parcela, para lo cual se establecen las siguientes condiciones:

- realización de una malla de denso arbolado integrada en el diseño de las plazas de aparcamiento.
- pavimento de zahorra o similar, estando prohibido el pavimento mediante adoquín, hormigón impreso o asfaltado.



BD



- DIVISIÓN BASICA**
- 6.3** PP-II.2 IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS Y ZONAS
8.2r APR-12
 8.495 SUPERFICIE DE SUELO M2
-  ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
 -  DOTACIONAL PUBLICO
 -  RESIDENCIAL
 -  TERCIARIO
 -  INDUSTRIAL
 -  RED VIARIA
 -  LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS



----- LIMITE DEL SECTOR PP-II.2



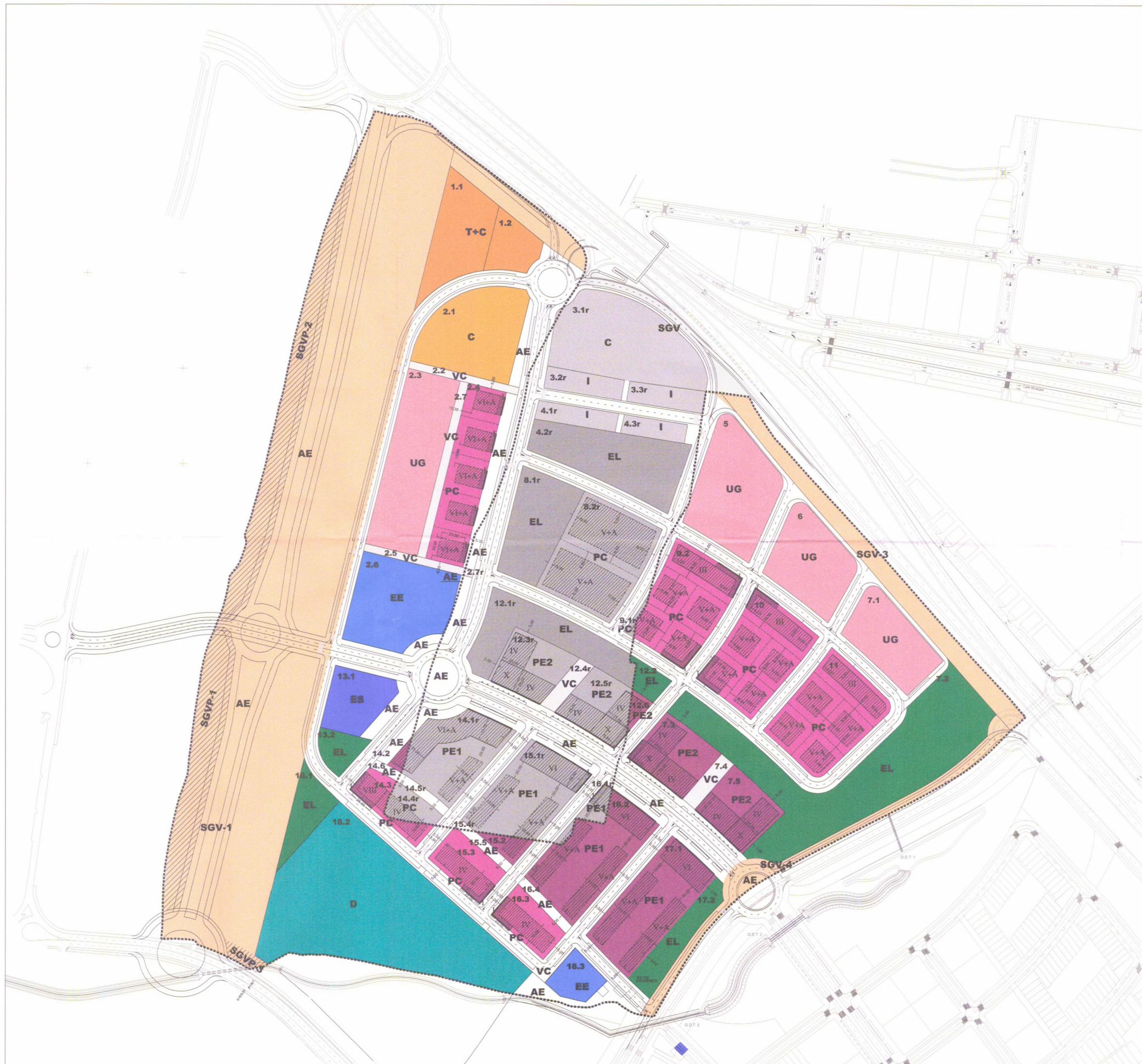
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
 Término Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título:	Plano N°
	DIVISIÓN BASICA	0.1
		Fecha:
		SEPTIEMBRE 2005
		Escala:
		1/2000

BD



I. SISTEMAS

VIARIO PÚBLICO

- SGV** SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR
- SGVP** SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA
- VIARIO LOCAL (VL)
- VC** VIARIO DE COEXISTENCIA
- LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS
- AE** PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

- EL** PARQUES Y JARDINES, JUEGO Y RECREO

DOTACIONAL PÚBLICO

- D** DEPORTIVO
- EE** EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- ES** CENTRO SOCIAL

II. ZONAS/USOS CARACTERISTICOS

RESIDENCIAL

- PE** PLURIFAMILIAR EN EJES Grados 1y2
 ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 ALINEACION OBLIGADA
- PC** PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO
 ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 AMBITOS PARA USO COMERCIAL DE P.B.
 ALINEACION OBLIGADA
- UG** UNIFAMILIAR AGRUPADA
 ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA

OTROS USOS PRIVADOS

- C** COMERCIAL
- T+C** TERCIARIO Y COMERCIAL
- I** INDUSTRIAL

DIVISION BASICA

- 6.3** PP-II.2 IDENTIFICACION DE MANZANAS Y ZONAS
- 8.2r** APR-12

SECTOR APR-12

- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR
- ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL PÚBLICO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL, TERCIARIO Y COMERCIAL

----- LIMITE DEL SECTOR PP-II.2

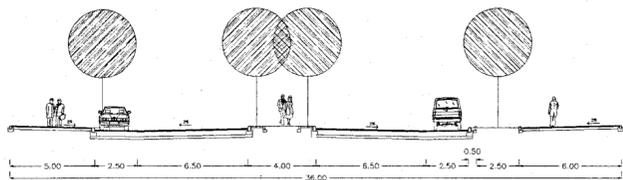


AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

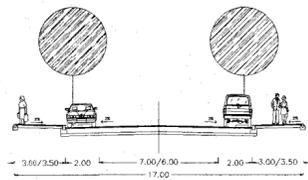
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACION DEFINITIVA)

ORDENACION

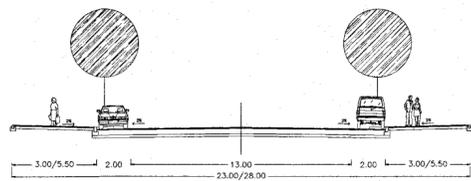
Equipo Redactor	Título:	Plano N°
	CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA	0.2
		Fecha: SEPTIEMBRE 2005
		Escala: 1/2000



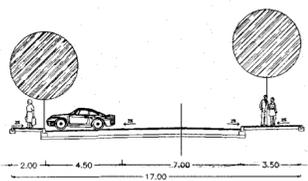
SECCIÓN TIPO 1-1



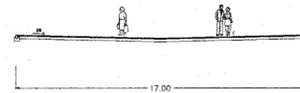
SECCIÓN TIPO 2-2



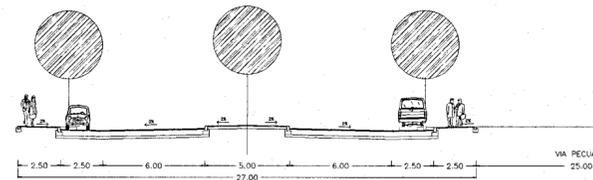
SECCIÓN TIPO 3-3



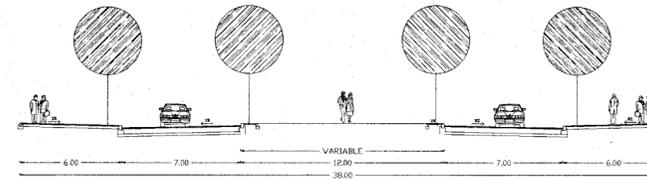
SECCIÓN TIPO 8-8



SECCIÓN TIPO 5-5



SECCIÓN TIPO 6-6



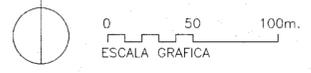
SECCIÓN TIPO 7-7



- I. SISTEMAS**
- VIARIO PUBLICO
 - SGV** SISTEMA GENERAL VIARIO
 - SGVP** SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA
 - VIARIO LOCAL VINCULANTE
 - VIARIO NO VINCULANTE
 - VIARIO PEATONAL O COEXISTENCIA
 - ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
 - PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES
 - 6 6** SECCIONES TIPO
 - ALINEACIONES
 - ALINEACION OFICIAL
 - TRANSPORTE PUBLICO
 - LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS
 - ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS DE USO PUBLICO

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Documento aprobado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha
19 DIC 2005
 Secretario Comisionado Informativo
 de Fuenlabrada

..... LIMITE DEL SECTOR PP-II.2



BD
 AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL DEL
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACION DEFINITIVA)

ORDENACION

Equipo Redactor	Titulo:	Plano N°
	RED VIARIA: ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO	0.3.1
		Fecha: SEPTIEMBRE 2005
		Escala: 1/2000



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Documento aprobado definitivamente por el
 ayuntamiento de Fuenlabrada el día 19 de Septiembre de 2005
 Secretaría Comisaría de Puntos Bajos
 de Presidencia



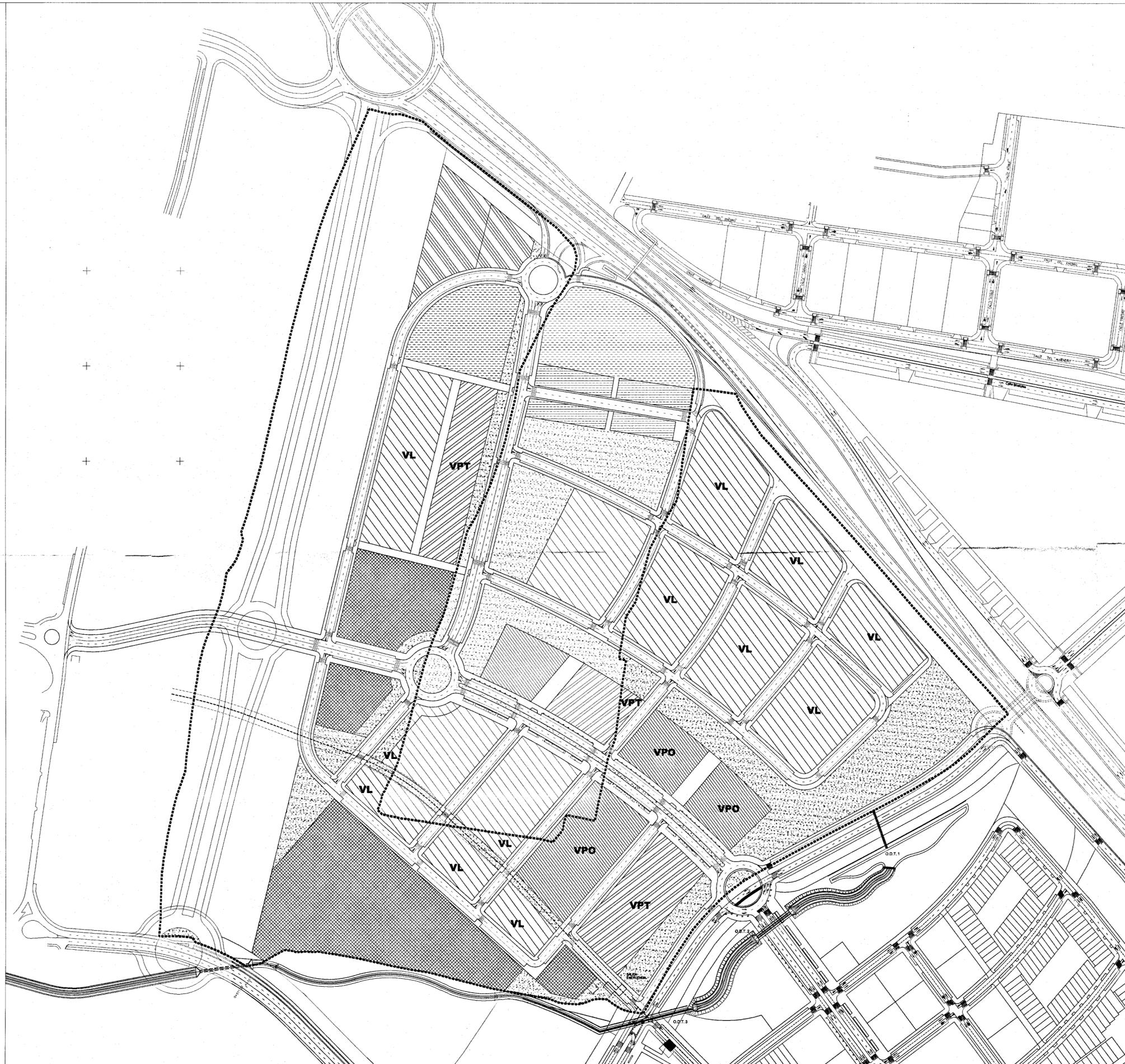
BD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL DEL
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

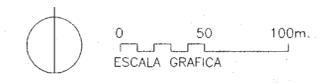
Equipo Redactor	Título:	Plano N°
	RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES LOCALIZACIÓN Y RASANTES	0.3.2.1
		Fecha: SEPTIEMBRE 2005
		Escala: 1/2000



- RESIDENCIAL**
-  VIVIENDA LIBRE / VL
 -  VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / VPT
 -  VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / VPO
- OTROS USOS**
-  COMERCIAL EN PARCELA EXCLUSIVA
 -  SERVICIOS TERCIARIOS (OFICINAS, SERVICIOS Y/O DOTACIONAL PRIVADO)
 -  EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SOCIOCULTURAL, DOCENTE, ETC.)
 -  INDUSTRIAL
 -  ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS DE USO PÚBLICO

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente
 4 de Julio de 2005
 Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente

----- LIMITE DEL SECTOR PP-II.2



BD

 **AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
 Término Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título:	Plano Nº 0.4
	REGIMEN DE VIVIENDA	Fecha: SEPTIEMBRE 2005
		Escala: 1/2000



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Dedicado a servir a los vecinos por
 encima del Ayuntamiento y con el
 Secretario General de Fuenlabrada
 de Fuenlabrada

19 DIC 2005

50 100m.
 ESCALA GRÁFICA

BD


AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2**
 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título	Plano N°
 ADEA OFICINA DE MONTAJE S.L.	IMAGEN DE LA ORDENACIÓN	0.5
		Fecha: SEPTIEMBRE 2005
		Escala: 1/2000