

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**28****FUENLABRADA**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 4 de diciembre de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de los Sectores PAU-7/PAU-8 del Plan General de Fuenlabrada.

Segundo.—Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Madrid, con inclusión del texto íntegro de las normas urbanísticas, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a que se refiere el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 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 íntegro de la normativa urbanística del Plan Parcial.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

##### Capítulo 1

##### *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objetivo.*—El Plan Parcial correspondiente al sector de suelo urbanizable delimitado PAU-7/PAU-8 tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa pública previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Para asegurar el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental se incorpora un capítulo de Medidas Generales de Protección de Medio Ambiente.

Art. 2. *Ámbito.*—El ámbito de aplicación de la normativa es el Sector PAU-7/PAU-8, delimitado en el Plan de Sectorización, reflejado en los planos 1 y 2 del Plan de Sectorización, y en el plano 1. Planeamiento vigente del Plan Parcial.

Art. 3. *Relación con el planeamiento de rango superior.*—En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación y normativa de rango superior.

Art. 4. *Vigencia del Plan Parcial.*—El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Art. 5. *Efectos del Plan Parcial.*—La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Documentación del Plan Parcial.*—El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Normativa urbanística.
3. Planos.

Art. 7. *Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial.*—En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Parcial en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa Urbanística.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.

## Capítulo 2

### *Desarrollo y ejecución del Plan Parcial*

Art. 8. *Competencias en la actuación.*—La elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, según el procedimiento y en los plazos establecidos en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 9. *Ejecución del planeamiento.*—La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde directamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Sistema de ejecución.*—El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial será el de expropiación, pudiendo llevarse a cabo por cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 118 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, que aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos y adscritos al sector. No obstante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 122 de la Ley del Suelo autonómica, podrá liberar de la expropiación determinados bienes que no sean incompatibles con la ordenación propuesta, imponiendo las condiciones urbanísticas que correspondan.

La ejecución de la urbanización corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Art. 11. *Proyectos de urbanización.*—Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la ejecución del trazado propuesto para la vía pecuaria “Vereda de la Moraleja” se deberán cumplir las determinaciones que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al respecto se remitirá a la Dirección General del Medio Ambiente para su autorización separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias, que se incluirá dentro del Proyecto de Urbanización.

Art. 12. *Licencias.*—El procedimiento para otorgar licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo III de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se asegura el cumplimiento de la legislación ambiental, en especial la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los anexos y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

## Capítulo 3

### *Régimen urbanístico del suelo*

Art. 13. *Clasificación del suelo.*—El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable delimitado por el Plan de Sectorización correspondiente que se tramita paralelamente.

Art. 14. *Calificación y regulación de usos del suelo.*—El Plan Parcial establece en el plano 5.1. Zonas de Ordenanza las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zonas dotacionales, que corresponden a los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a las redes públicas, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

14.1. Zonas dotacionales: las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red de infraestructuras.
- Red de zonas verdes y espacios libres.
- Red de equipamientos sociales.

14.2. Zonas particulares: las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

Industria:

- Industria adosada.
- Industria pareada
- Industria aislada, grado 1.
- Industria aislada, grado 2.
- Minipolígono.

Terciario:

- Terciario.

Art. 15. *Dominio público y privado del suelo.*—El Plan Parcial establece el régimen de dominio del suelo de cada una de las zonas en que se divide el ámbito ordenado.

Dominio público: constituyen el dominio público los terrenos que el Plan Parcial así determina y que corresponden a los obtenidos por cesión para las redes públicas.

Dominio privado: constituyen el suelo de dominio privado los terrenos que el Plan Parcial así determina y que se corresponden con aquellos a los que se les asigna un aprovechamiento lucrativo.

Art. 16. *Derecho de superficie.*—El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

## Capítulo 4

### Condiciones de urbanización

Art. 17. *Redes de infraestructuras.*—Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etcétera).

En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Suministro de gas.

Además de la documentación mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.

- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.
- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.
- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

#### 17.1. Red de Comunicaciones: Red Viaria.

##### Alineaciones y Rasantes

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial.

##### Pendientes Longitudinales

La pendiente mínima será del 0,8 por 100. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etcétera.

En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5 por 100.

#### 17.2. Alumbrado Público.

- 17.2.1. Criterios de Diseño: el alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala, en el entorno circundante. Se deberá cumplir lo establecido al respecto en el Pliego Municipal de alumbrado público y Reglamento de Eficiencia Energética en una instalación de Alumbrado.

##### *Requerimientos Luminotécnicos*

- Bulevares y avenidas principales:
  - Iluminancia media en calzada: 20 lux.
  - Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
  - Uniformidad global calzada: 0,4.
  - Uniformidad longitudinal calzada: 0,5.
  - Cromatismo recomendado: lámparas VSAP (Halogenuros metálicos en glorieta).
  - Disposición recomendada: bilateral pareada.
- Resto de Viario:
  - Iluminancia media en calzada: 15 lux.
  - Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
  - Uniformidad global calzada: 0,25.
  - Cromatismo recomendado: lámparas VSAP.
  - Disposición recomendada: Tresbolillo.
- Zonas verdes y espacios libres:
  - Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia: 4-8 lux.
  - Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia: 1 lux.
  - Iluminancia mínima en cualquier punto: 0,2 lux.
  - Cromatismo recomendado: lámparas Vapor Mercurio Color Corregido VSAP.

##### *Componentes de la Instalación*

- 17.2.3.1. Luminarias: deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano. Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

- 17.2.3.2. Lámparas: se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.  
En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido o halogenuros metálicos.
- 17.2.3.3. Soportes: será de acero galvanizado y preferentemente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.  
En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera, podrán utilizarse soportes de hierro fundido.
- 17.2.3.4. Centros de Mando: estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.
- 17.2.3.5. endidos Eléctricos: serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.
- 17.4. Jardinería y mobiliario Urbano en redes viarias.
- 17.4.1. Zonas dotacionales: las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.  
La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.
- 17.4.2. Zonas verdes:
- Se prohíbe expresamente el empleo de pavimentos rígidos continuos.
  - Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
  - En el caso de preexistencias de pies arbóreos, estos deberán ser conservados.
  - Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.
- 17.4.3. Arbolado: se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.  
Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 centímetros.  
La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 metro cuadrado, bien en zonas terrizas continuas.  
El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 metros y el máximo de 10 metros.
- 17.4.4. Arbustos y Plantas Tapizantes: son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.
- 17.4.5. Mobiliario Urbano: los elementos que lo conforman (bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etcétera) deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no solo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización.  
La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

- 17.5. Redes de Servicios Urbanos.
- 17.5.1. Suministro de agua.
- 17.5.1.1. Dotación: deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adaptándose a la normativa vigente del Canal de Isabel II, con las siguientes dotaciones mínimas:
- Zonas Industriales:
    - $d_1 = 8,64 \text{ l/d} \cdot \text{m}^2$ .
    - Factor punta 2,26.
  - Zonas de Equipamiento y Servicios:
    - $d_1 = 8,64 \text{ l/d} \cdot \text{m}^2$ .
    - Factor punta 2,26
  - Dotación contra incendios 30 litros/segundo.
- 17.5.1.2. Conexiones: las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Canal de Isabel II. Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general.
- 17.5.1.3. Elevación: cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.
- 17.5.2. Disposición.
- 17.5.2.1. Características de la red: la red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio solo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales. La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 milímetros. La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 1,5 metros/segundo y los 0,6 metros/segundo. El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 metros. La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
- 17.5.2.2. Características de los materiales: cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).
- 17.5.2.3. Acometidas domiciliarias: las realizará el promotor de cada parcela según Normativa del Canal de Isabel II.
- 17.5.3. Red de riego: respecto al riego de las zonas verdes y espacios libres de uso público, se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles. Es obligatoria la ejecución de redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. En las zonas verdes las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de esas zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación, de acuerdo con las Normas de Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superiores bruta superior a 3 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.
- 17.5.3.1. Características técnicas: en todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 metros.

- 17.5.4. Protección contra incendios: la protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

- 17.5.5. Red de Saneamiento: la red de saneamiento será separativa, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, que especifica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra Instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo, se dispondrá en cada área edificable de dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

Los cálculos de caudal de aguas pluviales del Sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización, de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales de los futuros sectores PAU-7 y PAU-8 se realizará a la red existente en tres puntos: dos de conexión a la red de alcantarillado existente en el polígono El Tempranar, cuya gestión es municipal, y un tercer punto de conexión al colector denominado A1 del Sistema Arroyo del Soto del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid y gestionado por el Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II caudales de vertido que superen el caudal punta de aguas negras aportadas por la actuación, es decir de 2.355,11 metros cúbicos/día.

La red de alcantarillado del polígono El Tempranar es de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre la idoneidad de las conexiones propuestas y autorice dichas conexiones, garantizando que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Respecto a la autorización de conexión del vertido al colector A-1, se deberá dar cumplimiento al artículo 8 del Decreto 170/1998 solicitando autorización de conexión y retranqueo al Departamento de Tecnología y Alcantarillado del Canal de Isabel II.

- 17.5.5.1. Características de la red: la red podrá debe ser separativa según el criterio adoptado por la Comunidad de Madrid y Canal de Isabel II. Se dispondrán pozos de registro según normativa del Canal de Isabel II, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 metros en conducciones visitables si el Canal lo considera.

Se dispondrán sumideros según normativa del CYII.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 400 milímetros.

La velocidad máxima del agua será de 3 metros/segundo en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 metros/segundo en tramos cortos.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa, según especificaciones técnicas marcadas por el Canal de Isabel II, situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica,

el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 metros, debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

- 17.5.5.2. Características de los materiales: podrán utilizarse los materiales contemplados en la normativa de Alcantarillado del CYII, en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario, se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa para diámetros de 400 milímetros y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

#### 17.6. Redes de servicios: suministro de energía eléctrica.

Se cumplirá lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre (Comunidad de Madrid), por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

- 17.6.1. Conexiones: se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

- 17.6.2. Cálculo: el grado de electrificación en industria y terciario y las cargas totales en edificación para cualquier uso se determinarán según la instrucción MI BT 010, aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

- 17.6.3. Disposición del tendido de media tensión: discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

- 17.6.4. Centros de Transformación: se localizarán sobre los terrenos reservados al efecto en el Plan Parcial o en parcelas privadas. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y se garantice su drenaje conforme a la normativa vigente.

- 17.6.5. Disposición del tendido de baja tensión: el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras.

- 17.6.6. Normas de Obligado Cumplimiento: todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

#### 17.7. Redes de servicios: telefonía, comunicaciones y otros servicios.

- 17.7.1. Telefonía: las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la CTNE.

Las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

- 17.7.2. Gas: el proyecto de urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras, Gas Madrid.

#### 17.8. Vías Pecuarias.

El acondicionamiento de las vías pecuarias deberá incluir al menos lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente.
- Camino central de zorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

- No se podrán instalar bordillos, ni escalones ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etcétera).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

Se remitirá a la Dirección General del Medio Ambiente para su autorización separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del Proyecto de Urbanización.

## Capítulo 5

### *Condiciones de edificación y parcelación*

Art. 18. *Parcelación.*—Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial. La parcelación del ámbito del Plan Parcial se corresponde con la reflejada en el plano 5.2. Parcelación, permite identificar cada una de las parcelas resultantes según la ordenación propuesta.

18.1. Agregaciones de parcelas: se permite la agregación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agregación estará sujeta a las prescripciones aplicables al nuevo tamaño obtenido, en los términos que se recogen en estas Ordenanzas.

18.2. Segregaciones de parcelas: en ningún caso se permite la segregación de parcelas que dé lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona de ordenanza donde se efectúe la segregación.

Art. 19. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Art. 20. *Edificabilidad.*—A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En todas las tipologías industriales previstas se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En la tipología de Terciario se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 metros.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

Los espacios de la edificación bajo cubierta que superen los 1,80 metros de altura libres de obstáculos, y no estén dedicados a instalaciones de la edificación, contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

Art. 21. *Alturas.*—La altura de la edificación se entiende como el resultado de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante de la acera, situada en el punto medio de la alineación exterior de parcela.

Art. 22. *Alineaciones.*—Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 7. Red viaria y Alineaciones, son de carácter obligatorio.

Se entiende como alineación exterior la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

Art. 23. *Retranqueos.*—Con carácter general no se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten con carácter particular en aquellos casos que el diseño del edificio lo aconseje, con un máximo de 1 metro.

Se permite la instalación de marquesinas en los aparcamientos ubicados en los espacios de retranqueo.

Art. 24. *Cerramientos de parcelas.*—Los cerramientos a alineaciones exteriores tendrán una altura máxima de 1,75 metros, se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite otro tipo de cerramientos, cuando sea necesario por motivos de seguridad, siempre que no supere la altura total, con una base maciza máxima de 0,50 metros de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los cerramientos a linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima de 2,00 metros de altura total. Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales.

Art. 25. *Ajardinamiento de parcela.*—Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Art. 26. *Calidad constructiva de las edificaciones.*—Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etcétera.

Art. 27. *Conservación de las construcciones.*—Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

Art. 28. *Condiciones de accesibilidad.*—Los espacios comunitarios de los edificios públicos resultarán accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán a las determinaciones con este fin contenidas en la legislación sectorial aplicable.

## Capítulo 6

### Condiciones de los usos

Art. 29. *Condiciones de los usos del suelo y de la edificación.*—Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y en el correspondiente Plan de Sectorización, se establece como uso característico del sector PAU-7/PAU-8 el uso industrial.

Se establecen como usos compatibles:

— Servicios Terciarios:

Posición parcial

- Oficinas: asociada a la actividad industrial.
- Comercial. Situaciones:
  1. Pequeño comercio alimentario minorista  $\leq 50$  metros cuadrados asociado a la actividad productiva.
  2. Pequeño y mediano comercio no alimentario minorista asociado a la actividad industrial.
  3. Comercio no alimentario mayorista en cualquier categoría, asociado a la actividad industrial.
- Establecimiento para consumo de comidas y bebidas.

Edificio exclusivo

- Oficinas.
- Comercial. Situaciones:
  2. Pequeño y mediano comercio no alimentario minorista situado en eje estructurante (calle Montecarlo y calle Sauce).
  3. Comercio no alimentario mayorista en cualquier categoría.

- Establecimiento para consumo de comidas y bebidas.
  - Otros servicios terciarios: en parcela situada en viario estructurante.
- Dotacional:
- Posición parcial
- Educativo: asociado a la actividad industrial.
- Edificio exclusivo
- Dotacional en cualquier categoría.

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollan de forma pormenorizada estos usos, y en su caso el porcentaje de la edificabilidad que se destina a los mismos.

29.1. Otras regulaciones generales de los usos: serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del sector, tanto en el ámbito estatal como autonómico y municipal. Las actividades instaladas deberán cumplir la legislación relacionada en el capítulo 6 de esta Normativa.

No obstante y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación los siguientes usos:

- Las actividades dedicadas a la transformación de productos animales.
- Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen su procesamiento industrial de los mismos.
- Las actividades mineras y extractivas.
- Las actividades de almacenamiento exclusivo en superficie y, en concreto, los parques de maquinaria.

En las zonas de ordenanza correspondientes a industria aislada, no se podrán instalar dos o más actividades o empresas en una misma parcela.

## Capítulo 7

### Condiciones estéticas

Art. 30. *Diferencia de alturas entre edificios medianeros.*—En las edificaciones adosadas que comparten medianería no podrán superarse los 2 metros de diferencia entre alturas en la vertical medianera. Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia mayor, será exigible un estudio pormenorizado de los volúmenes resultantes.

Art. 31. *Tendidos eléctricos y telefónicos.*—Quedan prohibidos los tendidos aéreos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Art. 32. *Rótulos y Señalizaciones.*

- Señalización general: debe de estar unificado el diseño y tamaño de la misma, ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.
- Accesos: en cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.
- Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: los rótulos de identificación de cada calle se situarán en los cruces, y la numeración de cada parcela se situará en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: se especificará la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el acceso al Minipolígono deberá figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo. Los criterios de diseño de rótulos y señalizaciones deberán ser fijados por el Proyecto de Urbanización, o proyecto específico al efecto.

## Capítulo 8

*Medidas generales de protección de medio ambiente*

Art. 33. *Protección de la vegetación.*—Se cumplirán las medidas correctoras planteadas por el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con la protección de la vegetación existente.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

Art. 34. *Protección de incendios.*—Se cumplirá la legislación de aplicación en esta materia y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que esta establece para toda la obra de edificación.

Art. 35. *Vías Pecuarias.*—Según lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurren las Vías Pecuarias deberán ser Informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. (Actualmente Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Medio Ambiente).

Art. 36. *Vertidos.*—Se asegurará el cumplimiento del Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2006-2016, planteando en el Proyecto de Urbanización el correspondiente anejo de Gestión de Residuos.

Se cumplirán las medidas correctoras planteadas por el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con los vertidos generados por la actuación.

Art. 37. *Vertidos líquidos.*—En el caso de vertidos líquidos, se pedirá la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus reglamentos de desarrollo.

Art. 38. *Vertidos líquidos industriales.*—En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes.

Art. 39. *Contaminación acústica y vibratoria.*—Se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales del Informe. Definitivo de Análisis Ambiental.

Art. 40. *Contaminación atmosférica.*—Se cumplirá estrictamente la legislación de aplicación en la materia según la Ley 38/1973, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, desarrollada mediante el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, el cual regula la Red Nacional de Vigilancia y Previsión de la Contaminación Atmosférica y el Régimen Especial en las Zonas de Atmósfera Contaminada y posteriores Decretos que han servido para modificar y adaptar la antigua legislación a exigencias posteriores, tanto a nivel comunitario como global. Cabe citar:

- Real Decreto 1613/1985, de agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto anterior, estableciendo nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas, con el fin de incorporar la Directiva 80/779/CEE, de 15 de julio. Esta norma ha sido modificada por las dos siguientes: Real Decreto 1154/1986, de 11 de abril, sobre normas de calidad del ambiente: Declaración por el Gobierno de zonas de atmósfera contaminada; Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre, que establece nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas, incorporando la Directiva 89/427/CEE y 82/884/CEE.
- Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, que modifica parcialmente el Decreto 833/1975, estableciendo nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo, con el fin de adecuar nuestra legislación a las Directivas Comunitarias 85/203/CEE, de 7 de marzo, y 82/884/CEE, de 3 de diciembre.

Respecto de la Normativa Europea hay que aplicar la Directiva marco 96/62/CE del Consejo, de 27 de septiembre de 1996, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente. Esta Directiva ha sido desarrollada por sucesivas normas específicas, directivas “hija”:

- Directiva 1999/30/CE, del Consejo, de 22 de abril de 1999, relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente, que ha sido modificada por la Decisión de la Comisión 2001/1744/CE, de 17 de octubre. Otra directiva importante es la Directiva 2000/69/CE, de 16 de noviembre de 2000, sobre los valores límite para el benceno y el monóxido de carbono en el aire ambiente.
- La incorporación al derecho interno de las Directivas 96/62/CE, 1999/30/CE y 2000/69/CE se ha realizado mediante el Real Decreto 1073/2000, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.
- Una tercera directiva “hija” de la 96/62/CE es la 2002/3CE, de 12 de febrero de 2002, relativa al ozono en el aire ambiente, que deberá transponerse en un futuro próximo.

La última normativa española a aplicar es la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación (LPCIC) (“Boletín Oficial del Estado” de 2 de julio).

La normativa local también establece el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de energía (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de junio de 1994).

Art. 41. *Infraestructuras.*

- Saneamiento: la red de saneamiento será separativa, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, que especifica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

n ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra Instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo, se dispondrá en cada área edificable de dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

Los cálculos de caudal de aguas pluviales del Sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización, de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales de los futuros sectores PAU-7 y PAU-8 se realizará a la red existente en tres puntos: dos de conexión a la red de alcantarillado existente en el polígono El Tempranar, cuya gestión es municipal, y un tercer punto de conexión al colector denominado A1 del Sistema Arroyo del Soto del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid y gestionado por el Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II caudales de vertido que superen el caudal punta de aguas negras aportadas por la actuación, es decir de 2.355,11 metros cúbicos/día.

La red de alcantarillado del polígono El Tempranar es de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre la idoneidad de las conexiones propuestas y autorice dichas conexiones, garantizando que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Respecto a la autorización de conexión del vertido al colector A-1, se deberá dar cumplimiento al artículo 8 del Decreto 170/1998 solicitando autorización de conexión y retranqueo al Departamento de Tecnología y Alcantarillado del Canal de Isabel II.

- Tendidos eléctricos: se cumplirá el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Será obligatorio el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión que sobrevuelen el sector.
- Evacuación de humos: será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

- Redes de telefonía: en relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello será obligatorio que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

Art. 42. *Cumplimiento de la Ley de Residuos.*—Se cumplirá en todos sus puntos la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Art. 43. *Contaminación lumínica.*—Se garantizará el cumplimiento de las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica, para lo que se instrumentará el uso de las luminarias correspondientes de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

- Los niveles de iluminación no deberán superar los valores recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (CEI), pudiendo sobrepasarse dichos niveles hasta un 20 por 100.
- Se recomienda que la relación iluminancia/luminancia se minimice o que se maximice la relación luminancia/iluminancia, de forma que para que la misma luminancia, la iluminancia sea lo más pequeña posible, lo que implicará menor energía consumida e inferior flujo potencial máximo perdido emitido al cielo.
- Iluminar únicamente la superficie que se pretenda dotar de alumbrado.
- En cuanto a las luminarias y proyectores que emiten luz para el alumbrado exterior, incluido su equipamiento exterior, hay que tener en cuenta: la inclinación de la luminaria, la geometría de la instalación, los puntos de emplazamiento e implantaciones idóneas, tipo de asfaltado, etcétera.
- Utilización de lámparas de vapor de sodio de baja y alta presión (buen rendimiento luminoso y control fotométrico).
- Utilización de bombillas apantalladas y eficientes, con potencia necesaria para alumbrar el suelo de acuerdo con los criterios de seguridad. Luminarias que tengan vidrio refractor de cerramiento plano y transparente.
- Concentración del flujo luminoso en el hemisferio inferior con grupos ópticos capaces de aumentar el flujo dirigido hacia la superficie a iluminar, sustituyendo las luminarias con refractor difusor de vidrio estriado en forma de globo, por otras de cubeta de vidrio liso curvado que no sobresalga de la base de la luminaria.
- Limitación al máximo de la inclinación de la cavidad óptica, dirigiendo la luz hacia delante y utilizando grupos ópticos asimétricos.
- Uso, para los proyectores colocados en el suelo, de rejillas antideslumbrantes y de grupos ópticos capaces de controlar con precisión la emisión luminosa.
- En cuanto al encendido y apagado, deberá efectuarse de manera que no se adelante el encendido ni se retrase el apagado, mediante la instalación de un interruptor crepuscular o interruptor horario astronómico.
- Utilización de auxiliares eléctricos de reducción de flujo, con lo que el nivel de luz baja aproximadamente a la mitad.

Art. 44. *Estudio de caracterización de suelos.*—Los estudios de caracterización de la calidad del suelo deberán ser remitidos al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Medio Ambiente, o en su defecto, a la Dirección General de Evaluación Ambiental, para su supervisión e informe, de forma previa al inicio de la ejecución de las obras de urbanización.

## NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA ADOSADA</b>	<b>1</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Naves Adosadas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial.		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>exclusivo</i>
	Servicios terciarios		
	- Oficinas	X	X
	- Comercial, situación 1	X	
	- Comercial, situación 2	X	
	- Comercial, situación 3	X	X
	- Establec. consumo comidas/bebidas		X
- Otros servicios terciarios			
Dotacional	X	X	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		
Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.			

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Parcela máxima</b>	2.000 m <sup>2</sup> *
<b>Frente mínimo</b>	16 m
<b>Retranqueos mínimos</b> <b>A alineación exterior</b> <b>A linderos laterales</b>	5,50 m Se adosarán obligatoriamente entre parcelas de la misma zona de ordenanza. 3 m cuando sea colindante con otra zona de ordenanza
<b>A lindero trasero</b>	5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 4.000 m <sup>2</sup> .	

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	70%
<b>Altura máxima</b>	10 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
<b>Altura mínima</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li><i>Carga y descarga.</i> Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones.</li> <li><i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
--	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A jardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> <li>• Almacenamiento (sólo en el retranqueo trasero)</li> <li>• Instalaciones auxiliares (sólo en el retranqueo trasero)</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje</li> <li>• Instalaciones auxiliares</li> <li>• Construcciones auxiliares</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA PAREADA</b>	<b>2</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Naves Pareadas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial.		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>exclusivo</i>
	Servicios terciarios		
	- Oficinas	X	X
	- Comercial, situación 1	X	
	- Comercial, situación 2	X	
	- Comercial, situación 3	X	X
	- Establec. consumo comidas/bebidas		X
- Otros servicios terciarios			
	Dotacional	X	X
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		

Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Parcela máxima</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	20 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	5,50 m
<b>A linderos laterales</b>	Se adosarán obligatoriamente dos a dos, debiendo guardar un retranqueo mínimo al lindero contrario de 3 m.
<b>A lindero trasero</b>	5,50 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	65%
<b>Altura máxima</b>	10 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
<b>Altura mínima</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>• <i>Carga y descarga.</i> Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones.</li> </ul>
--	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA (continuación)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
---	---

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> <li>• Almacenamiento (sólo en el retranqueo trasero)</li> <li>• Instalaciones auxiliares (sólo en el retranqueo trasero)</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje</li> <li>• Instalaciones auxiliares</li> <li>• Construcciones auxiliares</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA AISLADA, grado 1</b>	<b>3</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Naves Aisladas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industria en general y Servicios empresariales		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>exclusivo</i>
	Servicios terciarios		
	- <i>Oficinas</i>	X	X
	- <i>Comercial, situación 1</i>	X	
	- <i>Comercial, situación 2</i>	X	X *
	- <i>Comercial, situación 3</i>	X	X
	- <i>Establec. consumo comidas/bebidas</i>		X
- <i>Otros servicios terciarios</i>		X *	
	Dotacional	X	X
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		
Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.			
* Situado en eje estructurante (C/ Montecarlo y C/ Sauce).			

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	3.500 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	50 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	10 m
<b>A linderos laterales</b>	7,00 m
<b>A lindero trasero</b>	7,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,65 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	12 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
<b>Altura mínima</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.</li> </ul>
--------------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> </ul>
--	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b> (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida.</li> <li><i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
--	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajardinamiento</li> <li>Aparcamiento</li> <li>Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenaje</li> <li>Construcciones auxiliares</li> <li>Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA AISLADA, grado 2</b>	<b>4</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Naves Aisladas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial.		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>exclusivo</i>
	Servicios terciarios		
	- <i>Oficinas</i>	X	X
	- <i>Comercial, situación 1</i>	X	
	- <i>Comercial, situación 2</i>	X	X*
- <i>Comercial, situación 3</i>	X	X	

	- <i>Establec. consumo comidas/bebidas</i>		X
	- <i>Otros servicios terciarios</i>		X *
	Dotacional	X	X
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		
Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.			
* Situado en eje estructurante (C/ Montecarlo y C/ Sauce).			

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Parcela máxima</b>	5.000 m <sup>2</sup> *
<b>Frente mínimo</b>	30 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	10 m
<b>A linderos laterales</b>	5,50 m
<b>A lindero trasero</b>	5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 10.000 m <sup>2</sup> .	

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	12 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
<b>Altura mínima</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.</li> </ul>
--------------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li><i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida.</li> <li><i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
--	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajardinamiento</li> <li>Aparcamiento</li> <li>Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenaje</li> <li>Construcciones auxiliares</li> <li>Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>MINIPOLÍGONO</b>	<b>5</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Naves Adosadas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial.		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>Exclusivo*</i>
	Servicios terciarios		
	- Oficinas	X	X
	- Comercial, situación 1		
	- Comercial, situación 2	X	
	- Comercial, situación 3	X	X
	- Establec. consumo comidas/bebidas		X **
- Otros servicios terciarios			
	Dotacional	X	X
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		
Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.			
* El uso exclusivo se permite ocupando una mini-nave completa.			
** Sólo se permitirá el uso de <i>Establecimiento para consumo de comidas y bebidas</i> ocupando una mini-nave completa en todo el minipolígono.			

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	La establecida gráficamente
<b>Frente mínimo</b>	50 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	5,50 m
<b>A linderos laterales</b>	5,50 m
<b>A lindero trasero</b>	5,50 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	9 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
<b>Altura mínima</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,50 m.</li> <li><i>Superficie de naves en planta baja:</i> Mínima 150 m<sup>2</sup> Máxima: 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie de la planta alta será como máximo el 40% de la de planta baja.</li> <li><i>Frente mínimo:</i> 9,00 m</li> </ul>
--	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>• <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con el siguiente estándar: una plaza vehículo industrial LIGERO por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial MEDIO 4X7m.</li> <li>• <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> <li>• <i>Vallado.</i> La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.</li> </ul>
--	--

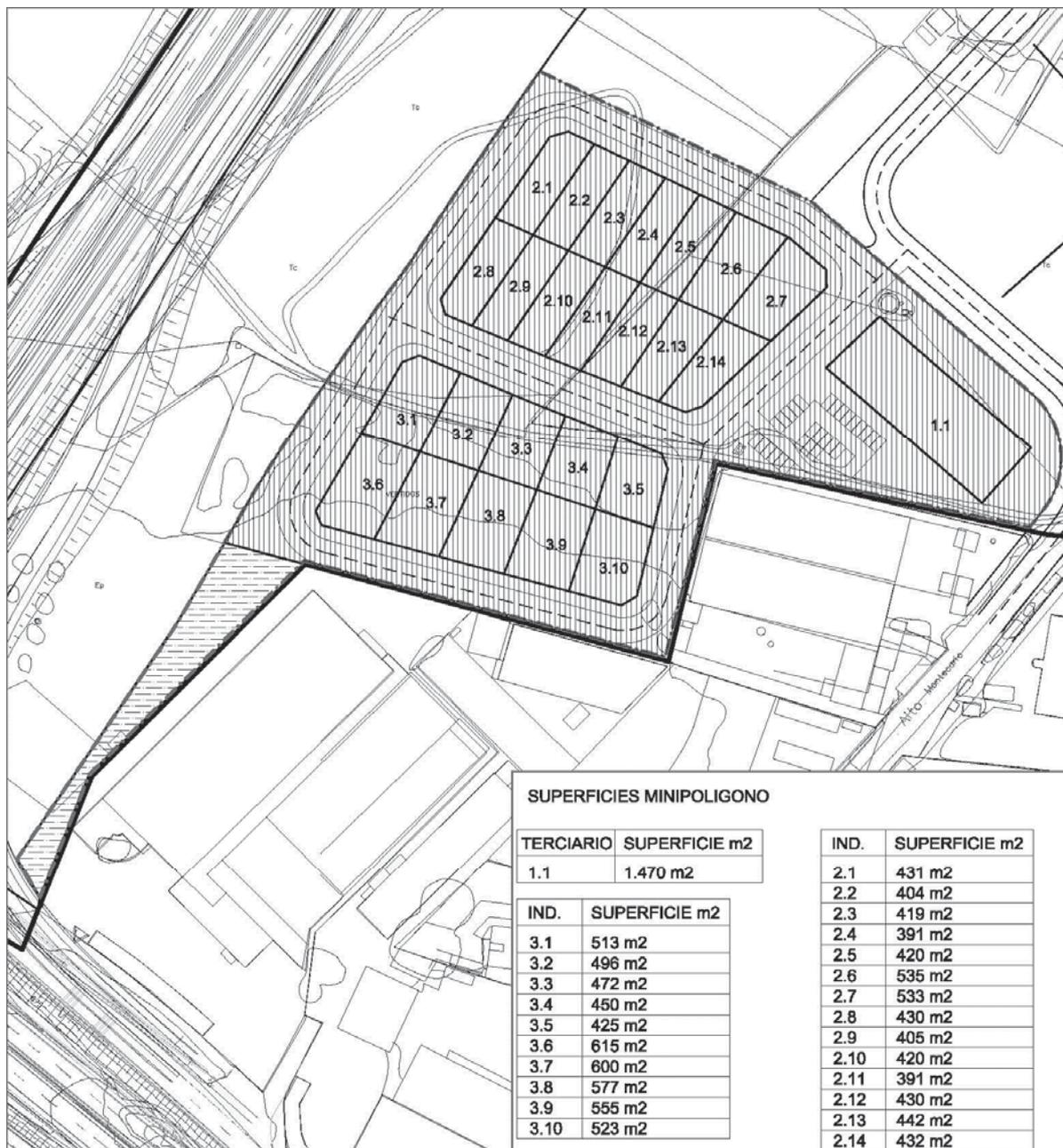
**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje</li> <li>• Instalaciones auxiliares</li> <li>• Construcciones auxiliares</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>CONDICIONES DE TRAMITACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se deberá presentar proyecto y solicitud de licencia de urbanización independiente del proyecto y licencia de edificación.</li> </ul>
-----------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En la ordenación de la parcela se podrá optar por una de las alternativas desarrolladas en la Memoria del Plan Parcial, destinándose en su totalidad a la construcción de naves nido, o bien contemplando la posible ampliación de las industrias aisladas colindantes, afectando para ello únicamente la zona inferior de la parcela.</li> </ul>
----------------------------------	--

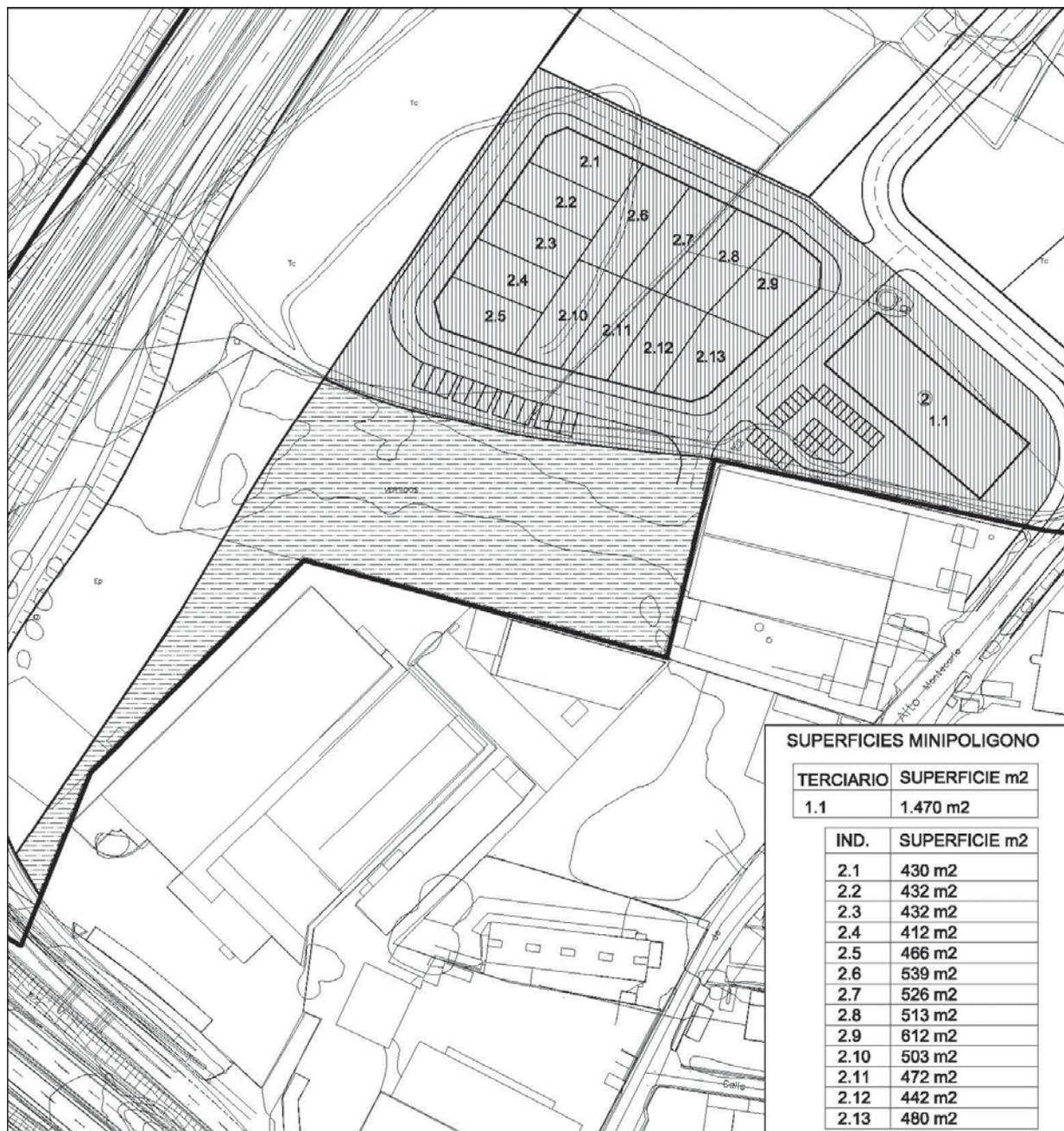
ZONA DE ORDENANZA	MINIPOLÍGONO	5
-------------------	--------------	---



--- LIMITE PARCELA

	MINIPOLIGONO	24.652 m2
	AMPLIACION INDUSTRIA AISLADA	1.917 m2

ZONA DE ORDENANZA	MINIPOLÍGONO	5
-------------------	--------------	---



**SUPERFICIES MINIPOLIGONO**

TERCIARIO	SUPERFICIE m2
1.1	1.470 m2

IND.	SUPERFICIE m2
2.1	430 m2
2.2	432 m2
2.3	432 m2
2.4	412 m2
2.5	466 m2
2.6	539 m2
2.7	526 m2
2.8	513 m2
2.9	612 m2
2.10	503 m2
2.11	472 m2
2.12	442 m2
2.13	480 m2

- LIMITE PARCELA
- MINIPOLIGONO 17.374 m2
- AMPLIACION INDUSTRIA AISLADA 9.195 m2

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>6</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificaciones aisladas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Servicios terciarios.
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>• Industrial con carácter general</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Parcela máxima</b>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	30 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	10 m
<b>A linderos laterales</b>	7,00 m
<b>A lindero trasero</b>	7,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	1,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	12 m, 3 plantas
<b>Altura mínima</b>	3,50 m de altura libre para usos compatibles
<b>Sótano</b>	2 plantas

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.</li> </ul>
<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> edificables o fracción. Para el uso comercial se deberá cumplir el estándar de plazas de aparcamiento establecido en la Normativa del Plan General (Artículo 9.4.24), aplicándose el más restrictivo en caso de conflicto.</li> <li>• <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela; para el uso comercial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.4.17 de la Normativa del Plan General.</li> <li>• <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> <li>• Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada</li> <li>• Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
-------------------	--

<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenaje</li> <li>Depósito de residuos no controlados</li> </ul>
----------------------	---

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ESTACIÓN DE SERVICIO</b>	<b>7</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificaciones aisladas	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Servicios terciarios: Estación de Servicio		
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento		
<b>Compatibles</b>		<i>parcial</i>	<i>exclusivo</i>
	Servicios terciarios		
	- Oficinas	X	X
	- Comercial, situación 1	X	
	- Comercial, situación 2	X	X
	- Comercial, situación 3	X	X
	- Establec. consumo comidas/bebidas	X	X
	- Otros servicios terciarios		X
Industrial en general	X *	X	
Dotacional	X	X	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados		

\* Únicamente se permite el uso de Servicios al automóvil.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	30 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación exterior</b>	7,00 m
<b>A linderos laterales</b>	7,00 m
<b>A lindero trasero</b>	7,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	8 m, 2 plantas
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela de 7,00 m.</li> </ul>
--------------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables o fracción, o la correspondiente al uso compatible desarrollado.</li> <li><i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, o la correspondiente al uso compatible desarrollado.</li> </ul>
--	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b> (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
---	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento y Aparcamiento</li> <li>• Instalaciones auxiliares</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>8</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Dotaciones y Servicios.
<b>Complementarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garaje – aparcamiento.</li> <li>• Servicios terciarios</li> </ul>
<b>Compatibles</b>	Servicios terciarios.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	No se fija
<b>Frente mínimo</b>	No se fija
<b>Retranqueos mínimos</b>	
A fachada	10 m
A linderos	7 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	45%
<b>Altura máxima</b>	12 m, 3 plantas
<b>Altura mínima</b>	3,50 m de altura libre
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7 m.</li> </ul>
-----------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>• <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.</li> <li>• <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación</li> </ul>
--	--

ZONA DE ORDENANZA	ZONA VERDE	9
TIPOLOGÍA		

**USOS**

<b>Característicos</b>	Espacios libres de dominio y uso público.
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo público en instalaciones al aire libre.</li> <li>• Servicios asociados al disfrute de la zona verde.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	
<b>Uso deportivo</b>	30%
<b>Edificación auxiliar</b>	2%
<b>Altura máxima</b>	5 m, 1 planta
<b>Altura mínima</b>	3,00 m de altura libre
<b>Retranqueos mínimos a todos los linderos</b>	3 m

Fuenlabrada, a 17 de diciembre de 2014.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.

(03/113/15)

