



INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
APR-4 FUENLABRADA (MADRID)**

SEPTIEMBRE 2008

**CARMEN ANDRÉS
LLANOS MASÍA**

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-4

MEMORIA

Septiembre 2008

ÍNDICE

PARTE I: MEMORIA

<i>TRAMITACIÓN</i>	1
<i>INFORMACIÓN</i>	2
1. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	2
2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA PARA EL APR-4	3
2.1 EDIFICABILIDAD Y USOS	3
2.2 ACCIONES PROGRAMADAS.....	3
2.3 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS	5
2.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	5
2.5 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	10
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	12
3.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO Y SU ENTORNO	12
3.2 TOPOGRAFÍA.....	12
3.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	12
3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	13
3.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	13
<i>ORDENACIÓN</i>	14
4. ESTRUCTURA GENERAL	14
5. SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	17
6. EDIFICABILIDAD DE APLICACIÓN	18
7. ZONAS DE ORDENANZA	19
8. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA	20

8.1	JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	20
8.2	ACTUACIONES PROGRAMADAS.....	20
8.3	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA FICHA DEL PLAN GENERAL	21
9.	RESERVAS DE SUELO.....	22
9.1	CESIÓN DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS LOCALES	22
9.2	PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	23
9.3	CESIÓN DE SUELO PARA APROVECHAMIENTO	23
10.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	25
10.1	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....	25
	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	26
11.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	26
12.	SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	26
13.	PLAZOS PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN	26
14.	VALORACIÓN ESTIMADA DE COSTES DE URBANIZACIÓN	27
	ANEXO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	28

TRAMITACIÓN

El documento de Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 13 de junio de 2008, ha sido expuesto al público durante un mes, la exposición pública fue publicada en el Boletín de la Provincia el 23 de junio de 2008 y en el periódico El Mundo el 25 de junio de 2008.

INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El área objeto de ordenación comprende el ámbito de suelo urbano remitido por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada a la redacción de planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior APR-4.

Se localiza el ámbito al oeste de la ciudad consolidada, conforma una única manzana delimitada por las calles Móstoles, C/ Oviedo, Avenida de Cantabria y calle peatonal que une las calles Oviedo y Pola de Lena.

En la manzana se desarrollan en la actualidad usos industriales, constituye un enclave aislado industrial rodeado de tejido residencial de gran diversidad tipológica.

El Plan Parcial desarrolla el ámbito delimitado por el Plan General, que recoge la manzana de uso industrial existente en el límite del barrio de La Serna con frente a la calle Móstoles, quedando los límites de la manzana delimitada de la siguiente manera:

Se delimita al oeste con el trazado de la C/ Oviedo, al norte calle peatonal tangente al conjunto de viviendas unifamiliares; al este la Avenida Cantabria, y al sur la C/ Móstoles.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA PARA EL APR-4

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada delimita un ámbito de suelo urbano, con calificación industrial, cuya ordenación pormenorizada deberá definirse a través de la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo, fijando para ello su remisión a un Plan Especial de Reforma Interior.

La ficha pormenorizada del Plan General establece como objetivos:

- *Reordenación de una manzana industrial inserta en un tejido claramente residencial.*
- *Ordenación del ámbito con tipología de edificación aislada en condominio o manzana abierta.*

Se establecen instrucciones para la ordenación del área donde se fija la ubicación del uso terciario y residencial, así como viarios peatonales interiores de forma indicativa (se acompaña la ficha del Plan General).

2.1 EDIFICABILIDAD Y USOS

La Ficha del Plan General fija un índice de edificabilidad indicativo de 1 m²/m² estableciendo que será el Plan Especial el documento que determinará específicamente el índice y la superficie máxima edificable.

Igualmente indicativo se establece un desglose porcentual entre los usos admisibles a desarrollar en el ámbito delimitado.

Se admiten los siguientes usos:

- Residencial colectiva
- Comercial
- Oficinas
- Equipamiento privado

2.2 ACCIONES PROGRAMADAS

Para el desarrollo del ámbito APR-4 el Plan General establece de forma vinculante las siguientes acciones programadas:

- RU-03
- V-63
- P-53

El Plan General programa una serie de acciones concernientes a la obtención de suelo y, o urbanización, vinculando el desarrollo del APR-4 a éstas:

▪ **RU-03**

Descripción: Remodelación industrial La Serna
Clase de suelo: Suelo urbano
Tipo de acción: Sistema local. Remodelación urbana
Obtención de suelo: 04
Superficie de suelo: 10.416 m²
Coste suelo: 62,5 millones de pts
Coste ejecución: 0
Coste total: 62 millones de pts
Programación: 2º cuatrimestre
A.I.: 62

▪ **P-53**

Descripción: Dotación de espacios libres en Remodelación industrial La Serna
Clase de suelo: Suelo urbano
Tipo de acción: Sistema local. Parques y jardines
Obtención de suelo: 2 (APR-4)
Superficie de suelo: 2.500 m²
Coste suelo: 0
Coste ejecución: 13 millones de pts
Coste total: 13 millones de pts
Programación: 1º cuatrimestre
A.I.: 3
Privada: 10

▪ **V-63.0**

Descripción: Dotación viaria interior
Clase de suelo: Suelo urbano
Tipo de acción: Sistema local. Viario
Obtención de suelo: 2 (APR-4)
Coste suelo: 0
Superficie de ejecución: 1.700 m²
Coste ejecución: 20 millones de pts
Coste total: 20 millones de pts
Programación: 2º cuatrimestre
A.I.: 4
Privada: 16

2.3 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

Uso característico

El ámbito de suelo urbano que se delimita tiene como uso característico el uso residencial definiéndose la necesidad de renovación de la manzana delimitada, en la actualidad con usos industriales dentro de un tejido claramente residencial.

Condiciones específicas de regulación de los usos

Se establecen como usos compatibles con el uso característico los usos terciarios, de forma específica comercial y oficinas, así como el dotacional privado.

Se fijan instrucciones gráficas en la ficha para la disposición de los usos terciarios, en el frente este de la manzana, materializando el frente de la Avenida Cantabria y especialmente la esquina con la C/ Móstoles.

Se establece de forma orientativa un espacio libre público vinculado a la calle Móstoles; este espacio se corresponde con una de las acciones programadas V-63, que el Plan fija en 2.500 m².

Finalmente se disponen los edificios residenciales entre la calle peatonal y el trazado de la C/ Móstoles. También como acción programada se considera RU-03, que corresponde a 10.416 m², relacionada esta superficie con la superficie total del ámbito, según la ficha 10.416 m², y la edificabilidad orientativa establecida.

Se establece además, de forma indicativa, la disposición de viario interior de circulación en el interior de la manzana.

Se contempla la posible ampliación de la calle peatonal trasera y la localización de usos dotacionales comerciales bajo su rasante en función de los desniveles topográficos existentes entre esta calle y la C/ Móstoles.

2.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los usos básicos que se permite desarrollar en el ámbito de actuación de suelo urbano que se delimita son:

- Residencial
- Comercial
- Oficinas
- Equipamiento privado

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada establece los siguientes coeficientes de ponderación de usos a aplicar en suelo urbano:

<u>Uso</u>	<u>Coeficiente ponderación (Cp)</u>
Residencial vivienda colectiva	1
Terciario comercial	1,80
Terciario oficinas.....	1,15
Dotacional privado	0,90

FICHA DEL PLAN GENERAL

69

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

NOMBRE: Remodelación Industrial La Serna CLASE DE SUELO: Urbano en proceso de consolidación TIPO DE ÁMBITO: Planeamiento Remitido FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI	HOJA DE PLANO 1:2000 19	SU
		Código
		APR-4

DATOS BÁSICOS

SUPERFICIE (bruta): 10.416 m2. USO CARACTERÍSTICO: Residencial ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (M2/M2): 1 m2/m2. (1)							
SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS (% S/TOTAL): (1)	R		I		D		TOTAL (m2c)
	U	C	I	OF	HS	EP	
		55-80		0-20	5-20	5-20	10.416

OBJETIVOS

Reordenación de una manzana industrial inserta en un tejido claramente residencial.
 Ordenación del ámbito con tipología de edificación aislada en condominio o manzana abierta.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CESIONES GRATUITAS DE SUELO PARA USOS DOTACIONALES PÚBLICOS (m2)

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública/Privada SISTEMA DE ACTUACIÓN: A definir en el PERI ÁREA DE REPARTO: APR-4 N° UNIDADES DE EJECUCIÓN: A fijar en el PERI CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN: 1º - 2º	ZONAS VERDES: EQUIPAMIENTO: SERVICIOS PÚBLICOS: VÍAS PÚBLICAS: TOTAL: Fijación en PERI
--	--

OBSERVACIONES

(1) La edificabilidad de 1 m2/m2, y por tanto la superficie máxima edificable tienen carácter indicativo, pudiendo modificarse en el PERI. Asimismo tiene carácter indicativo el desglose porcentual, por usos, de la superficie edificable.

Acciones Programadas: RU-03 DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 V-63 REFIERE EL ACUERDO DEL
 P-53 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 25.10.1999
 Madrid, 16-4-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO DE M. URBANISMO
 (P.D. Resolución 18/4/89, BOICM 5/5/89)

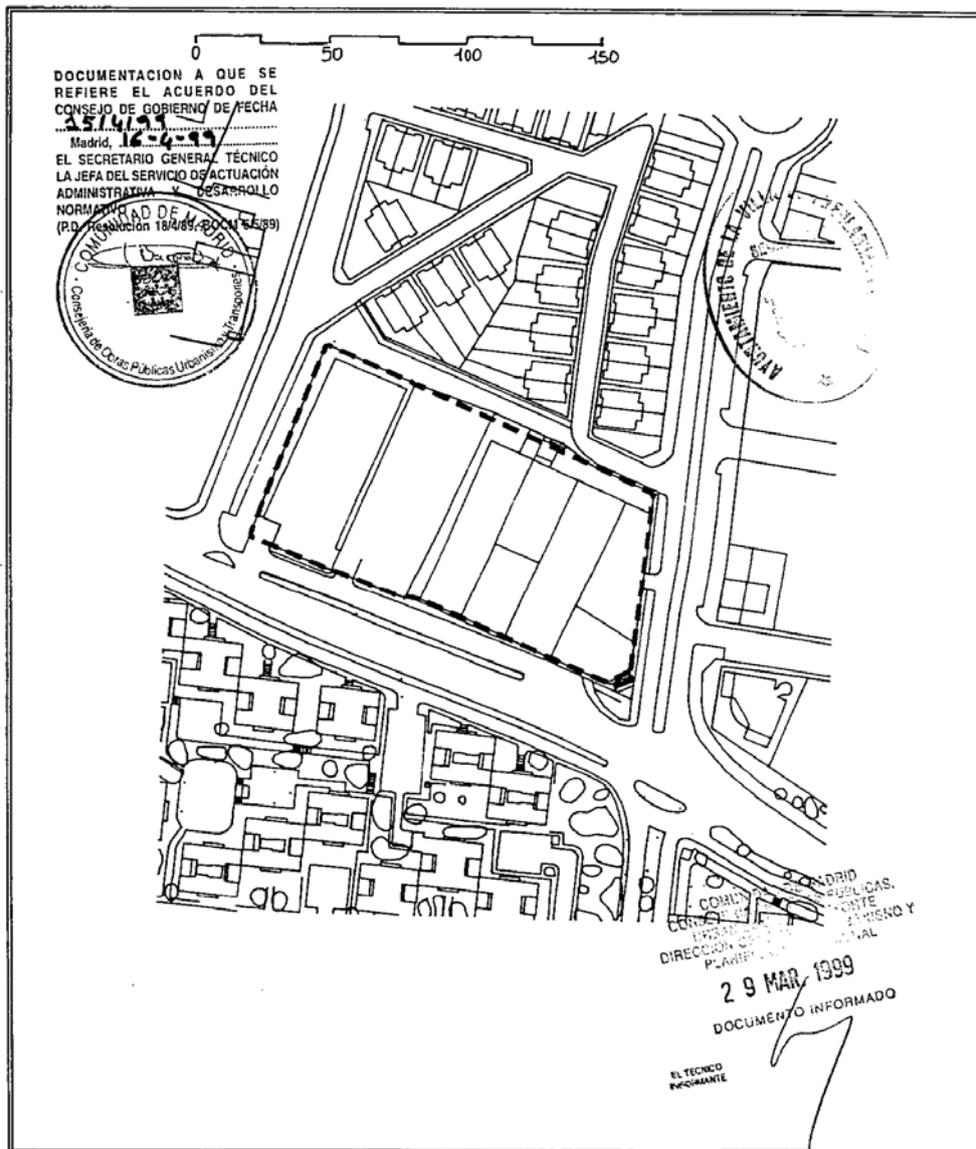
COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE GOBIERNO URBANO
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 PL. URBANO
 29 MAR 1999
 EL TÉCNICO INFORMANTE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION		SU
NOMBRE: Remodelación Industrial La Serna (Renault)	HOJA DE PLANO 1:2000 19	Código
CLASE DE SUELO: Urbano en proceso de consolidación		APR-4
TIPO DE AMBITO: Planeamiento Remitido		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI		

PLANO DE IDENTIFICACION

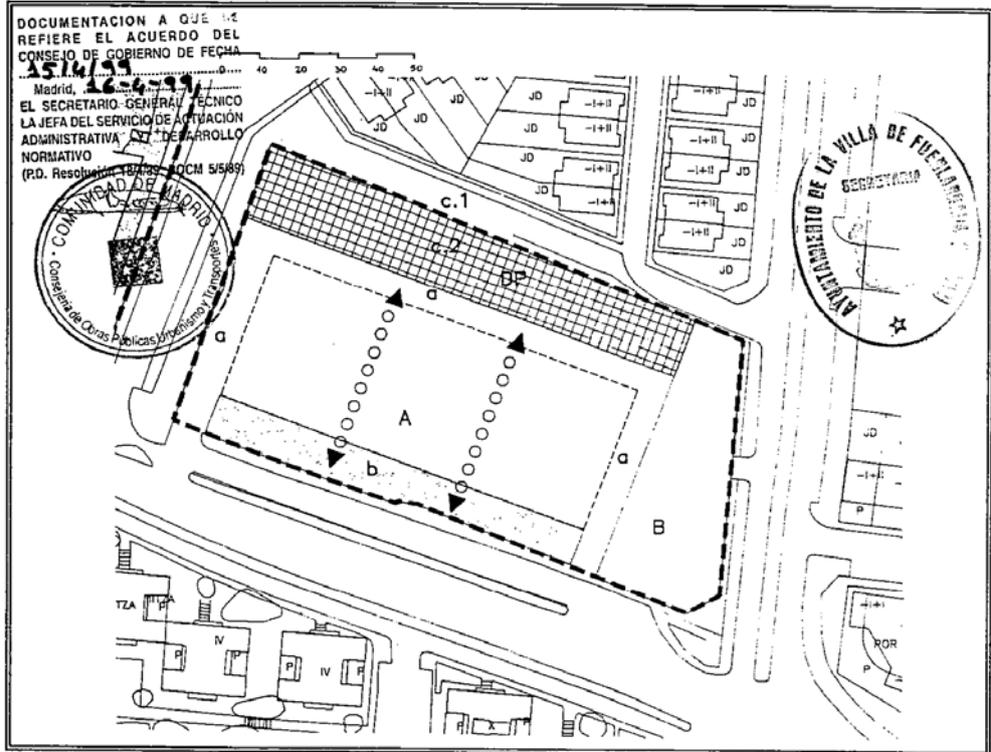


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

NOMBRE: Remodelación Industrial La Serna (Renault) CLASE DE SUELO: Urbano en proceso de consolidación TIPO DE AMBITO: Plancamiento Remitido FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI		SU Código APR-4
HOJA DE PLANO 1:2000 19		

ESQUEMA DE ORDENACION:



SIMBOLOGIA

A	Manzana residencial.
B	Cabecera terciaria ó manzana residencial.
a -	Viaro interior (indicativo)
b -	Espacio libre público (indicativo)
c.1 -	Calle existente (exterior al ámbito)
c.2 -	Ampliación de la calle c.1 con posibilidad de aprovechamiento dotacional-comercial bajo ella debido a la diferencia de cotas existente.
	Calles peatonales (indicativas)

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

Ordenación de la manzana con tipología residencial de edificación aislada en condominio, como transición entre el área de edificación unifamiliar y la edificación abierta de mayor altura.

Norma zonal de aplicación EA.2 - T

Altura indicativa: 4-5 plantas.

15 MAR 1999
 NUMERO INFORMADO

2.5 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

El Plan General identifica el ámbito delimitado como **suelo urbano en proceso de consolidación**, identificando como tal: *aquellas áreas de suelo urbano que están pendientes de concluir alguna de las operaciones materiales o jurídicas de ejecución del planeamiento así como aquellos ámbitos de esa misma clase de suelo para los que las determinaciones del nuevo Plan establece una nueva ordenación sustitutiva de la anterior, con procesos de reordenación espacial.*

Cada una de estas áreas constituye un área de reparto independiente coincidente con su ámbito.

En el momento que se aprueba el Plan General la legislación urbanística vigente no recogía diferentes categorías de suelo urbano, siendo posterior a éste la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley autonómica diferencia dos categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, estableciendo un diferente régimen urbanístico para cada uno de ellos.

Atendiendo a las condiciones objetivas del ámbito delimitado como APR-4: constituye una única manzana consolidada por edificaciones industriales, rodeada de tejido residencial, cuyo uso se pretende transformar a residencial. La manzana está completamente urbanizada, por lo que, en aplicación del artículo 14, podría entenderse que se trata de suelo urbano consolidado.

Estaríamos en uno de los supuestos singulares que recoge el artículo 42.6 de la Ley:

Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Sin embargo señalar que, el Ayuntamiento de Fuenlabrada, al igual que en otros procesos similares, equipara *el suelo en proceso de consolidación*, así contemplado por el Plan General aprobado definitivamente en 1999, con *suelo urbano no consolidado*, entendiendo el Ayuntamiento que es de aplicación este criterio sobre el ámbito del APR-4, siendo en consecuencia de aplicación el régimen urbanístico correspondiente a esta clase y categoría de suelo.

A partir de estas consideraciones, se identifica el ámbito delimitado como suelo urbano no consolidado.

Planeamiento de desarrollo

La ficha del Plan General establece la necesidad de redactar una figura de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado, señalando como tal la figura de *Plan Especial de Reforma Interior*; al respecto señalar que la legislación urbanística vigente *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, cuya entrada en vigor es posterior a la aprobación definitiva del Plan General, establece que la figura de planeamiento de desarrollo que establece la ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo urbano no consolidados completos es el Plan Parcial.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO Y SU ENTORNO

El ámbito de actuación de suelo urbano que se delimita está situado al noroeste del término municipal, con frente a la C/ Móstoles. Esta calle constituye uno de los ejes viarios principales de la ciudad consolidada, que se prolonga hasta el casco tradicional, desembocando en la C/ Plaza, donde se localizan un gran número de equipamientos públicos.

La manzana, cuya ordenación se pretende definir, se encuentra rodeada de tejido residencial muy diverso: al oeste se desarrollan tipologías residenciales de bloque abierto en altura como el barrio del Naranjo; recientemente se ha consolidado un nuevo bloque residencial, también en el frente de la C/ Móstoles colindante a éste ámbito, como desarrollo del APR-10; al sur los bloques abiertos se esponjan, mientras que al norte del enclave nos encontramos con un pequeño barrio de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas que dan frente al parque de la Paz, separadas del enclave por grandes desniveles topográficos.

3.2 TOPOGRAFÍA

El ámbito de actuación delimitado tiene desniveles topográficos muy marcados entre la rasante de la calle peatonal que limita la manzana al norte, dando frente a un tejido residencial de baja densidad con edificaciones residenciales en viviendas unifamiliares pareadas, y el frente de la C/ Móstoles; a esta rasante se han adaptado las edificaciones industriales existentes, al constituir esta calle el frente comercial. Las rasantes de las calles transversales: C/ Oviedo y Avenida Cantabria son inclinadas absorbiendo las diferencias de cotas entre las dos calles longitudinales.

3.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Se trata de una manzana con usos industriales y terciarios, consolidados en el frente de una de las salidas de la ciudad, que hoy ha quedado rodeada por tejido residencial. En la actualidad aún existen algunos de los usos industriales, básicamente en la esquina de la C/ Móstoles con Avenida Cantabria ocupada por un concesionario de automóviles Renault, habiéndose demolido las naves que albergaban los usos claramente industriales en el frente de la C/ Oviedo.

3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La manzana se encuentra dentro de suelo urbano, contando con todos los servicios que permiten su desarrollo.

Se acompañan los esquemas correspondientes de infraestructuras: Red de Abastecimiento, Red de saneamiento y Red de energía eléctrica.

Se pretende conectar el abastecimiento general a la tubería de 200 mm de diámetro que discurre por el frente de la calle Móstoles como se detalla en la descripción de la propuesta, y el saneamiento al pozo existente en la Avenida de Cantabria, en su confluencia con la calle Móstoles.

De la misma manera se procederá con las empresas suministradoras de gas y Telecomunicaciones.

3.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana que comprende el ámbito de actuación de suelo urbano comprende cuatro parcelas catastrales, que pertenecen únicamente a dos propietarios:

<i>Parcela catastral</i>	<i>Propiedad</i>
• Parcelas 14080-01 y 02	Inmobiliaria Lualca S.L
• Parcela 14080-03	Inmobiliaria Lualca S.L
• Parcela 14080-04	Hipermóvil S.A.

Se adjunta plano catastral: Plano 3. Estructura de la Propiedad.

ORDENACIÓN

4. ESTRUCTURA GENERAL

El desarrollo del ámbito de actuación correspondiente al área de planeamiento remitido APR-4 va a suponer el cierre del único frente de la C/ Móstoles, insertado en el tejido residencial, donde aún perviven algunos usos industriales.

En la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito ha tenido un peso específico de gran importancia la topografía de la manzana, que como ya se ha señalado en la Información, cuenta con grandes diferencias de cotas entre el frente de la C/ Móstoles y la calle peatonal paralela posterior.

Otro de los aspectos estratégicos a considerar ha sido la necesidad de conformar un espacio libre público de al menos 2.500 m², esta actuación programada desde la Ficha del Plan General ha sido el principal factor que ha servido como elemento generador de la ordenación. Se ha pretendido que este espacio público sirviera de forma efectiva como elemento de relación entre las distintas actividades que se podrán desarrollar en el ámbito y a la vez sirva como elemento de unión y relación con el barrio de viviendas unifamiliares que se desarrolla al norte de la manzana.

Se propone la configuración de un espacio público de cierta entidad perpendicular a la C/ Móstoles, que permita el paso y conexión con la C/ Pola de Lena del polígono residencial colindante. Éste espacio, a la vez de conectar y relacionar los dos tejidos residenciales, adquiere al desarrollarse hacia el interior de la manzana un carácter propio que le permitirá acoger también actividades de esparcimiento.

Se disponen los bloques residenciales en situaciones diferenciadas atendiendo al carácter de los viarios que conforman la manzana: se cierra el frente de la Avenida Cantabria con un bloque residencial y comercial en planta baja, y se cierra la C/ Móstoles con otro bloque residencial, conformando entre ambos un espacio libre público, que se amplía visulmente a través del espacio libre asociado al segundo bloque hasta el entorno verde que representan los taludes vegetales que se dispondrán para absorber las diferencias topográficas entre la calle Móstoles y la posterior peatonal que remata un tejido de viviendas unifamiliares.

Las edificaciones residenciales conforman la fachada construida del espacio público y de las calles transversales C/ Oviedo y Avda. Cantabria.

Se ha valorado el potencial estratégico de la esquina que conforman las C/ Móstoles con Avda. Cantabria, localizando en esta esquina los usos comerciales que se

permiten desarrollar en el enclave. Estos usos se plantean únicamente en planta baja de la edificación residencial que da frente a la Avda. Cantabria, entre ésta y el espacio libre público del interior de la manzana.

El tejido residencial

Atendiendo a las diferentes condiciones de los viarios que conforman la manzana, y a los usos que se desarrollan en el entorno próximo, se plantean dos situaciones diferenciadas en la disposición de los bloques residenciales: al este, como ya se ha comentado en el apartado anterior, valorando la situación estratégica de la confluencia de las calles Móstoles y Cantabria, -la primera nos une con el casco tradicional y la segunda con la Avda. de Europa y Avda. de las Provincias-, se dispone un bloque lineal que albergando los usos terciario comerciales en planta baja presenta fachada a la Avda. Cantabria y al espacio libre público de nueva creación.

Al oeste, se ha considerado la idoneidad de configurar, con la misma tipología edificatoria de bloque abierto, un bloque lineal que materializa la fachada a la calle Móstoles, dejando libre el interior de la manzana, creando un espacio de transición entre los espacios libres privados y los públicos.

Se continua con la línea de edificación definida en la manzana superior colindante, dotando de continuidad a la disposición de los volúmenes edificados y edificables. Este bloque se asocia a un espacio libre de uso privado, paralelo al edificio residencial, donde se prevé el desarrollo de usos deportivos y de esparcimiento asociados al bloque. Los espacios libres privados sirven de transición entre el espacio público y los usos residenciales.

La esquina con la C/ Oviedo no tiene el mismo potencial estratégico de la Avda. Cantabria, teniendo en cuenta además la presencia de usos terciarios comerciales en el bloque colindante de reciente construcción, no se considera necesario aumentar la dotación comercial de la zona, abastecida por las dotaciones próximas y las propuestas dentro de la manzana focalizadas en el frente este.

En este sentido, se plantea diáfana la planta baja de este bloque, considerando la no necesidad de implementar en la zona más usos comerciales y permitir así el esponjamiento del tejido residencial, al percibir desde las calles perimetrales el espacio libre público asociado.



La red viaria

El desarrollo residencial de la manzana y su posición entre tejidos de tipologías diferenciadas separados a partir de diferencias notables topográficas, plantean la conveniencia de dotar de un tratamiento diferenciado a los cuatro frentes que limitan la citada manzana.

La calle Móstoles soporta una intensidad de tráfico de cierta intensidad, con el fin de minimizar el impacto del tráfico se propone la supresión del viario de servicio, hoy utilizado para acceso y distribución de las industrias, conformando una acera amplia, que se remata con aparcamientos separados de los peatones con una fila de árboles. Se consolida así un itinerario peatonal seguro en todo el frente de calle desde la glorieta de la C/ Islas Británicas hasta la manzana de los Colegios junto a la Avenida de Europa.

La calle peatonal superior se amplía dotándola de una anchura uniforme, se disponen árboles, rematándose en talud para absorber las diferencias topográficas hasta llegar al espacio libre de uso privado.

5. SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Para la consideración de la superficie del ámbito de actuación de suelo urbano APR-4 partimos de la superficie que figura en la ficha del Plan General 10.416 m²; para el desarrollo pormenorizado del ámbito se ha realizado una medición topográfica que nos da como resultado una medición real precisa sobre la que se realizan los cálculos, que nos da una superficie final de **10.784,00 m²**

Se ponen en consideración además los siguientes antecedentes:

- En el año 1982 el Ayuntamiento de Fuenlabrada procedió a la redacción y posterior ejecución del Proyecto de Urbanización y Desdoblamiento de la Carretera de Villaviciosa a Pinto, (Identificada hoy entre otras con la calle Móstoles), lo que implicó la necesidad de ocupación de una serie de terrenos, entre ellos los correspondientes a la parcela propiedad de *IBERICA DE MADERAS S.A.*, con la referencia catastral 165 del polígono 4 del Catastro.
- Que la mercantil *IBERICA DE MADERAS S.A* aceptó la ocupación de parte de los terrenos de su propiedad por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, terrenos que le fueron requeridos con gran urgencia al quedar afectados al destino previsto en el mencionado Proyecto de desdoblamiento.
- Que el Ayuntamiento de Fuenlabrada se comprometía a reconocer sobre la totalidad de la parcela bruta catastral *el aprovechamiento urbanístico que en su día determinase el Plan General de Ordenación Urbana*.
- Cuando se produce la compraventa de la citada parcela, el propietario originario de la misma (D. Luis Rodríguez Durón) declara la veracidad de los hechos citados, asegurando el compromiso, por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, de reconocer aprovechamiento sobre la totalidad de la parcela original (6.000 m²).

No obstante y con independencia de que el promotor de la actuación promueva los trámites correspondientes para la reclamación de los terrenos cedidos con anterioridad, se ha considerado en este documento la superficie expresada anteriormente.

En el cómputo de la superficie total del ámbito se han considerado las siguientes superficies:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| o Parcelas 01 y 02 | 5.085,62 m ² |
| o Parcela 03 | 2.528,45 m ² |
| o Parcela 04 | 3.169,93 m ² |

Lo que hacen una superficie total de **10.784,00 m²**.

6. EDIFICABILIDAD DE APLICACIÓN

La ficha del Plan General establece con carácter indicativo un índice de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, atendiendo a los objetivos básicos del Plan General: la reordenación de una manzana, hoy con uso industrial, en un tejido claramente residencial, se ha tratado de utilizar tipologías edificatorias semejantes a las existentes en el entorno próximo, mediante edificación abierta.

Se establece un índice de edificabilidad de aplicación de $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la totalidad de la superficie descrita en el apartado anterior, que da como resultado la disposición de dos piezas perpendiculares entre si, con espacios libres públicos y privados, con alturas de la edificación residencial de B+5 mínimo a B+6 plantas máximo.

7. ZONAS DE ORDENANZA

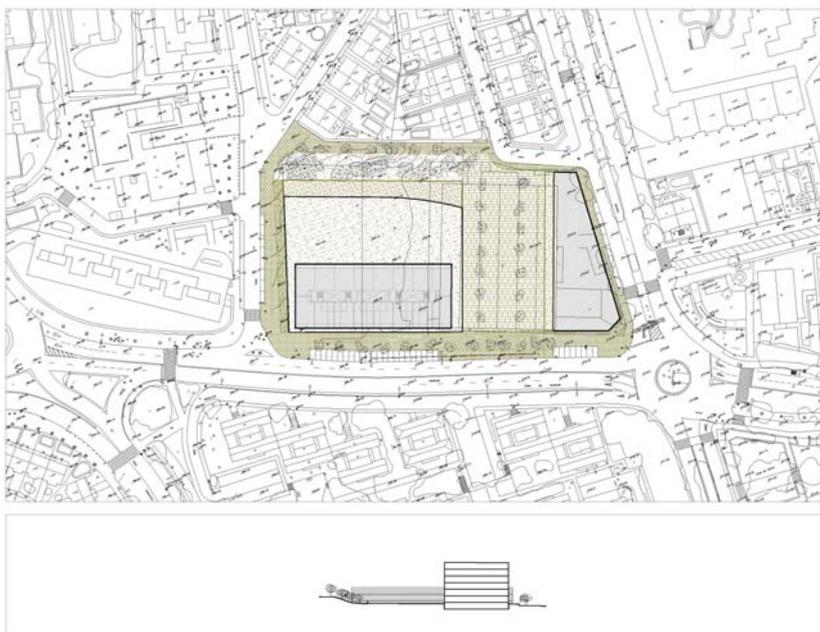
Atendiendo a la singularidad y reducido ámbito se establecen ordenanzas gráficas para la regulación de la edificación, se prevén dos tipos de edificaciones residenciales: con frente a la Avda. Cantabria se dispone un bloque lineal que se ajusta al frente de la fachada con la Avenida de Cantabria, destinando la planta baja al uso terciario comercial, que se abre tanto a la Avda. Cantabria como hacia el espacio libre de uso público que se prevé en la propia manzana.

En la esquina de las calles Móstoles y Oviedo se asigna la ordenanza de edificación abierta con espacio libre privado; la edificación se dispondrá preferentemente con frente a la C/ Móstoles.

- **Ordenanza 1.** Residencial en bloque abierto con espacios libres privados
- **Ordenanza 2.** Residencial en bloque abierto sin espacios libres privados, con planta baja comercial.
- **Ordenanza Zona Verde.** Corresponde al espacio libre de uso público.

Se establece para ambas ordenanzas los siguientes parámetros:

- o área de movimiento donde deberá situarse la edificación
- o número máximo de plantas
- o condiciones para la ocupación de la planta baja
- o número total de m² edificables



8. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA

8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se desglosan de forma pormenorizada los diferentes usos que se permiten en el ámbito de actuación:

Residencial en vivienda colectiva

Comercial en planta baja

A las superficies edificables de los diferentes usos se les aplica el coeficiente de ponderación, que en este caso para todo el suelo urbano ha fijado el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Ordenanza	Uso	S edificable (m ²)	Cp	S ponderada (m ²)
1	Residencial	10.659,70	1	10.659,70
2	Residencial	3.079,11	1	3.079,11
	Comercial	1.358,78	1,8	2.445,81
Total		15.097,60		16.184,62

Superficie del ámbito 10.784,38 m²

El coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación es el cociente de la suma de las superficies edificables ponderadas de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el ámbito de actuación, entre la superficie total del ámbito. El coeficiente de edificabilidad es de **1,5008**.

8.2 ACTUACIONES PROGRAMADAS

Se da cumplimiento a las actuaciones programadas en la ficha del Plan General de Fuenlabrada:

Ficha Plan General

- RU-03 10.416 m² de suelo
- V-63 1.700 m² urbanizados
- P-53 2.500 m² de suelo

Ordenación propuesta

- Superficie residencial edificable 15.097,70 m²
- Superficie viario peatonal 675,67 m²

Viario urbanizado exterior al ámbito: se incluye la urbanización de los viarios externos perimetrales en las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

- Espacio libre público 3.854,33 m²

8.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA FICHA DEL PLAN GENERAL

Se justifica el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la ficha del Plan General al haber previsto la ordenación pormenorizada que se define las actuaciones programadas, y el desarrollo de la tipología de bloque abierto.

9. RESERVAS DE SUELO.

9.1 CESIÓN DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS LOCALES

El artículo 18.2 b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que será de cesión obligatoria al Municipio el suelo reservado para las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

El artículo 36.6 determina que cada ámbito de suelo urbano no consolidado deberá reservar como cesión para redes locales terrenos con una superficie mínima de 30 m² por cada 100 m² construidos.

Del total de la reserva resultante al menos el 50% de los terrenos deberán destinarse a espacios públicos arbolados.

Teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

<i>Superficie del ámbito</i>	10.784,00 m ²
<i>Edificabilidad</i>	1,4 m ² /m ²
<i>Superficie edificable</i>	15.097,60 m ²

Cesión redes locales

	L 9/2001
Espacios libres públicos arbolados (mínimo)	2.264,64 m ²
Equipamientos + Infraestructuras (máximo)	2.264,64 m ²
Total (30 m²s/100 m²c)	4.529,28 m²

	PPRI
Espacios libres públicos	3.854,33 m ²
Viario peatonal	675,67 m ²
Total	4.530,00 m²



9.2 PLAZAS DE APARCAMIENTO

El Plan Parcial dispone la necesidad de contar con un estándar de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, de al menos una plaza y media por cada 100 m² edificables o fracción como establece la Ley. La actuación contempla además la ordenación definitiva de los viarios que limitan a la manzana, englobando el tratamiento de aceras y disposición de plazas de aparcamiento.

9.3 CESIÓN DE SUELO PARA APROVECHAMIENTO

El artículo 18.2.c de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo, establecen que serán de cesión al Municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie.

El coeficiente de edificabilidad que corresponde al ámbito de actuación, asignado por el Plan Parcial es de 1,5008, que multiplicado por la superficie total del sector nos da 16.184,62 m², de la que el 10 por ciento, **1.618 m²** de uso y tipología característica son de cesión al Ayuntamiento.

El artículo 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la obligación de ceder al Municipio terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Estos terrenos deben tener dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del área de reparto por la superficie de la unidad de ejecución.

Este mismo artículo en su punto 3 establece:

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso el suelo cedido o su equivalente quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En el ámbito de actuación del APR-4, la ordenación propone el desarrollo de dos piezas residenciales diferenciadas, que deben tener una respuesta única y unitaria hacia la ciudad. Su escasa entidad por otra parte hace conveniente que se proceda al desarrollo conjunto de cada una de ellas; en este contexto se ve dificultada la asignación al Ayuntamiento de una parcela independiente, desgajada de los bloques referenciados.

La actuación se integra en un tejido residencial plural y diversificado, con tipologías diversas en el entorno inmediato, el desarrollo del APR-4 si contempláramos un mayor número de bloques (tres), con el objeto de disgregar el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, originaría la necesidad de distribuirlos dentro del ámbito de actuación con el cumplimiento de las distancias entre ellos y cumplimiento de las distancias con respecto a las edificaciones existentes en el entorno inmediato; la necesidad de cumplir con las determinaciones que al efecto establece el Plan General, atendiendo a la escasa entidad del ámbito a ordenar, provocaría una excesiva compactación de las edificaciones, debido a la obligación de tener que alejarse de las edificaciones existentes próximas; que restaría interés y eficacia al proyecto urbano que se pretende acometer.

En conclusión, se hace aconsejable la propuesta al Ayuntamiento, en aplicación del punto 3 del artículo 96, de la sustitución de los terrenos edificables por su equivalente económico.

10. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

10.1 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La manzana situada en Fuenlabrada, entre las calles Ovideo, Móstoles y Avenida de Cantabria, está en suelo urbano, contando con los servicios que permiten su desarrollo. Sin embargo, y teniendo en cuenta el cambio de uso que se ha propuesto para la parcela, se ha procedido a solicitar viabilidad de suministro al Canal de Isabel II, Iberdrola y Gas Natural.

En principio, y sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Compañías suministradoras, parece factible conectar las acometidas a la tubería de 200 mm de diámetro que discurre por el frente de la calle Móstoles, y las acometidas de la zona comercial se harían a la tubería de 100 mm existente en la calle Oviedo. Sería necesario comprobar la ubicación exacta de la tubería respecto al área de movimiento de la parcela, para determinar la necesidad de proceder o no a un retranqueo de la misma.

En cuanto al saneamiento, se propone la conexión al pozo existente en la Avenida de Cantabria, en su confluencia con la calle Móstoles. Es necesario determinar la ubicación exacta y cota del pozo, para asegurar la evacuación por gravedad.

En energía eléctrica no se prevén problemas, dada la ubicación de la parcela dentro de la malla urbana de Fuenlabrada. Sin embargo, se procede a la solicitud de viabilidad de suministro a Iberdrola, que a su vez indicará las conexiones a la red existente.

De la misma manera se procederá con las empresas suministradoras de gas y Telecomunicaciones.

Como conclusión, cabe mencionar que debido a la ubicación de la manzana dentro de la ciudad consolidada, las obras de urbanización se limitarían a la definición de las acometidas a las redes de servicios existentes en las inmediaciones, y la ejecución de un acerado perimetral que permita el acceso cómodo a las distintas zonas. En este acerado perimetral se colocará el alumbrado público y el arbolado, con su correspondiente red de riego, en su caso.

También se renovará la zona de calzada delimitada por la isleta que separa la actuación de la calle Móstoles, y se definirán las zonas de aparcamiento.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

11. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se delimita una única unidad de ejecución que comprenden todos los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

12. SISTEMA DE EJECUCIÓN

La actividad de ejecución se desarrollará por el sistema de compensación.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solares resultantes de la ejecución de la ordenación propuesta por el planeamiento de desarrollo tal como se establece en el artículo 20.2.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, será proporcional al valor del terreno aportado.

13. PLAZOS PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Se ha establecido una única unidad de ejecución a desarrollar en los siguientes plazos parciales contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial:

- Demolición de las edificaciones industriales existentes 6 meses
(el plazo señalado no será inferior a dos años a partir de la fecha suscrita del acuerdo entre LUALCA S.L. e HIPERMÓVIL S.L.: 16-4-09)
- Presentación del Proyecto de Urbanización 3 meses
- Ejecución de la urbanización 6 meses
(a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización)
- Presentación del Proyecto de Reparcelación 3 meses
- Presentación del Proyecto de edificación 2 años
(a partir de la ejecución de las obras de urbanización, desde que las parcelas tengan la condición de solar)

14. VALORACIÓN ESTIMADA DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Se realiza la siguiente estimación de costes donde se contemplan las obras de urbanización interior y complementaria al ámbito delimitado.

DEMOLICIONES Y MTO DE TIERRAS	45.000,00
PAVIMENTACIÓN	150.000,00
SANEAMIENTO: PLUVIALES Y FECALES	35.000,00
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	60.000,00
ENERGÍA ELÉCTRICA	90.000,00
ALUMBRADO PÚBLICO	15.000,00
CANALIZACIÓN TELEFÓNICA	12.000,00
SEÑALIZACIÓN	6.000,00
JARDINERÍA, RED DE RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	20.000,00
DISTRIBUCIÓN DE GAS	10.000,00
SEGURIDAD Y SALUD.	20.000,00
	463.000,00
19% Gastos generales y Beneficio industrial	87.970,00
16% IVA	88.155,20
TOTAL	639.125,20

La valoración es orientativa, el precio final se debe ajustar con el desglose detallado de las obras que contemple el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Anexo: Documentación complementaria

1. CONVENIO suscrito entre los dos propietarios de terrenos del ámbito delimitado comprometiéndose ambos al desarrollo conjunto del ámbito.

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-4

NORMATIVA URBANÍSTICA

Septiembre de 2008

ÍNDICE

PARTE II: NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
ARTÍCULO 1 .- OBJETIVO	1
ARTÍCULO 2 .- ÁMBITO.....	1
ARTÍCULO 3 .- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	1
ARTÍCULO 4 .- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.....	1
ARTÍCULO 5 .- EFECTOS DEL PLAN PARCIAL	1
ARTÍCULO 6 .- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL	2
ARTÍCULO 7 .- INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL	2
CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	3
ARTÍCULO 8 .- COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN	3
ARTÍCULO 9 .- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	3
ARTÍCULO 10.- SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	3
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
ARTÍCULO 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	4
ARTÍCULO 12.- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO	4
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN.....	5
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN.....	5
ARTÍCULO 13.- PARCELACIÓN	5
ARTÍCULO 14.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	5
ARTÍCULO 15.- ÁREA DE MOVIMIENTO.....	5
ARTÍCULO 16.- EDIFICABILIDAD.....	5
ARTÍCULO 17.- ALINEACIONES	5
ARTÍCULO 18.- RETRANQUEOS	6
ARTÍCULO 19.- AJARDINAMIENTO DE PARCELA.....	6
ARTÍCULO 20.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	6

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LOS USOS	7
ARTÍCULO 21.- CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.....	7
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	8
ARTÍCULO 22.- CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	8
ARTÍCULO 23.- CONTENIDO DE LAS FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	8

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo

El Plan Parcial de Reforma Interior correspondiente al ámbito de actuación de suelo urbano APR-4, tiene como objetivo la reordenación de una manzana industrial insertada en un tejido residencial.

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

Artículo 2.- Ámbito

El ámbito de aplicación de la normativa es el ámbito de actuación de suelo urbano APR-4, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, reflejado en el plano 1 de este Plan Parcial.

Artículo 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.

Artículo 4.- Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial de Reforma Interior 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.

Artículo 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.

Artículo 6.- Documentación del Plan Parcial

El Plan Parcial de Reforma Interior consta de la siguiente documentación:

1. Memoria
2. Normativa urbanística
3. Planos

Artículo 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

Artículo 8.- Competencias en la actuación

La elaboración del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada de acuerdo con lo así establecido en la Ficha del Plan General: la 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.

Artículo 9.- Ejecución del planeamiento

La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde a iniciativa privada, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.- Sistema de ejecución

El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial será el de compensación, que deberá ajustarse a lo establecido al efecto en la Ley 9/2001 del Suelo, artículos 104 y concordantes.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 11.- Clasificación del suelo

El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan Parcial de Reforma Interior está clasificado como suelo urbano, y a partir de las consideraciones expuestas en el punto 2.5. Clase y categoría de suelo de la Memoria, suelo urbano no consolidado.

Artículo 12.- 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 las siguientes:

- **Ordenanza 1.** Residencial en bloque abierto con espacios libres privados.
- **Ordenanza 2.** Residencial en bloque abierto sin espacios libres privados, con planta baja comercial.
- **Ordenanza Zona Verde.** Corresponde al espacio libre de uso público.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 13.- Parcelación

Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Las parcelas delimitadas se consideran indivisibles.

Artículo 14.- 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.

Artículo 15.- Área de movimiento

Se delimitan gráficamente áreas de movimiento precisas para cada una de las zonas de ordenanza que se establecen en este Plan Parcial, debiendo la edificación situarse dentro de ellas.

El área de movimiento puede ser ocupada en su totalidad si así se precisa en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Artículo 16.- Edificabilidad

La edificabilidad del ámbito del Plan Especial se cifra en 15.097,60 m² que constituye el techo máximo edificable.

La edificabilidad asignada se distribuye entre las distintas zonas de ordenanza según lo indicado en las fichas de condiciones particulares. La superficie edificada se computará de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo correspondiente del Plan General.

Artículo 17.- Alineaciones

Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 4.- 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.

Artículo 18.- 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 m.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- 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 5. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 21.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como *uso característico* del ámbito de actuación el uso residencial

Se establecen como *usos compatibles*:

- Servicios Terciarios
 - Comercial
 - Oficinas
- Dotacional privado

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 22.- Calificación y ordenación pormenorizada

El Plan Especial ordena de forma integral la manzana que el Plan General destina a reordenación y transformación al uso residencial, dentro de este uso global se pormenorizan los usos que se estiman necesarios para su correcto desarrollo.

Cada Zona de Ordenanza tiene una ficha individualizada que particulariza sus condiciones de desarrollo.

Artículo 23.- Contenido de las Fichas de las Zonas de Ordenanza

Las Fichas correspondientes a cada una de las Zonas de Ordenanza fijan el uso característico de cada zona, especificando los usos asociados en cada caso y determinan los parámetros edificatorios aplicables en cada caso.

ZONA DE ORDENANZA	Residencial	1
TIPOLOGÍA	Edificación en bloque abierto	

USOS

Característicos	Residencial vivienda colectiva
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Garaje-Aparcamiento
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

Condiciones del ÁREA DE MOVIMIENTO

Superficie del Área de movimiento	gráfica
Ocupación máxima sobre rasante	40%
Ocupación máxima bajo rasante	Se podrá ocupar todo el área de movimiento.

Condiciones de EDIFICABILIDAD

Techo edificable máximo	10.659,70 m ²
--------------------------------	--------------------------

Condiciones de VOLUMEN y FORMA del edificio

Altura máx. s/rasante	23,00 m de altura de cornisa B+ 6 plantas
Retranqueos máximos	Se establece un retranqueo máximo de 3 m a las calles: <i>C/ Móstoles</i> <i>C/ Oviedo</i>

ZONA DE ORDENANZA	Residencial	2
TIPOLOGÍA	Edificación en bloque abierto	

USOS

Característicos	Residencial vivienda colectiva
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento privado • Terciario Comercial • Servicios terciarios • Garaje-Aparcamiento
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

Condiciones del ÁREA DE MOVIMIENTO

Superficie del Área de movimiento	Gráfica. Se deberán respetar las distancias mínimas establecidas en el Plan General con respecto a las condiciones de retranqueo frente a edificaciones existentes (viviendas unifamiliares en la parte posterior).
Ocupación máxima sobre rasante	100%
Ocupación máxima bajo rasante	100%

Condiciones de EDIFICABILIDAD

Techo máximo edificable	3.079,12 m ² uso residencial 1.358,78 m ² uso comercial
--------------------------------	--

Condiciones de VOLUMEN y FORMA del edificio

Altura máx. s/rasante	20,50 m de altura de cornisa B+ 5 plantas
------------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	zonas verdes y espacios libres de uso público	3
--------------------------	--	----------

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público.
Asociados	<ul style="list-style-type: none"> Servicios asociados al disfrute de la zona verde, como quioscos o similar.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m ² /m ²
Ocupación edificación	5%
Altura	4 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos del área	3 m mínimo

PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1: Planeamiento vigente. Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada

Escala 1:2.000

Plano 2: Estado actual. Usos y topografía

Escala 1:1.000

Plano 3: Estructura de la propiedad

Escala 1:600

Plano 4.1: Alineaciones y Rasantes

Escala 1:600

Plano 4.2: Secciones

Escala 1:600

Plano 5: Zonas de ordenanza

Escala 1:600

Plano 6: Áreas de movimiento

Escala 1:600

Plano 7: Cesión Redes Locales

Escala 1:600

Plano 8: Perfiles longitudinales

Escala 1:2.000/ 1:200

Plano 9: Imagen final

Escala 1:600

Plano 10.1: Red de abastecimiento de agua

Escala 1:1.000

Plano 10.2: Red de Saneamiento

Escala 1:600

Plano 10.3: Red de Gas y Electricidad

Escala 1:1.000

Plano 10.4: Red de Telefonía

Escala 1:1.000



DELIMITACION DEL ÁMBITO

PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS.
LLANOS MASÍA.
ARQUITECTA

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO

PLANEAMIENTO VIGENTE

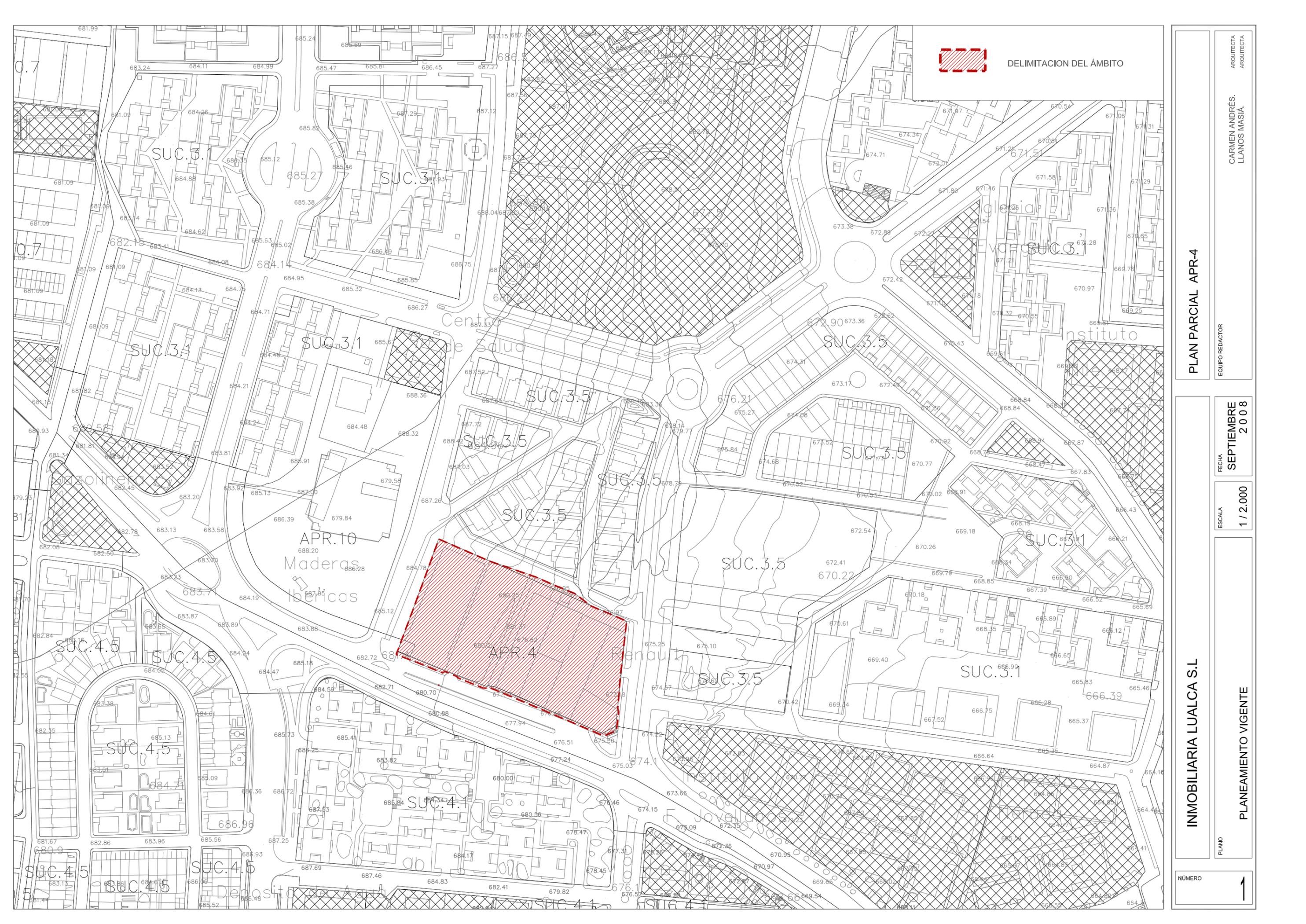
ESCALA

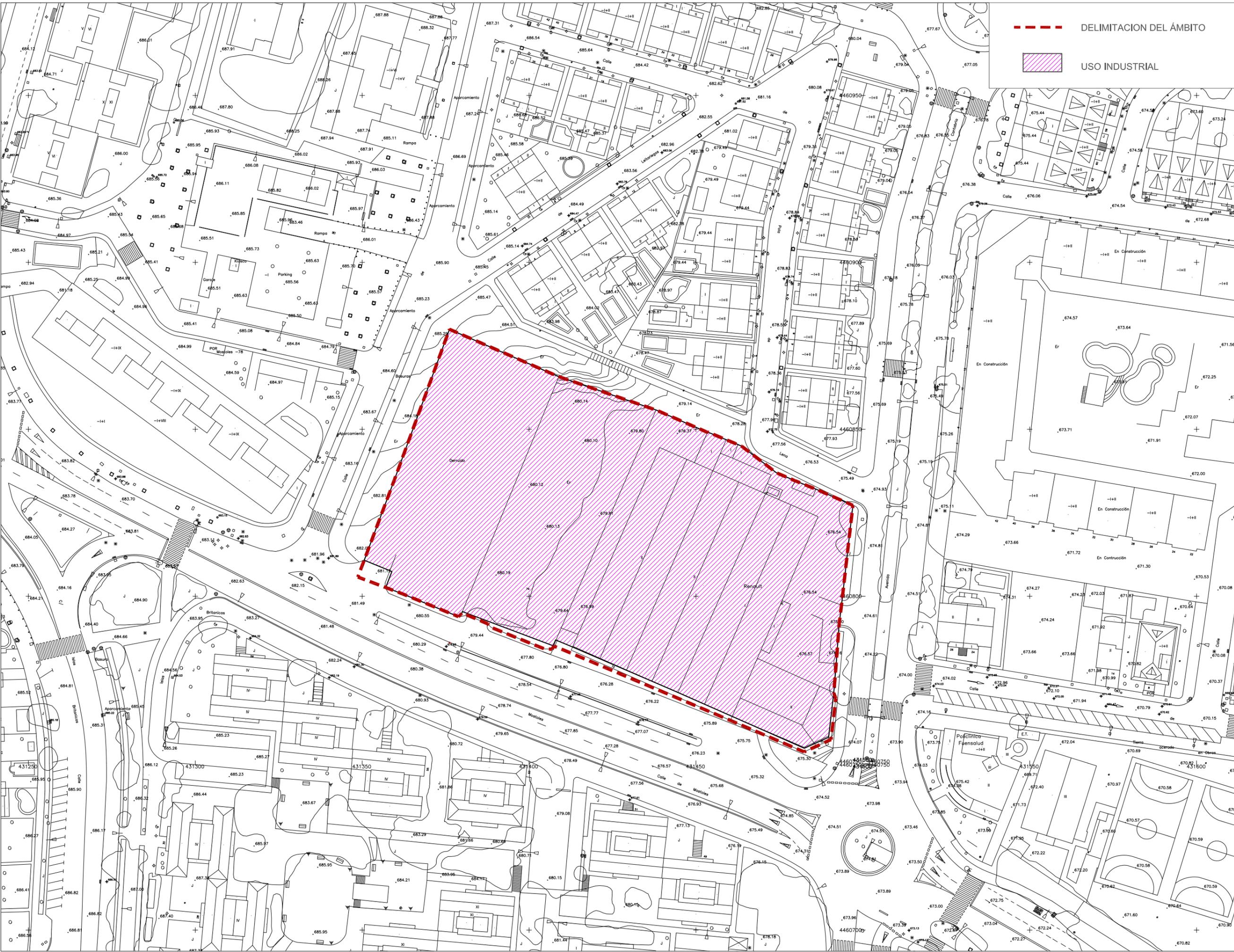
1 / 2.000

FECHA

SEPTIEMBRE
2008

NÚMERO





--- DELIMITACION DEL ÁMBITO
 [Pink Hatched Box] USO INDUSTRIAL

PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA
 CARMEN ANDRÉS
 LLANOS MASÍA

FECHA
 SEPTIEMBRE
 2008

ESCALA
 1 / 1.000

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO

ESTADO ACTUAL . USOS Y TOPOGRAFIA

NÚMERO

2



--- DELIMITACION DEL ÁMBITO
 14080-01 PARCELA CATASTRAL

PLAN PARCIAL APR-4

ARQUITECTA
 ARQUITECTA
 CARMEN ANDRÉS
 LLANOS MASÍA.

EQUIPO REDACTOR

FECHA
 SEPTIEMBRE
 2008

ESCALA
 1 / 600

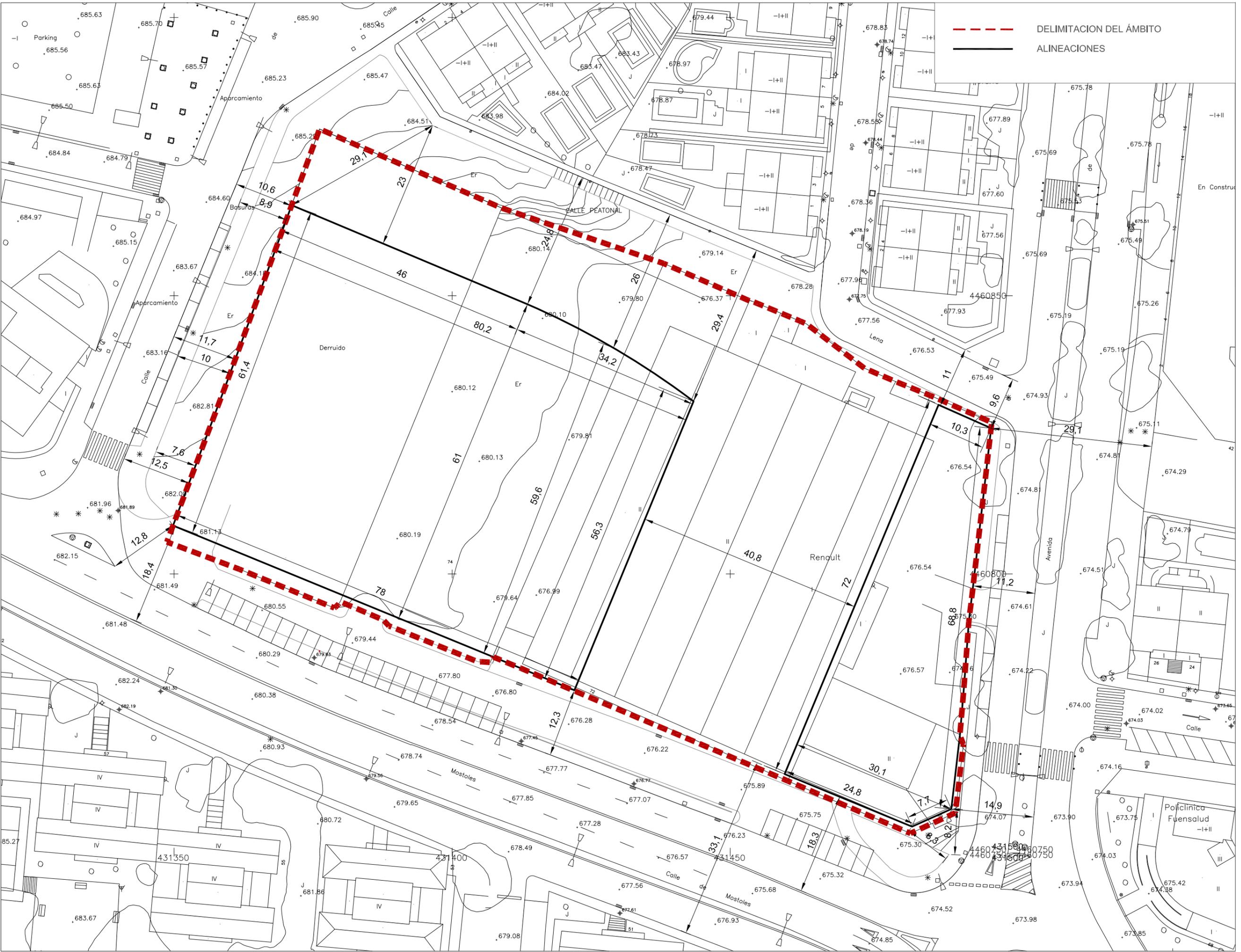
INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

NÚMERO

3



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
 ——— ALINEACIONES

PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR
 CARMEN ANDRÉS,
 LLANOS MASÍA,
 ARQUITECTA
 ARQUITECTA

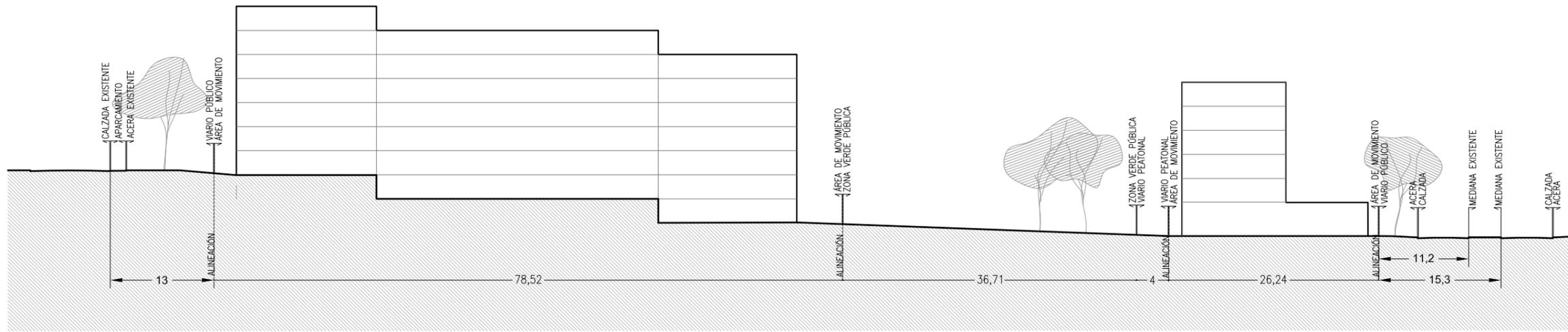
INMOBILIARIA LUALCA S.L

FECHA
 SEPTIEMBRE
 2008

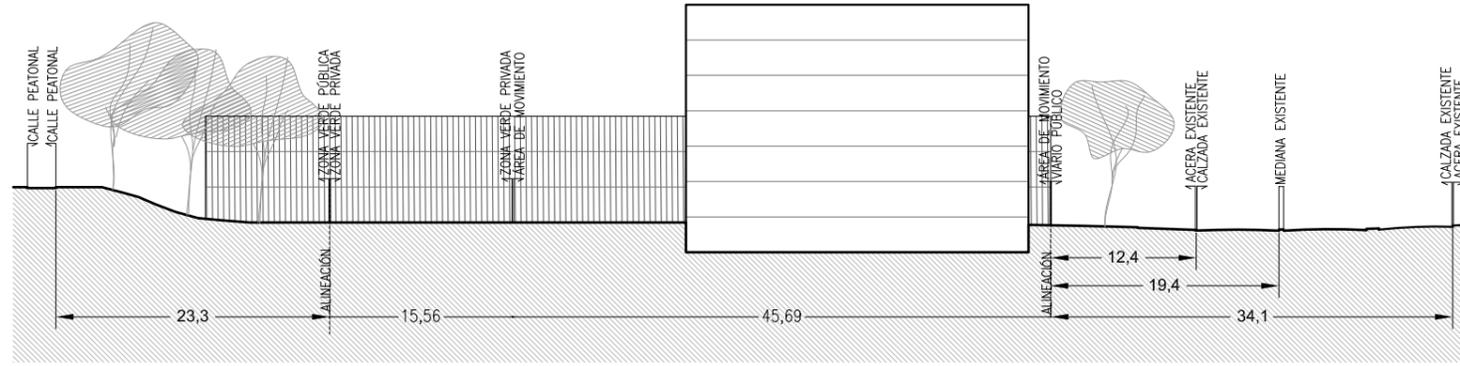
ESCALA
 1 / 600

PLANO
 ALINEACIONES Y RASANTES

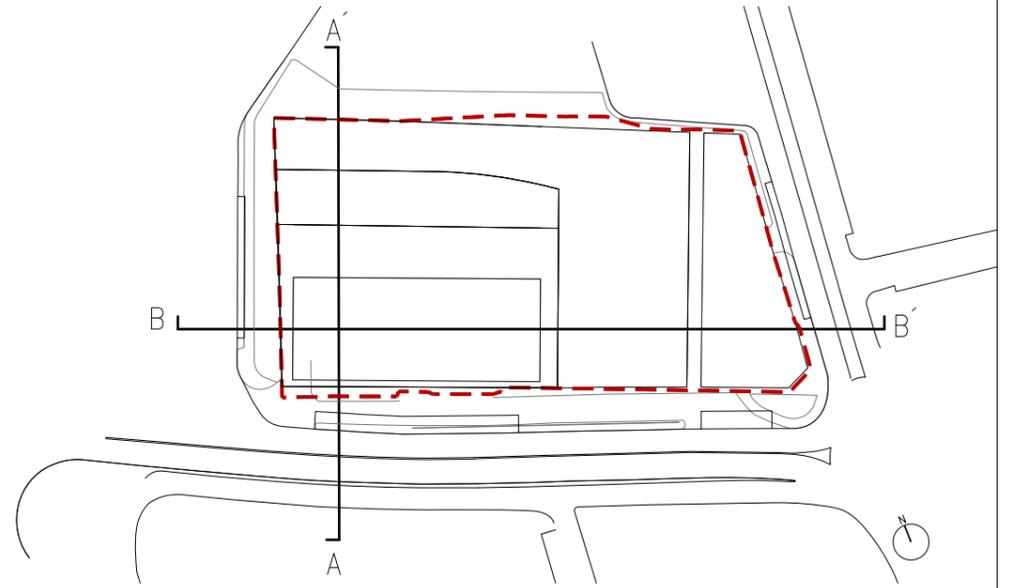
NÚMERO
 4.1



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN A-A'



PLAN PARCIAL APR-4

INMOBILIARIA LUALCA S.L

EQUIPO REDACTOR
 CARMEN ANDRÉS.
 LLANOS MASÍA.
 ARQUITECTA
 ARQUITECTA

FECHA
 SEPTIEMBRE
 2008

ESCALA
 1 / 600

PLANO
 SECCIONES

NÚMERO
 4.2



--- DELIMITACION DEL ÁMBITO

ZONAS DE ORDENANZA

- ORDENANZA 1 RESIDENCIAL
- ORDENANZA 2. RESIDENCIAL
- ORDENANZA ZONA VERDE

PLAN PARCIAL APR-4

ARQUITECTA
ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS
LLANOS MASÍA.

EQUIPO REDACTOR

FECHA
SEPTIEMBRE 2008

ESCALA
1 / 600

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO
ZONAS DE ORDENANZA

NÚMERO

5



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
- / / / / ÁREAS DE MOVIMIENTO. RESIDENCIAL
- / / / / ÁREAS DE MOVIMIENTO. TERCIARIO EN PLANTA BAJA RESIDENCIAL EN PLANTA PISO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- P ESPACIO LIBRE PRIVADO

PLAN PARCIAL APR-4

ARQUITECTA
ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS.
LLANOS MASÍA.

EQUIPO REDACTOR

FECHA
SEPTIEMBRE 2008

ESCALA
1 / 600

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO
ÁREAS DE MOVIMIENTO

NÚMERO
6



- DELIMITACION DEL ÁMBITO
- VIARIO
- ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

PLAN PARCIAL APR-4

ARQUITECTA
ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS
LLANOS MASÍA.

EQUIPO REDACTOR

FECHA
SEPTIEMBRE
2008

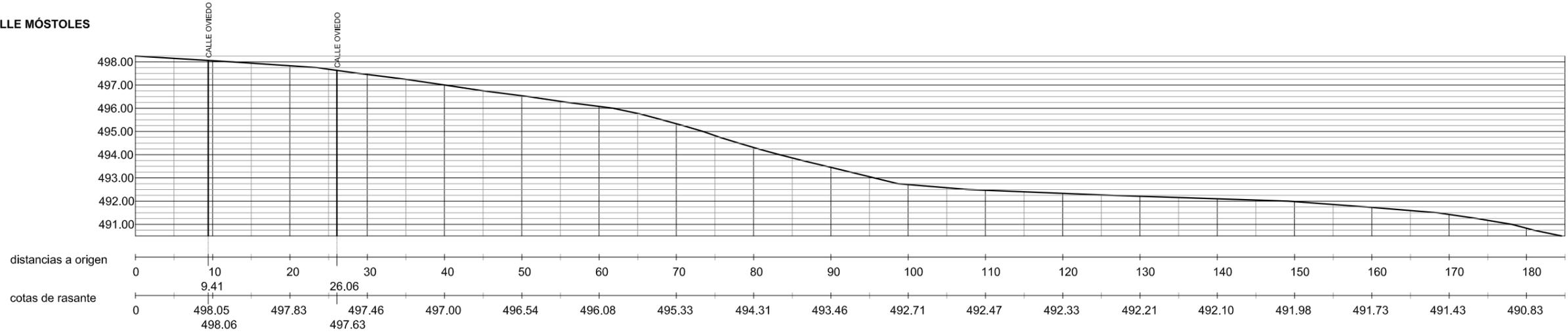
ESCALA
1 / 600

INMOBILIARIA LUALCA S.L

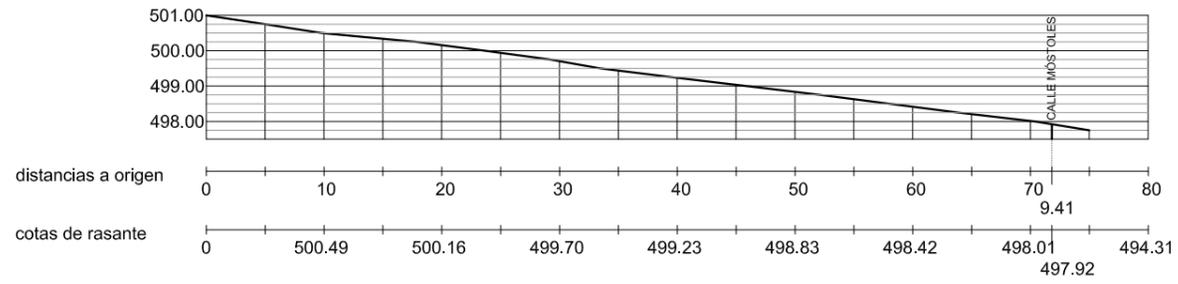
PLANO
CESIÓN DE REDES LOCALES

NÚMERO
7

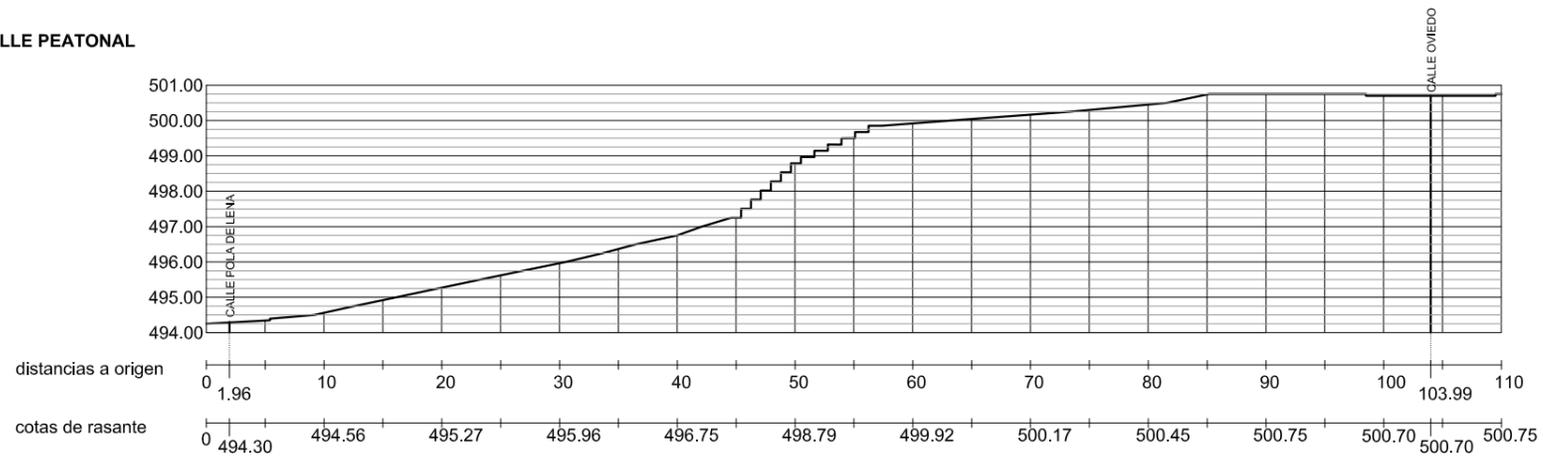
CALLE MÓSTOLES



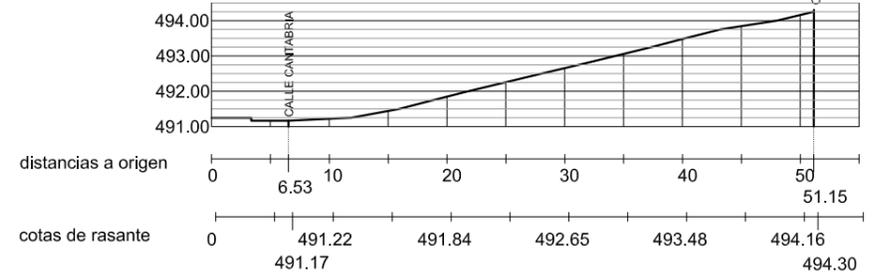
CALLE OVIEDO



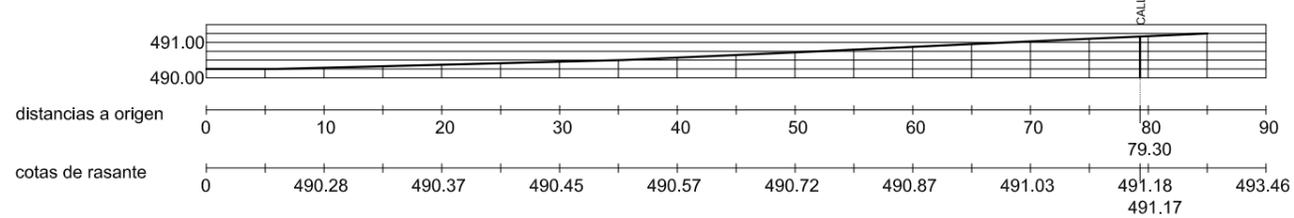
CALLE PEATONAL



CALLE POLA DE LENA



AVENIDA DE CANTABRIA



PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA
ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS.
LLANOS MASÍA.

FECHA
SEPTIEMBRE
2008

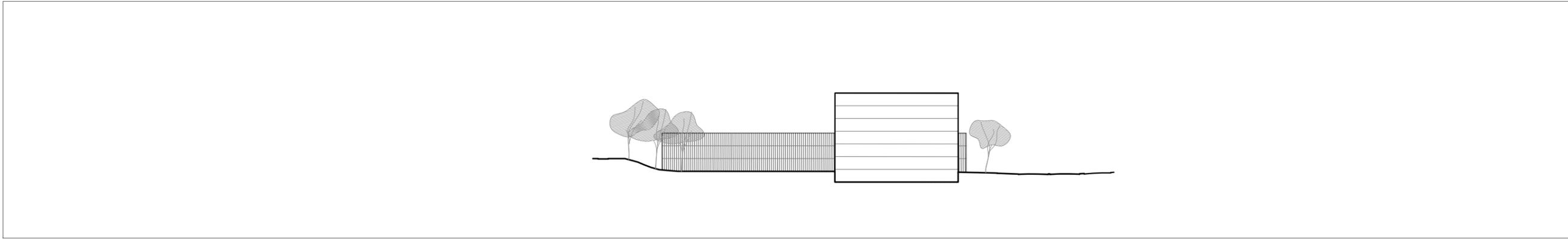
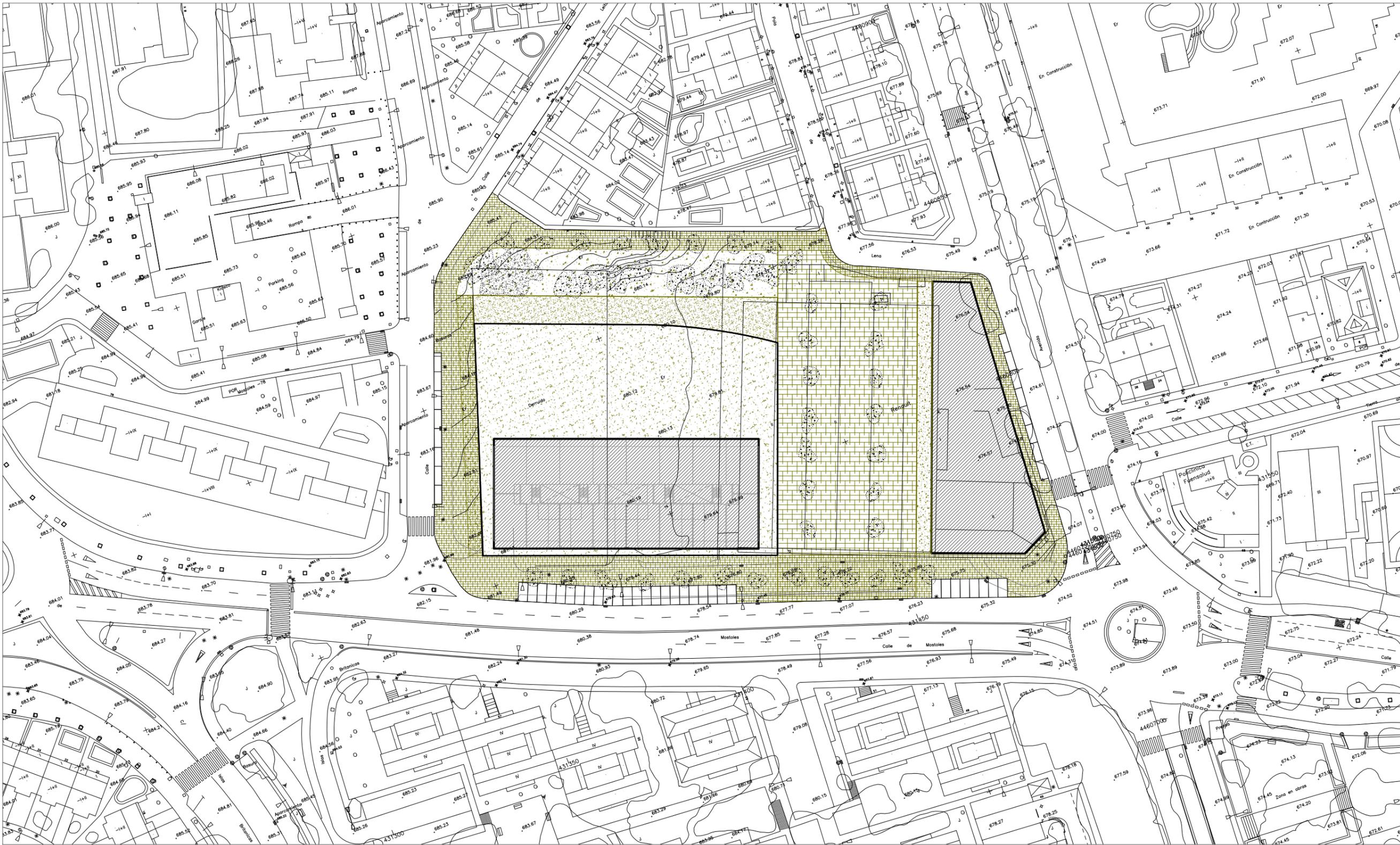
ESCALA
1 / 600

INMOBILIARIA LUALCA S.L

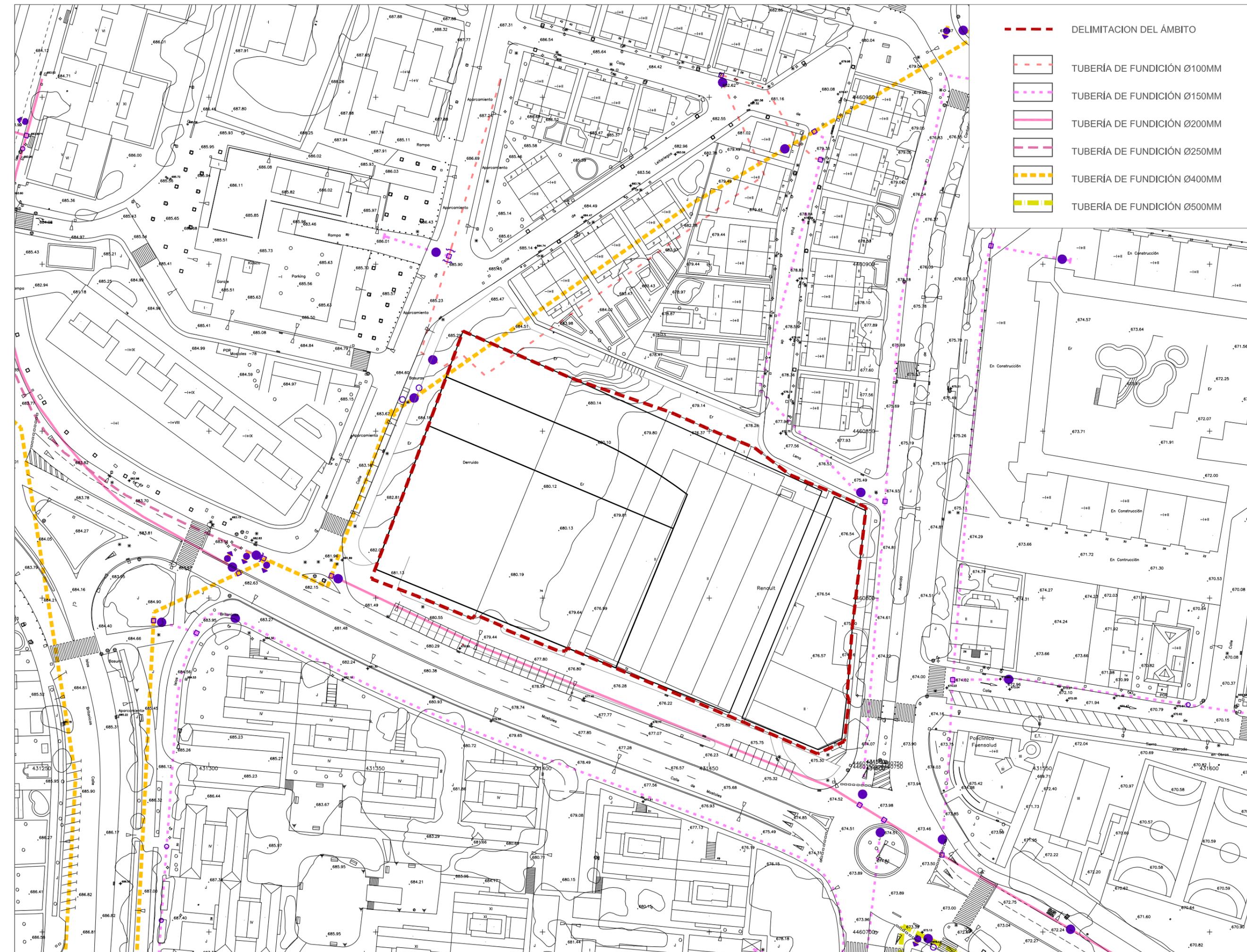
PLANO
PERFILES LONGITUDINALES

NÚMERO

8



INMOBILIARIA LUALCA S.L.	PLANO	IMAGEN FINAL
	NÚMERO	9
PLAN PARCIAL APR-4	ESCALA	1 / 1.000
	FECHA	SEPTIEMBRE 2008
EQUIPO REDACTOR	ARCHITECTA ARCHITECTA CARMEN ANDRÉS, LLANOS MASÍA.	



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
- - - TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø100MM
- - - TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø150MM
- — — TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø200MM
- — — TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø250MM
- - - TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø400MM
- — — TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø500MM

PLAN PARCIAL APR-4

FECHA
SEPTIEMBRE 2008

ESCALA
1 / 1.000

INMOBILIARIA LUALCA S.L

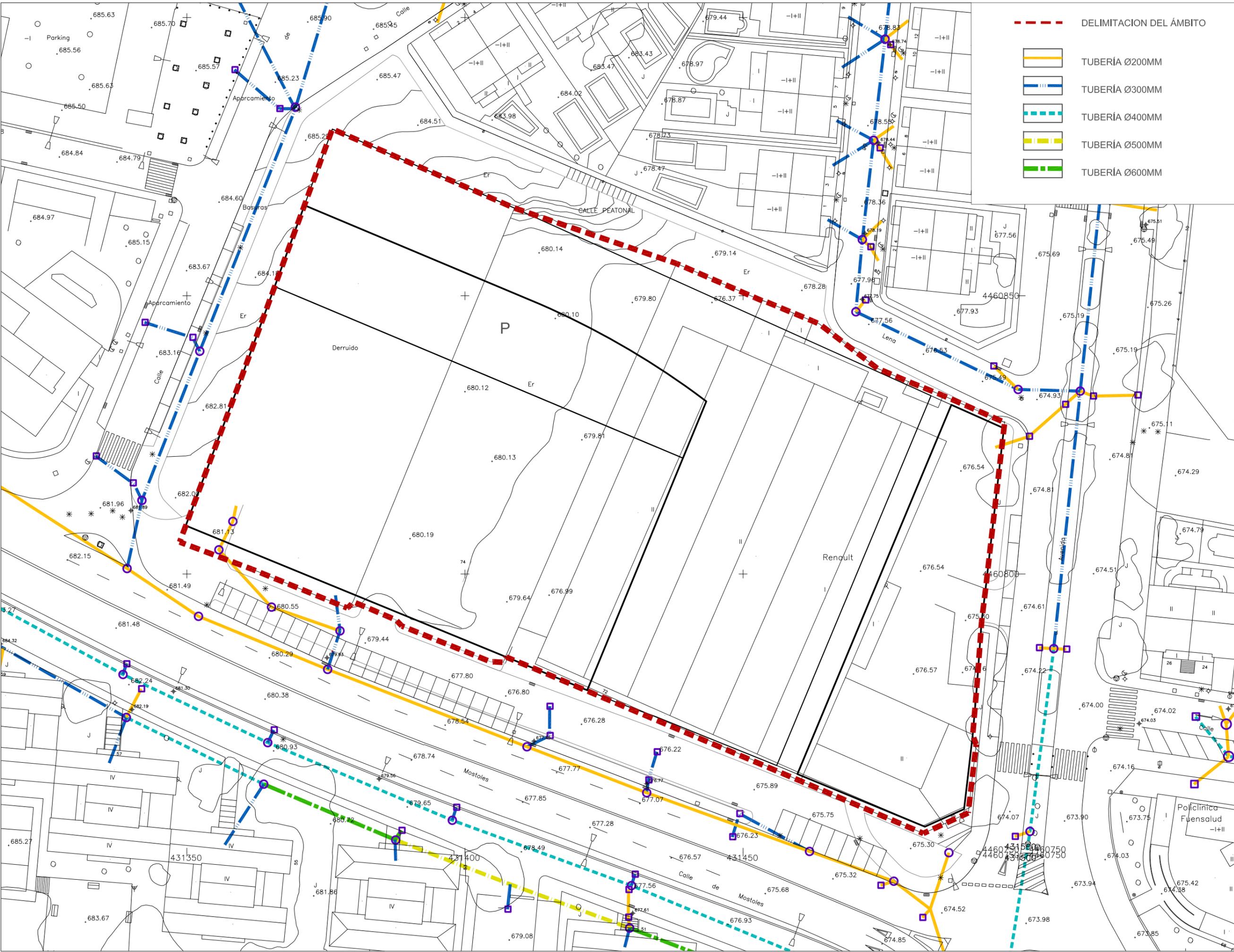
NÚMERO
10.1

ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS,
LILIAN MASÍA,
ARQUITECTA

EQUIPO REDACTOR

PLANO

RED DE ABASTECIMIENTO



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
- TUBERÍA Ø200MM
- TUBERÍA Ø300MM
- - - TUBERÍA Ø400MM
- - - TUBERÍA Ø500MM
- - - TUBERÍA Ø600MM

PLAN PARCIAL APR-4

ARQUITECTA
ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS
LLANOS MASÍA.

EQUIPO REDACTOR

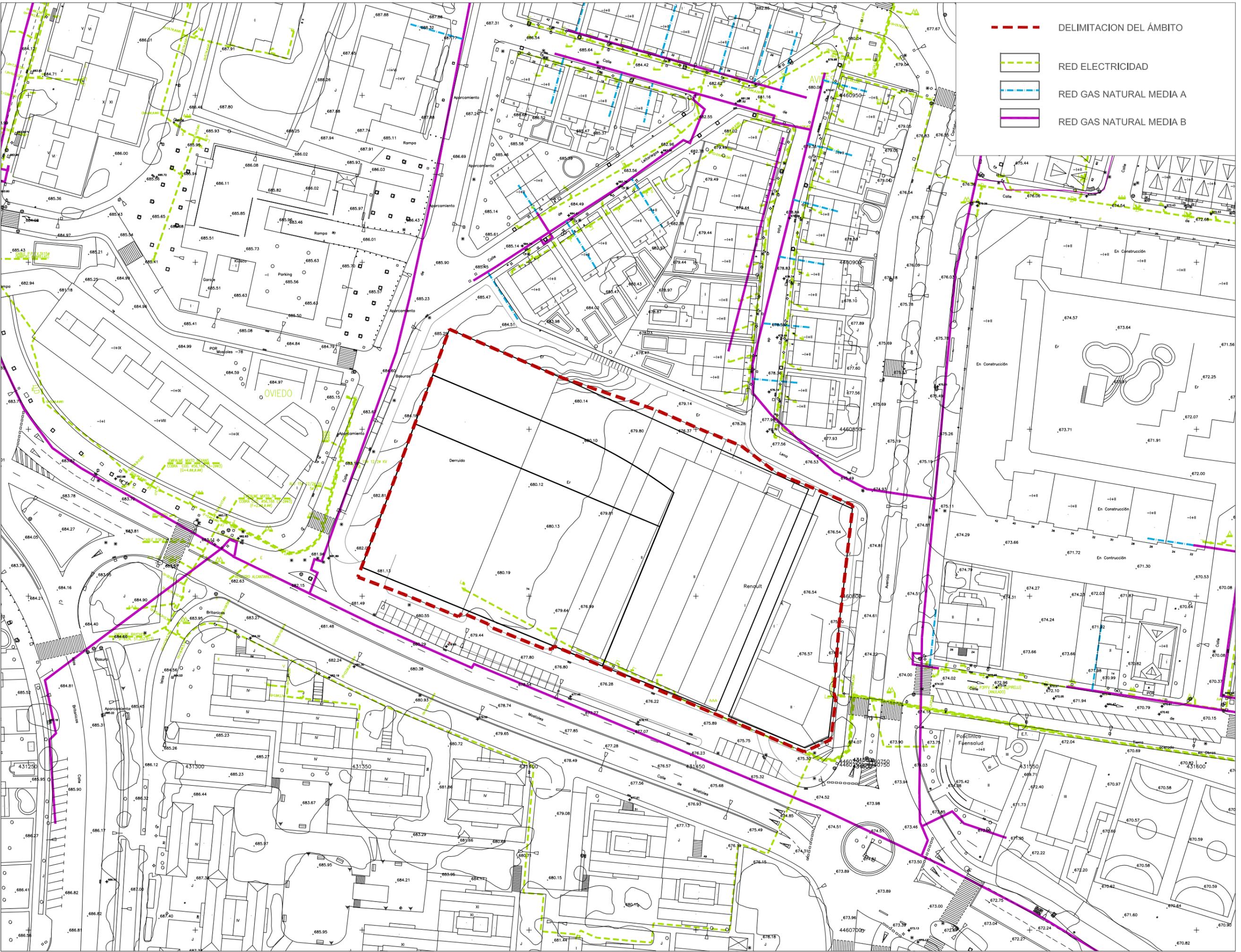
FECHA
SEPTIEMBRE
2008

ESCALA
1 / 600

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO
RED DE SANEAMIENTO

NÚMERO
10.2



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
- - - RED ELECTRICIDAD
- - - RED GAS NATURAL MEDIA A
- RED GAS NATURAL MEDIA B

PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS,
ARQUITECTA
LLANOS MASÍA.

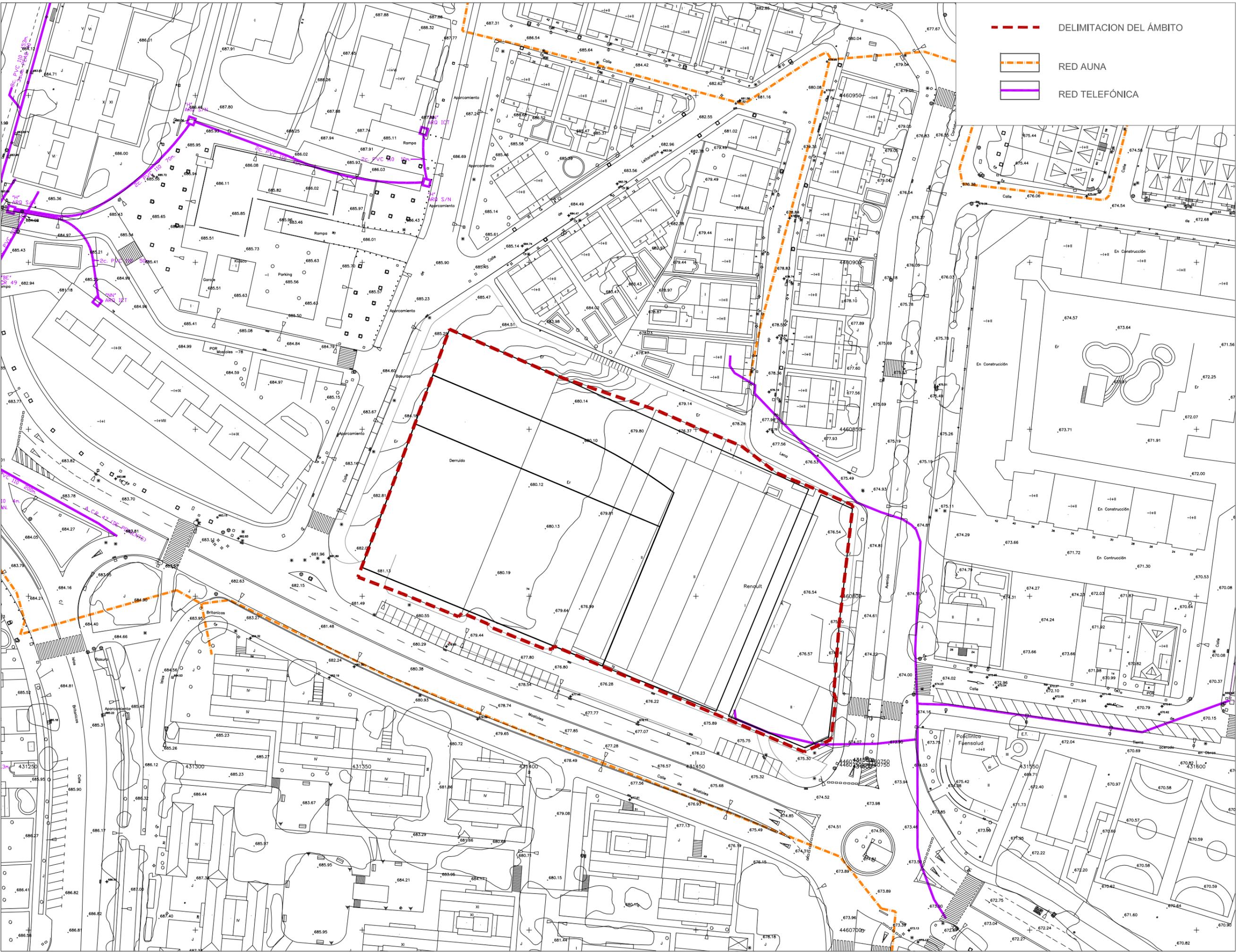
FECHA
SEPTIEMBRE
2008

ESCALA
1 / 1.000

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO
REDES DE GAS Y ELECTRICIDAD

NÚMERO
10.3



- - - DELIMITACION DEL ÁMBITO
- - - RED AUNA
- RED TELEFÓNICA

PLAN PARCIAL APR-4

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTA
CARMEN ANDRÉS
LLANOS MASÍA.
ARQUITECTA

FECHA
SEPTIEMBRE 2008

ESCALA
1 / 1.000

INMOBILIARIA LUALCA S.L

PLANO

REDES DE TELEFONÍA

NÚMERO

10.4