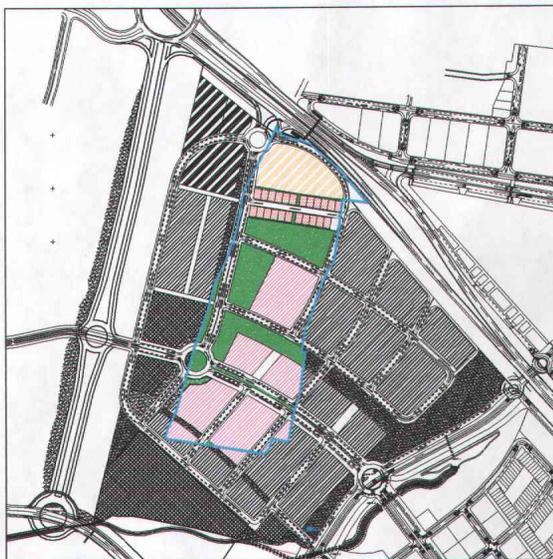


MODIFICACION PUNTUAL N°2 DEL PLAN PARCIAL
DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMETIDO APR-12



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
MARZO 2.006

BD

MEMORIA**1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN**

La presente modificación puntual, la segunda desde la aprobación del Plan Parcial del APR-12, se plantea por dos motivos, los cuales no suponen alteración alguna sobre la ordenación, tratándose únicamente de pequeños ajustes en la regulación (ordenanza) y división parcelaria de la zona de actividad del ámbito, es decir, donde se localizan la parcela comercial y las naves industriales.

1.1. USO COMPATIBLE EN LA PARCELA COMERCIAL

La parcela destinada a uso comercial se definía desde el Plan Parcial de manera que fuese coincidente con la actual instalación existente de vivero para, si ello fuese posible, mantener dicha actividad, pues se considera compatible con el desarrollo residencial a desarrollar.

No obstante, la nueva ordenación suponía una afección de cierta envergadura sobre parte de la parcela, debiéndose desmontar o demoler buena parte de las instalaciones y construcciones más próximas al lindero que limita con la carretera M-506. Esta circunstancia podía suponer que la actividad no pudiese continuar funcionando, debiéndose indemnizar al titular en el correspondiente expediente de expropiación. Entendiendo que los costes de tal indemnización podrían alcanzar valores ciertamente altos, el planeamiento previó esta circunstancia estableciendo la posibilidad de desarrollar una estación de servicio en la citada parcela, uso que por su alto valor lucrativo podría favorecer la gestión municipal en la relocalización de las instalaciones del vivero.

Posteriormente, los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización han ajustado la delimitación de la parcela en su borde con la carretera, de manera que al mismo tiempo se reserve el espacio necesario para el cierre de la trama viaria, y se afecte lo menos posible a las instalaciones del vivero. Ello quedó plasmado en la primera modificación puntual del APR-12, la cual fue aprobada por el Pleno municipal de 19 de diciembre de 2005. Por último, el pasado día ocho de marzo se firmó el acuerdo con el propietario afectado, en el cual, entre otros aspectos, se expresa que se mantienen las instalaciones de la actividad existente sobre la nueva parcela definida en el planeamiento, sobre la que se podrá desarrollar el uso comercial, excluyéndose del mismo como uso compatible, el de instalaciones para suministro de combustible.

Esta circunstancia es la que motiva la presente modificación, la cual simplemente consiste en la eliminación del citado uso del artículo correspondiente a los usos compatibles en la parcela comercial.

1.2. AJUSTES SOBRE EL USO INDUSTRIAL

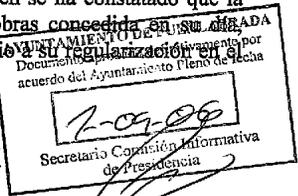
En el proceso de redacción del Proyecto de Parcelación del Sector, tras un análisis detallado de las fincas registrales correspondientes a las 23 naves industriales del polígono

BD

de La Piqueta, se ha detectado que las mismas se corresponden única y exclusivamente con la parte edificada, es decir el rectángulo de 20 x 13,50 metros de cada nave, por lo que los espacios residuales localizados en las traseras de dichas naves, parcialmente ocupados y cerrados, forman parte de la finca resto de la original, correspondiente al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

En el Plan Parcial estas franjas de terreno, al considerarse que formaban parte de las parcelas industriales como espacios de retranqueo trasero, fueron incluidas en las mismas. Sin embargo, al ser de titularidad municipal, deben ser reflejadas de forma diferenciada de aquellas, incorporándose a los espacios de cesión, calificados con carácter dotacional.

En relación con la edificabilidad de las parcelas también se ha constatado que la superficie registrada es la correspondiente a la licencia de obras concedida en su día, debiéndose reflejar dicha circunstancia en el Plan Parcial, previo a su regularización en el documento reparcelatorio.



2. MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

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

2.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.43 DE LAS ORDENANZAS

El artículo 3.43 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector APR-12, se modifica quedando con la siguiente redacción:

Artículo 3.43 Usos compatibles

i) Servicios Terciarios:

Otros servicios terciarios.

ii) Dotacional:

En cualquiera de sus categorías, excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

iii) Residencial:

Vivienda existente.

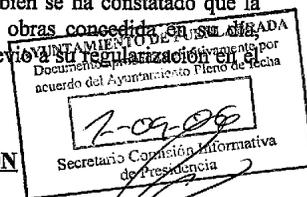
2.2. AJUSTE DE ESPACIOS COLINDANTES A LAS NAVES INDUSTRIALES

La circunstancia indicada en el anterior apartado 1.2 se resuelve calificando como Área Estancial la franja de terreno existente entre la parcela comercial y las naves industriales junto a la misma, para su uso como paso peatonal libre de obstáculos, el cual

de La Piqueta, se ha detectado que las mismas se corresponden única y exclusivamente con la parte edificada, es decir el rectángulo de 20 x 13,50 metros de cada nave, por lo que los espacios residuales localizados en las traseras de dichas naves, parcialmente ocupados y cerrados, forman parte de la finca resto de la original, correspondiente al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

En el Plan Parcial estas franjas de terreno, al considerarse que formaban parte de las parcelas industriales como espacios de retranqueo trasero, fueron incluidas en las mismas. Sin embargo, al ser de titularidad municipal, deben ser reflejadas de forma diferenciada de aquellas, incorporándose a los espacios de cesión, calificados con carácter dotacional.

En relación con la edificabilidad de las parcelas también se ha constatado que la superficie registrada es la correspondiente a la licencia de obras concedida en su día, debiéndose reflejar dicha circunstancia en el Plan Parcial, previo a su regularización en el documento parcelaratorio.



2. MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

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

2.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.43 DE LAS ORDENANZAS

El artículo 3.43 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector APR-12, se modifica quedando con la siguiente redacción:

Artículo 3.43 Usos compatibles

i) Servicios Terciarios:

Otros servicios terciarios.

ii) Dotacional:

En cualquiera de sus categorías, excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

iii) Residencial:

Vivienda existente.

2.2. AJUSTE DE ESPACIOS COLINDANTES A LAS NAVES INDUSTRIALES

La circunstancia indicada en el anterior apartado 1.2 se resuelve calificando como Área Estancial la franja de terreno existente entre la parcela comercial y las naves industriales junto a la misma, para su uso como paso peatonal libre de obstáculos, el cual

se puede configurar como vía de evacuación de tales naves. Asimismo, se califican con dicho uso los pasos cortafuegos existentes entre cada dos grupos de naves, localizados en el centro de la calle que las da acceso, así como un franja de 2 metros de ancho en la trasera de las naves que colindan con la parcela de espacio libre de uso público, calificada como Zona Verde. La misma deberá ser pavimentada, constituyéndose asimismo como una vía de salida de emergencia para las citadas naves.

Esta circunstancia provoca unas ligeras variaciones en los cuadros de superficies. Las parcelas destinadas a uso industrial reducen su superficie en 498 m², así como la colindante destinada a zona verde, que se reduce en 333 m², y la de viario local que disminuye en 136 m². La suma de estas superficies, 967 m², es lo que incrementa la correspondiente a Áreas Estanciales.

Los cuadros de características recogen asimismo el ligero incremento de superficie construida correspondiente a las parcelas industriales, que asciende a un total de 552 m², lo que no supone incremento del índice de edificabilidad bruta total del Sector, al corresponderse apenas con un incremento del 0,68%.

2.3. CONCLUSIÓN. MANTENIMIENTO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN

Una vez señalados los dos aspectos que inciden en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial APR-12, se puede comprobar que los mismos no significan alteraciones sustanciales del documento, que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana, tal y como señala el punto 1 del artículo 0.6 de las Ordenanzas del Plan Parcial, para el caso de revisiones del mismo. Por tanto no nos encontramos en el supuesto de Revisión de Plan Parcial.

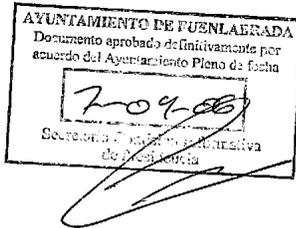
Sin embargo, si se producen cambios que suponen alteración de los elementos del Plan que no implican la transformación de la estructura urbana en su conjunto (punto 2 del artículo 0.6), con lo que nos encontramos en el supuesto de "simple modificación aislada" citado en la ordenanza.

Se mantienen invariables los datos globales de superficie bruta, número de viviendas y coeficiente de edificabilidad, alterándose muy ligeramente como ya hemos comentado, la edificabilidad lucrativa, y siendo mínimas y por tanto no significativas las variaciones en las superficies de cesión, con lo que el desarrollo de la gestión del Plan no se ve alterada en ningún caso.

3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

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

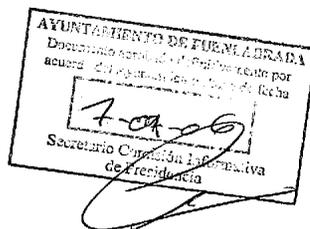
BD



**CUADRO 11.1,1 PLAN PARCIAL APR 12. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS :
EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS**

Manzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Indice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
2,7 r	76	VC			
3.1r	11.693	C	0,46	5.354	
3.2r	1.620	I		2.463	
3.3r	1.620	I		2.220	
SUBTOTAL	14.933			10.037	
4.1r	1.620	I		2.220	
4.2 r	8.308	EL			
4.3r	1.350	I		1.850	
SUBTOTAL	11.278			4.070	
8.1r	6.438	EL			
8.2r	10.308	PC	1,17	12.036	118
SUBTOTAL	16.746			12.036	118
9.1r	234	PC	1,03	241	2
12.1r	6.917	EL			
12.3r	4.221	PE2	1,88	7.920	80
12.4r	1.087	VC			
12.5r	3.991	PE2	2,03	8.084	72
SUBTOTAL	16.216			16.004	152
14.1r	6.953	PE1	2,72	18.916	163
14.5r	619	VC			
14.4r	1.572	PC		1.836	18
SUBTOTAL 14	9.144			20.752	181
15.1r	7.653	PE1	2,10	16.068	147
15.4r	114	VC			
SUBTOTAL 15	7.767			16.068	147
16.1r	1.018	PE1	1,72	1.755	18
AREAS ESTANCIALES	4.559				
VIRIO RODADO (local)	26.917				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	2.751				
TOTAL	113.638		0,71	80.963	618

BD



CUADRO 11.1.2 PLAN PARCIAL APR12 RESUMEN POR USOS Y TIPOLOGIAS

	Sup. Suelo	Indice	Edificabilidad	Nº máx. de viv.
Residencial				
PE1	15.624	2,13	33.218	328
PE2	8.212	1,64	13.488	152
PC	12.114	1,17	14.114	138
SUBTOTAL	35.950	1,69	60.819	618
Usos no residenciales				
Bajos comerciales			6.037	
C	11.693	0,46	5.354	
I	6.210	1,41	8.753	
SUBTOTAL	17.903		20.144	
TOTAL	53.853	1,50	80.963	

RED LOCAL

Espacios libres	21.663
DOTACIONES	
Escolar	
Deportivo	
Social	
Viario de coexistencia	1.895
areas estanciales	4.559
viario rodado	28.917
subtotal RED LOCAL	57.034
SISTEMA GENERAL INTERIOR	2.751
TOTAL SUELO REDES INTERIORES	59.785

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo del Ayuntamiento Fiecho de fecha

2-09-09
Secretario Comisión Informativa
de Presidencia

CUADRO 11.1.3 PLAN PARCIAL APR 12: RESERVAS DOTACIONALES

Superficie suelo			
	m ² s.	%	Dotación (m ² /viv.)
Sup.tot.Sector	113.638	100%	
Nº total de viviendas	618		
Sistema general viario	2.751	2,4%	
Sistema General Vía Pecuaria			
Sistema viario local:			
Rodado	28.917	25,4%	
Coexistencia	1.895	1,7%	
Áreas estanciales	4.559	4,0%	
Subt. Viario	38.122	33,5%	62
Espacios libres de uso público:	21.663	19,1%	35
Reservas de suelo dotacional público:			
Escolar			
Deportivo			
Social	m2 suelo		
	m2c		
Subt. Equip	-		
Reserva de suelo comercial:			
Centros	m2 suelo	11.693	10,3%
Centros y b. com. (oblig.)	m2c.	11.391	
			18 m2c
Total superficie destinada a viario y dotaciones públicas	59.785	52,6%	97
Total superficie zonas privativas (residencia, terciario, comercio)	53.853	47,4%	

LEY CAM (9/2001)	LEY CAM	PLAN PARCIAL	excesos s/ Ley CAM
Red local	24.289	57.034	32.745
Espacios libres (R.local)	12.145	21.663	9.519

BD

CUADRO 11.2. APR12. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m ² s.	Ordenanza	Índice m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	Nº máx. de vivi.	Regimen de vivienda	Bejos comerciales (obligatorio) m ²	Tamaño medio módulo de viv. m ² o/viv
8-2r	10.308	PC	1,17	12.036	118	VL		102
8-4r	234	PC	1,03	242	2	VL		102
12-3r	4.221	PE2	1,88	6.720	80	VPO	1.200	84
12-5r	3.991	PE2	2,03	6.768	72	VPT	1.316	94
SUBTOTAL 12	8.212			13.488	152		2.516	89
15-4r	6.853	PE1	2,72	18.626	163	VL	2.280	102
15-4r	1.572	PC	1,17	1.839	18	VL		102
SUBTOTAL 15	8.425			18.462	181		2.280	102
16-4r	7.653	PE1	2,10	14.894	147	VL	1.074	102
16-4r	1.016	PE1	1,72	1.598	18	VPO	157	89
TOTAL	35.950		1,69	60.819	618		6.037	98

	Superficie m ² s.	%	Edificabilidad m ² c.	% s residencial	% s techo total	Nº máx. de
VL	26.720	74,3%	45.734	75,2%	59%	448
VPO	5.239	14,6%	8.318	13,7%	10%	98
VPT	3.991	11,1%	6.768	11,1%	8%	72
TOTAL	35.950	100,0%	60.819	100,0%	76%	618

	C	I
	14%	10%
	10%	89%

VPO+VPT	24,8%	27,6%
---------	-------	-------

	Superficie	Edificabilidad	Nº máx. de viviendas	Edificabilidad total (incluido bejos comerciales)	Bejos comerciales (obligatorio)
PE1	15.624	33.216	328	36.739	3.521
PE2	6.212	13.488	152	16.004	2.516
PC	12.114	14.114	136	14.114	
TOTAL	35.950	60.819	618	66.856	6.037

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo del Ayuntamiento de fecha
7-09-06
Secretario Comisaría de Urbanismo
de Presidencia



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

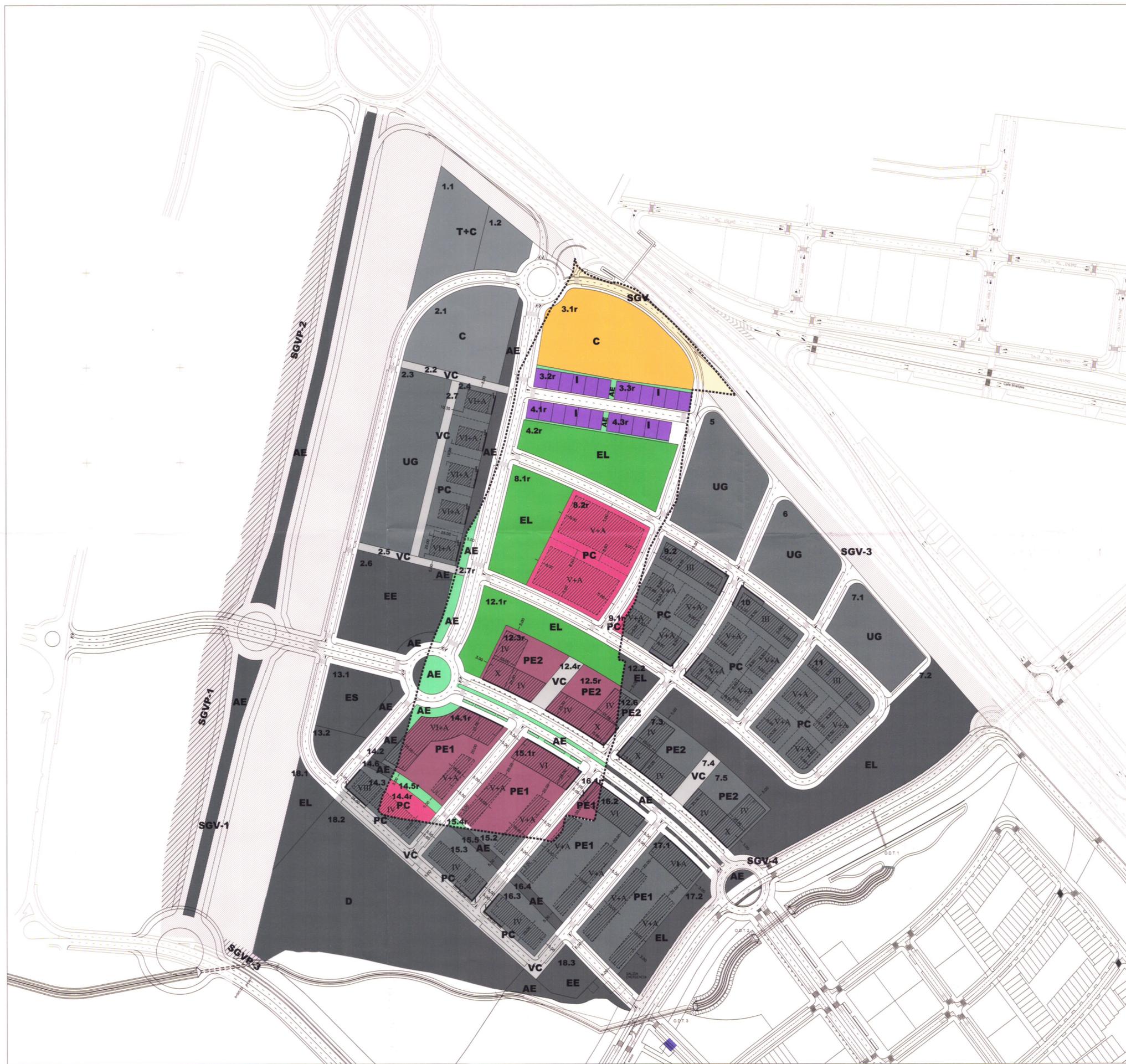
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Documento de validación emitido en
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de
 marzo de 2006
 Secretario Comisario Interimista
 de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL
 DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12
 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID
 (APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

BD	Título:	Plano Nº 0.1
	Fecha:	MARZO 2006
	Escala:	1/2000



- I. SISTEMAS**
- VIARIO PUBLICO
- SGV** SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR
 - SGVP** SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA
 - VIARIO LOCAL (VL)
 - VC** VIARIO DE COEXISTENCIA
 - LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS
 - AE** PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- EL** PARQUES Y JARDINES, JUEGO Y RECREO
- DOTACIONAL PUBLICO
- D** DEPORTIVO
 - EE** EQUIPAMIENTO ESCOLAR
 - ES** CENTRO SOCIAL
- II. ZONAS/USOS CARACTERISTICOS**
- RESIDENCIAL
- PE** PLURIFAMILIAR EN EJES Grados 1y2
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
 - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 - PC** PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
 - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 - AMBITOS PARA USO COMERCIAL DE P.B.
 - ALINEACION OBLIGADA
 - UG** UNIFAMILIAR AGRUPADA
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
- OTROS USOS PRIVADOS
- C** COMERCIAL
 - T+C** TERCIARIO Y COMERCIAL
 - I** INDUSTRIAL
- DIVISION BASICA
- 6.3** PP-II.2 IDENTIFICACION DE MANZANAS Y ZONAS
 - 8.2r** APR-12
- SECTOR PP-II.2
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR
 - ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL PUBLICO
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL, TERCIARIO Y COMERCIAL
- LIMITE DEL SECTOR APR-12
- 0 50 100m.
ESCALA GRAFICA

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12

Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID

(APROBACION DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

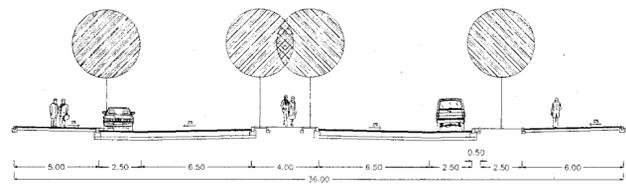
Título: CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Piano Nº: 0.2

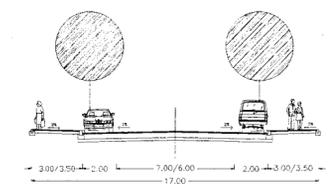
Fecha: MARZO 2006

Escala: 1/2000

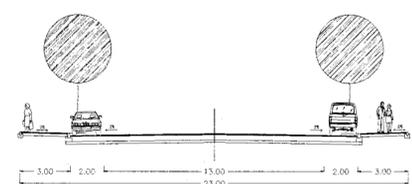




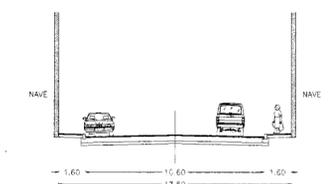
SECCIÓN TIPO 1-1



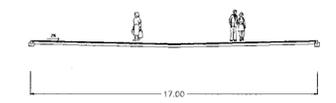
SECCIÓN TIPO 2-2



SECCIÓN TIPO 3-3



SECCIÓN TIPO 4-4



SECCIÓN TIPO 5-5

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



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12

Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID

(APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

Título: **RED VIARIA: ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO**

Plano Nº: **0.3.1**

Fecha: **MARZO 2006**

Escala: **1/2000**

BD