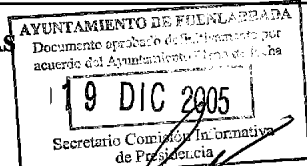


MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS**1. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO**

Prácticamente no se modifican las ordenanzas del Plan Parcial, pues los cambios introducidos por la presente modificación no inciden en la regulación normativa.

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

Concretamente, en los artículos que en las distintas Claves hacen referencia a la subdivisión de las parcelas o manzanas, se simplifica la condición para la realización de Estudios de Detalle de manera que sólo serán necesarios cuando sobre un mismo volumen se vayan a desarrollar diferentes Proyectos de edificación.

2. ARTÍCULOS MODIFICADOS

A continuación se acompañan los artículos que sufren alguna modificación en su redacción, presentando el texto completo de los mismos.

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLAVE PE (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EJE)**Artículo 3.7 Condiciones de la parcela**

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

a) Superficie mínima:

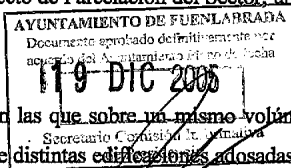
- Grado 1: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²)
- Grado 2: dos mil metros cuadrados (2.000 m²)

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

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

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

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



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

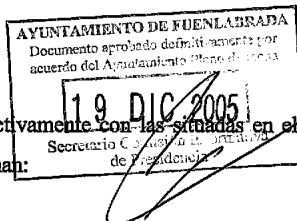
edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento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

7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2..9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:

12.5r ; 14.1r ; 15.1r ; 16.1r

La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las ~~firmadas~~ en el sector contiguo PP II-2 que a continuación se relacionan:

12.6 ; 14.2 ; 15.2 ; 16.2



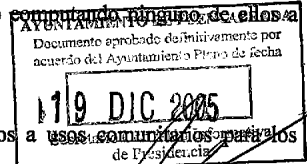
Artículo 3.8 Posición de la edificación

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

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

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

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



Artículo 3.11 Altura de la edificación

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

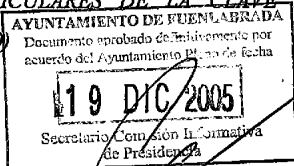
Cuatro plantas.....	14 m
Cinco plantas (sin contar ático).....	17 m
Seis plantas (sin contar ático).....	19 m
Diez plantas	32 m

2. Por encima de las referidas alturas solo se permite la construcción de planta ático,

retranqueada un mínimo de tres metros (3 m.) respecto a todas las fachadas y con altura máxima de tres metros, en los supuestos expresamente contemplados en el Plano O-2. En los demás casos, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores pero dentro de la altura máxima permitida.

3. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 8.6.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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



Artículo 3.22 Condiciones de la parcela

1. Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones.
 - a) Superficie mínima: mil (1000) metros cuadrados.
 - b) Contar con acceso rodado directo desde el viario público.
2. Cada parcela resultante deberá disponer del correspondiente espacio libre de manzana. El espacio libre del conjunto de la manzana podrá tener carácter mancomunado.
3. En los supuestos de subdivisión de manzanas, en las que sobre un mismo volumen o cuerpo edificatorio se produzca la construcción de distintas edificaciones adosadas (con paredes medianeras), resultado de distintos proyectos de construcción al ser varios los propietarios ubicados en el mismo, previamente a la concesión de la primera licencia de edificación sobre éste, deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de las parcelas que comprenden el referido volumen.
4. El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto Unitario, deberá regular las condiciones de ordenación del conjunto de la(s) manzana(s) y en particular los siguientes:

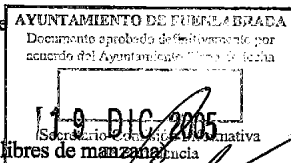
Longitud de fachada y, en su caso, fondo edificable

Altura de coronación

Altura de planta baja

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

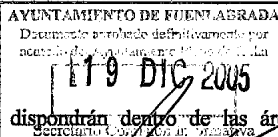
Accesos a garajes-aparcamientos y, en su caso, servidumbres de paso en tales accesos.



5. En caso de subdivisión de manzana y existencia de espacio mancomunado se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. Dicho proyecto deberá tramitarse conjunta y simultáneamente, en su caso, con el Estudio de Detalle requerido en el apartado 3 anterior. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación.
6. En el caso establecido en el punto anterior, con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.
7. Hasta tanto se efectúe la agregación obligatoria de parcelas establecida en el artículo 2.9 no será autorizado ningún acto de edificación ni de uso del suelo en las siguientes submanzanas:
 - 9.1r ; 14.4r

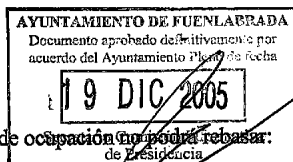
La agregación de parcelas se efectuará respectivamente con las situadas en el sector contiguo PP II-2 que a continuación se relacionan:

 - 9.2 ;14.3

Artículo 3.23 Posición de la edificación

1. En ambos grados las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano 0-2, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación indicados en el mismo, o en otro caso, dentro de las áreas de movimiento que se establezcan mediante Estudio de Detalle y con el resto de condiciones que en el mismo se fijen respetando en todo caso las separaciones a alineaciones exteriores que se reflejan en dicho Plano. Además, en caso de subdivisión parcelaria, la edificación se deberá separar un mínimo de $H/2$ de los linderos laterales y traseros de las nuevas parcelas, siendo H la altura de cornisa de la misma.
La posición indicada en el referido plano para los locales comerciales de planta baja es vinculante, no pudiendo localizarse en otras alineaciones de la parcela.
2. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
3. Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial. Con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.
4. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.

5. Todos los locales comerciales que se implanten en la planta baja de los edificios de vivienda, deberán tener conductos de ventilación y extracción de humos. Estos conductos deberán tener su salida en la cubierta más alta del edificio, quedando prohibida su salida sobre el forjado de techo de los locales, en los espacios de retranqueo, concebidos para posibles terrazas de las viviendas de las plantas primeras.



Artículo 3.24 Ocupación

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación ~~no podrá~~ ^{deberá} rebasar:

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

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

Artículo 3.26 Altura de la edificación

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

Cuatro plantas..... 14 m

Cinco plantas (sin contar ático).....17 m

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



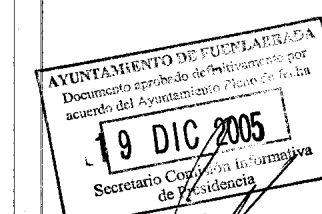
DIVISIÓN BASICA

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



LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS



----- LIMITE DEL SECTOR APR-12

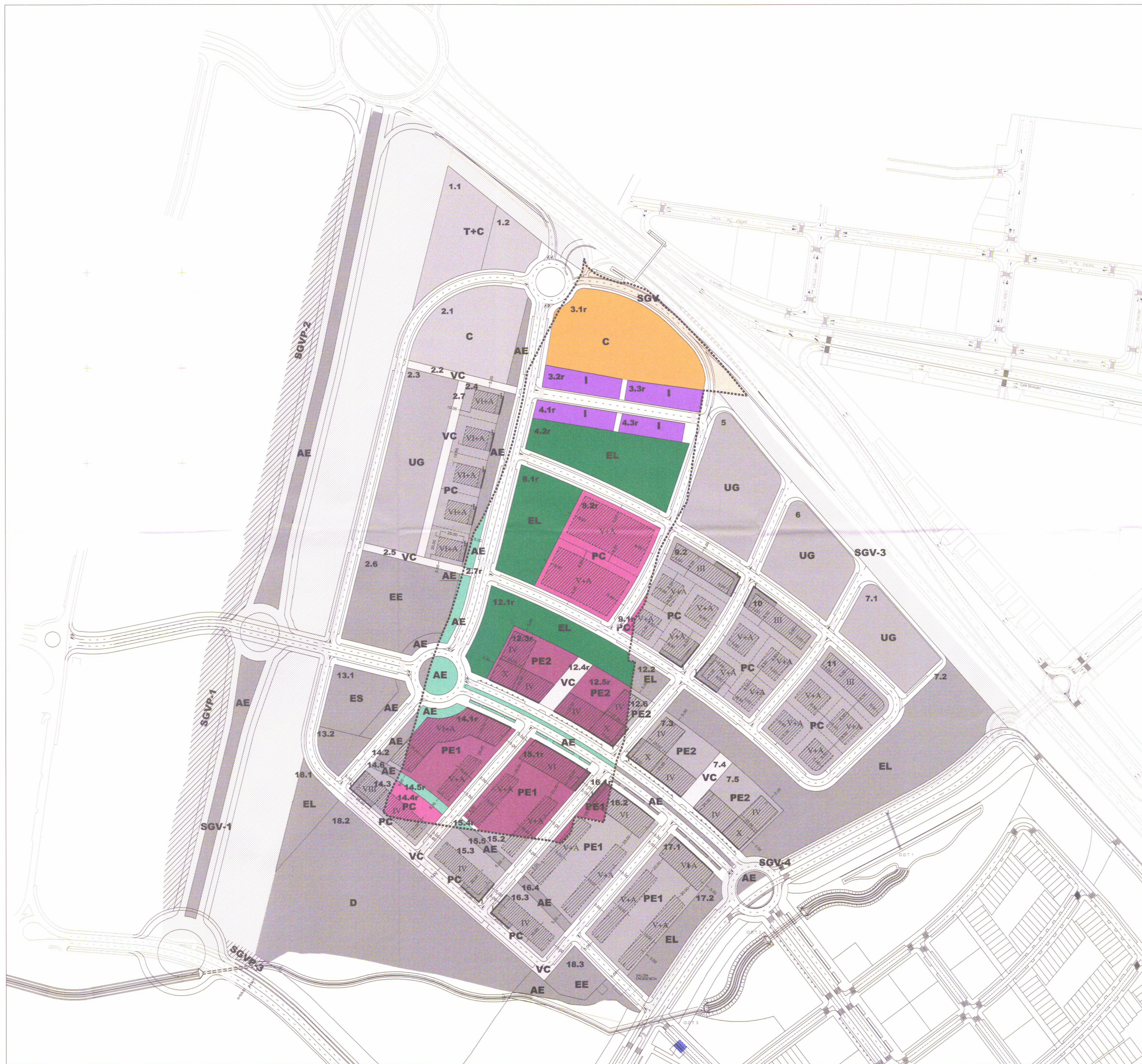


AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

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

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título:	Plano N°
AREA	DIVISIÓN BASICA	0.1
FECHA DE APROBACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SEPTIEMBRE 2005	SEPTIEMBRE 2005	SEPTIEMBRE 2005
ESCALA:	ESCALA:	ESCALA:
1/2000	1/2000	1/2000



I. SISTEMAS

VIARIO PÚBLICO

SGV SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR

SGVP SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA

VIARIO LOCAL (VL)

VC VIARIO DE COEXISTENCIA

LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS

AE PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

EL PARQUES Y JARDINES, JUEGO Y RECREO

DOTACIONAL PÚBLICO

D DEPORTIVO

EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

ES CENTRO SOCIAL

II. ZONAS/USOS CARACTERÍSTICOS

RESIDENCIAL

PE PLURIFAMILIAR EN EJES Grados 1y2
— ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
— AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PC PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO
— ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
— AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
— AMBITOS PARA USO COMERCIAL DE P.B.
— ALINEACIÓN OBLIGADA

UG UNIFAMILIAR AGRUPADA
— ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA

OTROS USOS PRIVADOS

C COMERCIAL

T+C TERCIARIO Y COMERCIAL

I INDUSTRIAL

DIVISIÓN BÁSICA

6.3 PP-II.2 IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS Y ZONAS

8.2r APR-12

PP-II.2 SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL PÚBLICO

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL, TERCIARIO Y COMERCIAL

— LÍMITE DEL SECTOR APR-12

0 50 100m.
ESCALA GRÁFICA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

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

Término Municipal de FUENLABRADA MADRID

(APROBACIÓN DEFINITIVA)

ORDENACIÓN

Equipo Redactor

Título:

CALIFICACIÓN
Y ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Plano N°

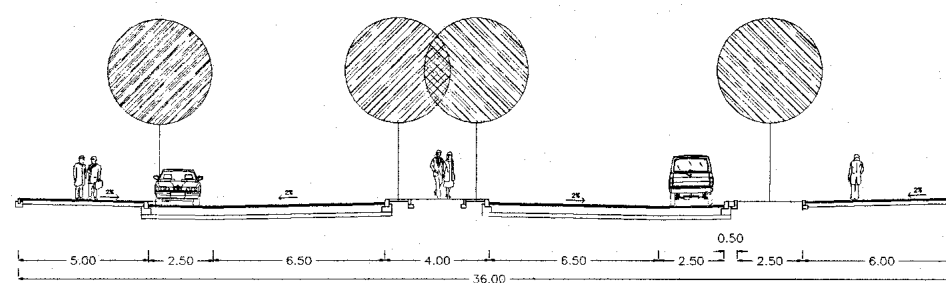
0.2

Fecha:

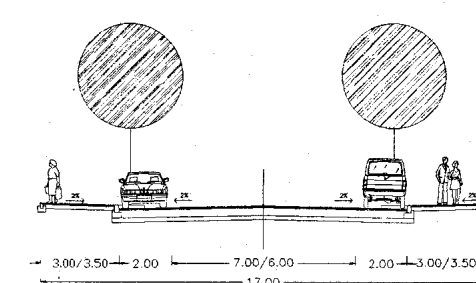
SEPTIEMBRE 2005

Escala:

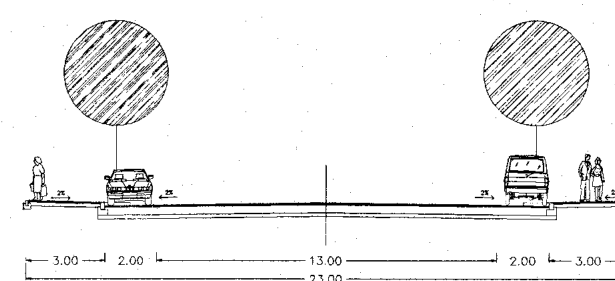
1/2000



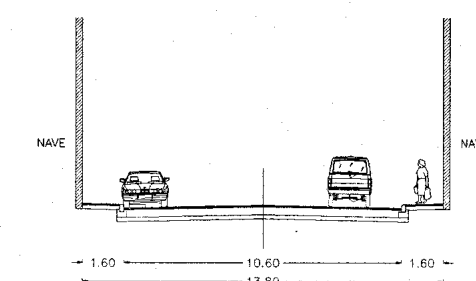
SECCIÓN TIPO 1-1



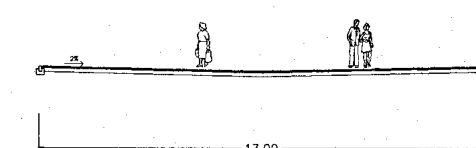
SECCIÓN TIPO 2-2



SECCIÓN TIPO 3-3



SECCIÓN TIPO 4-4



SECCIÓN TIPO 5-5

I. SISTEMAS

VIARIO PUBLICO

- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA
- VIARIO LOCAL VINCULANTE
- VIARIO NO VINCULANTE
- VIARIO PEATONAL O COEXISTENCIA

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

- PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES

6 6 SECCIONES TIPO

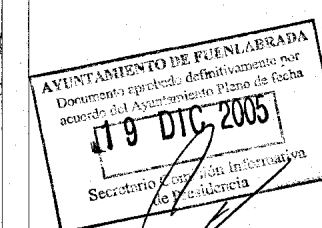
ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL

TRANSPORTE PUBLICO

- LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS

- ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS DE USO PUBLICO



----- LIMITE DEL SECTOR APR-12



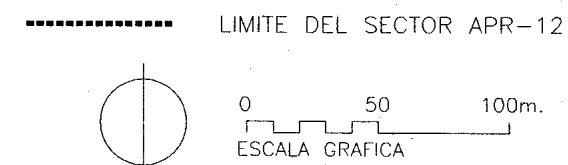
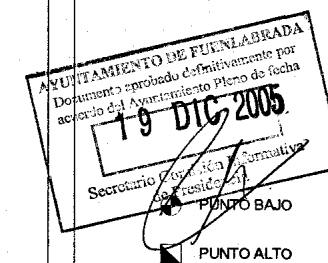
BD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

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

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título:	Piano N°
ADEA	RED VIARIA: ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO	0.3.1
	Fecha:	SEPTIEMBRE 2005
	Escala:	1/2000

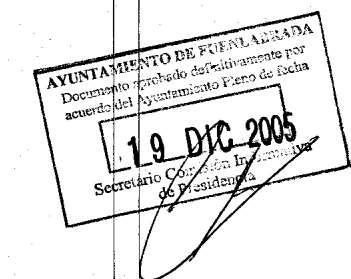


BD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA	
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID (APROBACIÓN DEFINITIVA)	
ORDENACIÓN	
Equipo Redactor 	Título: RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES LOCALIZACIÓN Y RASANTES
Plano. N° 0.3.2.1 Fecha: SEPTIEMBRE 2005 Escala: 1/2000	PUNTO ALTO



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



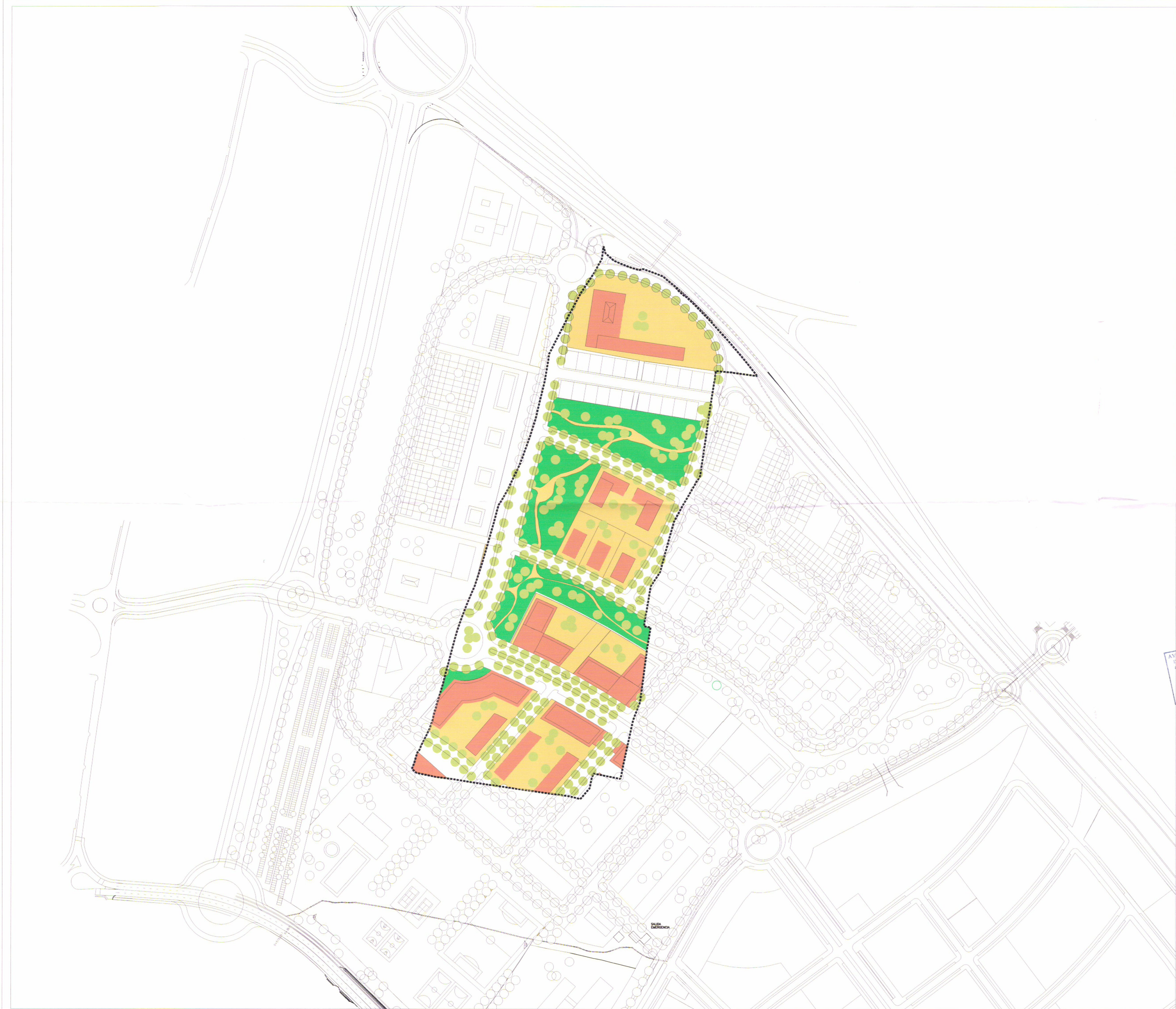
----- LIMITE DEL SECTOR APR-12

0 50 100m.

ESCALA GRAFICA

BD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA	
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12 Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID (APROBACIÓN DEFINITIVA)	
ORDENACIÓN	
Equipo Redactor 	Título: REGIMEN DE VIVIENDA
Plano N° 0.4	Fecha: SEPTIEMBRE 2005 Escala: 1/2000



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Derechos reservados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada
19 DIC 2005
Secretaría General de Urbanismo



BD

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

ORDENACIÓN		Plano: N°
Equipo Redactor	Título:	0.5
 ADIA ASOCIACIÓN DE DISEÑADORES DE INTERIOR ARQUITECTURA S.L.	IMAGEN DE LA ORDENACIÓN	Fecha: SEPTIEMBRE 2005 Escala: 1/2000