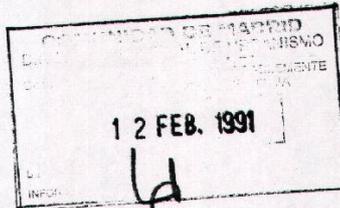


VOLUMEN 2

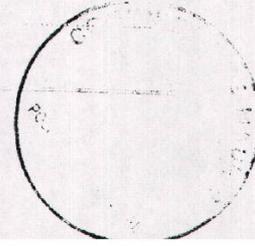


4. INDICE ORDENANZAS.

4.1. DISPOSICIONES GENERALES.	83
ART. 1. OBJETIVO.	83
ART. 2. AMBITO.	83
ART. 3. RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.	83
ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.	83
ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.	84
ART. 6. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.	84
ART. 7. INTERPRETACION Y JERARQUIZACION DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL.	84
4.2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.	85
ART. 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACION.	85
ART. 9. SISTEMA DE ACTUACION.	85
ART.10. PLANES ESPECIALES.	85
ART.11. ESTUDIOS DE DETALLE.	86
ART.12. PROYECTOS DE URBANIZACION.	87
ART.13. LICENCIAS.	87
4.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	88
ART. 14. CLASIFICACION DEL SUELO.	88

Aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el 12 FEB. 1991. 15 MAR. 1991

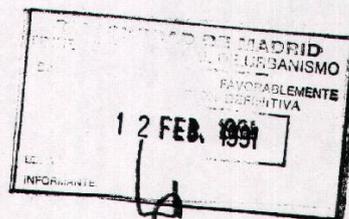
EL JEFE DE SERVICIO DE ACTUACION URBANISTICA (P.D. Resolución de 18.4-1.989. B.O.C.M. 5-5-1.989)



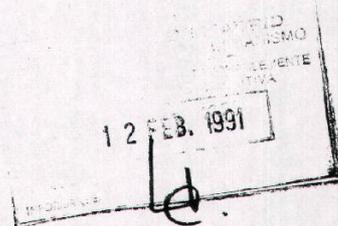
ART. 15.	CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO.	89
15.1.	ZONAS DOTACIONALES.	
15.2.	ZONAS PARTICULARES.	
4.4.	CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.	91
4.4.1.	CONDICIONES DE URBANIZACION.	91
ART.16.	INFRAESTRUCTURAS.	91
16.1.	RED VIARIA.	
16.2.	ALUMBRADO PUBLICO.	
16.3.	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.	
16.4.	INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.	
16.5.	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.	
16.6.	TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS.	
4.4.2.	CONDICIONES DE PARCELACION.	101
ART.17.	PARCELACION.	101
4.4.3.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	102
ART.18.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	102
18.1.	OCUPACION MAXIMA.	
18.2.	EDIFICABILIDAD.	
18.3.	ALINEACIONES.	
18.4.	RETRANQUEOS.	
18.5.	ALTURAS.	



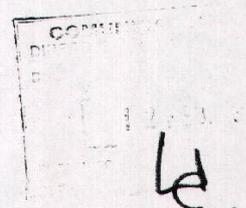
76



4.4.4. CONDICIONES DE LOS USOS.	104
ART.19. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.	104
4.4.5. CONDICIONES ESTETICAS.	107
ART.20. DIFERENCIA DE ALTURAS ENTRE EDIFICIOS MEDIANEROS.	107
ART.21. TENDIDOS ELECTRICOS Y TELEFONICOS.	107
ART.22. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.	107
ART.23. ROTULOS - SEÑALIZACIONES.	108
ART.24. CERRAMIENTOS DE PARCELA.	109
ART.25. AJARDINAMIENTO DE PARCELA.	109
ART.26. FRENTE CONTINUO EDIFICADO.	109
ART.27. CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES.	110
4.4.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS.	110
ART.28. NORMATIVA INCENDIOS.	110
ART.29. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.	110
ART.30. PASILLOS DE SEGURIDAD.	111
ART.31. ALTURA DE ACCESO A NAVES.	111
ART.32. LONGITUD MAXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION.	112



4.4.7. CONDICIONES HIGIENICAS.		112
ART.33. RESIDUOS SOLIDOS. RECOGIDA DE BASURAS.		112
ART.34. CONTAMINACION ATMOSFERICA.		113
ART.35. AGUAS RESIDUALES.		114
ART.36. RUIDOS.		116
4.5. CONDICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.		117
4.5.1. MINIPOLIGONOS.		117
ART.37. AMBITO.		117
ART.38. USOS.		117
ART.39. CONDICIONES DE PARCELACION.		117
ART.40. EDIFICACION DE LAS PARCELAS.		118
ART.41. COMPOSICION DE LAS PARCELAS.		119
ART.42. COMPOSICION DE LA EDIFICACION.		120
4.5.2. INDUSTRIA ADOSADA.		121
ART.43. AMBITO.		121
ART.44. USOS.		121
ART.45. CONDICIONES DE PARCELACION.		121
ART.46. EDIFICACION DE LAS PARCELAS.		122
ART.47. COMPOSICION DE LAS PARCELAS.		123
ART.48. COMPOSICION DE LA EDIFICACION.		124



4.5.3. INDUSTRIA PAREADA. 125

ART.49.	AMBITO.	125
ART.50.	USOS.	125
ART.51.	CONDICIONES DE PARCELACION.	125
ART.52.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	125
ART.53.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	126
ART.54.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	128

4.5.4. INDUSTRIA AVANZADA. 129

ART.55.	AMBITO.	129
ART.56.	USOS.	129
ART.57.	CONDICIONES DE PARCELACION.	129
ART.58.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	129
ART.59.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	130
ART.60.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	132

4.5.4.1. DESARROLLO INTEGRADO DE INDUSTRIA AVANZADA. 133

ART.61.	AMBITO.	133
ART.62.	DESARROLLO.	133
ART.63.	CONDICIONES PARTICULARES DEL DESARROLLO INTEGRADO DE INDUSTRIA AVANZADA.	134

4.5.5. INDUSTRIA AISLADA. 135

ART.64.	AMBITO.	135
ART.65.	USOS.	135
ART.66.	GRADOS.	135
ART.67.	CONDICIONES DE PARCELACION.	135



le.

ART.68.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	136
ART.69.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	137
ART.70.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	139

4.5.6. INDUSTRIA ESCAPARATE Y COMERCIAL INTERINDUSTRIAL. 140

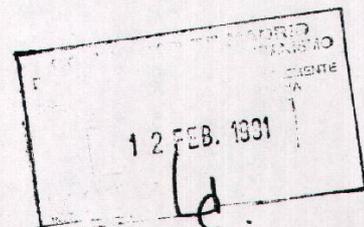
ART.71.	AMBITO.	140
ART.72.	USOS.	140
ART.73.	CONDICIONES DE PARCELACION.	140
ART.74.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	140
ART.75.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	141
ART.76.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	143

4.5.7. TERCARIO INDUSTRIAL. 144

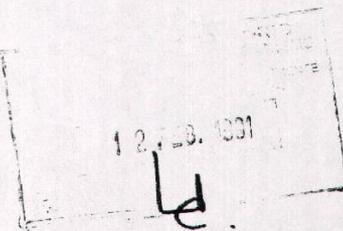
ART.77.	AMBITO.	144
ART.78.	USOS.	144
ART.79.	CONDICIONES DE PARCELACION.	144
ART.80.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	144
ART.81.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	145
ART.82.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	147

4.5.8. CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS. 148

ART.83.	AMBITO.	148
ART.84.	USOS.	148
ART.85.	DESARROLLO.	148
ART.86.	EDIFICACION DE LA PARCELA.	148



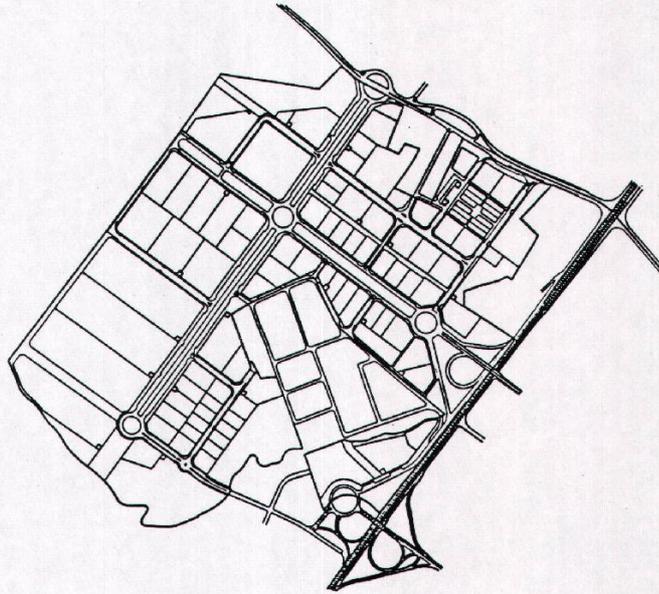
ART.87.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	149
ART.88.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	151
4.5.9. CENTROS DE SERVICIO AL CONSUMO.		152
ART.89.	AMBITO.	152
ART.90.	USOS.	152
ART.91.	GRADOS.	152
ART.92.	CONDICIONES DE PARCELACION.	152
ART.93.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	153
ART.94.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	154
ART.95.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	155
4.5.10. EQUIPAMIENTO SOCIAL.		156
ART.96.	AMBITO.	156
ART.97.	USOS.	156
ART.98.	CONDICIONES DE PARCELACION.	156
ART.99.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	156
ART.100.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	157
ART.101.	COMPOSICION DE LA EDIFICACION.	158
4.5.11. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.		159
ART.102.	AMBITO.	159
ART.103.	USOS.	159
ART.104.	CONDICIONES DE PARCELACION.	159
ART.105.	EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	159
ART.106.	COMPOSICION DE LAS PARCELAS.	160



4.5.12. PARQUES Y JARDINES.	161
ART.107. AMBITO.	161
ART.108. USOS.	161
ART.109. CONDICIONES DE PARCELACION.	161
ART.110. EDIFICACION DE LAS PARCELAS.	161
ANEXOS.	162
ANEXO 1. FICHA URBANISTICA DEL S.I.- 1 DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE FUENLABRADA.	163
ANEXO 2. FICHAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. PLANES ESPECIALES. ESTUDIOS DE DETALLE.	169
ANEXO 3. ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL.	186
ANEXO 4. CATALOGO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINADORAS DE LA ATMOSFERA.	190
ANEXO 5. ACUERDO DEL MOPU PARA LA RESOLUCION DEL NUDO ESTE, VIA DE SERVICIO DE LA C.N. 401 Y NUDO DE MATAGALLEGOS.	205
ANEXO 6. FICHA DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA EDIFICACION BAJO RASANTE.	207
ANEXO 7. FICHA DE LOCALIZACION DE LOS ESPACIOS RESERVADOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS.	209



COMUNIDAD DE MADRID
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
CONSORCIO 'LA CANTUEÑA'



PLAN PARCIAL S.I.-1

VOLUMEN 2

TALLER DE PLANIFICACION S.L.



CAPITULO 4. ORDENANZAS



4.1. DISPOSICIONES GENERALES.



ART. 1. OBJETIVO

El Plan Parcial correspondiente al sector S.I.-1 tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa y promoción pública, en el término municipal de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por la Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada, al texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976), y sus correspondientes Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística; así como a lo establecido por la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Primera.3.

ART. 2. AMBITO

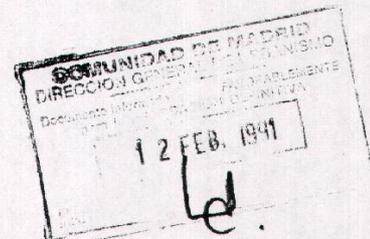
El ámbito de aplicación de normativa es el sector S.I.-1, correspondiente a la Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada y reflejado en el plano P.1. de Proyecto.

ART. 3. RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo fijado por la normativa de la Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada y la legislación y normativa de rango superior.

ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial entrará en vigor desde el día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.C.M., con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.



ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

ART. 6. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. MEMORIA.
2. PLAN DE ETAPAS.
3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
4. ORDENANZAS.
5. PLANOS.
6. ANEXOS.



ART. 7. INTERPRETACION Y JERARQUIZACION DE LA DOCUMENTACION 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 demostrado racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

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

1. Ordenanzas.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.



4. Memoria.

4.2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

ART. 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACION

La redacción y ejecución del Presente Plan Parcial corresponde al **Consorcio Urbanístico de la Cantueña**, constituido por la **Comunidad de Madrid**, mediante el **Instituto Madrileño de Desarrollo, Ayuntamiento de Fuenlabrada y Ayuntamiento de Parla**.

La tramitación del mismo corresponde a la Comunidad de Madrid, al haberse subrogado en la misma el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

ART. 9. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación establecido en la Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada para este sector es el de expropiación, con carácter público de la actuación y gestión a cargo de la Comunidad de Madrid.



ART. 10. PLANES ESPECIALES

Se desarrollarán mediante la redacción de Planes Especiales, conforme a las determinaciones establecidas al respecto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y 76 y siguientes del reglamento de Planeamiento.

Los ámbitos que se delimitan a tal efecto con carácter obligatorio o alternativo en el plano de Proyecto P-1, son los siguientes:

- Plan Especial nº 1. Area de servicios de carretera, situado contiguo a la vía de servicio de la C.N. 401 entre los nudos Este y de Matagallegos. Tiene carácter de alternativo al desarrollo básico propuesto en el Plan Parcial (Industria Escaparate y Comercial



Interindustrial); siendo obligatorio en el caso de optar por el desarrollo del Area de Servicios de Carretera.

- Plan Especial nº 2. Parque del "Cerro de la Cantueña". Tiene carácter de obligatorio.

La redacción de ambos Planes Especiales, se atenderá en todo momento a lo establecido en sus correspondientes fichas de desarrollo del Planeamiento (Anexo nº 2), así como a los criterios y directrices generales establecidos en el presente documento de Plan Parcial.

ART. 11. ESTUDIOS DE DETALLE

El Plan Parcial prevé para determinadas zonas del terciario industrial (parcela 6.1, del plano de Proyecto P-4), y minipolígonos (parcelas 4.4. y 8.3., del plano de Proyecto P-4) la posibilidad de plantear soluciones alternativas, en cuanto a la composición y situación de la edificación, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle para los ámbitos delimitados en el plano de Proyecto P-1. En el caso del centro integrado de servicios (parcela 6.2. del plano de Proyecto P-4), y en el caso de desarrollo integrado en la zona de industria avanzada (parcela 7.1. a 7.16 del plano de Proyecto P-4) deberán desarrollarse obligatoriamente mediante Estudio de Detalle. Dichos Estudios de Detalle deberán redactarse en los términos previstos en la Ley del Suelo (art.14) y Reglamento de Planeamiento (art.65 y concordantes). La propuesta presentada mediante los mismos, en ningún caso podrá modificar las determinaciones establecidas por el Plan Parcial para los siguientes aspectos:

- Apertura de viales públicos no previstos en la trama viaria del Plan Parcial.
- Disminuir la superficie de los espacios públicos y dotaciones del Plan Parcial.
- Variar el área de movimiento de la edificación.
- Variar las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura máxima, número de plantas y usos de las parcelas.



- Disminuir los estándares de aparcamiento y ajardinamiento establecidos por el Plan Parcial.

Para el desarrollo de los Estudios de Detalle, se atenderán en todo momento a las determinaciones establecidas en sus correspondientes fichas de desarrollo de Planeamiento (Anexo nº 2).

ART. 12. PROYECTOS DE URBANIZACION

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por la Ley del Suelo (art.15) y Reglamento de Planeamiento (art.67 y concordantes).

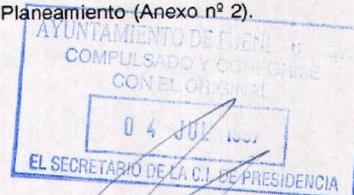
El Proyecto de Urbanización está previsto que se ejecute en tres fases sucesivas, siendo necesario prever en cada una de ellas las conexiones necesarias para ejecutar las siguientes, incluso si se alteran las fases, conforme a lo establecido en el apartado 2.5. del Plan de Etapas.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de ámbito local, serán de cargo de los propietarios de los terrenos del sector, debiendo constituirse en Entidad de Conservación para tal efecto, conforme a lo señalado en el art. 68 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 13. LICENCIAS

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo (art.178 y concordantes), reglamento de Gestión Urbanística (art.39 y concordantes) y legislación de Régimen Local. El Derecho a Edificar y a la Edificación, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, conforme a lo establecido en los artículos de las secciones quinta y sexta.

Con objeto de mantener los criterios generales de calidad ambiental en toda la actuación, incluso en el desarrollo de las parcelas y las edificaciones, se establece como requisito obligatorio previo



a la solicitud de licencia de edificación, la obtención de un informe favorable, del Proyecto de Edificación presentado, por parte de la Comisión de Control que para tal efecto designe el Consorcio Urbanístico de la Cantueña, que fijará en su momento la composición y bases de actuación de la misma.

Las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial, para tener la consideración de solar, y ser por lo tanto aptas para la edificación, deberán cumplir alternativamente los siguientes requisitos:

1. Tener ejecutadas las obras de la fase correspondiente del proyecto de Urbanización en que estén situadas.
2. Estar localizadas con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras (encintado incluido) y cuente con abastecimiento de agua, saneamiento conectado a la red General, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
3. Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, conforme a las condiciones establecidas en el Proyecto de Urbanización, de los servicios mínimos establecidos en el apartado 2 del presente artículo.

En los casos 2 y 3 del presente artículo y con el fin de garantizar el cumplimiento de contribución a la parte correspondiente de los costes de urbanización y cesiones gratuitas establecidas en la Ley del Suelo deberán cumplir los requisitos señalados en la misma (art. 83.3 párrafo 1º) y Reglamento de Gestión Urbanística (art.40 y 46.2).

4.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 14. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo delimitado por el presente Plan Parcial tiene la clasificación de **Urbanizable Programado del primer cuatrienio**.



ART. 15. CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO.

El Plan Parcial establece en el plano de zonas de ordenanza (P-3), las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grandes grupos:

- **Zonas dotacionales**, que comprenden los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a la red viaria, equipamientos dotacionales y espacios libres de titularidad pública.
- **Zonas particulares**, que corresponden a los distintos suelos destinados a la edificación con **aprovechamiento computable**, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial y cuya titularidad puede ser privada.

15.1. ZONAS DOTACIONALES

Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red viaria e infraestructuras.
- Espacios libres.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

15.2. ZONAS PARTICULARES

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

INDUSTRIA

- Minipolígono.
- Industria adosada.
- Industria pareada.
- Industria avanzada.
- Industria aislada.
- Industria escaparate y comercial interindustrial.



TERCIARIO INDUSTRIAL

AREA DE SERVICIOS DE CARRETERA

CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

CENTRO DE SERVICIOS AL CONSUMO



4.4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las condiciones generales establecen las normas urbanísticas a que deben someterse todas las zonas que se encuentran comprendidas en el ámbito del Plan Parcial, en los aspectos que se regulan a continuación.

4.4.1. CONDICIONES DE URBANIZACION

ART. 16. INFRAESTRUCTURAS

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

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

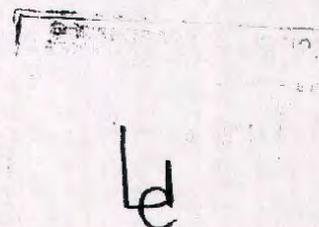
En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

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



Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.



- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.

- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

16.1. RED VIARIA

16.1.1. Alineaciones y Rasantes:

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

16.1.2. Pendientes Longitudinales:

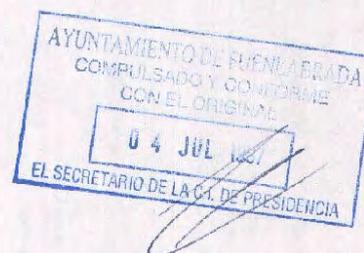
La pendiente mínima será del 0,8% por ciento. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

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

16.2. ALUMBRADO PUBLICO

16.2.1. Criterios de Diseño:

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala, en el entorno circundante.



16.2.2. Requerimientos Luminotécnicos:

Bulevares y Avenidas Principales:

ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA	20 Lux
ILUMUNANCIA MINIMA EN ACERA	1 Lux
UNIFORMIDAD GLOBAL CALZADA	0,4
UNIFORMIDAD LONGITUDINAL CALZADA	0,5
CROMATISMO RECOMENDADO	LAMPARAS V.S.A.P. (Halogenuros metálicos en glorietas).
DISPOSICION RECOMENDADA	Bilateral Pareada

Resto de Viario:

ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA	15 Lux
ILUMUNANCIA MINIMA EN ACERA	1 Lux
UNIFORMIDAD GLOBAL CALZADA	0,25
CROMATISMO RECOMENDADO	LAMPARAS V.S.A.P.
DISPOSICION RECOMENDADA	Tresbolillo



Zonas Verdes y Espacios Libres:

ILUMINANCIA MEDIA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIA	4-8 Lux
ILUMINACION MINIMA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIA	1 Lux
ILUMINACION MINIMA EN CUALQUIER PUNTO	0,2 Lux
CROMATISMO RECOMENDADO	Lámparas Vapor Mercurio Color Corregido, V.S.A.P.



16.2.3. Componentes de la Instalación:

16.2.3.1. Luminarias:

Deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

16.2.3.2. Lámparas:

Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.

En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido o halogenuros metálicos.

16.2.3.3. Soportes:

Serán de acero galvanizado y preferentemente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera, podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

16.2.3.4. Centros de Mando:

Estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.



16.2.3.5. Tendidos Eléctricos:

Serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

16.3. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

16.3.1. Criterios Generales:

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

16.3.2. Arbolado:

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.



16.3.3. Arbustos y Plantas Tapizantes:

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

16.3.4. Mobiliario Urbano:

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc..

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

16.4. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA

16.4.1. Abastecimiento:

16.4.1.1. Dotación:

Deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas:

ZONAS INDUSTRIALES

Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea

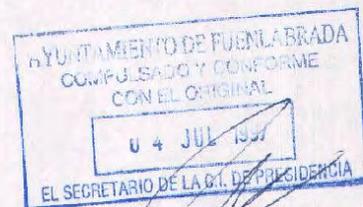
Factor punta 2,5

ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Dotación 80 litros por empleo y día

Factor punta 2,5

DOTACION CONTRA INCENDIOS 30 litros/seg.



16.4.1.2. Conexiones:

Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Canal de Isabel II.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general.

16.4.1.3. Elevación:

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

16.4.2. Disposición:

16.4.2.1. Características de la Red:

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 1,5 m/seg. y los 0,6 m/seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

16.4.2.2. Características de los Materiales:

Cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el



Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

16.4.2.3. Acometidas Domiciliarias:

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.



16.4.3. Red de Riego:

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

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

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

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

16.4.4. Protección Contra Incendios:

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

16.4.5. Alcantarillado:

16.4.5.1. Características de la Red:

La red podrá ser unitaria o separativa según el criterio adoptado por la Comunidad de Madrid.



Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m. en conducciones visitables.

Se dispondrán sumideros cada 40 m. así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sífónicos.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 cm.

La velocidad máxima del agua será 3 m./seg. en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m./seg. en tramos cortos.

La velocidad mínima será de 0,5 m/seg. Si fuese inferior se exige la instalación de cámara de descarga en cabecera.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

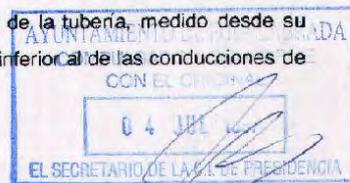
Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m., debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

16.4.5.2. Características de los Materiales:

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 80 mm. y amados para tuberías de mayor calibre.

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



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

16.5. INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

16.5.1. Conexiones:

Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

16.5.2. Cálculo:

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

16.5.3. Disposición del Tendido de Media Tensión:

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.



16.5.4. Centros de Transformación:

Se localizarán sobre los terrenos reservados al efecto en el Plan Parcial o en parcelas privadas. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

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

16.5.5. Disposición del Tendido de Baja Tensión:

El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras.



16.5.6. Normas de Obligado Cumplimiento:

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

16.6. TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS

16.6.1. Telefonía:

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

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

16.6.2. Gas:

El proyecto de urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañía suministradora, Gas Madrid.

4.4.2. CONDICIONES DE PARCELACION

ART. 17. PARCELACION

La parcelación del ámbito del Plan Parcial se corresponde con la reflejada en el Plano Parcelario (P-4). El proyecto de Parcelación se atenderá en todo momento a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, debiendo prestar especial atención en no rebasar los techos de edificabilidad totales y parciales asignados en la correspondiente ficha de Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada. Dichos techos son los siguientes:



- Techo máximo de edificabilidad construida total 396.800 m2.
- Techo máximo de edificabilidad construida terciario industrial (15% total) 59.520 m2.

17.1. AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELAS.

Se permite la agregación y segregación de parcelas que tengan usos homogéneos según lo establecido en la zona de ordenanzas (Plano de Proyecto P-3).

La parcela resultante de la agregación o segregación de parcelas deberá cumplir en todo caso con las condiciones particulares de la zona a que pertenezca, en los términos que se recogen en apartado 4.5. de estas ordenanzas.

4.4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

ART. 18. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

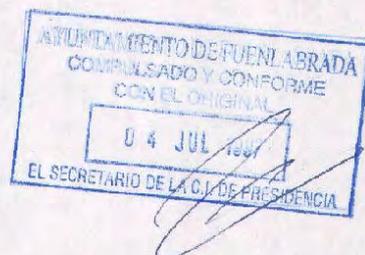
18.1. OCUPACION MAXIMA.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada, no podrá modificar los límites establecidos en el área de movimiento que le corresponde (Plano de Proyecto P-3).

18.2. EDIFICABILIDAD

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno situada bajo el perímetro del edificio construido, destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, cuyo desarrollo gráfico se especifica en el anexo nº 6, según las condiciones que se establecen a continuación:

- Industria Ligera, Aislada, Industria Escaparate y Minipolígonos, se permite una planta bajo rasante.



- Terciario Industrial, Centro Integrado de Servicios, Centros de Servicio al Consumo y Equipamiento Social, se permite dos plantas bajo rasante.

- En los restantes casos, no se permite ninguna planta bajo rasante.

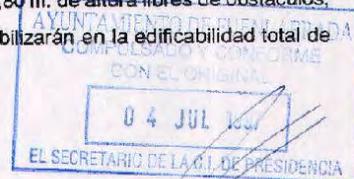
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos, de suelo a techo, de 2,25 m.

- Deberán garantizar la ventilación e iluminación, bien sea natural o forzada, permitiéndose los patios ingleses, que serán de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea de 3m, como mínimo.

- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

La superficie de los semisótanos en los que la distancia existente entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado inmediato superior a la misma, sea mayor de 1,00 m., contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

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



18.3. ALINEACIONES

En las alineaciones de la edificación marcadas en el Plano de Zonas de Ordenanza (P-3) como de carácter obligatorio, la edificación ha de situar su fachada en el plano ortogonal al terreno que contiene a dichas alineaciones.

Los edificios e instalaciones, que permanezcan al margen del Proyecto de Expropiación erigidos de acuerdo a la legalidad vigente con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que sobrepasen las alineaciones de la edificación marcados por el mismo, quedarán calificados como fuera de ordenación y se atenderán a lo dispuesto para tales casos en el art. 60 y concordantes de la Ley del Suelo, y art. 83 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



18.4. RETRANQUEOS

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, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas.

18.5. ALTURAS

La altura de la edificación se entiende como el resultado obtenido de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante del terreno, situada en el punto medio de la alineación exterior de parcela.

4.4.4. CONDICIONES DE LOS USOS

ART. 19. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

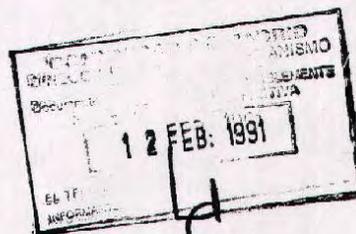
Conforme a las determinaciones establecidas en la revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada los usos correspondientes al S.I.-1 se dividen en característicos y compatibles.

- **Uso característico:** Industrial (con oficinas y viviendas de guardería asociadas a la industria)
- **Usos compatibles:** Terciario de servicio a la industria en edificio aislado, servicios destinados al consumo (incluyendo hostelería), dotaciones y espacios libres.
- **Usos prohibidos:** Todos los restantes, no mencionados expresamente.

No obstante y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones a los usos propuestos en la Revisión del P.G.O.U. de Fuenlabrada.

Dentro del uso industrial quedan excluidas con carácter general del ámbito de la actuación los siguientes:

104



- Las actividades dedicadas a la transformación de productos animales.
- Las terminales de almacenaje y distribución de mercancías, salvo en las condiciones establecidas en los usos restringidos.
- Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectuen su procesamiento industrial de los mismos.
- Las actividades mineras y extractivas
- las actividades de almacenamiento exclusivo en superficie y, en concreto, los parques de maquinaria.



Quedan restringidos los siguientes usos con caracter general:

- Almacenaje y distribución de mercancías, quedando limitado a su ubicación en las parcelas correspondientes a las zonas de ordenanza de industria adosada, pareada y minipolígonos.
- Vivienda de guardería, permitiéndose desarrollarse únicamente en las parcelas cuya superficie supere los 40.000 m².

ART. 19.1. zonas particulares de limitación de actividades industriales.

Con el fin de no provocar conflictos entre las diversas actividades se ha realizado una división del espacio industrial de control de usos, atendiendo a la agresividad o la inadecuación locacional de las actividades industriales. Esta regulación supone un graduación del control ambiental y de usos, y admite una mayor flexibilidad de localización siempre que medie la aplicación de medidas correctoras específicas. Dichas zonas son:

zona 1 : Quedan excluidas las actividades incluidas en el grupo "A" del catalogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del decreto 833/1975 de 6 de Febrero, salvo acuerdo del órgano gestor del polígono mediante aplicación de medidas correctoras



estrictas de su impacto.

zona 2 : Quedan excluidas las actividades incluidas en los grupos "A" y "B" del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del decreto 833/1975, salvo acuerdo del órgano gestor del polígono y mediante aplicación estricta de medidas correctoras de su impacto.

Quedan excluidas las actividades de almacenamiento y servicios al transporte como uso principal, salvo consideración especial del órgano de gestión del polígono.

Las actividades que quedan incluidas en la ley Básica de residuos Tóxicos y Peligrosos deberán obtener el acuerdo del órgano gestor del polígono, una vez cumplidos los requisitos que marca la Ley.

zona 3 : Quedan excluidas las actividades incluidas en los grupos "A", "B" y "C" del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del decreto 833/1975, salvo acuerdo del órgano gestor del polígono y mediante aplicación de medidas correctoras de su impacto.

Quedan excluidas las actividades de almacenamiento y servicios al transporte como uso principal, salvo consideración especial del órgano de gestión del polígono.

Quedan excluidas las actividades incluidas en el Reglamento de Residuos Tóxicos y peligrosos y en el reglamento sobre almacenamiento de productos Químicos, salvo consideración especial del órgano de gestión del polígono y previa aprobación de condiciones especiales para su implantación.

ART. 19.2. OTRAS REGULACIONES GENERALES DE LOS USOS

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del sector, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal.

En concreto las actividades instaladas deberán cumplir las siguientes leyes y sus reglamentos:



- Ley 38/1972 de Protección del ambiente atmosférico y sus reglamentos.
- Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Reglamento para su ejecución.
- Reglamento sobre almacenamiento de productos químicos R.D. 668/1980 e instrucciones técnicas complementarias.

4.4.5. CONDICIONES ESTETICAS

ART. 20. DIFERENCIA DE ALTURAS ENTRE EDIFICIOS MEDIANEROS

En las edificaciones adosadas que compartan medianería no podrán superarse los 2m. de diferencia entre alturas en la vertical medianera.

ART. 21. TENDIDOS ELECTRICOS Y TELEFONICOS

Tendidos aéreos: Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

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

ART. 22. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas, deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
COMPLUSADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1997
EL SECRETARIO DE LA D.T. DE PRESIDENCIA



Queda expresamente prohibido el uso de recubrimientos externos de cubierta acabados en fibrocemento.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el **buen hacer en construcción**.



ART. 23. ROTULOS-SEÑALIZACIONES

Señalización general: Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.

Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

Localización: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.

Rótulos de señalización de empresas: En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

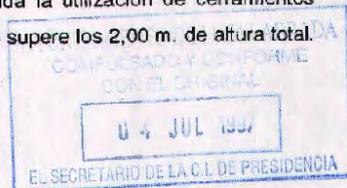
En el cartel de entrada a los minipolígonos deberán figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.



ART. 24. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Cerramiento a linderos exteriores: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 1,75 m de altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Cerramiento a linderos laterales y traseros: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.



ART. 25. AJARDINAMIENTO DE PARCELA

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes, de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza. En ellas se expresan los requisitos mínimos que han de cumplir con respecto a dos conceptos:

- Arbolado, señalando el número mínimo de árboles a plantar en la parcela libre de edificación.
- Buffer verde, señala el área en torno a los linderos que obligatoriamente debe estar ajardinado, de manera que cumpla las funciones de barrera de amortiguación y protección, contribuyendo a la calidad ambiental del entorno.

ART. 26. FRENTE CONTINUO EDIFICADO

No se permiten edificaciones sin solución de continuidad mayores de 80 m. en todo el ámbito de aplicación de las ordenanzas, salvo en el caso de industria aislada cuando se requiera una mayor dimensión por necesidad del proceso industrial.



ART. 27. CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, cada dos años, renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

4.4.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

ART. 28. NORMATIVA DE INCENDIOS

Es de obligado cumplimiento la NBE-CPI-82 así como la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes sobre la materia en los distintos ámbitos: estatal, autonómico y municipal.

ART. 29. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Los locales de servicios tales como cuartos en que se almacenan materiales inflamables, cuarto de calderas, cuarto de transformadores, etc, constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.

Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y explosión constituirán sectores cortafuego independientes.

Cuando en riesgo principal sea de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.

Los conductos de los sistemas de instalaciones, los de evacuación de gases y residuos del proceso productivo estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF



60 como mínimo. En estos conductos cuando transporten materiales inflamables se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.

Cuando existan forjados en la edificación, tanto éstos como sus uniones a fachada deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.

Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán características RF 120 como mínimo.

Para que un elemento de construcción pueda ser considerado como estable o resistente al fuego durante un periodo de tiempo determinado debe:

- 1) estar homologado como tal por un laboratorio oficial.
- 2) estar íntegramente efectuado con arreglo a la Norma tecnológica de la Edificación NTE-IPF 1974 o cualquiera otra legislación relacionada con el tema.

ART. 30. PASILLOS DE SEGURIDAD

El acceso a los pasos libres de obstáculos de los retranqueos, ~~dispondrá de una embocadura~~ mínima de 3,50 m. en toda su longitud.



ART. 31. ALTURA DE ACCESO A NAVES

La altura mínima libre de obstáculos, de las puertas de nave para paso de vehículos será de 4,00 m.



ART. 32. LONGITUD MAXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION

El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 m. En los casos que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción sea preciso superar esta dimensión se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m., de forma que en caso de emergencia garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

4.4.7. CONDICIONES HIGIENICAS.

ART. 33. RESIDUOS SOLIDOS-RECOGIDA DE BASURA

VERTIDOS: Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas, así como en cualquier lugar del espacio público del polígono que no esté señalizado para este fin.

CONTENEDORES: Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- Contenedores de residuos industriales inertes.
- Contenedores de residuos industriales especiales.



Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.



ART. 34. CONTAMINACION ATMOSFERICA

Con respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes y los niveles máximos de emisión tolerados se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 de 22 de Abril de 1975) que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
CO	ppm	500
NO (como NO ₂)	ppm	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
HCl	mg/Nm ³	460
H ₂ S	mg/Nm ³	10



Materiales de conductos de evacuación: Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Diseño de conductos de evacuación: Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en la presente ordenanza.

Revisión instalaciones industriales: Será obligatorio la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.



Pretratamiento de descargas: En todos los casos que sea necesario y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Muestras: Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que establece el Anexo al reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Cálculo de la altura de las chimeneas: Para la altura de cálculo de chimeas se estará al Anexo II de la Orden 24/477 publicada en BOE número 290 de 3-XII-76.



ART. 35. AGUAS RESIDUALES

Prohibición de descarga: Ninguna persona descargará o hará descargar cualquiera de las siguientes aguas o residuos, a colectores públicos:

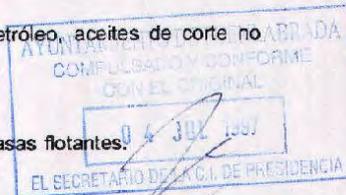
- Cualquier tipo de sustancia inflamable o explosivas, sean líquidas, sólidas o gaseosas.
- Aguas que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad, sean solos o con interacción con otros residuos, como para interferir o dañar cualquier proceso de tratamiento de aguas residuales, o constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas o residuos de $\text{pH} < 5,5$ o que tengan cualquier otra propiedad corrosiva capaz de dañar ó atacar a las estructuras, equipo, personal de las instalaciones de alcantarillado y/o tratamiento.
- Sustancias sólidas ó viscosas en cantidades o tamaños tales que sean capaces de producir obstrucciones al flujo en colectores, y otras interferencias al buen funcionamiento de las instalaciones de aguas residuales.



Limitación de descargas: Las sustancias, materiales, aguas o residuos, que se describen a continuación, deberán limitarse en cuanto a sus descargas a redes municipales.

Los límites que no deberán superarse son los siguientes:

- Temperatura en el agua residual, superior a 50 grados C.
- Aguas residuales que contengan más de 25 mg/l de petróleo, aceites de corte no biodegradable, o productos de origen aceite mineral.
- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
- Aguas o residuos que contengan sustancias que por el proceso de la estación depuradora no sea posible su tratamiento o reducción.
- Aguas o residuos que, por interacción con otros vertidos en la red de alcantarillado, produzca alguna de las situaciones de los apartados anteriores.



Pretratamiento de descargas: Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales.

Accesibilidad de la estructura: Los residuos industriales que se vierten a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

Almacenamiento de residuos: Aquellos residuos que por su naturaleza no sean susceptibles de vertido una vez tratados, en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, convenientemente etiquetados (conforme a las directrices del PCARI), estableciéndose los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido.



- Contenedores de residuos industriales especiales líquidos.

ART. 36. RUIDOS

Niveles sonoros:

Los niveles sonoros máximos admisibles serán los siguientes:

Nivel sonoro en la zona exterior del edificio
dB (A)

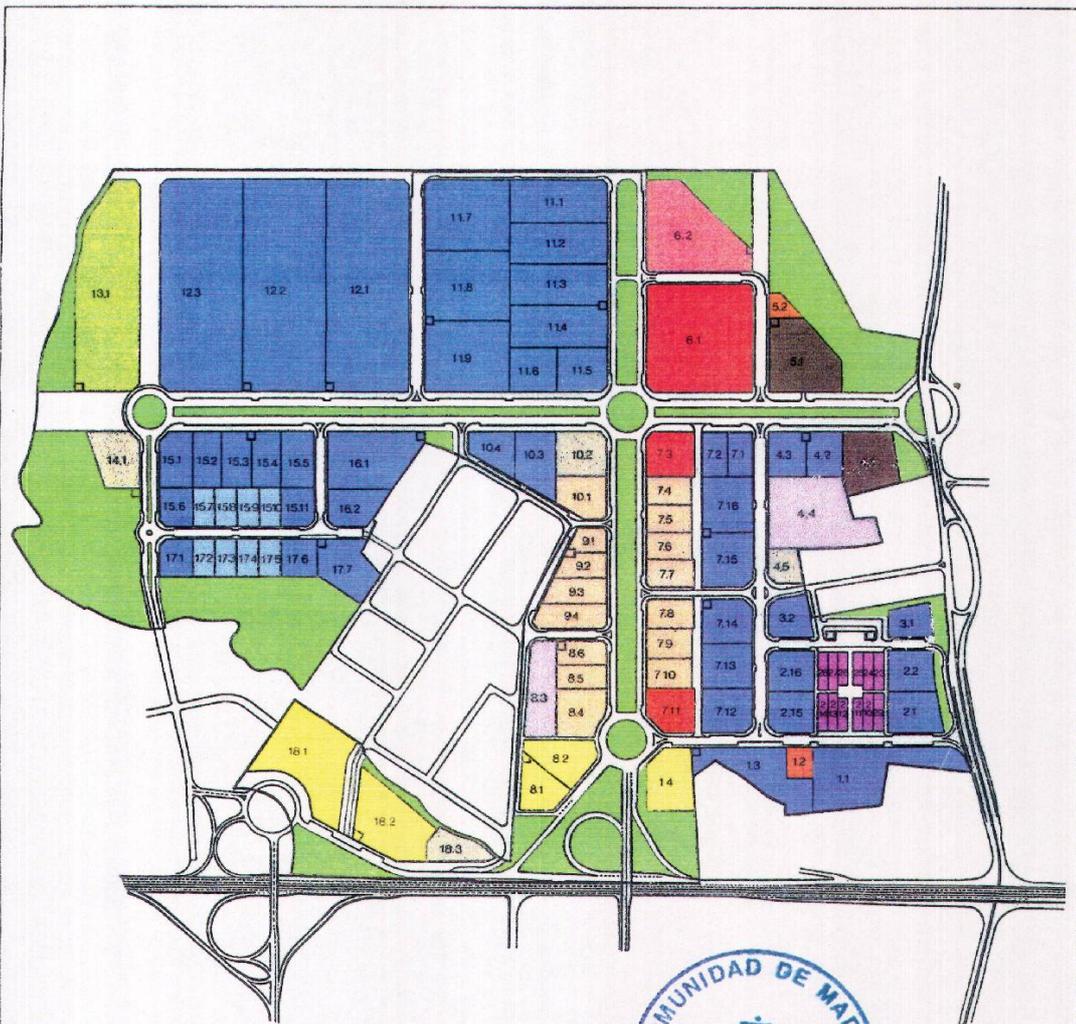
Zona	Día	Noche
1. Exclusivamente industrial.	70	70
2. Industrial con restricciones (Zonas colindantes al terciario, servicios y equipamiento social).	60	55



Molestias por ruido prohibidas:

- Megafonía: Utilizar altavoces ó dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles marcados.
- Explosivos: La utilización ó detonación de explosivos ó similares, que puedan originar sonidos que produzcan perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.
- Señales acústicas: El hacer sonar desde cualquier lugar señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar de modo intencionado en el exterior, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia o comprobaciones.





CONSORCIO URBANISTICO LA CANTUEÑA
PLAN PARCIAL 31-1

TIPOLOGÍAS		05
[White box]	MINIPOLIGONO	
[Pink box]	I. ADOSADA	
[Blue box]	I. PAREADA	
[Light blue box]	I. AVANZADA	
[Light blue box]	I. AISLADA	
[Yellow box]	I. ESCAPARTE	
[Red box]	TERCIARIO INDUSTRIAL	
[White box]	C. SERVICIOS AL CONSUMO	
[Brown box]	EQUIPAMIENTO SOCIAL	
[Yellow box]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
[Orange box]	INSTALACION ENERGETICA	
[Light orange box]	C. I. DE SERVICIOS	

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento de estudio FAVORABLEMENTE
ESPECIFICACION DEFINITIVA
12 FEB. 1991
ES-74
INFORMACION

Taller de Planificación

4.5.CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Se han establecido unas condiciones particulares para las diversas zonas, a desarrollar mediante el Plan Parcial, a las que deben atenerse las edificaciones, parcelas y usos de las diversas actividades que se asienten en el sector.

4.5.1. MINIPOLIGONOS

ART.37. AMBITO

Comprenden todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 38. USOS

Usos permitidos: Industrial, destinado a satisfacer la demanda de empresas de pequeño tamaño, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como el almacenaje y distribución.

Usos no permitidos: todos los restantes usos no citados.



ART. 39.CONDICIONES DE PARCELACION

39.1. PARCELA MINIMA: 3.000 m2.
PARCELA MAXIMA: 20.000 m2.

39.2. FRENTE MINIMO: 35 m.
FRENTE MAXIMO: Sin límite.

39.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 35 m. de diámetro.



ART 40. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

40.1. OCUPACION MAXIMA: 45%

40.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m²/m².

MAXIMO DE BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS: El 35% de la edificabilidad total.

40.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: mínimo de 5,50 m.

A LINDEROS LATERALES : mínimo de 5,50 m.

A LINDERO TRASERO : mínimo de 5,50 m.

40.4. ALTURAS MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 9 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial, y 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

40.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,50m.

40.6. DESARROLLO ALTERNATIVO DE LA EDIFICACION: La edificación puede adoptar un desarrollo diferente al propuesto en la imagen que acompaña a esta ordenanza particular, mediante Estudio de Detalle, que se atenderá a lo especificado en el artículo 11 y las fichas correspondientes del Anexo nº 2 (Estudios de Detalle nº 3 y nº 6)



ART. 41. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

41.1. **PLAZAS DE APARCAMIENTO:** Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para los siguientes estándares.

ESTANDAR: 1 plaza/75 m2 contruidos, recomendable.
1 plaza/100 m2 contruidos, mínimo.

41.2. **ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA:** Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, según el siguiente criterio:

ESTANDAR: 1 plaza vehículo industrial medio/empresa, siendo al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial pesado.

41.3. **AJARDINAMIENTO DE PARCELAS:** Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 2,50 m.

Linderos laterales y trasero: 1,00 m.

41.4. **USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:**

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso vehículos.
Carga-Descarga.

NO PERMITIDO

Almacenaje de cualquier tipo.
Instalaciones Auxiliares.
Construcciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.



A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso vehículos.
Carga-Descarga.
Instalaciones
auxiliares.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.
Construcciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.
Almacenamiento.

ART. 42. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

42.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS.

Esta superficie podrá considerarse agregada en un edificio exclusivo de oficinas comunes.

FONDO MAXIMO DEL BLOQUE ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS:

SI ESTAN INTEGRADAS EN NAVES: 10 m. a paramentos exteriores o garantizar la ventilación e iluminación directas.

SI SON EXENTOS: 18 m. con iluminación por ambas bandas.

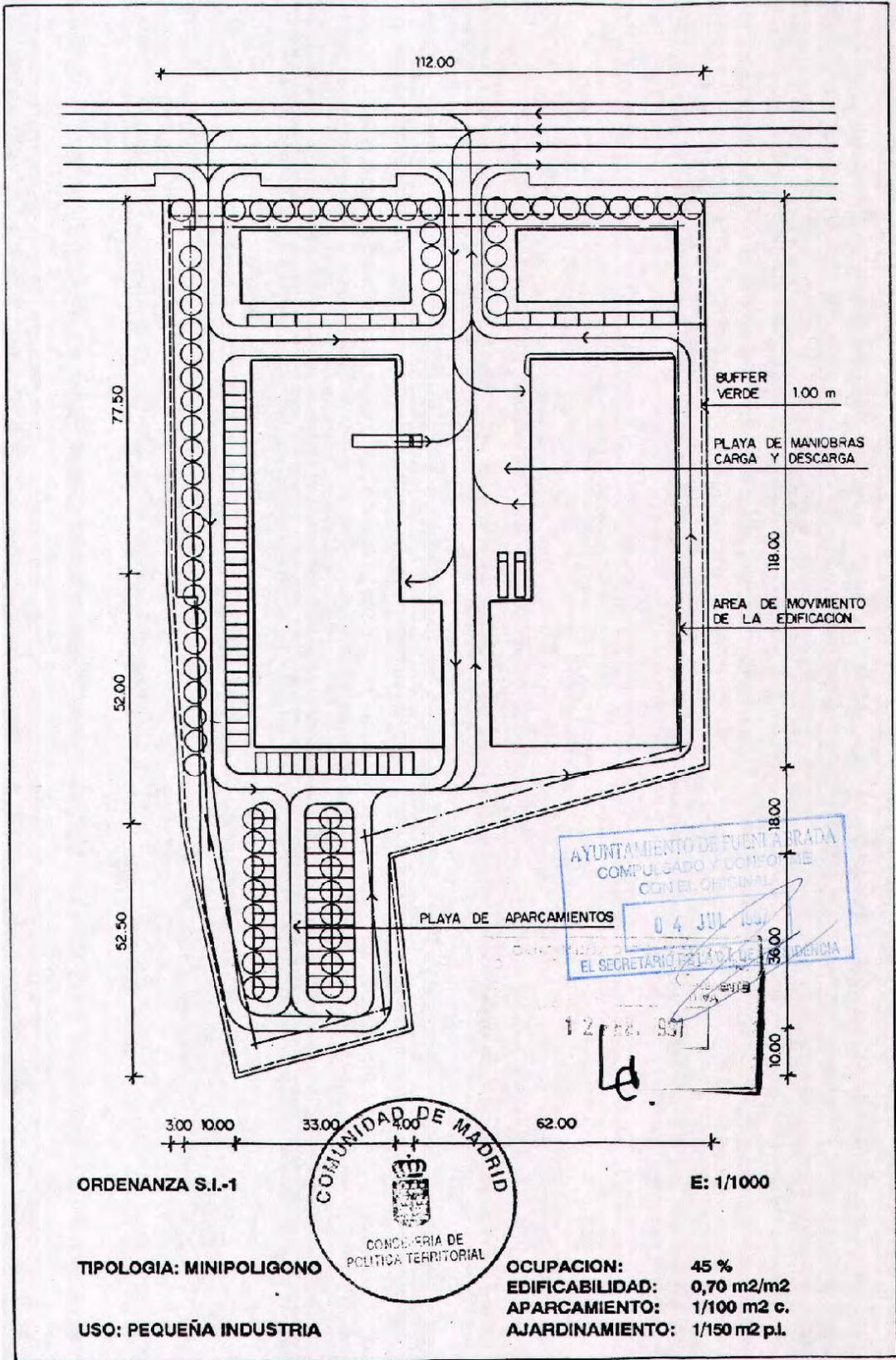
42.2. TAMAÑO DE NAVES:

MINIMA: 100 m2.
MAXIMA: 1000 m2.



42.3. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.





AYUNTAMIENTO DE FUENTE ARRADA
 COMPULSADO Y COMPROBADO
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA D. D. DE LA AGENCIA

12 de Julio 1991

la

ORDENANZA S.I.-1

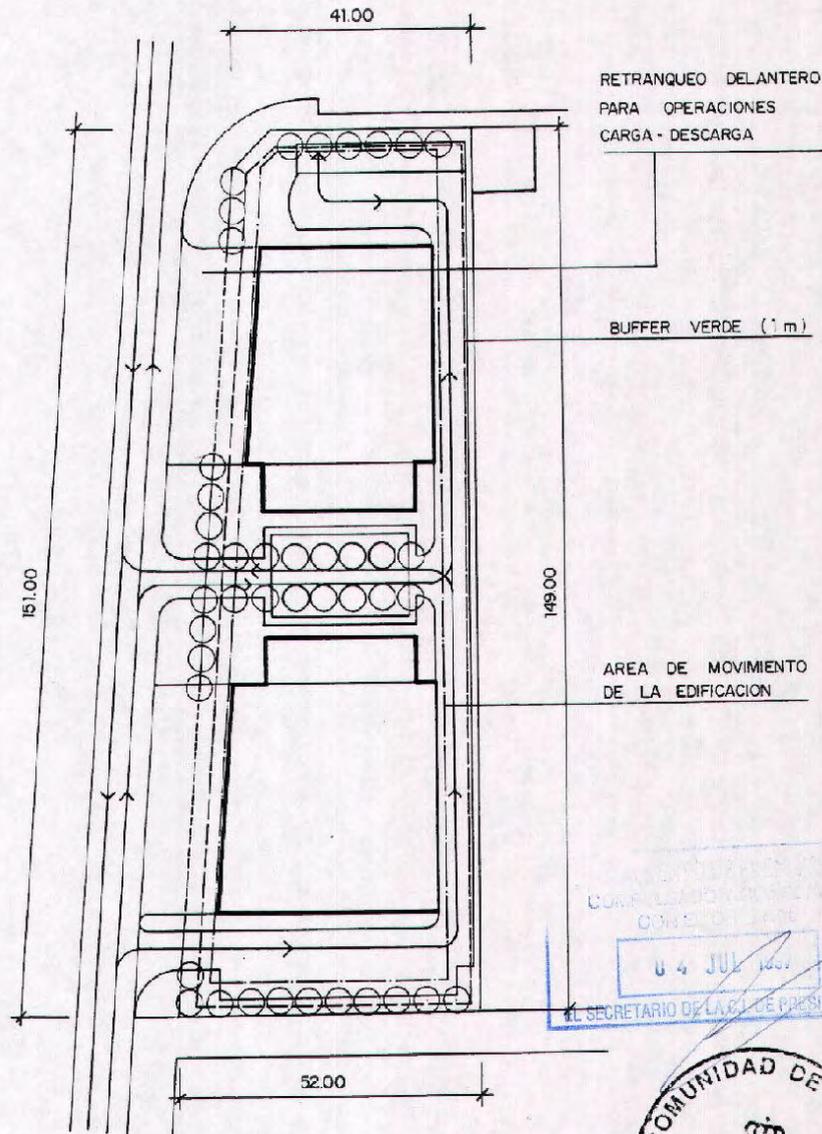
E: 1/1000

TIPOLOGIA: MINIPOLIGONO

USO: PEQUEÑA INDUSTRIA



OCUPACION: 45 %
 EDIFICABILIDAD: 0,70 m²/m²
 APARCAMIENTO: 1/100 m² c.
 AJARDINAMIENTO: 1/150 m² p.l.



SECRETARÍA DE LA PRESIDENCIA
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
64 JUL 1969
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA



ORDENANZA S.I.-1

TIPOLOGIA: MINIPOLIGONO

USO: PEQUEÑA INDUSTRIA

OCUPACION: 45 %
EDIFICABILIDAD: 0,70 m2/m2
APARCAMIENTO: 1/100 m2 c.
AJARDINAMIENTO: 1/150 m2 p.l.

E: 1/1000

4.5.2. INDUSTRIA ADOSADA

ART. 43. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 44. USOS

Usos permitidos: Industria, de pequeñas empresas tradicionales, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como el almacenaje y distribución.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 45. CONDICIONES DE PARCELACION

45.1. PARCELA MINIMA: 500 m².
PARCELA MAXIMA: 2.000 m².

45.2. FRENTE MINIMO: El que permita una relación de frente/fondo en la edificación de 1/3, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 10 m.

FRENTE MAXIMO: 25 m.

45.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m. de diámetro.

121



ART.46. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

46.1. OCUPACION MAXIMA: 60%

46.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,8 m²/m²
MAXIMO DE BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS: El 25% de la edificabilidad total.

46.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: 5,50 m. ó ningún retranqueo, siempre que al menos haya un espacio de 7,5 m. en la vía, sin que incida en los carriles de circulación rodada.

A LINDEROS LATERALES: Se adosarán obligatoriamente, salvo en las parcelas que incida la aplicación de la limitación de continuidad en la edificación (condiciones contra incendios y estéticas), en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 5,50 m., excepto en el caso que lindara con un espacio público.

A LINDERO TRASERO: Mínimo de 5,50 m.

46.4. ALTURAS MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 9 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de dos plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos, para uso industrial.
3,50 m. de altura libre, para plantas del bloque administrativo y servicios.

122



ART. 47. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

47.1. **PLAZAS DE APARCAMIENTO:** Las parcelas garantizarán la resolución del 40% de los estándares de aparcamiento de automóviles previstos en el interior de la parcela. En estas zonas de industria adosada debe preverse un incremento de los aparcamientos exteriores que cumplan con el estándar:

ESTANDAR: 1 plaza/75 m2 construidos, recomendable.
1 plaza/100 m2 construidos, mínimo.

47.2. **ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA:** Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m. de ancho para paso y estancia de camiones.

47.3. **AJARDINAMIENTO DE PARCELAS:** Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 2,50 m.

Linderos laterales y trasero: 1,00 m.

47.4. **USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:**

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Carga-descarga.

Paso vehículos.

NO PERMITIDO

Almacenamiento.

Instalaciones auxiliares.

Construcciones auxiliares.

Depósito de residuos no controlados.

Obstaculización del paso de vehículos.



A LINDEROS LATERALES:

En los casos que sea de aplicación:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Carga-descarga.
Paso de vehículos.
Instalaciones
auxiliares.

NO PERMITIDO

Depósito de residuos no controlados.
Obstaculización del paso de vehículos.
Construcciones auxiliares.
Almacenamiento.

A LINDERO TRASERO:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Carga-descarga.
Paso de vehículos.
Almacenamiento.
Instalaciones
auxiliares.

NO PERMITIDO

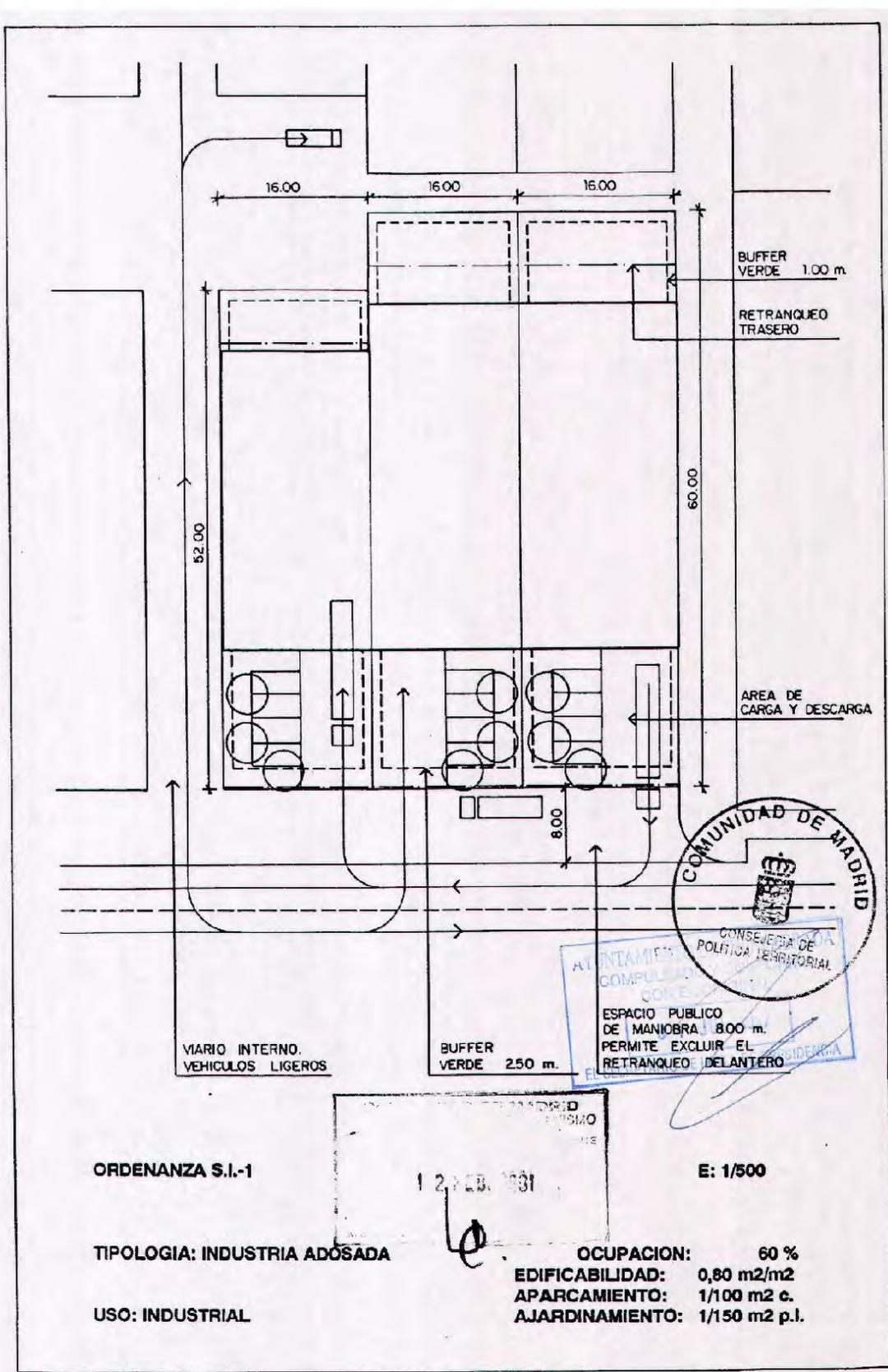
Construcciones
auxiliares.
Depósito de residuos no controlados
Obstaculización del paso de vehículos,
en caso de que exista.

ART. 48. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

48.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: 10 m. a paramentos exteriores, o garantizar la iluminación y ventilación directa.





ALANTAMIENTO COMPULSIVO CON E
 ESPACIO PUBLICO DE MANIOBRA 800 m.
 PERMITE EXCLUIR EL RETRANQUEO DELANTERO

12 FEB 1991

ORDENANZA S.I.-1

E: 1/500

TIPOLOGIA: INDUSTRIA ADOSADA

OCUPACION: 60 %

USO: INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD: 0,80 m2/m2

APARCAMIENTO: 1/100 m2 c.

AJARDINAMIENTO: 1/150 m2 p.l.

4.5.3. INDUSTRIA PAREADA

ART. 49. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3) correspondientes a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 50. USOS

Usos permitidos: Industrial de pequeñas y medianas empresas tradicionales, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa así como el almacenaje y distribución.

Usos no permitidos: Todos los restantes usos no citados.

ART. 51. CONDICIONES DE PARCELACION

51.1. PARCELA MINIMA: 1.500 m².
PARCELA MAXIMA: 3.000 m².

51.2. FRENTE MINMO: 20 m.
FRENTE MAXIMO: 40 m.

51.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

ART. 52. EDIFICACION DE PARCELAS

52.1. OCUPACION MAXIMA : 50%.

52.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m²/m².

MAXIMO DE BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS: El 30% de la edificabilidad total.



125



52.3. RETRANQUEOS:

- A ALINEACION EXTERIOR: mínimo de 8 m.
A LINDERO LATERAL : mínimo de 5,50 m.
A LINDERO TRASERO : mínimo de 5,50 m.

52.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 9 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una planta.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura mínima libre de obstáculos, para uso industrial.
3,50 m. de altura libre para plantas del bloque administrativo y servicios.

ART. 53. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

53.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Deberá garantizar la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para el 50% de las plazas definidas en el estándar. Las plazas restantes hasta completar el estándar, deberán situarse en las proximidades, en aparcamientos exteriores.

ESTANDAR: 1 plaza/65 m2 contruidos, recomendable.
1 plaza/75 m2 contruidos, mínimo.

53.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA: Se resolverán íntegramente en el interior de las parcela. Se recomienda dejar entre las dos industrias adosadas un paso expédito de forma que se pueda organizar las circulaciones de forma conjunta más racionalmente.

ESTANDAR: Para una superficie ocupada de hasta 1.500 m2. Zona de Carga-Descarga de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado.



Se añadirá una unidad más, por cada 1.500 m2 o fracción de superficie ocupada.

53.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 2,50 m.

Linderos laterales y traseros: 1,00 m.

53.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Carga-Descarga.

Paso de vehículos.

NO PERMITIDO

Almacenamiento.

Instalaciones auxiliares.

Depósito de residuos no controlados.

Obstaculización del paso de vehículos.

Construcciones auxiliares.

A LINDERO LATERAL:

PERMITIDO

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Carga-descarga.

Paso de vehículos.

Instalaciones

auxiliares.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.

Construcciones auxiliares.

Depósito de residuos no controlados.

Almacenamiento.



A LINDERO TRASERO:

PERMITIDO

Aparcamiento.
Carga-descarga.
Almacenamiento.
Instalaciones
auxiliares.
Construcciones
auxiliares, contando
en edificabilidad.
Ajardinamiento.

NO PERMITIDO

Obstaculizar de paso de vehículos.

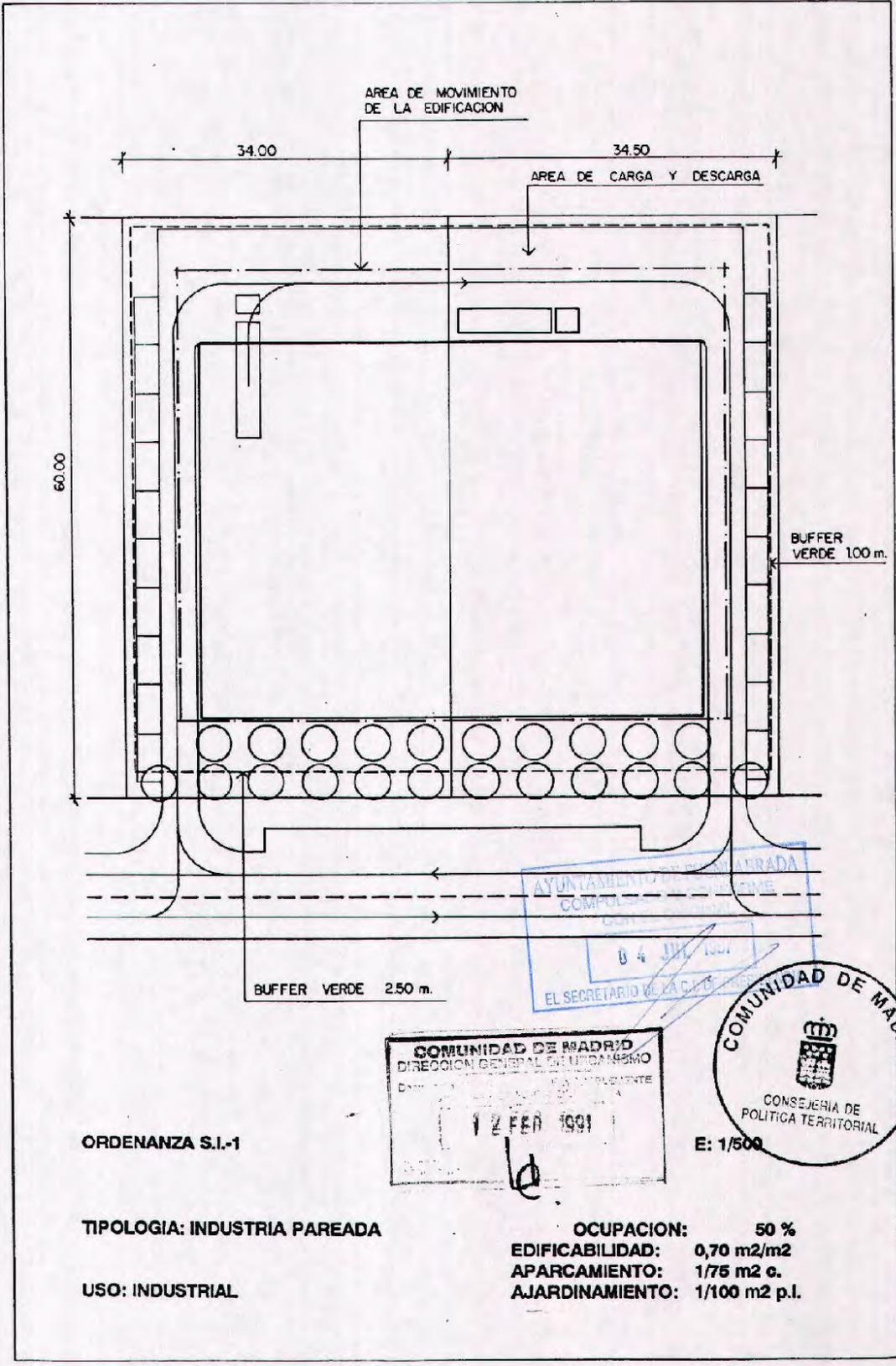
Depósito de residuos no controlados.

ART. 54. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

54.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: 10 m. de paramentos exteriores, ó garantizar la iluminación y ventilación directa.





AYUNTAMIENTO DE MADRID
 COMPLETADO
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA C.A. DE MADRID



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 12 FEB 1991

ORDENANZA S.I.-1

E: 1/500

TIPOLOGIA: INDUSTRIA PAREADA

OCUPACION: 50 %
 EDIFICABILIDAD: 0,70 m2/m2
 APARCAMIENTO: 1/75 m2 c.
 AJARDINAMIENTO: 1/100 m2 p.l.

USO: INDUSTRIAL

4.5.4. INDUSTRIA AVANZADA

ART. 55. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 56. USOS

Usos permitidos: Industrial de pequeñas y medias empresas innovadoras, con un fuerte componente tecnológico y de terciario implícito en el desarrollo de la actividad industrial.

Usos no permitidos: Almacenaje y distribución en exclusiva y todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 57. CONDICIONES DE PARCELACION

57.1. PARCELA MINIMA: 2.000 m².
PARCELA MAXIMA: 7.500 m².

57.2. FRENTE MINIMO: 35 m.
FRENTE MAXIMO: Sin límite.

57.3. FORMA DE PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 35 m. de diámetro.

ART. 58. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

58.1. OCUPACION MAXIMA: 35%.

58.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m²/m².

129



El uso de terciario implícito a la actividad industrial podrá alcanzar un máximo del 50% de la edificabilidad total.

58.3. RETRANQUEOS

A ALINEACION EXTERIOR: Mínimo de 10 m. salvo en el bulevar E-0 que la línea de la edificación se ha de situar obligatoriamente a 15 m.

A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS: Mínimo de 7,5 m.

58.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 16 m. en la cornisa de cubierta de la edificación, salvo instalaciones. Excepcionalmente cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de tres plantas.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos para uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas de bloque administrativo y de servicios.

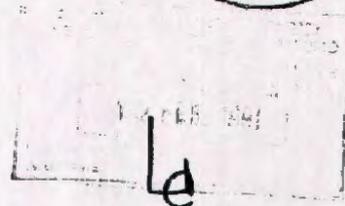
58.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

ART. 59. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

59.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

1 plaza/40 m² construidos, recomendable.

1 plaza/60 m² construidos, mínimo.



59.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar.

ESTANDAR: Para una superficie construida de hasta 2000 m²., la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado. Se añadirá una unidad más de aparcamiento por cada 2000 m² o fracción de superficie construida.

59.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/75 m² de parcela no ocupada por edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 3,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m.

59.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.

NO PERMITIDO

Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.
Construcciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.



A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.
Construcciones auxiliares,
contabilizando edificabilidad.
Almacenamiento.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.
Depósito de residuos no controlados.

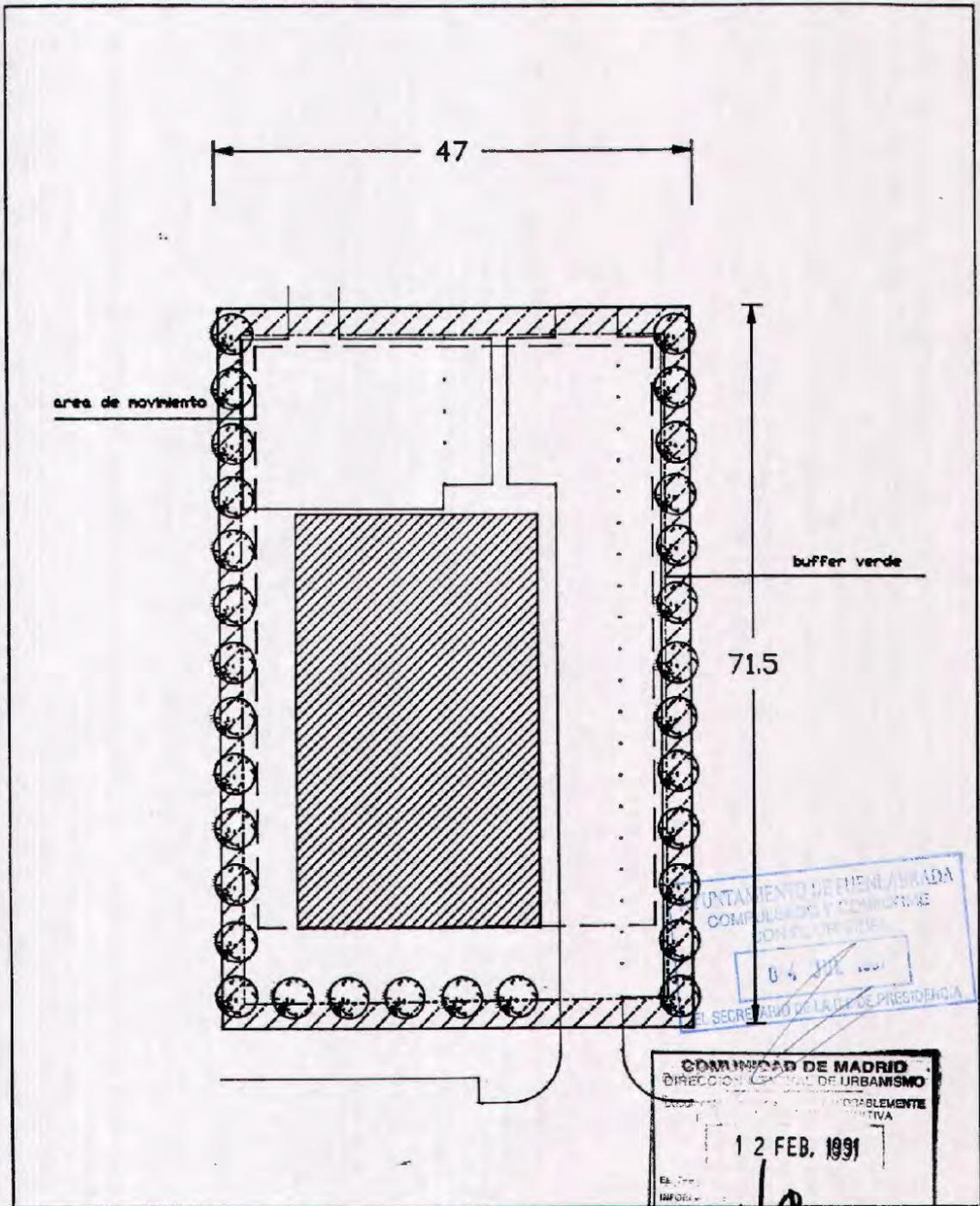
ART. 60. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

60.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

60.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.





DPTAMENTO DE ENLACE
 COMPUTADORA Y CONEXIONES
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA D.P. DE PRESIDENCIA

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 12 FEB. 1991
 E. 1000

ORDENANZA S.I.-1

TIPOLOGIA: EDIFICACION AISLADA
 USO: INDUSTRIA AVANZADA

OCUPACION 35%
 EDIFICABILIDAD 0,7 M2/M2
 APARCAMIENTO 1/60 M2C
 AJARDINAMIENTO 1/75 M2PL



4.5.4.1. DESARROLLO INTEGRADO DE INDUSTRIA AVANZADA

ART. 61 AMBITO

Corresponde a las manzanas señaladas como Estudios de Detalle 1 (Superficie parcela: 36.558m²) y 2 (Superficie parcela: 31.166 m²) en el plano de Delimitación del ámbito y Gestión (P-1) de la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART.62 DESARROLLO

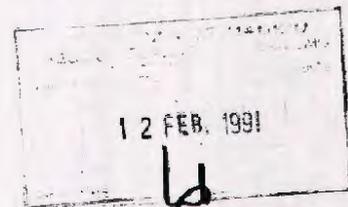
En el caso de realizarse un diseño integrado será obligada la realización previa de un estudio de Detalle. Las restricciones y orientaciones del mismo están definidas en las fichas correspondientes a los Estudios de Detalle nº 1 y nº 2 del Anexo nº 2.

Esta zona de Desarrollo Integrado de Industria Avanzada incluye usos de servicios a las empresas y de industria avanzada.

La edificabilidad de ambos usos en cada una de las parcelas será el siguiente:

	INDUSTRIA AV.	TERCIARIO	TOTAL
Parcela 1:	20.973 m ²	5.822 m ²	26.795 m ²
Parcela 2:	17.612 m ²	5.231 m ²	22.843 m ²

En lo que no esté detallado en las condiciones particulares del desarrollo integrado regirán las mismas condiciones que para el desarrollo básico correspondiente a industria avanzada.



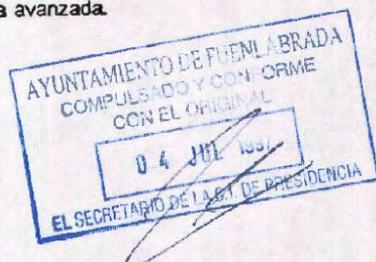
ART.63. CONDICIONES PARTICULARES DEL DESARROLLO INTEGRADO

63.1. CONDICIONES DE PARCELACION:

la parcela mínima para la realización de desarrollos integrados será de 15.000 m²

63.2. EDIFICACION DE LAS PARCELAS:

- La altura máxima permitida para el desarrollo integrado será de tres plantas.
- El terciario implícito a la actividad industrial podrá alcanzar hasta un 40% de la edificabilidad total de la industria avanzada.



4.5.5. INDUSTRIA AISLADA

ART. 64. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 65. USOS

Usos permitidos: Industrial de medias y grandes empresas tradicionales o innovadoras admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como una vivienda destinada a funciones de guardería, en parcelas superiores a 40.000 m².

Usos no permitidos: Almacenaje y distribución industrial en exclusiva y todas las restantes no citadas anteriormente.



ART. 66. GRADOS

Esta ordenanza se subdivide en dos grados:

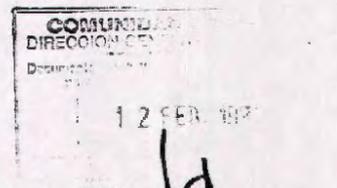
- GRADO PRIMERO, que corresponde a la industria aislada tipo en parcela de hasta 20.000 m²
- GRADO SEGUNDO, que corresponde a la industria aislada tipo en parcela superior a 20.000 m²

ART. 67. CONDICIONES DE PARCELACION

67.1. PARCELA MINIMA:	Grado Primero:	2.500 m ²
	Grado Segundo:	20.000 m ²
PARCELA MAXIMA:	Grado Primero:	< 20.000 m ²
	Grado Segundo:	Sin limite



135



67.2. FRENTE MINIMO: Grado Primero: 35 m.
Grado Segundo: 75 m.

FRENTE MAXIMO: Sin límite.

67.3. FORMA DE PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 35 m. de diámetro en el grado primero y 75 m. de diámetro en el grado segundo.

ART. 68. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

68.1. OCUPACION MAXIMA:

Grado Primero: 45%
Grado Segundo: 40%



68.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA:

Grado Primero: 0,60 m²/m².
Grado Segundo: 0,55 m²/m².

MAXIMO BLOQUE ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS:
30% de la edificabilidad total.

68.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR:

Grado Primero: Mínimo de 10 m.
Grado Segundo: Mínimo de 20 m.

A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS:

Grado Primero: Mínimo de 7,5 m.
Grado Segundo: Mínimo de 15 m.



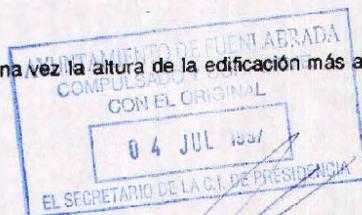
68.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 12 m. en la cornisa de la cubierta de la edificación, salvo instalaciones. Excepcionalmente cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una planta.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos, para uso industrial.
3,50 m. de altura libre, para plantas de bloque administrativo y de servicios.

68.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.



ART. 69. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

69.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: 1 plaza/60 m2 contruidos, recomendable.
1 plaza/75 m2 contruidos, mínimo.

69.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2000 m2. ó fracción de superficie construida.



69.3. AJARDINAMIENTOS DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

- Grado Primero: 1 árbol/75 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Grado Segundo: 1 árbol/80 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

- Buffer verde:

Alineación exterior:	Grado primero:	3,00 m.
	Grado segundo:	10,00 m.
Linderos laterales:	Grado primero:	2,50 m.
	Grado segundo:	4,00 m.
Lindero trasero:	Grado primero:	2,50 m.
	Grado segundo:	7,00 m.

69.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Carga-descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.

NO PERMITIDO

Almacenamiento.
Depósito de residuos no controlados.
Construcciones auxiliares.



138



A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.
Construcciones auxiliares,
contabilizando edificabilidad.
Almacenamiento.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.
Depósito de residuos no controlados.

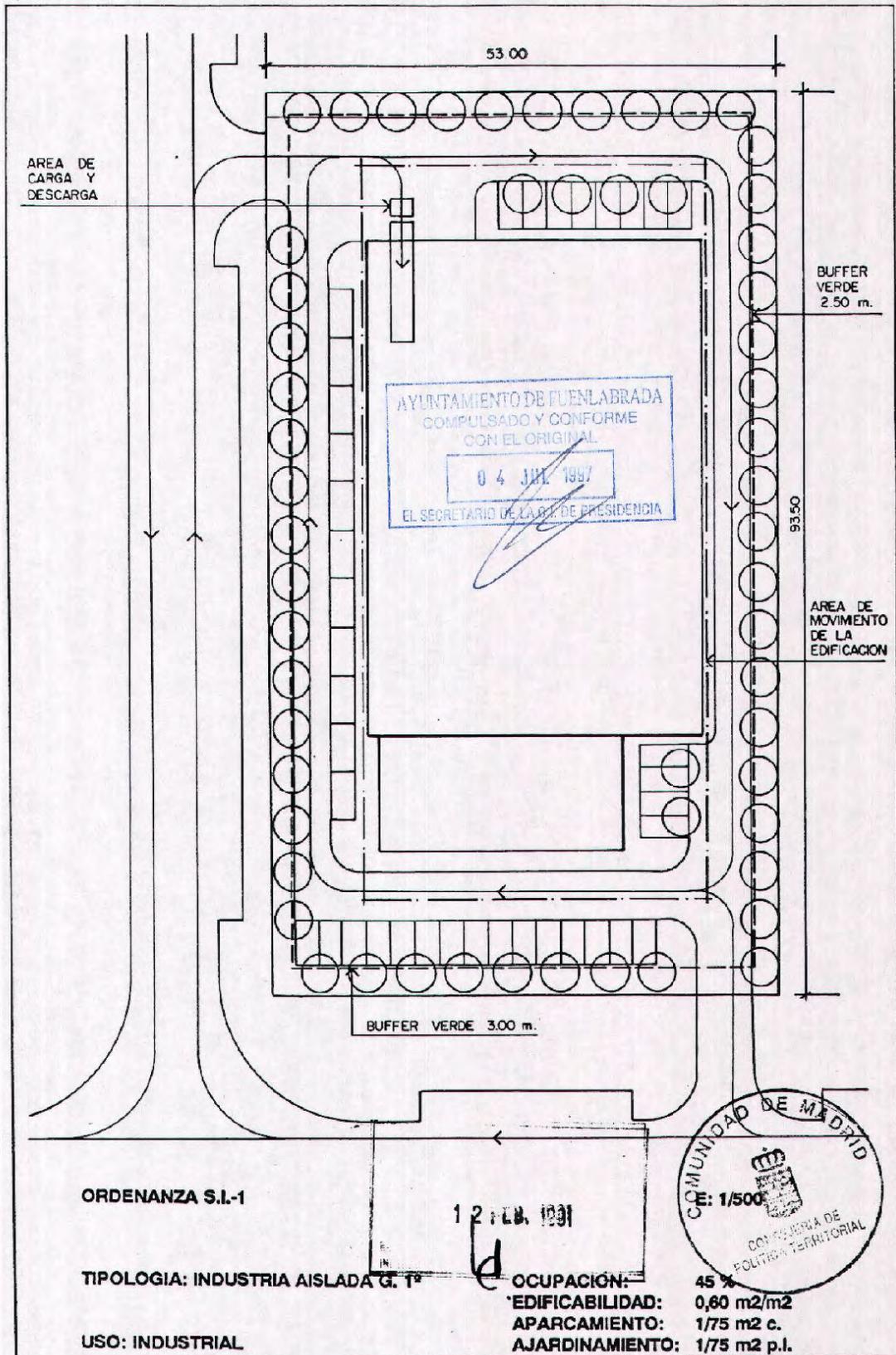
ART. 70. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

70.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

70.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.





AREA DE CARGA Y DESCARGA

53.00

BUFFER VERDE 2.50 m.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 EL SECRETARIO DE LA D. DE PRESIDENCIA

93.50

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

BUFFER VERDE 3.00 m.

ORDENANZA S.I.-1

12 FEB. 1991

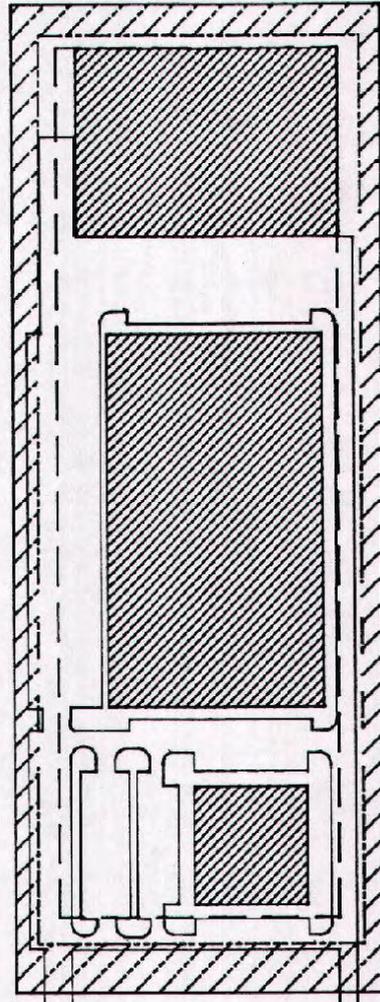


TIPOLOGIA: INDUSTRIA AISLADA G. 1ª

OCUPACION: 45 %
 EDIFICABILIDAD: 0,60 m2/m2
 APARCAMIENTO: 1/75 m2 c.
 AJARDINAMIENTO: 1/75 m2 p.l.

USO: INDUSTRIAL

128.5



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 336.5 OFICIO DE LA C.I. DE RESIDENCIA



12.11.1997
 6

ORDENANZA S.I.-1		E: 1/2000
TIPOLOGIA: GRAN INDUSTRIA	OCUPACION 402	
USO: INDUSTRIA	EDIFICABILIDAD 0.55 M2/M2	
	P.APARCAMIENTO 1/60M2C	
	A.JARDINAMIENTO 1/80 M2 PL.	

4.5.6. INDUSTRIA ESCAPARATE Y COMERCIAL INTERINDUSTRIAL

ART. 71. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 72. USOS

Usos permitidos: Industrial integrado con exposición y venta y asociada a la actividad industrial, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa.

Usos no permitidos: Centros integrados de comercio al por menor en grandes y pequeñas superficies y todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 73. CONDICIONES DE PARCELACION

73.1. PARCELA MINIMA: 3.500 m².
PARCELA MAXIMA: 30.000 m².

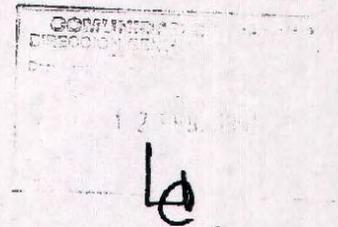
73.2. FRENTE MINIMO: 40 m.
FRENTE MAXIMO: Sin límite.

73.3. FORMA DE PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 40 m. de diámetro.

ART. 74. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

74.1. OCUPACION MAXIMA: 45%.

74.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,60 m²/m².



MAXIMO DE BLOQUE ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS: 30% de la edificabilidad total.

74.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: Mínimo de 10 m.

A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS: Mínimo de 7,5 m.

74.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 12 m. en la comisa de la cubierta de la edificación, salvo instalaciones.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una planta.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos, para uso industrial y 3,50 m. de altura libre, para plantas de bloque administrativo y de servicios.

74.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.



ART. 75. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

75.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: 1 plaza/60 m² construidos, recomendable.
1 plaza/75 m² construidos, mínimo.

75.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 1.500 m² o fracción de superficie construida.



75.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/70 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 3,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m.

75.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Carga-Descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.

NO PERMITIDO

Almacenamiento.
Depósito de residuos no controlados.
Construcciones auxiliares.

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.
Construcciones auxiliares,
contabilizando edificabilidad.
Almacenamiento.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.
Depósito de residuos no controlados.



ART. 76. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

76.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

76.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.



4.5.7. TERCARIO INDUSTRIAL



ART. 77. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 78. USOS

Usos permitidos: Terciario al servicio de la producción y servicios profesionales.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 79. CONDICIONES DE PARCELACION

79.1. PARCELA MINIMA: 2.500 m².
PARCELA MAXIMA: 30.000 m².

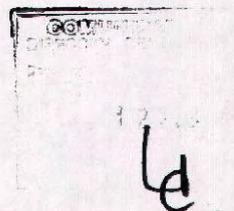
79.2. FRENTE MINIMO: 40 m.
FRENTE MAXIMO: Sin límite.

79.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 40 m. de diámetro.

ART. 80. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

80.1. OCUPACION MAXIMA: 30%

80.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,90 m²/m².



80.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACIONES EXTERIORES: mínimo de 10 m.

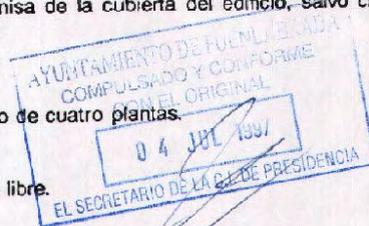
A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS: Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,5 m.

80.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 16 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

NUMERO DE PLANTAS: Un máximo de cuatro plantas.

ALTURA MINIMA: 3,50 m. de altura libre.



80.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m.

80.6. DESARROLLO ALTERNATIVO DE LA EDIFICACION: La edificación puede adoptar un desarrollo diferente al propuesto en la imagen que acompaña a esta ordenanza particular, mediante Estudio de Detalle, que se atenderá a lo especificado en el artículo 11 y las fichas correspondientes del Anexo nº 2 (Estudio de Detalle nº 5).

ART. 81. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

81.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela.

ESTANDAR: 1 Plaza/33 m2 construidos, recomendable.

1 Plaza/50 m2 construidos, mínimo.



81.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA: Se desarrollará en el interior de la parcela.

81.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

PARA 2.500 m² <= SUP PARCELA < 5.000 m².
1 árbol/100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

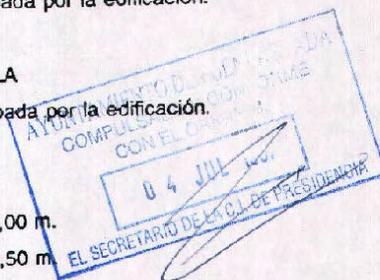
PARA 5.000 m² <= SUP PARCELA < 10.000 m².
1 árbol/85 m² de parcela no ocupada por la edificación.

PARA 10.000 m² <= SUP PARCELA
1 árbol/70 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 4,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m



81.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Paso de vehículos.
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales).
Construcciones auxiliares (garito de guardia, etc; se contabilizarán al calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

Carga-descarga.
Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.



A LINDEROS LATERAL Y TRASERO:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Paso de vehículos.
Aparcamiento.
Carga y descarga.
Instalaciones y construcciones
auxiliares (se contabilizarán al
calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

Almacenamiento.
Depósito de residuos no controlados.



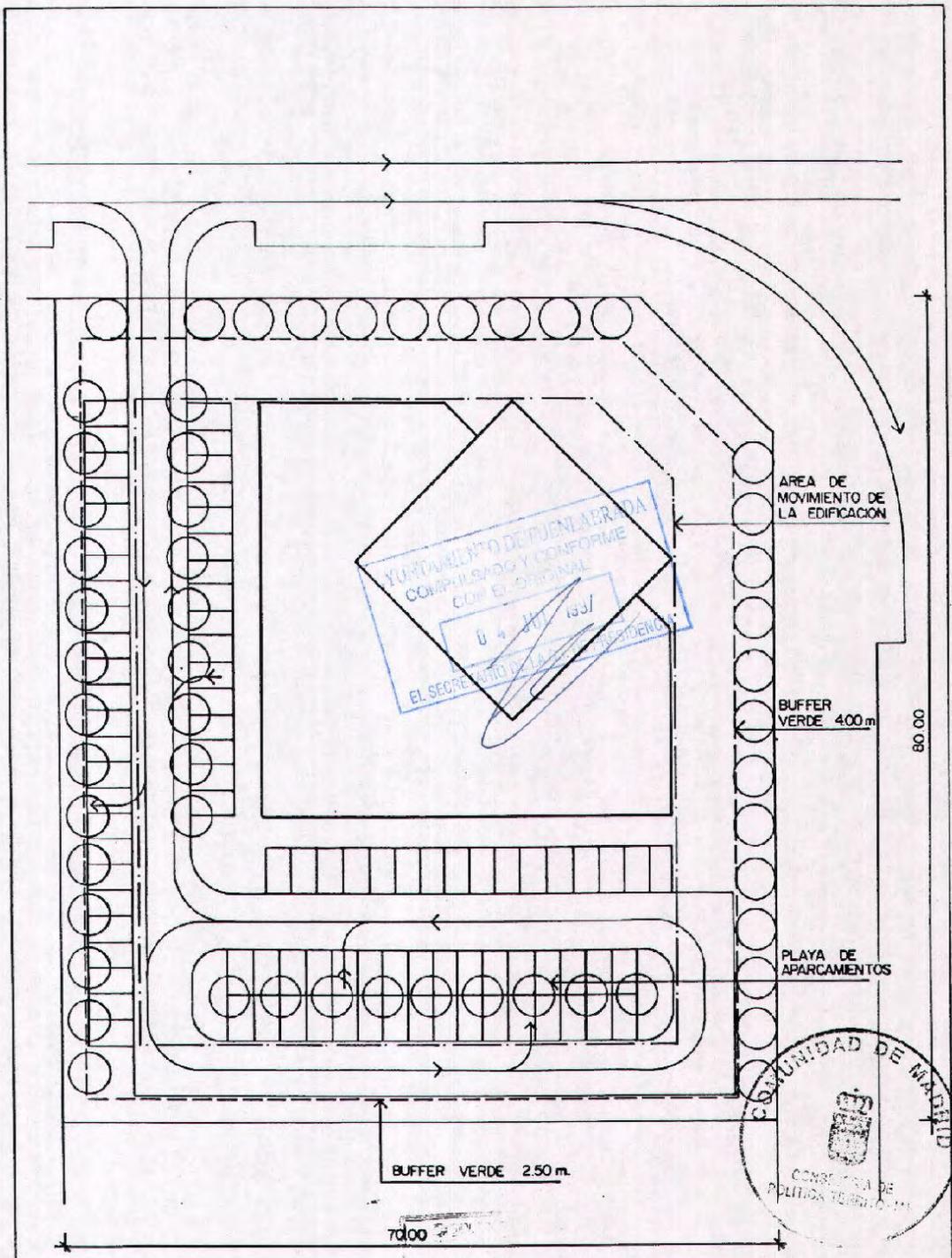
ART. 82. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

82.1. BLOQUES DE TERCIARIO Y SERVICIOS

Se prohíben las actividades que son propias de los procesos industriales (elaboración o transformación) así como aquellas que se dedican al almacenaje y transporte de mercancías.

FONDO MAXIMO: 18 m. sin patios. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.





ORDENANZA S.I.-1

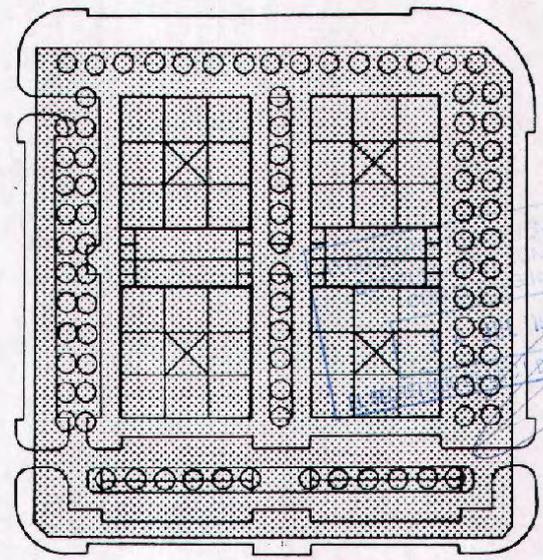
E: 1/500

TIPOLOGIA: TERCIARIO INDUSTRIAL

USO: OFICINAS

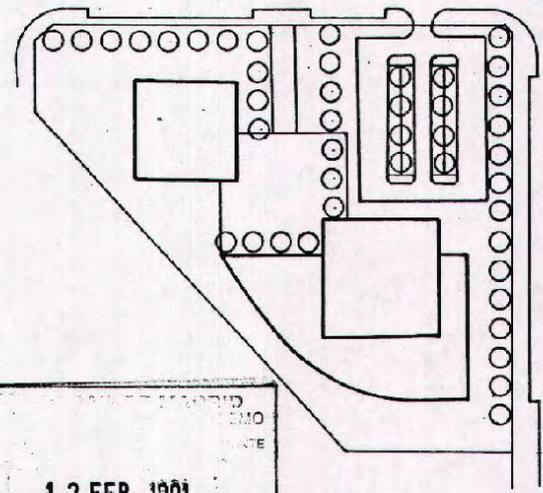
Ocupacion: 30 %
 Edificabilidad: 0,90 m2/m2
 Aparcamiento: 1/50 m2 c.
 Ajardinamiento: 1/85 m2 p.l.

165.50



170.00

20.00



146.50

F. C. ... MADRID ...
 12 FEB. 1991
 EL ...
 INFORM...

58.00



ORDENANZA S.I.-1

TIPOLOGIA: TERCIARIO INDUSTRIAL

USO: OFICINAS

OCUPACION: 30 %
 EDIFICABILIDAD: 0,90 m2/m2
 APARCAMIENTO: 1/50 m2 c.
 AJARDINAMIENTO: 1/85 m2 p.l.

4.5.8. CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

ART. 83. AMBITO

Comprende la parcela señalada como tal en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 84. USOS

Usos permitidos: centro integrado de actividades terciarias, comerciales, de oficinas de servicios a las empresas y a las personas, y de hostelería de servicio al polígono.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 85. DESARROLLO

En el ámbito señalado con este uso será obligada la realización previa de un Estudio de Detalle. Las restricciones y condiciones de forma y volumen serán las reflejadas en la ficha correspondiente al Estudio de Detalle nº 4 del Anexo nº 2.

ART. 86. EDIFICACION DE LA PARCELA

- 86.1. OCUPACION MAXIMA: 30%
- 86.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,90 m²/m².
- 86.3. RETRANQUEOS:
- A ALINEACIONES EXTERIORES: mínimo de 10 m.
 - A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS: mínimo de 7,5 m.

ATENCION
COMPUTERIZADO Y CONTROLADO
POR EL ORDENAMIENTO
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA G.I. DE RESIDENCIA



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL
12 FEB. 1991
El secretario
Ld.

86.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 15,50 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

NUMERO DE PLANTAS: Un máximo de cuatro plantas.

ALTURA MINIMA: 3,50 m. de altura libre.

86.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m.

ART. 87. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

87.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento deberá ser resuelto en el interior de la parcela.

ESTANDAR: 1 Plaza/33 m2 construidos, **recomendable**.
1 Plaza/50 m2 construidos, **mínimo**.

87.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

1 plaza de vehículo industrial medio/1.500 m2, o fracción, construidos

87.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo, de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/70 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 3,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m.



87.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

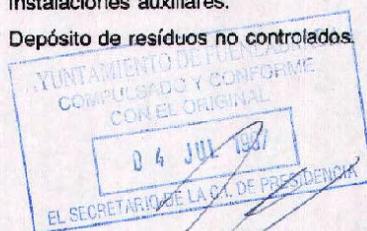
A ALINEACIÓN EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Paso de vehículos.
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales).
Construcciones auxiliares (garito de guardia, etc; se contabilizarán al calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

Carga-descarga.
Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.



A LINDEROS LATERAL Y TRASERO:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Paso de vehículos.
Aparcamiento.
Carga y descarga.
Instalaciones y construcciones auxiliares (se contabilizarán al calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

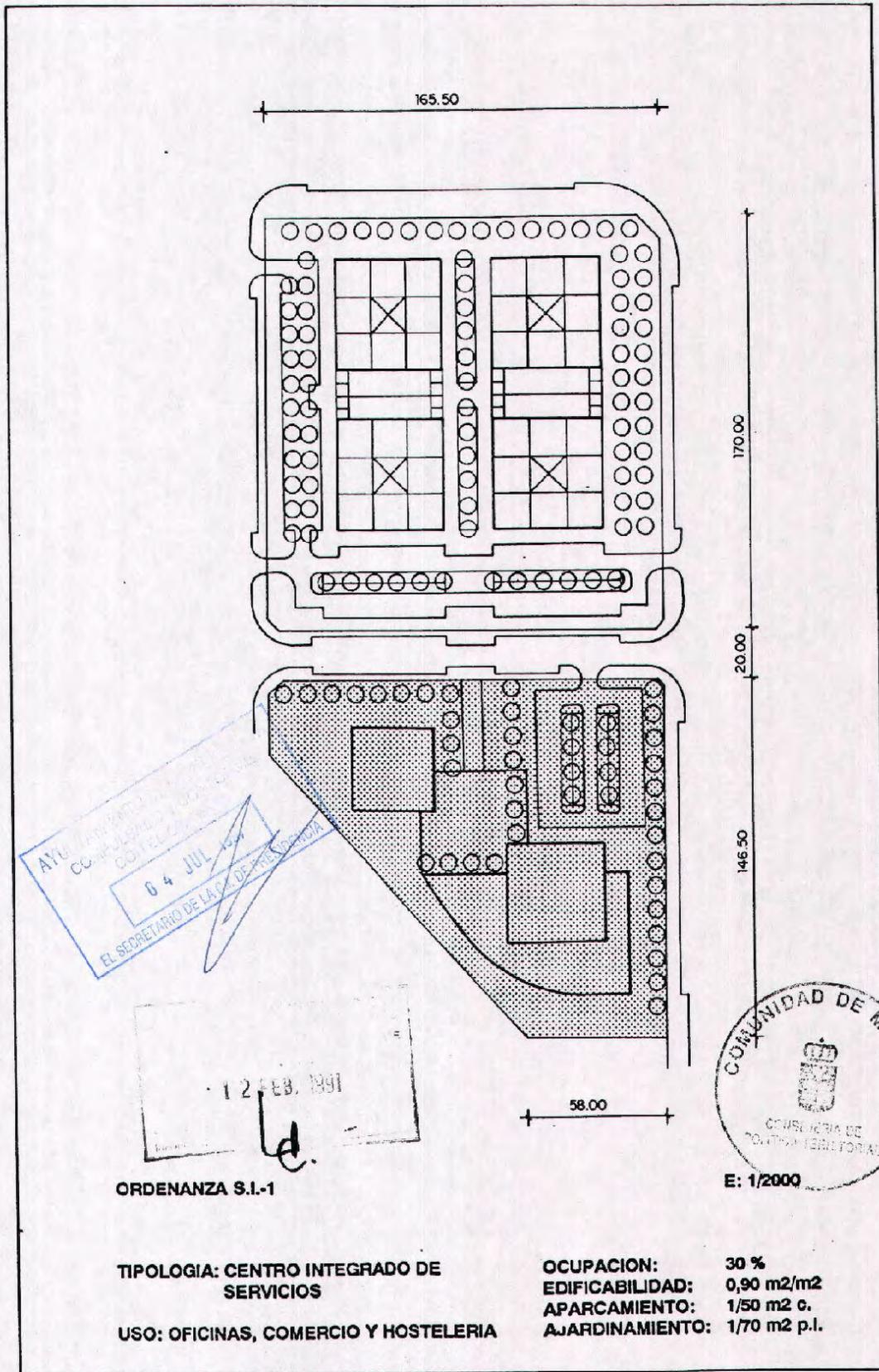
Almacenamiento.
Depósito de residuos no controlados.



ART. 88. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

- 88.1. **BLOQUES DE TERCARIO Y SERVICIOS:** Se prohíben las actividades que son propias de los procesos industriales (elaboración o transformación) así como aquellas que se dediquen al almacenaje y transporte de mercancías.
- 88.2. **FONDO MAXIMO:** Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.





AYUNTAMIENTO DE MADRID
 CONCEJALÍA DE URBANISMO
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA PLAZA DE AYUNTAMIENTO

12 FEB. 1991
ld.

CORUNIDAD DE MADRID
 CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL
 E: 1/2000

ORDENANZA S.I.-1

TIPOLOGIA: CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

USO: OFICINAS, COMERCIO Y HOSTELERIA

OCUPACION: 30 %
 EDIFICABILIDAD: 0,90 m2/m2
 APARCAMIENTO: 1/50 m2 c.
 AJARDINAMIENTO: 1/70 m2 p.l.

4.5.9. CENTROS DE SERVICIOS AL CONSUMO

ART. 89. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 90. USOS

Usos permitidos: Servicios comerciales al consumo final.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 91. GRADOS

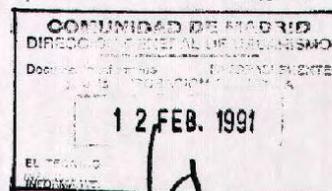
Esta ordenanza se subdivide en dos grados:

- GRADO PRIMERO, que corresponde a los diversos servicios al consumo final que se desarrollan agrupados en una edificación en parcela aislada.
- GRADO SEGUNDO, que corresponde a los servicios de hostelería que se desarrollan aisladamente en una parcela.

ART. 92. CONDICIONES DE PARCELACION

92.1. PARCELA MINIMA:	Grado Primero:	5.000 m2.
	Grado Segundo:	2.000 m2.
PARCELA MAXIMA:	Grado Primero:	15.000 m2.
	Grado Segundo:	4.500 m2.

152



92.2. FRENTE MINIMO: Grado Primero: 40 m.
Grado Segundo: 20 m.

FRENTE MAXIMO: Sin límite.

92.3. FORMA DE PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 40 m. de diámetro en el grado primero y 20 m. de diámetro en el grado segundo.

ART. 93. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

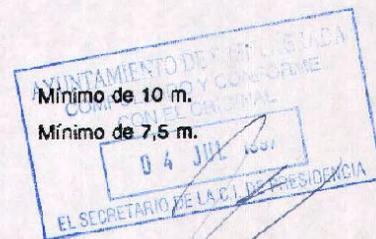
93.1. OCUPACION MAXIMA: 30%.

93.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: Grado Primero: 0,75 m²/m².
Grado Segundo: 0,50 m²/m².

93.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR:

A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS:



93.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

Medido en la cornisa de la cubierta del edificio.

ALTURA MAXIMA: Grado Primero: 12 m.
Grado Segundo: 8,50 m.

NUMERO DE PLANTAS:

Grado Primero: máximo de 3 plantas.
Grado Segundo: máximo de 2 plantas.

ALTURA MINIMA: 3,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.



- 93.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

ART. 94. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

- 94.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

1 plaza/40 m2 construidos, recomendable.
1 plaza/50 m2 construidos, mínimo.

- 94.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

1 plaza de vehículo industrial medio/1000 m2, o fracción, construidos.

- 94.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

PARA 2.000 m2<=SUP PARCELA<5.000 m2
1 árbol/100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

PARA 5.000 m2<=SUP PARCELA<10.000 m2
1 árbol/85 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

PARA 10.000 m2<=SUP PARCELA<=15.000 M2
1 árbol/70 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 3,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m.



94.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.

NO PERMITIDO

Carga y descarga.
Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.
Construcciones auxiliares.
Depósito de residuos no controlados.

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamiento.
Paso de vehículos.
Instalaciones auxiliares.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos.
Depósito de residuos no controlados.
Construcciones auxiliares.
Almacenamiento.



ART. 95. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

- 95.1. FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.
- 95.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.



4.5.10. EQUIPAMIENTO SOCIAL

ART. 96. AMBITO

Comprende las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

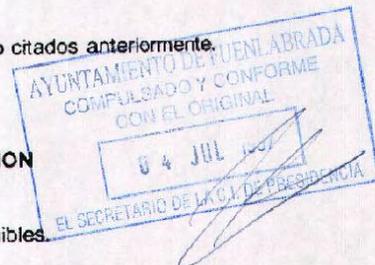
ART. 97. USOS

Usos permitidos: Equipamientos sociales, admitiéndose los usos administrativos y de servicios asociados a los equipamientos sociales.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 98. CONDICIONES DE PARCELACION

98.1. Las parcelas asignadas son indivisibles.



ART. 99. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

99.1. OCUPACION MAXIMA: 30%.

99.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,90 m²/m².

99.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR:

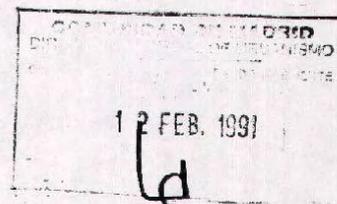
Mínimo de 15 m.

A LINDEROS LATERALES Y TRASEROS:

Mínimo de 10 m.



156



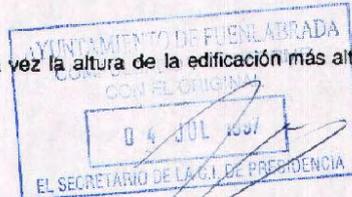
99.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 12 m. medidos en la cornisa de la cubierta de la edificación.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de tres plantas.

ALTURA MINIMA: 3,50 m. de altura libre de obstáculos, en cada planta.

99.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta con un mínimo de 10 m.



ART. 100. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

100.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela conforme al siguiente estándar:

1 plaza/40 m² construidos, recomendable.

1 plaza/50 m² construidos, mínimo.

100.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

1 plaza de vehículo industrial medio/2000 m², o fracción, construidos.

100.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse el ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar.

1 árbol/75 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Alineación exterior: 5,00 m.

Linderos laterales y trasero: 2,50 m.

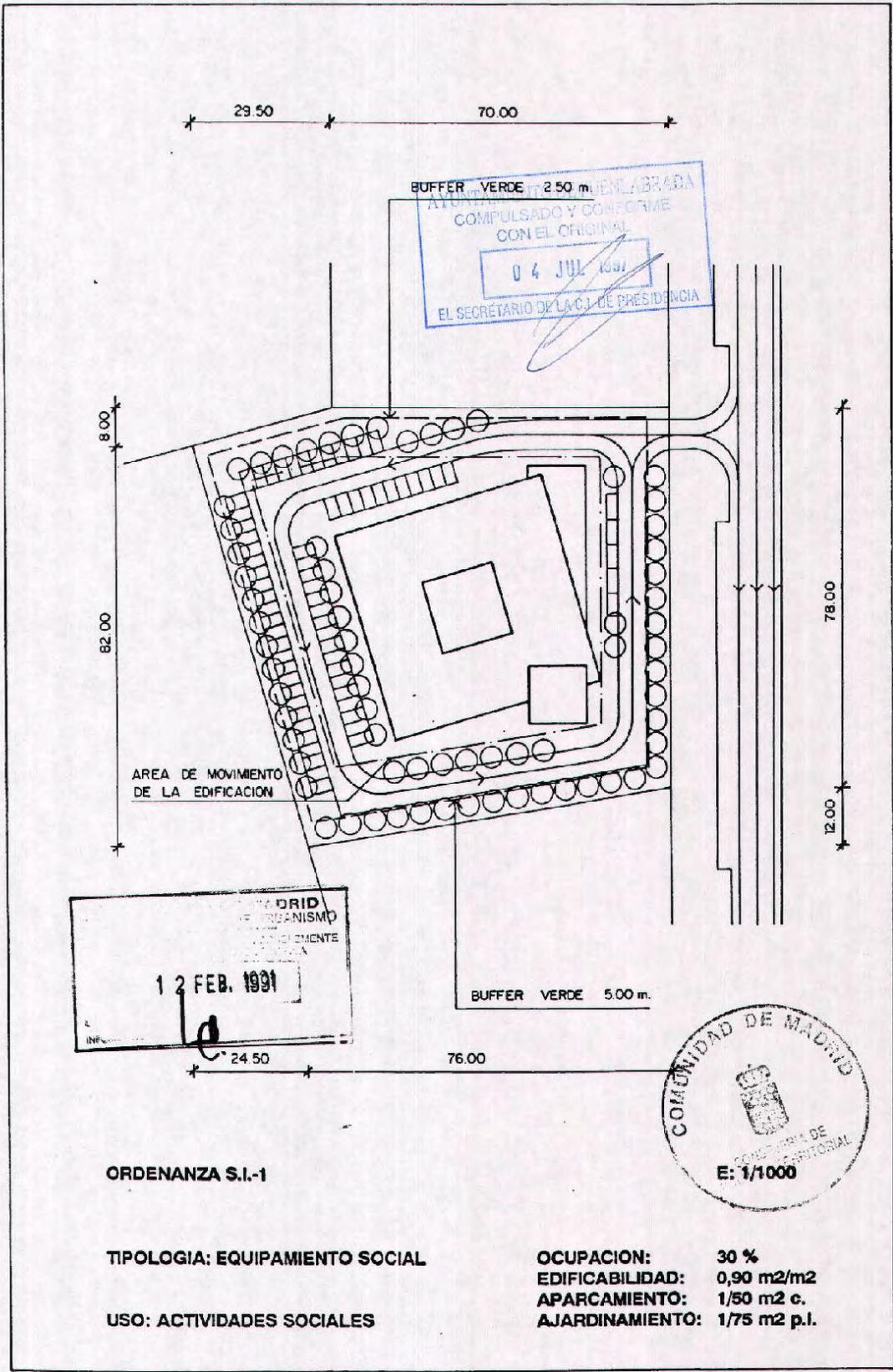


ART. 101. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

101.1. FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

101.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.





SECRETARÍA DE LA C. J. DE PRESIDENCIA
 04 JUL 1991
 COMPULSADO Y CONECTIVO
 CON EL ORIGINAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 12 FEB. 1991

COMUNIDAD DE MADRID
 E: 1/1000

ORDENANZA S.I.-1

TIPOLOGIA: EQUIPAMIENTO SOCIAL

USO: ACTIVIDADES SOCIALES

OCUPACION: 30 %
 EDIFICABILIDAD: 0,90 m2/m2
 APARCAMIENTO: 1/50 m2 c.
 AJARDINAMIENTO: 1/75 m2 p.l.

4.5.11. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO



ART. 102. AMBITO

Comprende la zona señalada como tal en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 103. USOS

Usos permitidos: Instalaciones deportivas, admitiéndose los usos administrativos y servicios asociados a la actividad deportiva.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 104. CONDICIONES DE PARCELACION

La parcela o parcelas corresponderán al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. Dichas parcelas son indivisibles.

ART. 105. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

105.1. OCUPACION MAXIMA: 20%.

105.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,20 m²/m².



105.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: Mínimo de 10 m.
A LINDEROS LATERALES Y TRASERO: Mínimo de 10 m.

105.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 10 m. de altura de comisa de la cubierta de la edificación.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de dos plantas.

ALTURA MINIMA: 3,50 m. de altura libre de planta.

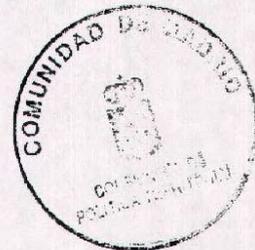
105.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Mínimo de 10 m.



ART. 106. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

106.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en espacios destinados a tal fin en la parcela cumpliendo el siguiente estándar.

1 plaza/250 m2 de parcela.



4.5.12. PARQUES Y JARDINES

ART. 107. AMBITO

Comprende las zonas señaladas como tal en el plano de Zonas de Ordenanza (P.3.) correspondiente a la documentación gráfica del Plan Parcial.

ART. 108. USOS

Usos permitidos: Ocio y descanso, admitiéndose los usos necesarios para la conservación y mantenimiento de las zonas, así como los destinados a actividades complementarias.

Usos no permitidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 109. CONDICIONES DE PARCELACION

La parcela o parcelas corresponderán a las destinadas a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.

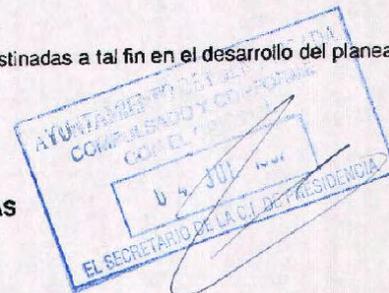
ART. 110. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

110.1. OCUPACION MAXIMA: 2%.

110.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,02 m²/m².

110.3. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA:	5 m. de altura de cornisa de la cubierta de la edificación.
NUMERO DE PLANTAS:	Una planta.
ALTURA MINIMA:	3,00 m. de altura libre de planta.



161



ANEXOS

162



ANEXO Nº 1. FICHA URBANISTICA DEL S.I.-1 DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE
FUENLABRADA

163



FICHA URBANISTICA DEL S.I.-1 DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE FUENLABRADA

REVISION DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA
 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.I.-1

Nombre: Sector Industrial ARROYO TAJAPIES - CANTUEÑA
 Clase de Suelo: Urbanizable Programado
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial de Ordenación

Superficie Total (incluidos los Sistemas Generales).....	180	Has.
Superficie de Sistema General-Espacios Libres (1)	67,8	Has.
-Comunicaciones (2)	18,5	Has.
TOTAL	86,3	Has.
Superficie del Sector sin Sistemas Generales.....	93,7	Has.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPROBADO Y CONFORME
 CON EL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA
 04 JUL 1970
 EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA

Sistema de Actuación: Expropiación
 Carácter de la Actuación: Pública
 Gestión a cargo de la Comunidad de Madrid.

Edificabilidad y Usos:

- Coeficiente de edificabilidad (excluyendo Sistemas Generales): 0,42 m2/m2.
- Edificabilidad máxima (3) : 396.800 m2.
- Uso característico: Industrial
- Usos compatibles en las parcelas industriales : Oficinas de la propia industria y vivienda de guardería.
- Otros usos compatibles: Terciario de Servicio a la industria en edificio exclusivo con un límite máximo edificable del 15% de la edificabilidad total. Dotaciones y Espacios Libres.

Programación: Primer Cuatrienio

(1) Del Sistema General de Espacios Libres podrá destinarse a Servicios Complementarios el 20% del ámbito, con posible acceso restringido . Sobre dicha superficie se admite una edificabilidad máxima de 0,2 m2/m2

(2) Se incluye en la superficie indicada los Espacios Libres de Protección de Carreteras.

(3) Las dotaciones y equipamientos públicos no computan edificabilidad.



REVISION DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

S.I.1.

OBJETIVOS Y ESQUEMA DE ORDENACION:

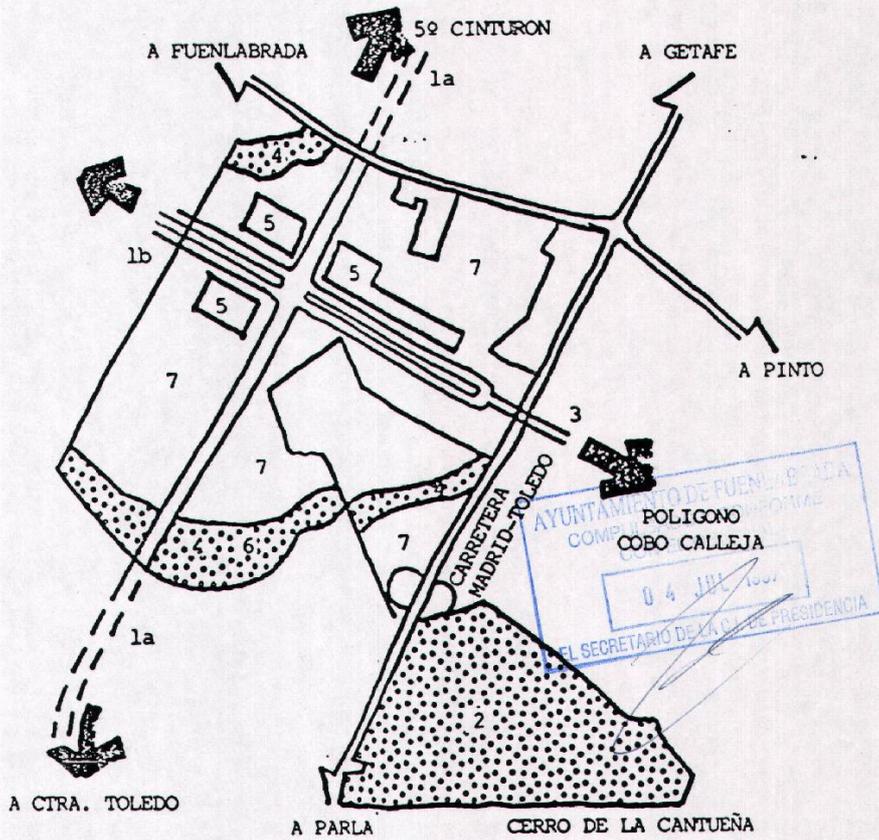
- a) Creación de un "parque industrial" con un ámbito que permite su ordenación integrada y posibilita la solución de algunos de los déficits de infraestructura y servicios de los polígonos colindantes existentes.
- b) Oferta de suelo público industrial de calidad a precio tasado.
- c) Mejora de la calidad ambiental y paisajística de la zona industrial con las actuaciones previstas en el arroyo Tajapiés, Cerro de la Cantueña y fachadas a la Carretera de Toledo.
- d) Definición de una estructura viaria que permite descongestionar parcialmente las Carreteras de Toledo y de Fuenlabrada-Pinto.
Deberá prestarse especial atención al control de accesos y dar solución a las vías de servicio de las citadas Carreteras. Correrá a cargo de esta actuación el puente de conexión rodada con el Polígono Cobo Calleja-
previa autorización del M.O.P.U.



REVISION DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.I. 1

ESQUEMA DE ORDENACION: TAJAPIES-CANTUEÑA



1. Sistema General de Comunicaciones
 - 1.a. Conexión V Cinturón - Carretera de Toledo.
 - 1.b. Conexión Fuenñabrada - Cobo Calleja.
2. Sistema General Verde asignado al Sector.
3. Puente de conexión al Polígono Cobo Calleja.
4. Zonas Verdes Interiores. (Localización preferente).
5. Localización preferente de áreas de Servicios a la producción y equipamientos.
6. Localización preferente de zonas deportivas.
7. Uso Industrial.



6. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Para el cálculo de los coeficientes de aprovechamiento de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, y siguiendo lo especificado en el Reglamento de Planeamiento, será necesario señalar coeficientes por Sectores en función de su ubicación y por usos.

En este caso se trata de un único Sector, si bien, parece razonable distinguir dos coeficientes de uso correspondientes a industria como uso característico, y al terciario en edificio exclusivo, 15% de la edificabilidad total. Esta distinción viene justificada por la evidente diferencia en la adjudicación del valor del suelo por la rentabilidad de los usos descritos.

Por lo que respecta a los coeficientes de ubicación del Sector, se han considerado uniformemente atendiendo a su buena situación en una zona industrial semiconsolidada, con buena accesibilidad derivada de los nuevos Sistemas Generales de Comunicaciones previstos, e incluido en una operación de conjunto, Estrategia para el Sur Metropolitano, que mejorará las condiciones de la zona en cuanto a equipamiento, zonas verdes, etc...

El resultado de todo ello es un coeficiente de aprovechamiento medio para el territorio clasificado como Urbanizable Programado de 0,2370 unidades de aprovechamiento/m².

En el cuadro adjunto quedan reflejados los coeficientes utilizados y el proceso de cálculo del aprovechamiento.



REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA
 en el ámbito Arroyo Culebro-Arroyo Tajapie-Cerro de la Cantueña.

FACTOR	CD.	CALCULO	CANTIDAD	UD
SUP.TOTAL ACTUACION	Sa		1.800.000	m2
Sist.gen. zonas verdes	SGv		678.000	m2
Sistema general	SGe		185.000	m2
SISTEMAS GENERALES	SG	SGv+SGe	863.000	m2
SUP.INTERIOR SECTOR	Si	Sa-SG	937.000	m2
Costo urbanizacion	U		4.000	M.pts
Costo urbanizacion/m2 (Si) u	u	U /Si	4.269	pts/m2
Costo urbanizacion/m2 (Sa) u'	u'	U /Sa	2.222	pts/m2
USOS				
terciario	T		59.520	m2
industria	I		337.280	m2
EDIF.TOTAL USO LUCRATIVO	E		396.800	m2
indice edif. medio	em	E/Si	0,4235	m2/m2
terciario	T	1,50	89.280	
industria	I	1,00	337.280	
APROVECHAMIENTO TOTAL (Sa) A	A		426.560	ua
coef. aprov. medio (Si) a	a	A/Si	0,455240	ua/m2
coef. &	&	SG/Si	0,9210	
coef. aprov. medio (Sa) a'	a'	a / (1+&	0,2370	ua/m2

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 EL SECRETARIO DE LA C.J. DE PRESIDENCIA



ANEXO Nº 2. FICHAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
PLANES ESPECIALES. ESTUDIOS DE DETALLE



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

PE - 1

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial.
SUPERFICIE: 32.200 m².
EDIFICABILIDAD: 16.345 m².
USOS: Conjunto integrado de talleres de automóvil y servicios de venta y atención al cliente.
PARCELA MINIMA EDIFICABLE: A fijar por el Plan Especial.

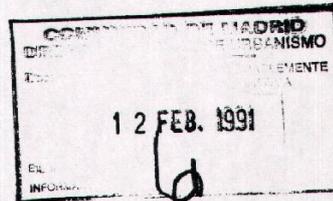
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- El ámbito de este Plan Especial constituye una alternativa de diseño y promoción para la posible instalación, en caso que se considere viable, de un centro integrado de servicios al automovilista.
- Este ámbito debe desarrollarse, preferentemente de forma integrada.
- El diseño deberá prever un acceso desde la vía de servicio, al Polígono Sonsoles.
- El conjunto deberá presentar su fachada hacia la carretera nacional, debiéndose cuidar la imagen desde la misma.
- En el borde del arroyo Tajapiés deberá ponerse una zona verde de tratamiento y protección de los márgenes de, al menos, 15 m.

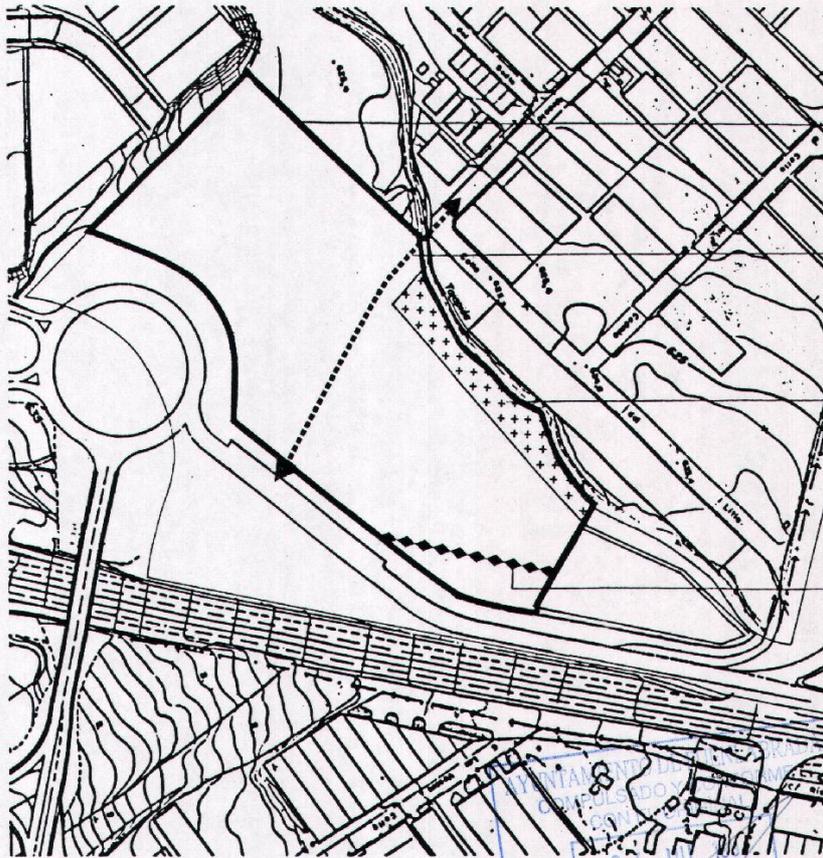


USOS

- Usos relacionados con el mantenimiento de vehículos de motor: Gasolinera, talleres de reparación y mantenimiento, exposición y venta de artículos relacionados con el motor, etc.
- Instalaciones hoteleras.
- Otros servicios comerciales: restauración, oficinas bancarias, etc.



PLAN ESPECIAL N°1



LIMITE DEL P.E.

CONEXION VIARIA CON
EL POLIGONO
SONSOLES

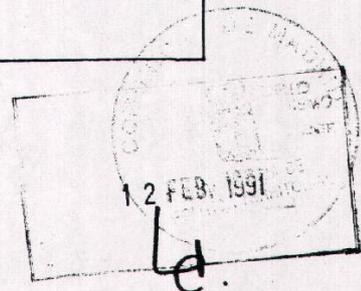
ZONA VERDE DE
PROTECCION DEL
ARROYO TAJAPIES

ALINEACION DEL
RETRANQUEO DE LA
EDIFICACION
(LEY DE CARRETERAS)

FICHA DEL PLAN ESPECIAL DE LA VIA DE SERVICIO Y NUDO ESTE

USOS: Conjunto integrado de talleres al automóvil y servicios diversos de venta y atención al automovilista, compatible con el hotelero y la restauración.

EDIFICABILIDAD TOTAL: 16.345 m².



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

PE - 2

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial.
SUPERFICIE: 678.000 m2.
EDIFICABILIDAD: 27.010 m2.
USOS: Zonas verdes y equipamientos públicos de carácter recreativo, científico o docente.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- Este gran sistema general verde constituye, en el futuro, el gran pulmón verde del área industrial que bordea esta zona.
- Este área deberá desarrollarse mayoritariamente, como un área de carácter forestal lo más naturalizada posible, concentrando las áreas más recreativas de carácter urbano, y las posibles edificaciones de equipamiento, en la plataforma superior, en proximidad con la vía prevista, que unirá el casco de Parla con el área industrial del Cobo Calleja.
- El diseño de esta zona deberá realizarse de forma integrada con el resto del área natural de los Cerros de la Cantueña.
- La zona del parque colindante con el polígono industrial Cobo Calleja, deberá reforzarse mediante masa vegetal de tal forma que se amortigüe el efecto nocivo sobre aquél, de este gran área industrial.

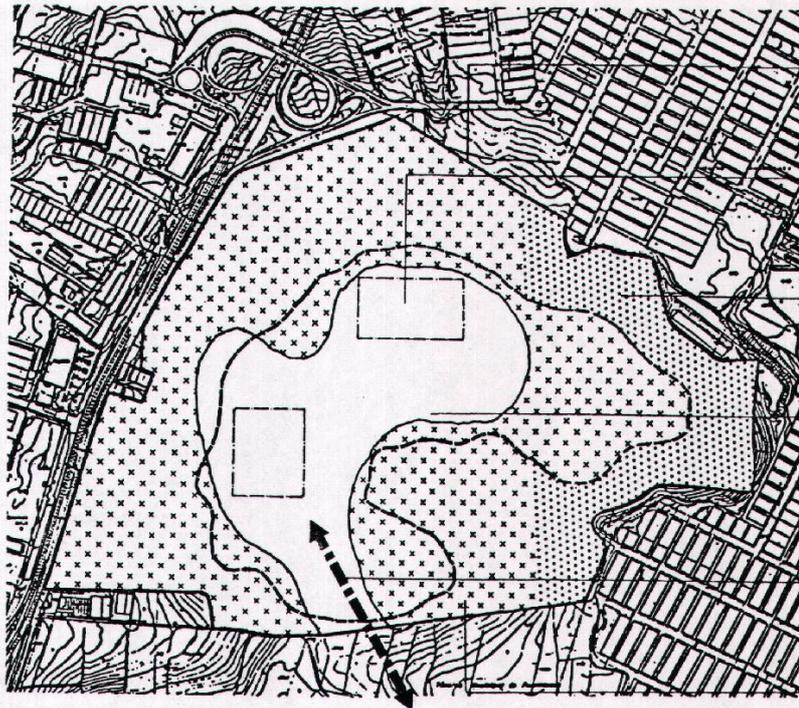


USOS

- Parque natural de uso recreativo.
- Uso de equipamiento público recreativo, científico o docente, preferentemente en un conjunto integrado que recoja los diversos usos.



PLAN ESPECIAL Nº2



- LIMITE DEL P.E.
- SITUACION PREFERENTE DE EQUIPAMENTOS
- PROTECCION FRENTE AL P.COBO CALLEJA
- PLATAFORMA PARA LA UBICACION DE AREAS DE ESTANCIA
- ACCESOS DESDE EL CAMINO DE ALCANTUEÑA
- DESARROLLO DE PARQUE NATURALIZADO

FICHA DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DEL "CERRO DE LA CANTUEÑA"

USOS: Parque supramunicipal con equipamiento de servicios complementarios.

EDIFICABILIDAD: 0,20 m2/m2 del 20% del ámbito.
(27.120 m2).

AYUNTAMIENTO DE MADRID
COMPULSADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1987
EL SECRETARIO DE LA CI. DE PRESIDENCIA



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
12 FEB. 1991
la

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 1

FIGURA DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle.
SUPERFICIE:	36.558 m ² .
EDIFICABILIDAD:	26.795 m ² .
USOS:	Industria Avanzada y Servicios a las Empresas: Técnicos, financieros y de asesoramiento.
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:	15.000 m ² .

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- El objetivo del Estudio de Detalle es proporcionar una alternativa para el diseño y la promoción de forma unitaria de la manzana (plano de proyecto P-1, 1 de 2) dedicada a actividades avanzadas y de servicios a la producción.
- El Estudio de Detalle deberá contemplar el diseño integrado del conjunto, cuidando especialmente las condiciones estéticas y ambientales del mismo. Como máximo, el conjunto deberá desarrollarse en dos fases, ateniéndose a las condiciones de parcela mínima.
- Las operaciones más pesadas deberán desarrollarse en el interior de la manzana, en un área que sirva de patio de operaciones para vehículos pesados, dando las fachadas más tranquilas a los viarios principales.
- Las empresas de servicios se concentrarán preferentemente en la cara Noroeste de la manzana, frente a los conjuntos terciarios.
- El acceso para vehículos pesados, se efectuará prioritariamente desde la calle "D", al Sureste de la manzana, y convenientemente enfrentada al acceso de la manzana colindante con esta misma calle.

COMPLETADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA

USOS

- Industria Avanzada de elevado componente técnico y de servicios: Electrónica, investigación aplicada a la industria, robótica, laboratorios,...
- Servicios a la Producción: Servicios a las empresas, asesoramiento, servicios financieros, técnicos, de investigación y desarrollo, servicios públicos de apoyo al tejido industrial, etc.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
12 FEB. 1991
EL SECRETARIO



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 2

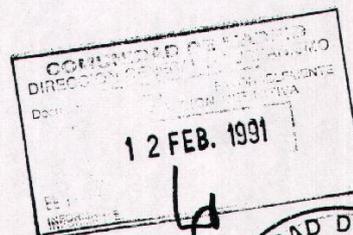
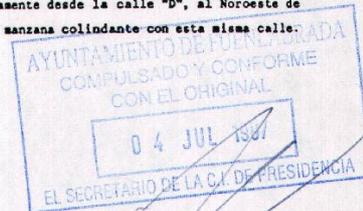
FIGURA DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle.
SUPERFICIE:	31.166 m ² .
EDIFICABILIDAD:	22.843 m ² .
USOS:	Industria Avanzada y Servicios a las Empresas: Técnicos, financieros y de asesoramiento.
PARCELA MINIMA EDIFICABLE:	15.000 m ² .

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

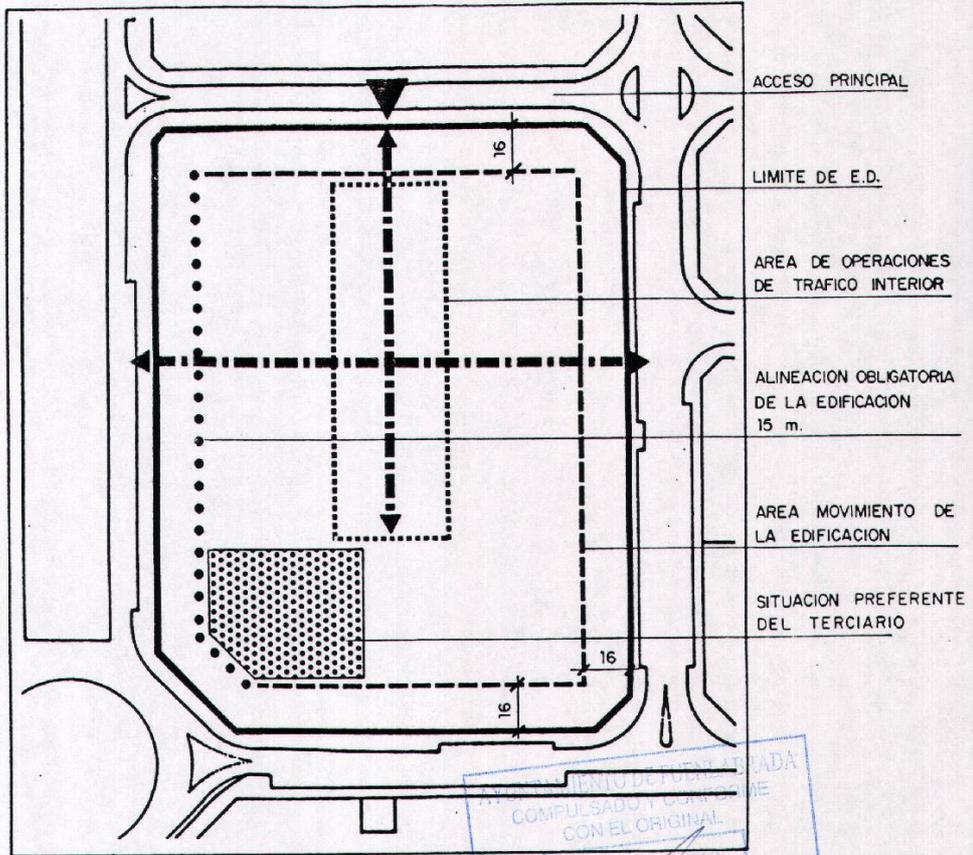
- El objetivo del Estudio de Detalle es proporcionar una alternativa para el diseño y la promoción de forma unitaria de la manzana (plano de proyecto P-1, 1 de 2) dedicada a actividades avanzadas y de servicios a la producción.
- El Estudio de Detalle deberá contemplar el diseño integrado del conjunto, cuidando especialmente las condiciones estéticas y ambientales del mismo. Como máximo, el conjunto deberá desarrollarse en dos fases, ateniéndose a las condiciones de parcela mínima.
- Las operaciones más pesadas deberán desarrollarse en el interior de la manzana, en un área que sirva de patio de operaciones para vehículos pesados, dando las fachadas más tranquilas a los viarios principales.
- Las empresas de servicios se concentrarán preferentemente en la esquina Sur de la manzana, enfrentándose a la glorieta de acceso al área Industrial (R.2).
- El acceso para vehículos pesados, se efectuará prioritariamente desde la calle "D", al Noroeste de la manzana, y convenientemente enfrentada al acceso de la manzana colindante con esta misma calle.

USOS

- Industria Avanzada de elevado componente técnico y de servicios: Electrónica, investigación aplicada a la industria, robótica, laboratorios,...
- Servicios a la Producción: Servicios a las empresas, asesoramiento, servicios financieros, técnicos, de investigación y desarrollo, servicios públicos de apoyo al tejido industrial, etc.



ESTUDIO DE DETALLE Nº2



REPRODUCIDA
 COMPULSADO Y COMPARADO
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 EL SECRETARIO DE LA C. DE PRESIDENCIA

FICHA ESTUDIO DE DETALLE Nº 2.

DESARROLLO INTEGRADO DE INDUSTRIA AVANZADA

USOS: Industrial innovador y servicios a las empresas.

EDIFICABILIDAD:	Industria Avanzada:	17.612 m2.
	Terciario:	5.231 m2.

ORDENANZA DE APLICACION: 4.5.4.1. Artículos 61 a 63.



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 12 FEB. 1991
 Ld.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 3

FIGURA DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.
SUPERFICIE: 6.620 m2.
EDIFICABILIDAD: 4.634 m2.
USOS: Industrial para empresas de pequeño tamaño.
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: La correspondiente a la parcela 8.3. del plano de proyecto P-4.

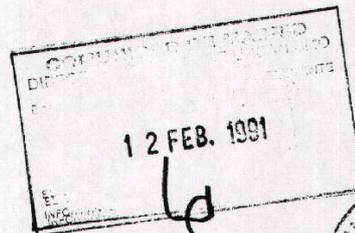
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- El objetivo del Estudio de Detalle es el de proporcionar una alternativa para el diseño y la promoción de forma unitaria de la parcela 8.3., según la tipología de Minipolígono - Agrupación de Naves, solucionando parcialmente en el interior de la misma las operaciones de carga-descarga y estacionamiento de vehículos.
- Se propone el centro de la parcela para situar el acceso principal, y el área de bloques administrativos de servicios a las pequeñas empresas instaladas, desarrollando a ambos lados de ésta los edificios industriales, debiendo utilizar el espacio de retranqueo delantero conjuntamente con el espacio público de la calle, para las operaciones de carga-descarga en la delantera de las naves.

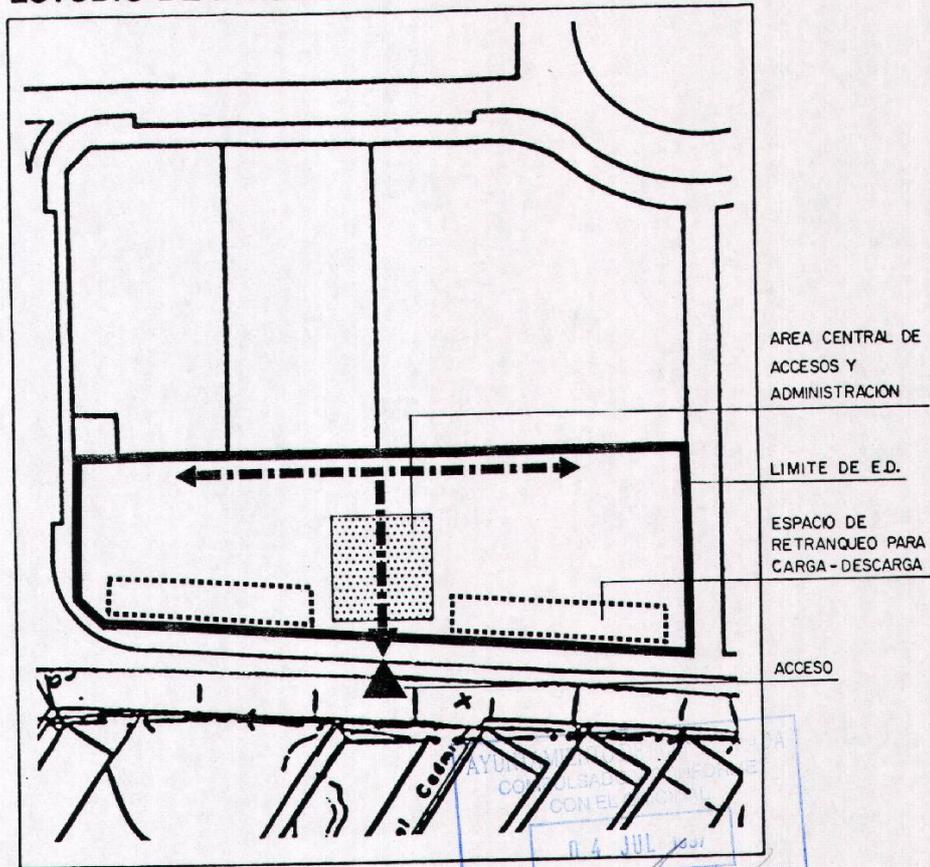


USOS

- Actividades industriales tradicionales y avanzadas de pequeña empresa.
- Servicios implícitos a las actividades industriales.



ESTUDIO DE DETALLE Nº3



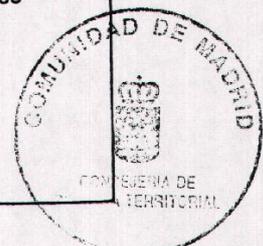
AYUD...
CONSAB...
CON EL...
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.C.I. DE PRESIDENCIA

FICHA PARCELA 8.3. ESTUDIO DE DETALLE Nº 3
MINIPOLIGONO

USOS: Industrial. Empresas de pequeño tamaño, admitiéndose usos administrativos y servicios de la propia empresa, almacenaje y distribución.

EDIFICABILIDAD: 4.634 m2.

ORDENANZA DE APLICACION: 4.5.1. Artículos 37 a 42.



12 FEB. 1991
la

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 4

FIGURA DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.
 SUPERFICIE: 17.773 m².
 EDIFICABILIDAD: 15.996 m².
 USOS: Terciario y Comercial de servicio a las empresas y a las personas, y Hostelero de servicio al polígono.
 PARCELA MINIMA EDIFICABLE: La correspondiente a la parcela 6.2. del plano de proyecto P-4.

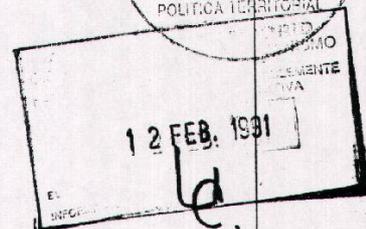
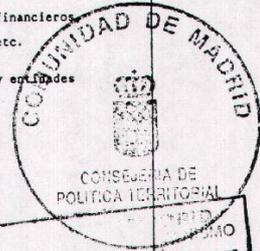
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- El objetivo del Estudio de Detalle para la promoción de la parcela 6.2., es el de garantizar la realización de un diseño unitario y armónico con el entorno circundante, que contemple el carácter integrado de los usos a desarrollar y cuide especialmente las condiciones ambientales y estéticas del mismo.
- Deberá respetarse un retranqueo mínimo de 15 m. en las alineaciones de parcela colindantes con la zona verde situada al Norte de la misma.
- Se tendrá en cuenta, en la medida de lo posible, la relación con la parcela colindante de usos terciarios, para lo cual se propone un eje peatonal de conexión. Así mismo, los accesos viarios deberán situarse, preferentemente, en la calle "F", que divide ambas parcelas.

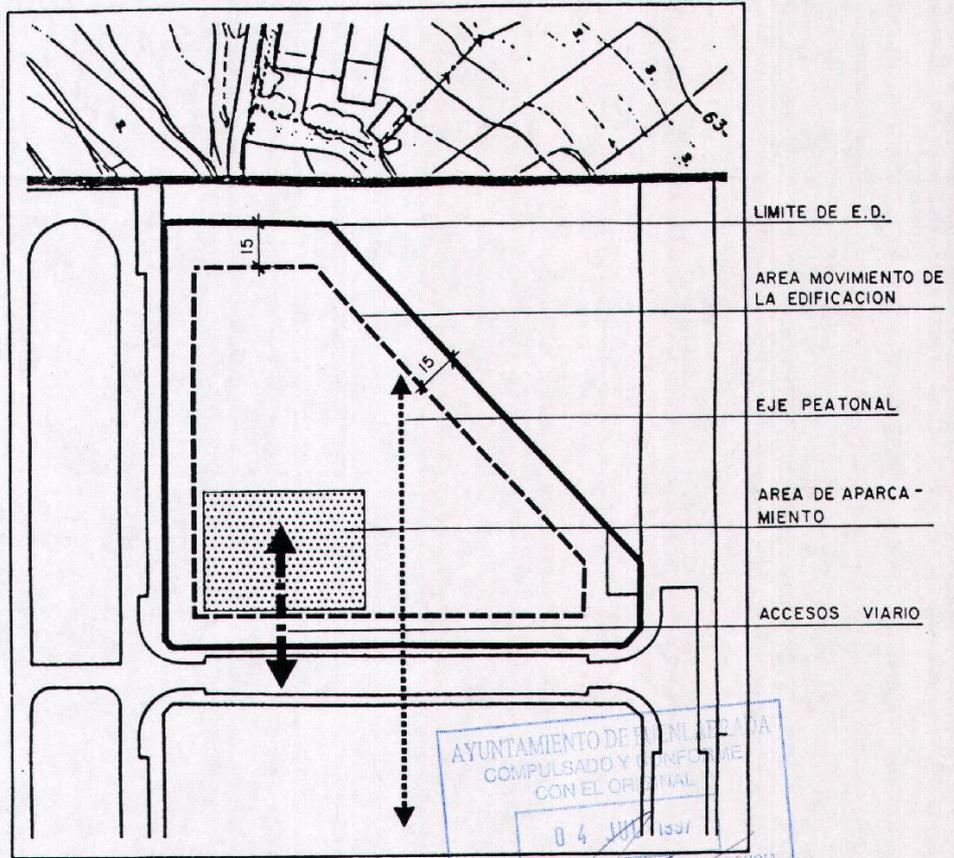


USOS

- Terciario de servicios a la producción: Servicios a las empresas, asesoramiento, servicios financieros, técnicos, de investigación y desarrollo. Servicios públicos de apoyo al tejido industrial, etc.
- Comercial: Comprende los distintos servicios destinados al consumo final para las personas y entidades ubicadas en el polígono.
- Hostelero: De servicio al polígono. Alojamiento, restauración, etc.



ESTUDIO DE DETALLE Nº4



AYUNTAMIENTO DE MADRID
 COMPULSADO Y VERIFICADO
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA

FICHA PARCELA 6.2. ESTUDIO DE DETALLE Nº4
 CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

USOS: Centro integrado de actividades terciarias, comerciales, de oficinas de servicios a las empresas y a las personas, y de hostelería de servicio al polígono.

EDIFICABILIDAD: 15.996 m2.

ORDENANZA DE APLICACION: 4.5.8. Artículos 83 al 88.



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE...
 12 FEB 1997
 la.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 5

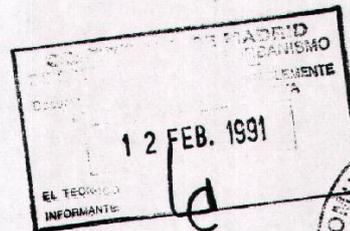
FIGURA DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.
SUPERFICIE: 27.977 m².
EDIFICABILIDAD: 25.179 m².
USOS: Terciario al servicio de la producción, y servicios profesionales.
PARCELA MINIMA EDIFICABLE: La correspondiente a la parcela 6.1. del plano de proyecto P-4.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

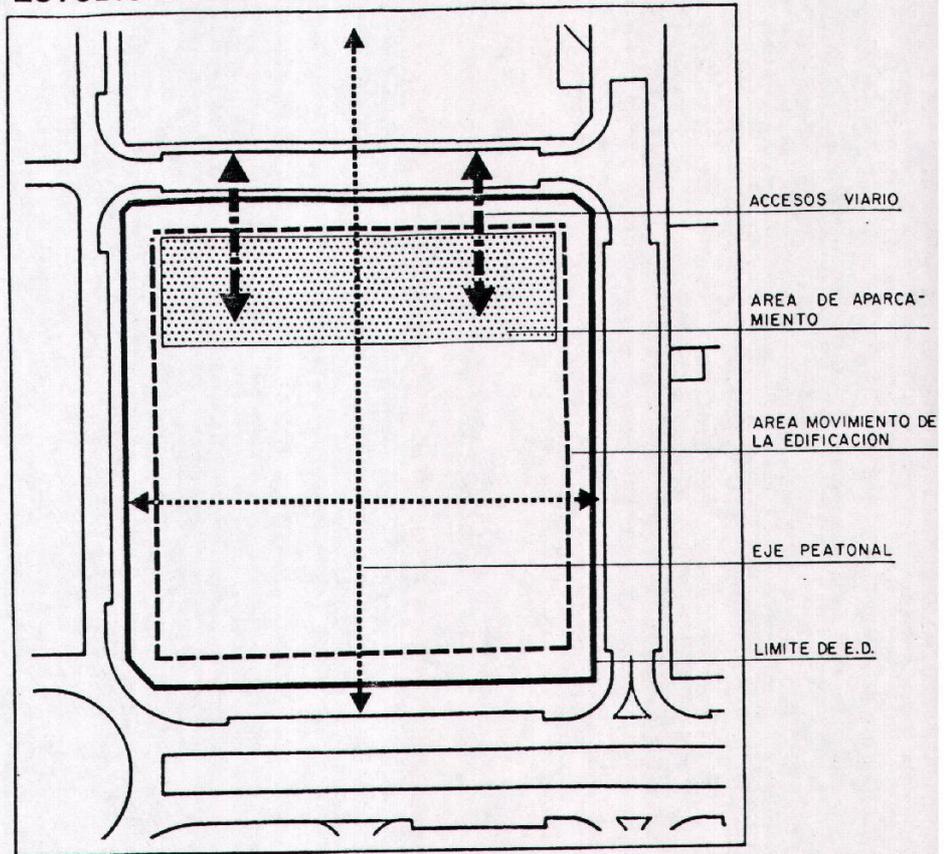
- El objetivo del Estudio de Detalle es el de proporcionar una alternativa para el diseño y la promoción de forma unitaria de la parcela 6.1.
- El Estudio de Detalle deberá contemplar el diseño integrado del conjunto, cuidando especialmente las condiciones estéticas y ambientales del mismo.
- Deberá tenerse en cuenta, en la manera de lo posible, la relación con la parcela colindante del Centro Integrado de servicios, para lo cual se propone un eje peatonal de conexión entre ambas. Así mismo, los accesos viarios y el área para estacionamiento de vehículos, deberán situarse preferentemente en la calle "F", que divide ambas parcelas, y en la zona colindante a ésta, respectivamente.

**USOS**

- Terciario al servicio de la producción, oficinas de servicios profesionales a las empresas, asesoramiento, servicios financieros, técnicos, etc.
- Usos auxiliares de hostelería y restauración al servicio del conjunto de oficinas.



ESTUDIO DE DETALLE N°5



FICHA PARCELA 6.1. ESTUDIO DE DETALLE N° 5

TERCIARIO INDUSTRIAL

USOS: Terciario al servicio de la producción y servicios profesionales.

EDIFICABILIDAD: 25.179 m2.

ORDENANZA DE APLICACION: 4.5.7. Artículos 77 a 82.

AYUNTAMIENTO DE FUEN IRRADA
COMPULSADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.J. DE PRESIDENCIA

COMUNIDAD DE VALLES
CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL

12 FEB. 1991
EL TÉCNICO
INFORMANTE
ld.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ED - 6

FIGURA DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.
SUPERFICIE: 15.932 m².
EDIFICABILIDAD: 11.152 m².
USOS: Industrial para empresas de pequeño tamaño.
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: La correspondiente a la parcela 4.4. del plano de proyecto P-4.

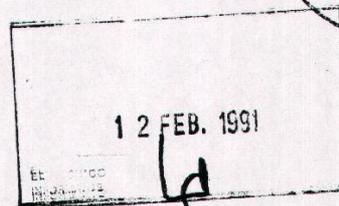
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DISEÑO

- El objetivo del Estudio de Detalle es el de proporcionar una alternativa para el diseño y la promoción de forma unitaria de la parcela 4.4., según la tipología de Minipolígono - Agrupación de Naves, solucionando en el interior de la misma las operaciones de carga-descarga, y parcialmente, el estacionamiento de vehículos.
- Los edificios administrativos de servicio a las mininaves, se situarán frente a la alineación exterior de la parcela.
- Las operaciones más pesadas deberán desarrollarse en el interior de la parcela, reservando en el centro de la misma, el suficiente espacio para que sirva como patio de operaciones de carga-descarga y trabajo.

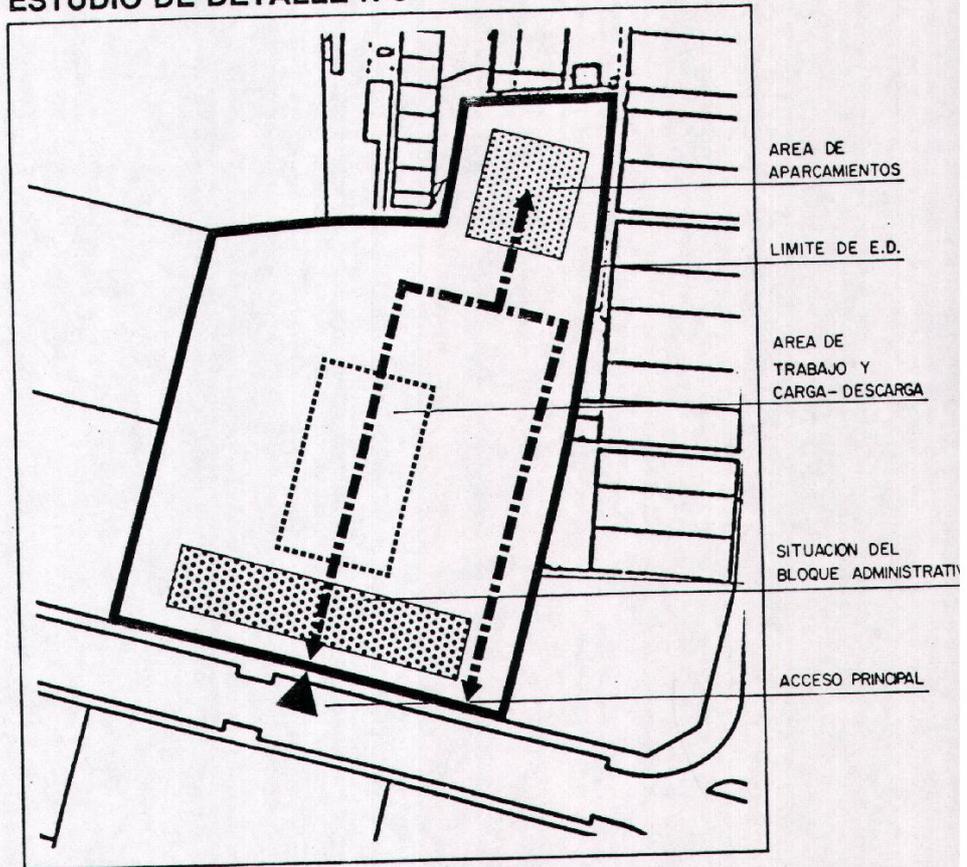


USOS

- Actividades industriales tradicionales y avanzadas de pequeña empresa.
- Servicios implícitos a la actividad industrial.



ESTUDIO DE DETALLE Nº6



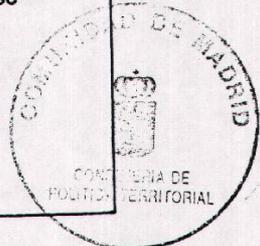
FICHA PARCELA 4.4. ESTUDIO DE DETALLE Nº6
MINIPOLIGONO

USOS: Industrial. Empresas de pequeño tamaño, admitiéndose usos administrativos y servicios de la propia empresa, almacenaje y distribución.

EDIFICABILIDAD: 11.152 m².

ORDENANZA DE APLICACION: 4.5.1. Artículos 37 a 42.

AYUNTAMIENTO DE FUENTE ARRADA
COMPULSADO Y CONFORME
EL ORIGINAL
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA CL. DE PRESIDENCIA



185

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 1
28014 MADRID
12 FEB. 1991
EL TECNICO INFORMANTE: *ld.*

ANEXO Nº 3. ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL

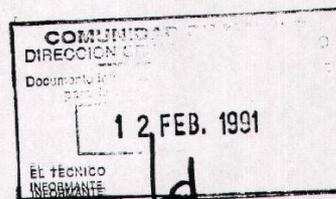
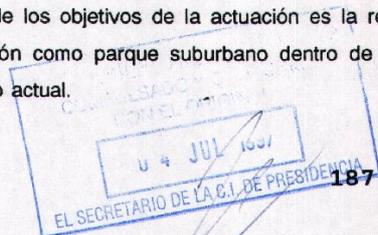


INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR I-1 (TAJAPIES-CANTUEÑA) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE FUENLABRADA.

Estudiadas las alegaciones presentadas al Plan Parcial de Ordenación del Sector I-1 de Fuenlabrada, en primer lugar y a la vista de los antecedentes existentes, nos remitimos a la contestación a las alegaciones presentadas durante la información pública correspondiente a la aprobación inicial de la Revisión del P.G.O.U. de FUENLABRADA, en cuanto a las alegaciones que en el se contemplan y que coinciden en su contenido con las alegaciones ahora formuladas contra el Plan Parcial, por considerar que dicha contestación esta perfectamente fundamentada.

De las dieciocho alegaciones presentadas, en quince de ellas se manifiesta por los recurrentes la disconformidad con el sistema de expropiación. En la fundamentación y objetivos de la formulación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y en los del propio Plan Parcial quedan establecidas las razones justificativas de la utilidad pública e interes social de las actuaciones públicas basadas en la "Estrategia para el Sur Metropolitano" y sus "actuaciones complementarias", y es por ello que la ejecución por expropiación de la actuación pública en el sector industrial SI-1 Arroyo Tajapiés-Cantueña está suficientemente justificada por su utilidad pública y el interés social de la actuación, cabiendo señalar las siguientes razones que concurren en el sector, y que impiden que se pueda optar por los otros sistemas de actuación y justifican que la Administración actuante haya elegido la expropiación como único medio posible de llevar cabo en la forma más ágil y dinámica la ejecución y gestión del sector:

- 1.- Escasa rentabilidad en términos de plusvalías urbanísticas.
- 2.- Se trata de un elemento clave para el relanzamiento de la economía del municipio de Fuenlabrada, con un sector de suelo industrial modélico, que ayude a recualificar el entorno ahora definido por las áreas industriales muy degradadas y deprimidas.
- 3.- Uno de los objetivos de la actuación es la recuperación del Cerro de la Cantueña y su urbanización como parque suburbano dentro de la estrategia de recualificación del entorno degradado actual.



4.- La necesidad de programarse en concordancia con el resto de las actuaciones públicas previstas en el Sur Metropolitano aprovechando plenamente la oportunidad y así paliar los efectos negativos que podría causar la depresión: no asentamiento de nuevas industrias modernas, destrucción de empleos, y la exclusión de ayudas de la Comunidad Económica Europea en contraste con los municipios vecinos incluidos en estas ayudas.

Otro grupo de alegaciones versa sobre la calificación del suelo, solicitando los reclamantes su permanencia en el estado actual o que les afecte la expropiación en la menor medida posible, circunstancias ya contempladas en la planificación de la zona y cuyo resultado hace incompatible la permanencia de los reclamantes en su actual estado por estar ubicados en suelo calificado como Suelo Urbanizable Programado previsto en el planeamiento como sistemas generales viario o verde, o por ser incompatibles con la ordenación.

Respecto de la solicitud efectuada en varias alegaciones para que se satisfaga el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en el mismo área de reparto, nada impide que dicho acuerdo sea posible, por estar así contemplado en el artículo 64.2 de la nueva Ley sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1.990 de 20 de Julio) que recoge que la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante ese sistema.

Estudiados aquellos casos en los que se solicita la liberación de la expropiación o que pudieran resultar compatibles con la nueva ordenación de la zona, se contemplan dos supuestos:

- Aquellas instalaciones que son totalmente incompatibles con el Plan Parcial porque entran en contradicción con la estructura fundamental de los usos, actividades y servicios previstos, lo que impide la liberación de la parcela.

- Aquellos supuestos en los cuales las industrias no son incompatibles ni con los usos ni con la estructura general del Plan Parcial pero que presentan conflictos con la ordenación y Ordenanza del área, bien porque la parcela resultante no coincida con la parcela expropiada o bien porque los factores de volumen y forma de las edificaciones existentes entran en conflicto con las condiciones de volumen, ocupación y forma definidos en la Ordenanza. En estos casos tampoco procede la liberación, aunque dichos supuestos serán susceptibles, a través de los correspondientes convenios, de permanecer en el polígono mediante el sistema antes previsto de adjudicación de terreno equivalente en pago del justiprecio.

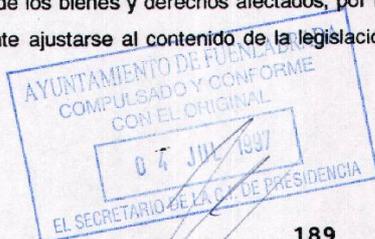
188
04 JUL 1991
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
COMISIONADO DE REFORMA URBANÍSTICA
EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA



En el resto de las alegaciones se alude a diversos motivos; se alega que en los planos de información se considera el suelo como industrial no ajustado al planeamiento vigente, cuando como ya se ha dicho anteriormente el suelo esta calificado como Urbanizable Programado; y que el camino denominado del Alamo no es un vial secundario por estar asfaltado, circunstancia que es en si misma irrelevante a los efectos del Plan, tratandose además de un camino recientemente asfaltado y de manera provisional hasta la terminación de las obras de la autovía prevista de Fuenlabrada a Pinto.

También se alega que el Plan Parcial incumple el Plan General en lo relativo al sistema general de comunicaciones, nudo este, y mal planteamiento de este nudo. A este respecto, dicho problema ha sido suficientemente contemplado en el planteamiento urbanístico de la zona, existiendo un informe favorable emitido por el Ministerio de Obras Públicas respecto del actual planteamiento de lo previsto en el denominado "nudo este" siendo dicho Organismo el único competente sobre la planificación y el diseño de enlaces con las carreteras nacionales. Se basan todas estas alegaciones en criterios subjetivos de los reclamantes y sin argumentación ni apoyatura legal sobre la interpretación del Plan Parcial por lo que no caben ser estimadas.

Por último, y aunque no se ha planteado por los recurrentes como una alegación en si misma al no solicitarse su modificación, se manifiesta sorpresa por la precisión de que en el Plan Parcial se señalan las cesiones obligatorias del 15% cuando en el Plan General se contempla una cesión del 10%. A este respecto la Disposición Transitoria Tercera, apartado a) a la que se remite el Plan Parcial dice que serán de aplicación en todo caso los aprovechamientos resultantes del régimen vigente cuando, en el momento de la fijación de los aprovechamientos tipo, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado la fase procedimental de la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados. En el presente caso, y teniendo en cuenta que a la fecha de entrada en vigor de la Nueva Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen y Valoraciones del Suelo de 25 de Julio, no se había alcanzado la mencionada fase procedimental de aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, por lo cual el aprovechamiento tipo tiene que obligatoriamente ajustarse al contenido de la legislación vigente que modifica el anteriormente establecido.



189



**ANEXO Nº 4. CATALOGO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE
CONTAMINADORAS DE LA ATMOSFERA**



CATALOGO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINADORAS DE LA ATMOSFERA

GRUPO A

1.1. Energía.

Generadores.

1.1.1. Centrales térmicas convencionales de potencia superior a 50 Mw.

1.1.2. Centrales térmicas nucleares:

Gas.

1.1.3. Fábricas de gas manufacturado.

1.1.4. Destilación en seco de carbones y madera.

Petróleo.

1.1.5. Refinerías de petróleo.

1.2. Minería.

1.2.1. Tostación, calcinación, aglomeración y sinterización de minerales.

1.3. Siderurgia y fundición.

1.3.1. Siderurgia integral.

1.3.2. Aglomeración de minerales.

1.3.3. Parque de minerales.

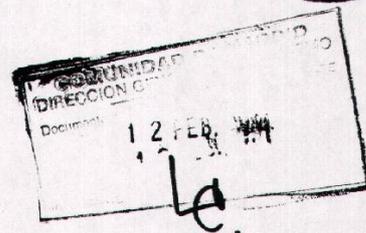
1.3.4. Producción de arrabio en hornos altos.

1.3.5. Baterías de coque en las plantas siderúrgicas y fundiciones.

1.3.6. Acerías de oxígeno, incluidos los procesos LD, LDAC, KALDO y similares.

1.3.7. Fabricación y afinado de acero en convertidor con inyección de aire, con o sin oxígeno, incluidos los convertidores Bessemer.

1.3.8. Acerías Martín.



1.3.9. Fabricación de acero en hornos de arco eléctrico de capacidad total de la planta superior a 10 Tm.

1.3.10. Fabricación de ferroaleaciones en horno eléctrico cuando la potencia del horno sobrepasa los 100 Kw.

1.4. Metalurgia no férrea.

1.4.1. Producción de aluminio.

1.4.2. Producción de plomo en horno de cuba.

1.4.3. Refino de plomo.

1.4.4. Producción de plomo de segunda fusión (recuperación de la chatarra de plomo).

1.4.5. Producción de cinc por reducción de minerales y por destilación.

1.4.6. Producción de cobre bruto o negro en horno de cuba, horno de reverbero u horno rotativo.

1.4.7. Producción de cobre en el convertidor.

1.4.8. Refino del cobre en horno de ánodos.

1.4.9. Producción de antimonio, cadmio, cromo, magnesio, manganeso, estaño y mercurio.

1.4.10. Producción de metales y aleaciones por electrólisis ígnea, cuando la potencia de los hornos es mayor de 25 Kw.

1.5. Transformados metálicos.

Ninguna.



1.6. Industrias químicas y conexas.

Abonos.

1.6.1. Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos, excepto los potásicos.

Industria inorgánica de base e intermedia.

1.6.2. Fabricación de gases para síntesis química que emitan contaminantes incluidos en el anexo II de este Decreto.

1.6.3. Producción de halógenos y sus hidrácidos y procesos en que se emitan sistemáticamente.

1.6.4. Producción y utilización de fluoruros.

1.6.5. Producción de cloruros, oxiclорuros y sulfuros de carbono, azufre y fósforo.

1.6.6. Producción de azufre y sus ácidos y tratamiento de sulfuros minerales.



- 1.6.7. Producción de ácidos nítrico y fosfórico.
- 1.6.8. Producción de fósforo.
- 1.6.9. Producción de arsénico y sus compuestos y procesos que los desprenden.
- 1.6.10. Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- 1.6.11. Producción de carburos metálicos.

Industria orgánica de base e intermedia.

- 1.6.12. Producción de hidrocarburos alifáticos.
- 1.6.13. Producción de hidrocarburos aromáticos.
- 1.6.14. Producción de derivados orgánicos de azufre, cloro, plomo y mercurio.
- 1.6.15. Producción de acrilonitrilo.
- 1.6.16. Producción de coque de petróleo.
- 1.6.17. Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- 1.6.18. Fabricación de grafito artificial para electrodos.

Pigmentos.

- 1.6.19. Producción de negros de humo.
- 1.6.20. Producción de bióxido de titanio.
- 1.6.21. Producción de óxido de cinc.



Pastas de papel y papel.

- 1.6.22. Fabricación de celulosa y pastas de papel.

1.7. Industria textil.

Ninguna.

1.8. Industria alimentaria.

- 1.8.1. Cervecerías y malterías.
- 1.8.2. Azucareras, incluido el depósito de pulpas húmedas de remolacha.
- 1.8.3. Fabricación de harina de huesos y gluten de pieles.



1.8.4. Producción de harina de pescado y extracción y tratamiento del aceite de pescado.

1.9. Industria de la madera, corcho y muebles.

Ninguna.

1.10. Industria de materiales para la construcción.

1.10.1. Fabricación de clinker y de cemento.

1.10.2. Fabricación de cal y yeso con capacidad de producción superior a 5.000 Tm./año.

1.10.3. Calcinación de la dolomita.

1.10.4. Fabricación de lana de roca y otras lanas minerales.

1.10.5. Fabricación de aglomerados asfálticos.

1.11. Industria de la piel, cuero y calzado.

Ninguna.



1.12. Industrias fabriles y actividades diversas.

1.12.1. Plantas de recuperación de metales por combustión de desperdicios.

1.12.2. Incineración de residuos industriales.

1.12.3. Torrefacción de huesos, cueros, cuernos, pezuñas y otros desechos de animales para la fabricación de abonos y otros usos.

1.12.4. Plantas de tratamiento de residuos urbanos, con capacidad superior a 150 Tm./día.

1.12.5. Vertederos de basuras.

1.12.6. Plantas de compostaje.

1.12.7. Almacenamiento y manipulación de minerales y material pulverulento a granel y a la intemperie en zonas portuarias.

1.13. Actividades agrícolas y agro-industriales.

1.13.1. Establos para más de 100 cabezas de ganado bovino.

1.13.2. Granjas para más de 1.000 cerdos o 10.000 aves de corral.



1.13.3. Mataderos con capacidad superior a 1.000 Tm./año y talleres de descuartizamiento de animales con capacidad superior a 4.000 Tm./año.

1.13.4. Tratamiento de cuerpos, materias y despojos de animales en estado fresco con vistas a la extracción de cuerpos grasos.

1.13.5. Estercoleros.

1.13.6. Fabricación de piensos y procesado de cereales en grano.

1.13.7. Secado de piensos en verde en instalaciones industriales.

GRUPO B

2.1. Energía.

Generadores.

2.1.1. Centrales térmicas convencionales de potencia inferior a 50 Mw.

2.1.2. Generadores de vapor de capacidad superior a veinte toneladas de vapor por hora y generadores de calor de potencia calorífica superior a 2.000 termias por hora. Si varios equipos aislados forman parte de una instalación o si varias instalaciones aisladas desembocan en una sola chimenea común, se aplicará a estos efectos la suma de las potencias de los equipos o instalaciones aislados.

Carbón.

2.1.3. Fabricación de aglomerados y briquetas de carbón.

2.1.4. Instalaciones de acondicionamiento y tratamiento del carbón (machaqueo, molienda y cribado).

2.1.5. Almacenamiento a la intemperie de combustibles sólidos y residuos de las centrales térmicas.

2.1.6. Carbonización de la madera (carbón vegetal), en cuanto sea una industria fija y extensiva.

2.2. Minería.

2.2.1. Extracción de rocas, piedras, gravas y arena (canteras).



2.2.2. Instalaciones de tratamiento de piedras, guijarros y otros productos minerales (machaqueo, desmenuzado, triturado, pulverizado, molienda, tamizado, cribado, mezclado, limpiado, ensacado), cuando la capacidad es superior a 200.000 toneladas anuales, o para cualquier capacidad cuando la instalación se encuentre a menos de 500 m. de un núcleo de población.

2.2.3. Instalaciones de manutención y transporte en las explotaciones mineras.

2.2.4. Almacenamiento a la intemperie de productos minerales, incluidos los combustibles sólidos y escoriales.



2.3. Siderurgia y fundición.

2.3.1. Producción de fundición de hierro, hierro maleable y acero en hornos rotativos y cubilotes y hornos de arco eléctrico, con capacidad de producción igual o inferior a diez toneladas métricas.

2.3.2. Fabricación de ferroaleaciones en horno eléctrico cuando la potencia del horno sea igual o inferior a 100 Kw.

2.3.3. Tratamiento de escorias siderúrgicas.

2.4. Metalurgia no férrea.

2.4.1. Fabricación de sílico-aleaciones en horno eléctrico (sílico-aluminio, sílico-calcio, sílico-manganeso, etc., con excepción de ferrosilicio), cuando la potencia del horno es superior a 100 Kw.

2.4.2. Refundición de metales no féreos.

2.4.3. Recuperación de los metales no féreos mediante tratamiento por fusión de las chatarras, excepto el plomo.

2.4.4. Preparación, almacenamiento a la intemperie, carga, descarga, manutención y transporte de minerales en las plantas metalúrgicas.

2.5. Transformados metálicos.

2.5.1. Esmaltados de conductores de cobre.

2.5.2. Galvanizado, estañado y emplomado de hierro o revestimientos con un metal cualquiera por inmersión en baño de metal fundido.

2.5.3. Fabricación de placas de acumuladores de plomo con capacidad superior a 1.000 Tm./año.



2.6. Industrias químicas y conexas.

Industria inorgánica de base e intermedia.

- 2.6.1. Fabricación de amoníaco.
- 2.6.2. Fabricación de alúmina.
- 2.6.3. Producción de cloruro de amonio.
- 2.6.4. Producción de derivados inorgánicos del mercurio.
- 2.6.5. Producción de sales de cobre.
- 2.6.6. Producción de óxidos de plomo (minio y letargiro) y carbonato de plomo (albayalde).
- 2.6.7. Producción de selenio y sus derivados.

Industria orgánica de base e intermedia.

- 2.6.8. Producción de hidrocarburos halogenados.
- 2.6.9. Producción de fenol, cresoles y nitrofenoles.
- 2.6.10. Producción de piridina y metilpiridinas (picolinas) y cloropicrina.
- 2.6.11. Producción de formol, acetaldehído y acroleína y sus alquil-derivados.
- 2.6.12. Producción y utilización de aminas.
- 2.6.13. Producción de ácidos grasos industriales.
- 2.6.14. Preparación de mezclas bituminosas a base de asfalto, betunes, alquitranes y breas.
- 2.6.15. Producción de bencol bruto.

Colorantes.

- 2.6.16. Producción de colorantes orgánicos sintéticos.

Pigmentos.

- 2.6.17. Producción de litopón, azul de ultramar, azul de Prusia, y peróxido de hierro.

Jabones y detergentes.

- 2.6.18. Saponificación y cocción del jabón.



Plásticos y cauchos.

2.6.19. Regeneración del caucho.

2.6.20. Producción de plásticos para moldeo del tipo vinílico, fenólico, acrílico, uretánico y halogenados.

2.6.21. Producción de cauchos nitrílicos y halogenados

Fibras artificiales y sintéticas.

2.6.22. Producción de viscosa y fibras acrílicas.

Transformación de plásticos.

2.6.23. Fabricación de guarniciones de fricción que utilicen resinas fenoplásticas.

Manufacturas de caucho.

2.6.24. Fabricación de ebonita.

Pinturas.

2.6.25. Producción de tintas de imprenta.

Plaguicidas.

2.6.26. Producción de plaguicidas.

Hidratos de carbono y colas.

2.6.27. Fabricación de colas y gelatinas.

2.7. Industria textil.

Ninguna.



2.8. Industria alimentaria.

2.8.1. Destilerías de alcohol y fabricación de aguardientes cuando la producción, expresada en alcohol absoluto, es superior a 500 litros diarios.

2.8.2. Fabricación de levadura.

2.8.3. Almacenamiento de sebos brutos destinados a la extracción de grasas industriales.

2.8.4. Fundición, refundición, neutralización, blanqueo y filtrado de grasas y sebos.

2.8.5. Producción de alimentos precocinados y ahumado, secado y salazones de alimentos.

2.8.6. Producción de conservas de pescado, crustáceos y moluscos.

2.8.7. Almacenamiento de pescados salados, ahumados o secados cuando la cantidad almacenada es superior a 500 kilogramos.

2.8.8. Almacenamiento de huevas de pescado.

2.9. Industria de la madera, corcho y muebles.

2.9.1. Impregnación o tratamiento de la madera con aceite de creosota, alquitrán y otros productos para su conservación.

2.10. Industria de materiales para la construcción.

2.10.1. Fabricación de cal y yeso, con capacidad de producción igual o inferior a 5.000 toneladas/año.

2.10.2. Fabricación de productos de arcilla para la construcción, azulejos, material refractorio y artículos de porcelana, loza y gres.

2.10.3. Fabricación de vidrio.

2.10.4. Plantas de preparación de hormigón.

2.11. Industria de la piel, cuero y calzado.

2.11.1. Almacenamiento de pieles frescas o cueros verdes.

2.11.2. Tratamiento y curtido de cueros y pieles.

2.12. Industrias fabriles y actividades diversas.

2.12.1. Aplicación en frío de barnices no grasos, pinturas y tintas de impresión sobre cualquier.



soporte, y cocción o secado de los mismos, cuando la cantidad almacenada en el taller es superior a 1.000 litros.

2.12.2. Plantas de tratamiento de residuos urbanos, con capacidad igual o inferior a 150 toneladas diarias.

2.12.3. Hornos crematorios (hospitales y cementerios).

2.12.4. Almacenamiento a la intemperie y manipulación de materiales y desperdicios pulverulentos.

2.12.5. Transformación de tripas y tendones.

2.12.6. Instalaciones trituradoras de chatarra.

2.12.7. Instalaciones de chorreado de arena, gravilla u otro abrasivo.

2.12.8. Combustiones a cielo abierto.

2.12.9. Plantas de depuración de aguas.

2.13. Actividades agrícolas y agro-industriales.

2.13.1. Fundido de grasas animales.

2.13.2. Extracción de aceites vegetales.

2.13.3. Preparación de pelos de puercos, crines de origen animal y plumas.

2.13.4. Triperías.

2.13.5. Almacenamiento de huesos, pelo, astas, cuernos y pezuñas en estado verde.

2.13.6. Fulmigación aérea.

GRUPO C

3.1. Energía.

Generadores.

3.1.1. Generadores de vapor de capacidad igual o inferior a 20 toneladas métricas de vapor por hora y generadores de calor de potencia calorífica igual o inferior a 2.000 termias por hora. Si varios equipos aislados forman parte de una instalación o si varias instalaciones aisladas desembocan en una sola chimenea común, se aplicará a estos efectos la suma de las potencias de los equipos o instalaciones aislados.



Gas.

3.1.2. Producción de gas pobre, de gasógeno o de agua.

3.2. Minería.

3.2.1. Instalaciones de tratamiento de piedras, guijarros y otros productos minerales (machaqueo, desmenuzado, triturado, pulverizado, molienda, tamizado, cribado, mezclado, limpiado, ensacado) cuando la capacidad es inferior a 200.000 toneladas anuales.

3.2.2. Tallado, aserrado y pulido, por medios mecánicos, rocas y piedras naturales.

3.3. Siderurgia y fundición.

3.3.1. Tratamientos térmicos de metales férreos y no férreos.

3.3.2. Operaciones de moldeo y tratamiento de arenas de fundición y otras materias de moldeo.

3.3.3. Hornos de conformado de planchas o perfiles.

3.4. Metalurgia no férrea.

3.4.1. Refino de metales en hornos de reverbero a excepción del plomo y cobre.

3.4.2. Fabricación de silicoaleaciones, excepto ferrosilicio, cuando la potencia del horno es igual o inferior a 100 Kw.

3.5. Transformaciones metálicas.

3.5.1. Fabricación de placas de acumuladores de plomo con capacidad igual o inferior a 1.000 toneladas métricas/año.

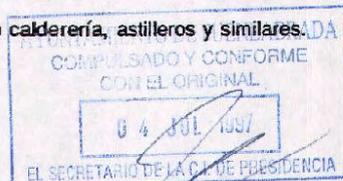
3.5.2. Instalaciones de soldadura en talleres de **calderería, astilleros y similares**

3.6. Industrias químicas y conexas.

Industria inorgánica de base e intermedia.

3.6.1. Producción de cloruro y nitrato de hierro.

3.6.2. Producción de compuestos de cadmio, cinc, cromo, magnesio, manganeso y cobre.



Industria orgánica de base e intermedia.

3.6.3. Producción de aromáticos nitrados.

3.6.4. Producción de ácidos fórmico, acético, oxálico, adípico, láctico, salicílico, maleico y ftálicos.

3.6.5. Producción de anhídricos acético, maleico y ftálico.

Jabones y detergentes.

3.6.6. Fabricación de productos detergentes.

Plásticos y cauchos.

3.6.7. Producción de celuloide y nitrocelulosa.

Pinturas.

3.6.8. Producción de pinturas, barnices y lacas.

Fotografía.

3.6.9. Recuperación de la plata por tratamiento de productos fotográficos.

Resinas naturales.

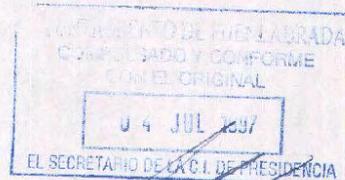
3.6.10. Fundido de resinas.

Aceites y grasas.

3.6.11. Oxidación de aceites vegetales.

Ceras y parafinas.

3.6.12. Moldeo por fusión de objetos parafínicos.



1.3.3. CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA

1.3.3.1. SUPERFICIE DEL SECTOR Y DISTRIBUCION POR USOS GLOBALES.

Los siguientes cuadros y gráficos muestran los desgloses de superficies y usos del ámbito total de la operación, del sector del Plan Parcial y del suelo industrial.

OPERACION TOTAL

SUELO AMBITO	1800000
SISTEMAS GENERALES	
Espacios Libres	678000
Comunicaciones	185000
Total S.G.	863000
SECTOR SIN S.C.	937000

SECTOR PLAN PARCIAL

	M2	%
SECTOR SIN S.C.	937000	100
VERDE LOCAL	117180	12,50586
EQ.DEPORTIVO	30417	3,246211
EQ.SOCIAL	18976	2,025186
SUELO CON APROVECHAMIENTO		
EQ.COMERCIAL	18876	2,014514
TERCIARIO	55695	5,943970
INDUSTRIAL	532159	56,79391
SUELO VIARIO, INSTALACIONES Y RESERVAS	163697	17,47033

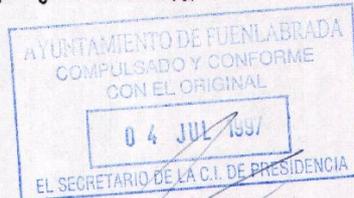


SUELO INDUSTRIAL

	SUP.m2	%
TOTAL SUELO INDUSTRIAL	532.159	100
MINIPOLIGONO	22.552	4,24
ADOSADA	11.008	2,07
PAREADA	16.320	3,06
INDUSTRIA AVANZADA	56.767	10,67
AISLADA	381.423	71,67
I.ESCAPARATE Y COMERCIAL		
INTERINDUSTRIAL	44.089	8,29

1.3.3.2. DISTRIBUCION POR MANZANAS Y PARCELAS.

Los siguientes listados muestran el desglose de los usos, ocupación y edificabilidad de las parcelas por manzanas y por tipologías industriales.



PLAN PARCIAL T.FUENLABRADA
USOS, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

MA	PARCEL	TIPOLOGIA	SUPERF	OCUP. m2/m2	EDIF m2/m2	OCUP. PLANTA	EDIF	APROVECHAMIENTOS			S.CONST. TOTAL MANZ	SUP. TOTAL MANZ	
								EDIF	EDIF	EDIF			
								TERCIAR	INDUSTRIA	COMER			
1	1.1	ASLADA.1	15319	0,45	0,6	6894	9191						
	1.2	IBERDUERO	2000										
	1.3	ASLADA.1	9770	0,45	0,6	4397	5862						
	1.4	I.ESCAP.	6738	0,45	0,6	3032	4043						
	C.T.1	C.TRANSF.	121										
								19096			19096	33948	
2	2.1	ASLADA.1	5483	0,45	0,6	2467	3290						
	2.2	ASLADA.1	5031	0,45	0,6	2264	3019						
	2.3	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.4	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.5	ADOSADA	832	0,6	0,8	499	666						
	2.6	ADOSADA	832	0,6	0,8	499	666						
	2.7	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.8	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.9	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.10	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.11	ADOSADA	832	0,6	0,8	499	666						
	2.12	ADOSADA	832	0,6	0,8	499	666						
	2.13	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.14	ADOSADA	960	0,6	0,8	576	768						
	2.15	ASLADA.1	4443	0,45	0,6	1999	2666						
2.16	ASLADA.1	4497	0,45	0,6	2024	2698							
								20479			20479	30462	
3	3.1	ASLADA.1	3455	0,45	0,6	1555	2073						
	3.2	ASLADA.1	3805	0,45	0,6	1712	2283						
	CT.1	C.TRANSF.	121										
	CT.2	C.TRANSF.	121										
								4356			4356	7502	
4	4.1	EQUI.SOC	7405	0,3	0,9								
	4.2	ASLADA.1	4070	0,45	0,6	1832	2442						
	4.3	ASLADA.1	4070	0,45	0,6	1832	2442						
	4.4	MINIPLG	15932	0,45	0,7	7169	11152						
	4.5	EQUI.COM	2911	0,3	0,5	873	1456						
CT.4	C.TRANSF.	121											
								16036			1456	17492	34509
5	5.1	EQUI.SOC	11571	0,3	0,9								
	5.2	R.COGENER	1559										
	CT.5	C.TRANSF.	121										
												13251	
6	6.1	TERCIARIO	27977	0,3	0,9	8393	25179						
	6.2	C.I.SERVIC.	17773	0,3	0,9	5332	15996						
	CT.6	C.TRANSF.	165										
								41175			41175	45915	
7	7.1	ASLADA.1	2730	0,45	0,6	1229	1638						
	7.2	ASLADA.1	2730	0,45	0,6	1229	1638						
	7.3	TERCIARIO	5172	0,3	0,9	1552	4655						
	7.4	AS.AVANZ	3110	0,35	0,7	1089	2177						
	7.5	AS.AVANZ	3110	0,35	0,7	1089	2177						
	7.6	AS.AVANZ	3110	0,35	0,7	1089	2177						
	7.7	AS.AVANZ	3257	0,35	0,7	1140	2280						
	7.8	AS.AVANZ	3520	0,35	0,7	1232	2464						
	7.9	AS.AVANZ	3360	0,35	0,7	1176	2352						
	7.10	AS.AVANZ	3360	0,35	0,7	1176	2352						
	7.11	TERCIARIO	4773	0,3	0,9	1432	4296						
	7.12	ASLADA.1	5388	0,45	0,6	2425	3233						
	7.13	ASLADA.1	5499	0,45	0,6	2475	3299						
	7.14	ASLADA.1	5266	0,45	0,6	2370	3160						
	7.15	ASLADA.1	6613	0,45	0,6	2976	3968						
	7.16	ASLADA.1	6726	0,45	0,6	3027	4036						
CT.7	C.TRANSF.	121											
CT.8	C.TRANSF.	121											
								8951			36950	45901	67966
8	8.1	I.ESCAPAR.	4615	0,45	0,6	2077	2769						
	8.2	I.ESCAPAR.	5495	0,45	0,6	2473	3297						
	8.3	MINIPLG	6620	0,45	0,7	2979	4634						
	8.4	AS.AVANZ	5690	0,35	0,7	1991	3903						
												54	

GOBIERNO MUNICIPAL DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 SECRETARIO DE LA C.J. DE PRESIDENCIA

PLAN PARCIAL I. FUENLABRADA
USOS, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

MA PARCEL	TIPOLOGIA	SUPERF	OCUP. m2/m2	EDIF m2/m2	OCUP. PLANTA	EDIF	APROVECHAMIENTOS			S.CONST. TOTAL MANZ	SUP. TOTAL MANZ
							EDIF TERCIAR	EDIF INDUSTRIA	EDIF COMER		
8.5	AIS.AVANZ	2800	0,35	0,7	980	1960					
8.6	AIS.AVANZ	2891	0,35	0,7	1012	2024					
CT.9	C.TRANSF.	154									
CT.10	C.TRANSF.	121									
							18667		18667	28386	
9	9.1	AIS.AVANZ	2150	0,35	0,7	753	1505				
	9.2	AIS.AVANZ	2889	0,35	0,7	1011	2022				
	9.3	AIS.AVANZ	3660	0,35	0,7	1281	2562				
	9.4	AIS.AVANZ	4245	0,35	0,7	1486	2972				
	CT.11	C.TRANSF.	132								
							9061		9061	13076	
10	10.1	AIS.AVANZ	4782	0,35	0,7	1674	3347				
	10.2	EQUIP.COM	5488	0,3	0,75	1646	4116				
	10.3	AISLADA.1	5580	0,45	0,6	2511	3348				
	10.4	AISLADA.1	3710	0,45	0,6	1670	2226				
							8921	411	13037	19560	
11	11.1	AISLADA.1	10022	0,45	0,6	4510	6013				
	11.2	AISLADA.1	9975	0,45	0,6	4489	5985				
	11.3	AISLADA.1	9915	0,45	0,6	4467	5949				
	11.4	AISLADA.1	9915	0,45	0,6	4462	5949				
	11.5	AISLADA.1	5488	0,45	0,6	2470	3293				
	11.6	AISLADA.1	4900	0,45	0,6	2205	2940				
	11.7	AISLADA.1	15057	0,45	0,6	6776	9034				
	11.8	AISLADA.1	14947	0,45	0,6	6726	8968				
	11.9	AISLADA.1	14947	0,45	0,6	6726	8968				
	CT.12	C.TRANSF.	121								
	CT.13	C.TRANSF.	121								
							57100		57100	95408	
12	12.1	GRAN I.	43101	0,4	0,55	17240	23706				
	12.2	GRAN I.	43119	0,4	0,55	17248	23715				
	12.3	GRAN I.	43209	0,4	0,55	17284	23765				
	CT.14	C.TRANSF.	121								
	CT.15	C.TRANSF.	121								
							71186		71186	129671	
13	13.1	EQUIP.DEP	30417	0,2	0,2						
	CT.16	C.TRANSF.	121								
										30538	
14	14.1	EQUI.COM	6205	0,3	0,75	1862	4654				
	CT.17	C.TRANSF.	121								
							4654		4654	6326	
15	15.1	AISLADA.1	4756	0,45	0,6	2140	2854				
	15.2	AISLADA.1	4239	0,45	0,6	1908	2543				
	15.3	AISLADA.1	4178	0,45	0,6	1880	2507				
	15.4	AISLADA.1	4178	0,45	0,6	1880	2507				
	15.5	AISLADA.1	4956	0,45	0,6	2230	2974				
	15.6	AISLADA.1	3130	0,45	0,6	1409	1878				
	15.7	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	15.8	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	15.9	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	15.10	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	15.11	AISLADA.1	3108	0,45	0,6	1399	1865				
	CT.18	C.TRANSF.	121								
							22839		22839	36826	
16	16.1	AISLADA.1	11730	0,45	0,6	5279	7038				
	16.2	AISLADA.1	4368	0,45	0,6	1966	2621				
	CT.19	C.TRANSF.	121								
							9659		9659	16219	
17	17.1	AISLADA.1	3130	0,45	0,6	1409	1878				
	17.2	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	17.3	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	17.4	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	17.5	PAREADA	2040	0,5	0,7	1020	1428				
	17.6	AISLADA.1	3480	0,45	0,6	1566	2088				
	17.7	AISLADA.1	6223	0,45	0,6	2800	3734				
	CT.20	C.TRANSF.	121								
							55		13412	21114	

YUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
COMPULSADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1993
EL SECRETARIO DE LA C.J. DE PRESIDENCIA

PLAN PARCIAL 1. FUENLABRADA
USOS, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

MA PARCEL	TIPOLOGIA	SUPLRF	OCUP. m2/m2	EDIF m2/m2	OCUP. PLANTA	EDIF	APROVECHAMIENTOS			S.CONST. TOTAL MANZ	SUP. TOTAL MANZ
							EDIF TERCIAR	EDIF INDUSTRIA	EDIF COMER		
18.1	I. ESCAPAR.	15504	0,45	0,6	6990	9320					
18.2	I. ESCAPAR.	11107	0,45	0,6	5268	7024					
18.3	EQUI.COM	4277	0,3	0,5	1282	2136					
CT.21	C.TRANSF	121									

16345	2136	18481	31634
Edif		Edif	Suelo
Terciar		Total	Natu
50126	324106	2301	386593
0,129659			606730

APROVECHAMIENTO
% TERCIARIO

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1997
 EL SECRETARIO DE LA O.I. DE PRESIDENCIA

OPERACION TOTAL

SUELO AMBITO	1800000
SISTEMAS GENERALES	
Espacios Libres	678000
Comunicaciones	185000
Total S.G.	863000
SECTOR SIN S.G.	937000

SECTOR PLAN PARCIAL

	M2	%
SECTOR SIN S.G.	937000	100
VERDE LOCAL	117180	12,50586
EQ. DEPORTIVO	30417	3,246211
EQ. SOCIAL	18976	2,025186
SUELO CON APROVECHAMIENTO		
CO.COMERCIAL	18876	2,014514
TERCIARIO	55695	5,940970
INDUSTRIAL	532159	56,79391
SUELO VIARIO, INSTALACIONES Y RESERVAS	163697	17,47033

ADJUDICACION HOLGURA EDIFICABILIDAD

	M2
EDIFICABILIDAD TOTAL P.P.	386593
EDIFICABILIDAD TOTAL REVISION P.C.	390800
HOLGURA DEL P.P. CON EL P.C.	10207
ABSORCION DE LA HOLGURA POR DESARROLLOS ALTERNATIVOS	
MANZANA 12, AISLADA 1.	6471
MANZANA DESARROLLO INTEGRADO 1.	2049
MANZANA DESARROLLO INTEGRADO 2.	1687
TOTAL	10207

1.3.4. ADECUACION DE LA PROPUESTA A LOS ESTANDARES DE LA LEY DEL SUELO

En los siguientes apartados se verifica el cumplimiento de los estándares de cesión establecidos tanto por el Plan General de Ordenación Urbana como por el Reglamento de Planeamiento.

1.3.4.1. ESTANDARES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA.

El siguiente cuadro establece la comparación entre las superficies de cesión para Sistemas Generales y edificabilidad establecida por el Plan General y las establecidas por el Plan Parcial.

SISTEMAS GENERALES	P.G.O.U.	P.P.
Espacios libres	678.000	678.000
Comunicaciones	185.000	185.000
EDIFICABILIDAD		
Máxima total	396.800	396.800
Máxima terciaria	59.520	52.228
Coeficiente	0,42	0,42

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPLETOS Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1993
 EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA

1.3.4.2. ESTANDARES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.

El siguiente cuadro establece la comparación entre las superficies de cesión establecidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para suelos industriales y las establecidas por el Plan Parcial.

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR SIN S.G. : 937.000 m2

SUELO DE RESERVA	REGLAMENTO	%	P.P.	%
ESPACIOS LIBRES	93.700	10	117.180	2,51
EQUIPAMIENTO SOCIAL	9.370	1	18.976	2,02
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	9.370	1	18.876	2,01
DEPORTIVO	18.740	2	30.417	3,25
APARCAMIENTO TOTAL	4.052	1/100 m2	7.205	1/7,4 m2

Nº MAXIMO PLAZAS PERMITIDAS

EN VIARIO (50% DEL TOTAL) 3.602 1.211

1.3.4.3. SEÑALAMIENTO DE LA CESION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo, en su Disposición Transitoria Primera.3 y del Reglamento de Planeamiento y el de Gestión Urbanística se señala el aprovechamiento correspondiente a la cesión del quince por ciento del aprovechamiento del sector.

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR UA: 426.560
 15% CESION UA: 63.984
 PLAN PARCIAL UA: 63.984



3.7. Industria textil.

- 3.7.1. Desmotado de algodón.
- 3.7.2. Lavado y cardado de lana.
- 3.7.3. Enriado del lino, cáñamo y otras fibras textiles.
- 3.7.4. Hilatura del capullo de gusano de seda.
- 3.7.5. Fabricación de fieltros y guatas.

3.8. Industria alimentaria.

- 3.8.1. Tostado y torrefactado del cacao, café, malta, achicoria y otros sucedáneos del café.
- 3.8.2. Destilerías de alcohol y fabricación de aguardientes cuando la producción diaria expresada en alcohol absoluto está comprendida entre 100 y 500 litros.
- 3.8.3. Preparación de productos opoterápicos y de extractos o concentrados de carnes, pescado y otras materias animales.
- 3.8.4. Freidurías industriales de productos alimentarios (pescado, patatas, etc.), en las aglomeraciones urbanas.

3.9. Industria de la madera, corcho y muebles.

- 3.9.1. Industrias de aserrado y despiece de la madera y corcho.
- 3.9.2. Fabricación de tableros aglomerados y de fibras.
- 3.9.3. Tratamiento del corcho y producción de aglomerados de corcho y linóleos.

3.10. Industria de materiales para la construcción.

- 3.10.1. Centrales de distribución de cementos a granel. ~~Ensecado de cementos.~~
- 3.10.2. Fabricación de productos de fibrocemento.

3.11. Industria de la piel, cuero y calzado.

Ninguna.



3.12. Industrias fabriles y actividades diversas.

3.12.1. Aplicación en frío de barnices no grasos, pinturas y tintas de impresión sobre cualquier soporte, y cocción o secado de los mismos, cuando la cantidad almacenada en el taller sea igual o inferior a 1.000 litros.

3.12.2. Aplicación sobre cualquier soporte (madera, cuero, cartón, plásticos, fibras sintéticas, tejido, fieltro, metales, etc.) de asfalto, materiales bituminosos o aceites asfálticos, de barnices grasos y aceites secantes para la obtención de papel recubierto, tejidos recubiertos, hules, cueros artificiales, telas y papeles aceitados y linóleos.

3.12.3. Azogado de espejos.

3.12.4. Actividades que tengan focos de emisión cuya suma de emisiones totalice 36 toneladas de emisión continua o más por año, de uno cualquiera de los contaminantes principales: SO₂ CO, NO_x hidrocarburos, polvos y humos.

3.12.5. Funcionamiento de maquinaria auxiliar para la construcción.

3.13. Actividades agrícolas y agro-industriales.

3.13.1. Secado de las heces de vino.

3.13.2. Secado del lúpulo con azufre.

3.13.3. Almacenamiento de bagazos y orujos fermentales de frutos.

3.13.4. Secado de forrajes y cereales.

3.13.5. Deshidratado de la alfalfa.



204



**ANEXO Nº 5. ACUERDO DEL M.O.P.U. PARA LA RESOLUCION DEL NUDO ESTE,
VIA DE SERVICIO DE LA C.N.-401 Y NUDO DE MATAGALLEGOS**





MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO
 DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS
 DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO

Raimundo Fernandez Villaverde, 54
 28003 MADRID

Madrid, 23 de Enero de 1991

S/R:

N/R: A-1553

MOPU
 DEMARCAACION DE CARRETERAS
 MADRID
 29.01.91 00880
SALIDA

Destinatario:
 INSTITUTO MADRILENO DE DESARROLLO
 (INADE)
 Consorcio Urbanístico de la Canueña
 Representado por:
 D. Ramón Tasende Díaz
 C/ García de Paredes, 92
 28010 Madrid

ASUNTO: Construcción de una vía de servicio desde el actual ramal de incorporación de la N-401 procedente de Fuenlabrada hasta el Nudo existente de entrada al Polígono Cobo Calleja. Proyecto de Urbanización del Sector SI-1.

Examinada su petición de fecha 23 del actual mes de Enero, referente al asunto indicado, esta Demarcación informa favorablemente el planeamiento de la zona, consistente en la construcción de vía de servicio, nuevo enlace y corrección de movimientos en el enlace del Polígono Cobo Calleja, de acuerdo con los planos enviados.

Una vez aprobado el Plan Parcial deberán presentar proyecto de construcción para la aprobación de las obras.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

CANTUEÑA
CONSORCIO
URBANISTICO
 ENTRADA N.º 13/71 SALIDA N.º
 FECHA 29 ENE. 1991

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA D.T. DE PRESIDENCIA

[Firma manuscrita]

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado para el expediente
 12 FEB. 1991
 EL TECNICO INFORMANTE

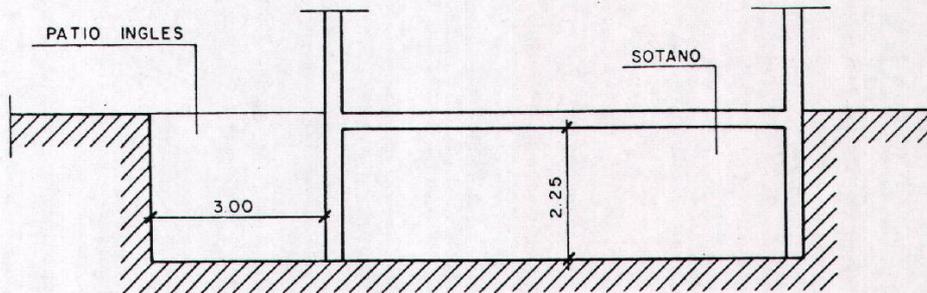
ALCALDIA DE MADRID
 CONCEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

MOD. UNE A 6 1210 X 1977

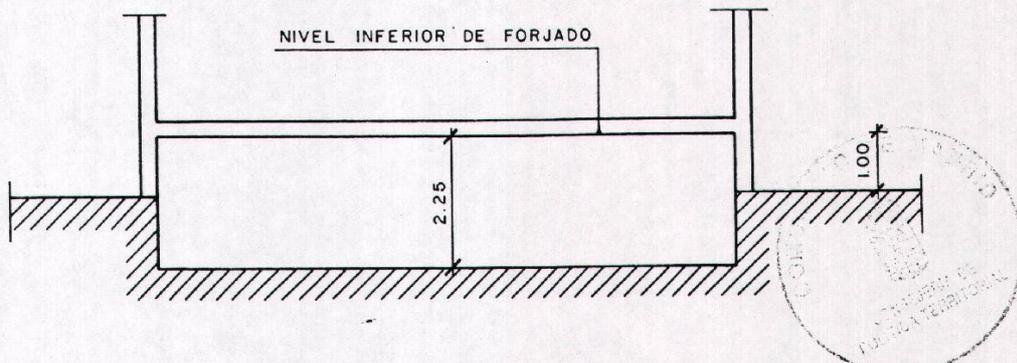
**ANEXO Nº 6. FICHA DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO
DE LA EDIFICACION BAJO RASANTE**



CONDICIONES DE LA ORDENANZA PARA LA EDIFICACION BAJO RASANTE



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
COMPULSADO Y CONFORME
CON EL ORIGINAL
04 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.I. DE PRESIDENCIA



208

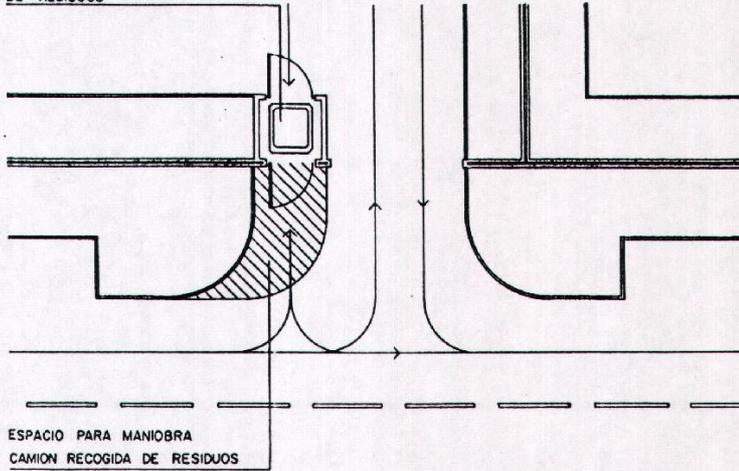
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION TERRITORIAL
Documento informativo
para la A.P.P.
12 FEB. 1991
EL TECNICO
INFORMANTE

ANEXO Nº 7. FICHA DE LOCALIZACION DE LOS ESPACIOS RESERVADOS
PARA EL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS

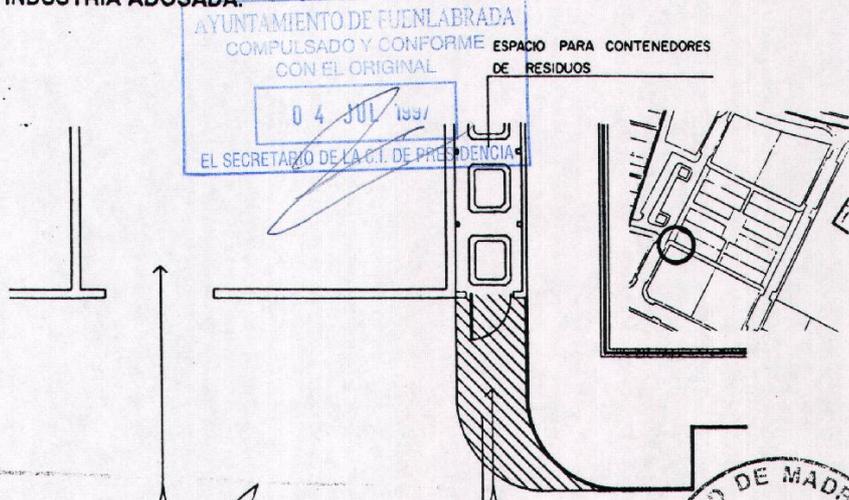


SOLUCION TIPO PARA LA LOCALIZACION DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS EN EL INTERIOR DE PARCELAS

ESPACIO PARA CONTENEDOR DE RESIDUOS



LOCALIZACION DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS EN ZONA DE INDUSTRIA ADOSADA.



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 COMPULSADO Y CONFORME
 CON EL ORIGINAL
 04 JUL 1991
 EL SECRETARIO DE LA C.T. DE PRESIDENCIA

Aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 12 FEB. 1991
 Madrid, a 15 MAR. 1991
 EL SECRETARIO DE LA C.T. DE PRESIDENCIA



EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANIZATORIA
 (P.D. Res. de 13.4-1.989, B.O.C.M. 7-5-1.989)

210

MADRID URBANISMO
 SERVICIO DE ACTUACION URBANIZATORIA
 12 FEB. 1991
 EL TECNICO INFORMANTE: *ld.*