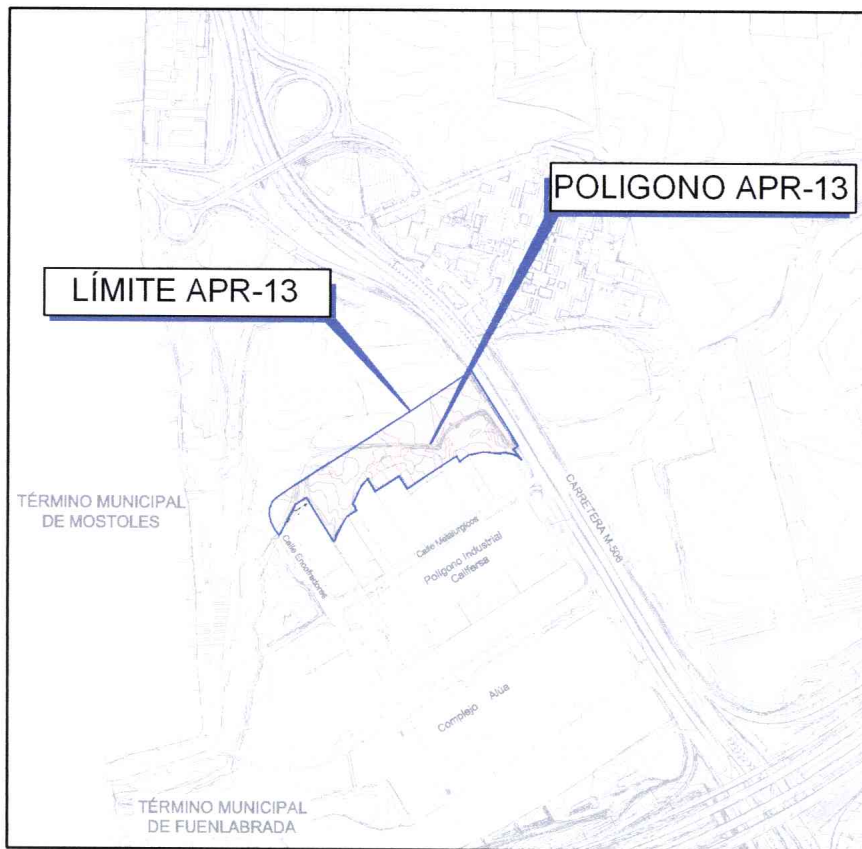


PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL POLÍGONO APR-13 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA (MADRID)



ENTIDAD ENCARGANTE:

COMISIÓN GESTORA DEL APR-13 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE FUENLABRADA (MADRID)

BD

AUTOR DEL PROYECTO:

ANDRES PASTORIZA MUÑOZ

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

REGISTRO DE ENTRADA

Ref: 10/063065.9/11 Fecha: 16/02/2011 10:57

JULIO 2010



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.  
Reg. C. Transportes e Inf.

Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

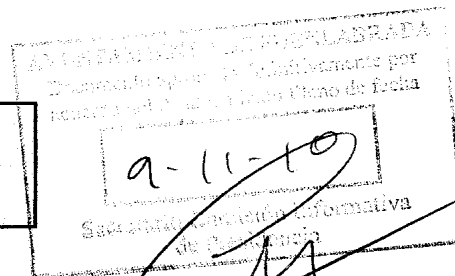
**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL POLÍGONO APR-13  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE FUENLABRADA (MADRID)**

**BD**

*Julio de 2010*

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL POLÍGONO APR-13  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE FUENLABRADA (MADRID)**

**MEMORIA**



**1.- INTRODUCCIÓN**

### 1.0.- TRAMITACIÓN

Un ejemplar del presente Plan Parcial de Reforma Interior fue entregado en febrero de 2007 a los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada para su análisis y posteriormente, para tener en cuenta sus observaciones, fue modificado, visado y entregado de nuevo con fecha 8 de mayo de 2007.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada lo aprobó, con carácter inicial, con fecha 25 de Mayo de 2007 y lo remitió posteriormente a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que a su vez lo envió para su conformidad a diversos Organismos Oficiales.

Una vez recibidos por El Ayuntamiento de Fuenlabrada los informes preceptivos de los distintos Organismos Oficiales, los Servicios Técnicos de Urbanismo han comunicado a la Propiedad sus últimos criterios, que son necesarios tener en cuenta en la Documentación final para su aprobación definitiva.

**BD**

Las modificaciones principales que han sido necesarias introducir en la Documentación entregada en Mayo de 2007 son:

- Aumentar la superficie de las zonas verdes para dar cumplimiento a las exigencias del artículo 36.6 epígrafe b), de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Detraer 485,90 m<sup>2</sup> de los límites y de la superficie del Polígono APR-13, que corresponden a la superficie expropiada en el año 1986 como consecuencia del desdoblamiento de la carretera M-506.
- Corregir los límites del Polígono APR-13 en su linde con Polígono APR-14.
- Suprimir la glorieta de distribución de viales prevista inicialmente para la conexión principal del Polígono APR-13 con los terrenos colindantes del Polígono industrial APR-14; y modificar ligeramente el trazado del nuevo vial proyectado en su parte inicial en la prolongación de la Calle de los Encofradores.

Para dar cumplimiento a lo indicado anteriormente se han redactado de nuevo el Documento Nº 1 (Memoria y Anejos) y el Documento Nº 3 (Ordenanzas), completando su capítulo 6, relativo a la Ordenanza Zonal de Servicios Infraestructurales y Normas particulares de Urbanización, para incluir en él las observaciones de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid,.

En el Documento Nº 2 (Planos) se han modificado únicamente el plano nº 4 (Límites del Polígono APR-13), el plano nº 5 (Estructura de la Propiedad) y el plano nº 6 (Zonificación y Esquema de Redes Públicas), manteniendo el resto de los planos según su edición de mayo de 2007, de acuerdo con los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada el resto de planos deberán modificarse y adaptarse a los anteriormente indicados en el desarrollo del Proyecto de Urbanización

En el trámite de información pública la única alegación presentada ha sido por el propietario D. Eusebio Rodríguez Olías, que manifiesta no estar de acuerdo con la medición de la superficie de su terreno que se incorpora al Polígono APR-13. (Ver con más detalle en el apartado 2.6.).

### 1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

BD

El presente Plan Parcial de Reforma Interior se redacta por encargo de la Comisión Gestora del APR-13, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. La referida Comisión Gestora está constituida por los siguientes propietarios del suelo: D. Víctor Cuadrado González, D. José Martínez Revuelta y SEYCO, S.L.; titulares que en su conjunto tienen un coeficiente de participación en el Polígono APR-13 del 79,42 %, por lo tanto con la mayoría suficiente como promotores para su ejecución por iniciativa privada, mediante el Sistema de Compensación.

El objeto de este documento es el desarrollo del planeamiento urbanístico del Polígono APR-13 (CALLFERSA 1) del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada; es decir la preparación de una fracción de suelo urbano no consolidado, perteneciente al Municipio, para atender las crecientes demandas de expansión de su zona industrial.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de abril de 1999 (B.O.C.M. de 20 de mayo de 1999).

Este Plan Parcial se redacta para establecer en el ámbito de estudio, todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II, del Título II, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

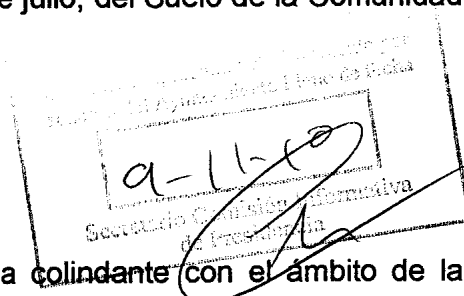
## 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN

El polígono industrial Callfersa-1, existente en la zona colindante con el ámbito de la actuación, está formado por un conjunto urbano integrado por naves industriales que se desarrollan longitudinalmente sobre la Calle de los Metalúrgicos como eje principal y transversalmente por las Calles de los Tomeros, de los Carpinteros y de los Encofradores. Estas calles transversales están cortadas e incompletas formando un conjunto viario insuficiente, tanto para el acceso como para la circulación y salida de vehículos de la zona.

Desde hace tiempo, el denominado Barranco de de Valdetocino alberga un curso de agua natural de carácter ocasional sin cauce bien definido. Aguas abajo de su cruce con la carretera M-506 y a su paso por el entorno del Polígono APR-13, se ha convertido en una zona cenagosa con aguas estancadas que están contaminadas desde el pasado por el vertido incontrolado de aguas negras procedentes de la Colonia Miraflores y de rellenos de residuos antrópicos del propio polígono Callfersa -1 (Ver fotos 9 y 10).

En la actualidad esta situación se ha visto agravada debido a la ejecución de la obras del Emisario de la Reguera, con la presencia de caballeros procedentes de la excavación que han reducido la superficie del alveo natural del arroyo.

Con objeto de corregir la degradación medioambiental de la zona y posibilitar su crecimiento urbanístico ordenado, se considera necesario y como única solución proceder a la canalización y cubrición del arroyo dentro del ámbito del nuevo Polígono APR-13 a ordenar. Las obras necesarias se describen con detalle en el apartado 5.2.2. del presente documento.



**BD**

Además de las deficiencias funcionales expuestas, el Polígono Califersa y el entorno de la zona de actuación presentan una mala imagen exterior, desde los puntos de vista y medioambientales y estéticos (Ver documentación fotográfica en el Anejo nº 1).

Se plantean, por lo tanto, como objetivos y condiciones para el desarrollo del ámbito de actuación la corrección de las deficiencias del entorno y del tejido industrial existente, completándolo y rematándolo una nueva imagen exterior mediante la construcción de Industria-Escaparate con frente a la carretera M-506.

El Plan Parcial se redacta para paliar el problema de falta de suelo, apto para la edificación industrial en parcelas de tamaño medio, frente a la elevada demanda existente en la actualidad; pudiendo disponer, en un plazo inmediato, de terrenos ordenados y dotados de todos los equipamientos y servicios necesarios. La propuesta que se formula responde a un interés general municipal, en orden al desarrollo de una zona de importancia e interés para el equilibrio económico y la estabilidad del empleo.

El interés en el desarrollo de la zona es patente, tanto por los antecedentes urbanísticos del Polígono APR-13, como por su inclusión en el Plan General. Por otra parte, el Ayuntamiento de Fuenlabrada no pierde expectativas de cesiones de suelos, sino que hace posible que se materialicen en menor plazo de tiempo las ya previstas, en base a la propuesta contenida en el presente Documento.

La actuación que se desarrolla este Plan Parcial de Ordenación, está situada en una zona con contactos directos con el suelo urbano de uso característico industrial existente en su entorno, por lo que su ordenación completa el tejido urbano actual, lo que viene a ratificar su justificada necesidad. Con la adopción de los criterios propios del planeamiento municipal vigente se plantea una integración completa en el modelo, utilizando tipologías y condiciones de posición en la parcela propias de la ordenación ya existente, en ámbitos próximos al que aquí se considera.

Por todo ello, se entiende conveniente y oportuna la redacción y tramitación del presente proyecto de Plan Parcial de Reforma Interior, que desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

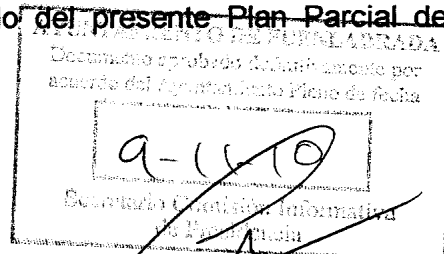
Del mismo modo, se formula el presente Plan Parcial, a fin de completar el señalamiento de alineaciones y rasantes existentes en el entorno. También se desarrollan las ordenaciones de superficies y volúmenes, siempre de acuerdo con los estándares habituales en actuaciones destinadas a usos de tipo industrial.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial ordena los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas, pavimentando una serie de

BD

viales interiores al Polígono, que enlazarán con los ya existentes en sus bordes y en otras actuaciones colindantes, cerrando de esta manera circuitos de circulación.

En base a todo lo anteriormente indicado, creemos que está justificada la procedencia y adecuación, tanto de la redacción como del contenido del presente Plan Parcial de Reforma Interior.



### 1.3.- SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE

El ámbito territorial del Polígono APR-13, como ampliación del polígono industrial existente, se sitúa al Noroeste del término Municipal de Fuenlabrada, a la altura del Km. 8,200 de la carretera autonómica M-506 de Villaviciosa de Odón a Pinto, que queda muy próximo al acceso a la autovía estatal radial de peaje R-5, entre los términos municipales de Móstoles y Fuenlabrada.

El marco territorial queda definido en el plano correspondiente al documento de planeamiento vigente en el municipio.

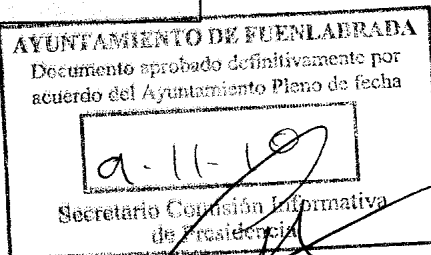
EL Polígono APR-13 limita al Noreste con la carretera autonómica M-506, al Sureste con el Polígono industrial Callfersa (I-51), al Suroeste con el Polígono APR-14 y al Noroeste con el Polígono 22.

Los terrenos del Polígono APR-13 están atravesados por el Barranco de Valdetocino que se dirige hacia el Sureste, uniéndose fuera del ámbito con el Arroyo Alúa, canalizado por las obras de la autovía R-5, confluyendo ambos aguas abajo en el Arroyo de los Combos, en el término Municipal de Mostolés.

En las fichas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada se indica una superficie bruta del área del ámbito del APR-13 de 20.654 m<sup>2</sup>. De acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales se han ajustado los límites del Polígono para no dejar sin ordenar algunas áreas colindantes con otras actuaciones urbanísticas existentes ó para las que se prevé su posible desarrollo en un futuro próximo. La línea trasera límite de la parcela donde se encuentra instalada E.V.S Encuadernación S.L., del Polígono industrial Callfersa (I-51), colindante con el APR-13, que en Plan General es inclinada, se ha modificado de forma que resulte paralela al nuevo vial, dado que en la actualidad la nave se encuentra así edificada. La medición de la superficie bruta del Polígono una vez ajustada es de 22.006,54 m<sup>2</sup>.

**BD**

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA



### 2.1.- EL MEDIO FÍSICO

En general, el territorio de Fuenlabrada forma parte de la cuenca hidrográfica del río Tajo, conformando áreas de topografía variable. El valle del Tajo se labra sobre arenas, margas y arcillas en un amplio valle en el que domina el relieve tabular con páramos y campiñas.

Al sur y al suroeste de la Comunidad de Madrid, aguas abajo del río Tajo, se desarrolla la campiña que está formada por margas y arcillas suavemente onduladas que aparecen tras la erosión de la capa de caliza que tenían encima.

En particular, los terrenos que constituyen el ámbito del Polígono APR-13, se encuentran situados a una altitud absoluta comprendida entre las cotas 653 y 659 m.

En lo referente a vegetación y usos del suelo, la zona esta muy transformada y degradada por lo usos antrópicos y la proximidad de polígonos industriales y urbanizaciones, por lo que su potencialidad es prácticamente nula

Debido a su situación los terrenos son actualmente improductivos sin ningún aprovechamiento. La vegetación, no es en absoluto representativa de los ámbitos local, comarcal o regional y no tienen ningún valor ambiental; no hay diversidad de especies, ni abundancia, ni densidad, ni tienen valor florístico o de cualquier otra índole.

Las obras que nos ocupan mejorarán tanto la estética como el medioambiente de la zona, en la actualidad muy degradados. La canalización y la cubrición del arroyo de Valdetocino, en el ámbito del APR-13, evitarán la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas: Los vertidos de aceites procedentes de las nuevas industrias serán controlados de acuerdo con la legislación vigente y no existirán vertidos líquidos de riesgo o considerados tóxicos, peligrosos o contaminantes.

**BD**



## 2.2.- CLIMATOLOGÍA

El estudio de la climatología facilita datos básicos que sirven de apoyo para la interpretación de otros aspectos del medio físico y son determinantes para la elección de especies para las nuevas plantaciones en las zonas verdes.

El clima dominante en la Comunidad de Madrid es el mediterráneo con altos grados de continentalización; debido a la altitud y a la disposición de las montañas que impiden que lleguen las masas de aire húmedo marítimo. Existe un notable gradiente térmico y pluviométrico desde el valle del Tajo hacia las montañas. Los centros de acción principales son el frente polar, que descarga sus masas de aire húmedas y el anticiclón de las Azores. En la Comunidad hay que hablar de la irregularidad climática que introduce el medio urbano.

El clima está condicionado por la topografía. Las masas de aire húmedo del Atlántico tienen muchas dificultades para llegar a la región por en buena medida encontrarse a sotavento de los vientos dominantes del oeste. El efecto barrera del Sistema Central impide el paso frecuente de las masas de aire húmedo, mientras que el efecto foehn se muestra moderado, a causa de la altitud de la región. Los días nublados son escasos

Una de las características más notables, sobre todo en las regiones más secas es la irregularidad interanual. La época más lluviosa del año es la primavera, seguida del otoño. Son las épocas en las que llegan las masas de aire polar marítimo que trae el frente polar. El anticiclón de las Azores predomina en verano, y provoca tiempo seco, soleado y caluroso. En invierno se instalan sobre la región anticiclones térmicos que provocan tiempo seco soleado y frío, con nieblas persistentes. La lejanía del mar y el efecto barrera de las montañas hace que la gota fría apenas tenga incidencia. Encontramos tres, y hasta cuatro, meses de aridez en la mayor parte de la región.

El clima de la zona queda caracterizado por las estadísticas a largo plazo de los parámetros de temperatura y precipitación.

**Los parámetros utilizados para la obtención de la clasificación climática son:**

- **El régimen térmico:** Temperatura media de las mínimas absolutas del mes más frío, temperatura media de las mínimas del mes más frío, duración de la estación libre de heladas, temperatura media de las máximas y la temperatura media de las mínimas del mes más cálido
- **El régimen hídrico:** Precipitación, evapotranspiración y el lavado (exceso de agua).

BD

Para el estudio climatológico de la zona se ha partido de los datos de temperatura y precipitación de las estaciones meteorológicas más próximas, ubicadas en los aeródromos de Getafe y Cuatro Vientos, procedentes de los datos estadísticos mensuales del Servicio Meteorológico Nacional, y cuyos datos identificativos son:

IDENTIFICADOR	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD
08824	Getafe "Base Aérea"	40° 18' 00" N	03° 43' 21" W	617 m
08223	Madrid "Cuatro Vientos"	40° 22' 40" N	03° 43' 21" W	617 m

Puede considerarse que la altitud y la posición fisiográfica son los parámetros fundamentales de variación de las características climatológicas.

La altitud varía, en la zona de estudio, desde los 653 m desde el acceso por la Calle de los Encofradores hasta los 659 m en el extremo colindante con la carretera M-506. Podemos considerar que la mayor parte de la zona de estudio queda alrededor de los 653 m.

En el Anejo nº 2 se recogen las estadísticas de las estaciones meteorológicas citadas para el periodo de 1970-2000:

Teniendo en cuenta los datos meteorológicos del periodo 1970-2000, la caracterización climatológica de la zona puede resumirse de la siguiente forma:

• **Régimen térmico:**

○ **Temperaturas mínimas:**

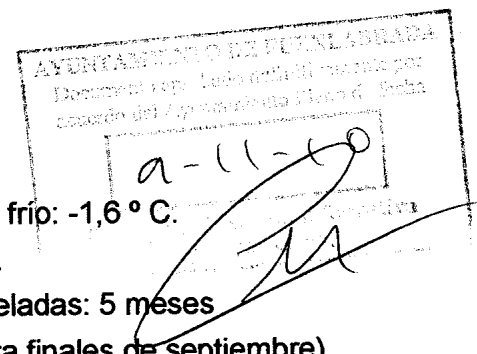
- Absoluta: -9,2 ° C.
- Media mas baja en el mes más frío: -1,6 ° C.
- Media en el mes más frío: 1° C.
- Duración del periodo libre de heladas: 5 meses  
(desde principios de mayo hasta finales de septiembre).

○ **Temperaturas máximas:**

- Absoluta: 41,6 ° C.
- Media más alta en el mes más cálido: 35,5° C.
- Media en el mes más cálido: 32,7° C.

• **Régimen hídrico:**

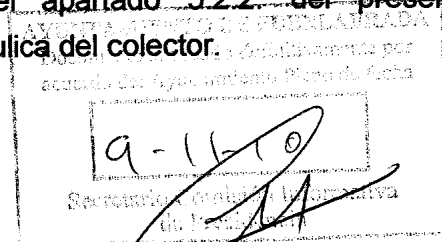
- Precipitación máxima anual: 609,0 mm.
- Precipitación mínima anual: 222,7 mm.
- Precipitación media anual: 388,8 mm.



BD

En cuanto a la distribución de la pluviometría anual, teniendo en cuenta los valores medios de la precipitación mensual, los meses más lluviosos son abril, mayo, octubre, noviembre, diciembre y enero; y los más secos julio y agosto.

Para el dimensionamiento hidráulico del nuevo colector ovoide que ha de canalizar y cubrir el arroyo de Valdetocino son básicos los datos estadísticos de la precipitación máxima diaria, valores que también se recogen en el Anejo N° 2, para las dos estaciones meteorológicas mencionadas anteriormente. En el apartado 5.2.2 del presente documento se analiza con detalle la justificación hidráulica del colector.



### 2.3.- RELIEVE, GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Los terrenos del Polígono APR-13 están atravesados por el Barranco de Valdetocino, estando en la actualidad muy modificado respecto a su originario estado natural, por el vertido de rellenos y vertidos de carácter antrópico.

El relieve del APR-13 presenta una topografía del terreno caracterizada por un suave descenso que sigue el alveo del arroyo, desde su límite más próximo a la carretera M-506, hasta la Calle de los Encofradores situada en su límite con el Polígono APR-14 colindante.

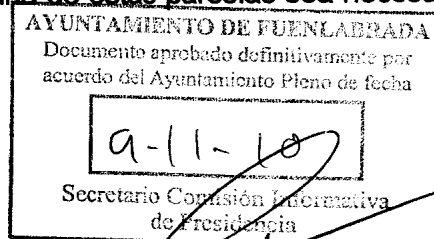
Desde el punto de vista geológico, la zona objeto del estudio se encuentra sobre unos potentes sedimentos cuaternarios. Estos sedimentos tienen un origen normalmente coluvial y están constituidos por arrastres fundamentalmente de las zonas detríticas, con depósitos más ó menos arenosos, pero también con arrastres provenientes de la erosión de la peñuela (constituida por arcillas y arcillas margosas de color gris azulado ó verdoso y marrón de muy alta plasticidad).

La granulometría de las diferentes capas del terreno no es homogénea, con la presencia de niveles más arenosos intercalados entre niveles más arcillosos.

Con anterioridad a la redacción definitiva del proyecto de urbanización, que ha de desarrollar el presente Plan Parcial, es necesario realizar un reconocimiento geotécnico en las áreas donde se han de implantar los nuevos viales y las redes públicas, mediante la práctica de las oportunas calicatas. Por los resultados obtenidos en algunas calicatas, realizadas con anterioridad, en zonas próximas a la actuación es probable que aparezcan estratos de arcilla de carácter potencialmente expansivo frente a los cambios de humedad; por lo que antes de ejecutar la coronación de la explanada se han de prever medidas para limitar las consecuencias de su efecto expansivo, como pueden ser la escarificación y la estabilización con cal del terreno natural en una profundidad de unos 20 cm.

**BD**

En las parcelas de aprovechamiento lucrativo, donde se han de levantar las nuevas construcciones, se han de realizar también reconocimientos geotécnicos, mediante la práctica de sondeos mecánicos a rotación, a las distancias y profundidades adecuadas, de acuerdo con la tipología de las cimentaciones. En las parcelas más alejadas de la carretera M-506 y más próximas a la nueva glorieta a implantar en la prolongación de la Calle de los Encofradores, es previsible que la potencia de los estratos de carácter detrítico sea mayor (arenas con gravas, junto con capas intercaladas de arcillas), antes de llegar a los estratos firmes y aptos para soportar con garantía las cargas transmitidas por las cimentaciones de los edificios, por lo que probablemente en alguna de estas parcelas sea necesario recurrir a cimentaciones profundas mediante pilotaje.



#### **2.4.- HIDROGEOLOGÍA**

Los terrenos del Polígono APR-13 están atravesados por el Barranco de Valdetocino, que alberga un curso de agua natural de carácter ocasional que se dirige hacia el Sureste, uniéndose fuera del ámbito con el Arroyo Alúa, canalizado por las obras de la autovía R-5, confluyendo ambos aguas abajo en el Arroyo de los Combos, en el término Municipal de Móstoles.

En el Anejo Nº 1 de esta Memoria se incluye la documentación fotográfica del arroyo de Valdetocino, con un recorrido visual de su cuenca aguas abajo y arriba de su cruce con la carretera M-506. En el apartado 3.5 del presente documento se justifica la necesidad de proceder a su canalización y cubrición y en el apartado 5.2.2. la descripción de las obras necesarias y su análisis hidráulico.

#### **2.5.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

En la actualidad los terrenos que conforman el APR-13, en estudio, no presentan edificación alguna en su interior, no existen usos urbanos y no son empleados para fin productivo alguno..

En el Epígrafe 1.3., ya se ha indicado la situación, delimitación y linderos del Polígono.

Los terrenos a ordenar se encuentran completamente libres de cargas, gravámenes y servidumbres, no presentando ocupantes ni arrendamiento alguno.

BD

## 2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Polígono APR-13, en estudio, está formado por cinco parcelas catastrales incompletas que se incorporarán al presente Plan Parcial, mediante el necesario Proyecto de Compensación y Parcelación que deberá realizarse posteriormente para su desarrollo.

Estas parcelas catastrales se corresponden con tres referencias registrales actuales antes de su incorporación al Polígono APR-13, cuya numeración, superficies, y titulares se indican a continuación:

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Finca número	Superficie m <sup>2</sup>	Tomo	Libro	Folio	Parcela Catastral	Titulares
					19a y 19b	Benjamín Rodríguez Vargas
8.499 Sección 2 <sup>a</sup> y 9.322	22.613	1.106	56	28	20 y 39	Víctor Cuadrado González (1/3) José Martínez Revuelta (1/3) SEYCO, S.L. (1/3)
39.608 Sección 2 <sup>a</sup>	23.695	1.670	555	16	40	Eusebio Rodríguez Olías

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
Documento aprobado definitivamente por  
acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha

Los domicilios de los titulares enunciados anteriormente son:

9-11-10  
Secretario Comisión Informativa  
de Planeación

TITULARES	DOMICILIOS
Benjamín Rodríguez Vargas D.N.I.:	C/ Cea Bermúdez, 63 28003 Madrid
Víctor Cuadrado González D.N.I.: 2.056.891 R	C/ Adelfas, 12 28660 Boadilla del Monte (MADRID)
SEYCO, S.L. C.I.F.: B-78639416	C/ Playa de Gandía, 7 28660 Boadilla del Monte (MADRID)
José Martínez Revuelta D.N.I.: 174.817 V	C/ Nutria nº 26 28100 Alcobendas. (MADRID)
Eusebio Rodríguez Olías D.N.I.: 921.850 X	C/ Tutor, 57 28008 Madrid

BD

A continuación se indica la identificación catastral de las parcelas catastrales originales y la parte de la superficie de cada una de ellas que se incorpora al Polígono APR-13, que quedan reflejadas gráficamente en el plano número 5 del presente Plan Parcial.

**SUPERFICIES QUE SE INCORPORAN AL POLÍGONO APR-13**

Referencia Catastral	Titulares	Superficie m <sup>2</sup>	(%)
19a	Benjamín Rodríguez Vargas	134,41	0,6110
19b	Benjamín Rodríguez Vargas	3.467,76	15,7578
20	Víctor Cuadrado González José Martínez Revuelta SEYCO, S.L.	7.392,78	33,5935
39	Víctor Cuadrado González José Martínez Revuelta SEYCO, S.L.	10.084,82	45,8264
40	Eusebio Rodríguez Olías	926,77	4,2113
<b>TOTAL POLÍGONO APR-13</b>		<b>22.006,54</b>	<b>100 %</b>

Teniendo en cuenta el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios del suelo en las parcelas originales resultan, para cada uno de ellos, los porcentajes siguientes que se deberán considerar en el Proyecto de Compensación:

**PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN  
EN EL POLÍGONO APR-13**

Titulares	(%)
Víctor Cuadrado González	26,4733
José Martínez Revuelta	26,4733
SEYCO, S.L.	26,4733
Benjamín Rodríguez Vargas	16,3688
Eusebio Rodríguez Olías	4,2113
<b>TOTAL POLÍGONO APR-13</b>	<b>100 %</b>

AYUNTAMIENTO DE BUELAARRADA  
Documento aprobado definitivamente por  
acuerdo del Ayuntamiento de fecha

9-11-10  
Secretaría Municipal de Urbanística  
de Buelarrada

**BD**

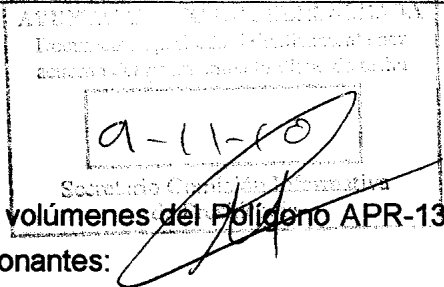


### 3.- CONDICIONANTES CONSIDERADOS PARA LA ORDENACIÓN

#### 3.1.- INTRODUCCIÓN

Para el estudio de la ordenación de las superficies y volúmenes del Polígono APR-13 se han tenido en cuenta los siguientes factores y condicionantes:

1. Los antecedentes urbanísticos de los terrenos que constituyen el ámbito del Polígono.
2. Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.
3. La necesidad de canalizar y cubrir el arroyo de Valdetocino, que no había sido prevista en el Plan General.
4. Las expropiaciones de parte de los terrenos del ámbito como consecuencia de las ampliaciones de la carretera M-506, con objeto de dotarla de una nueva vía de servicio, que tampoco estaban contempladas en las previsiones del Plan General.
5. Los fundamentos legales que se derivan de la Normativa vigente aplicable para este tipo de actuaciones urbanísticas, que se indican en el apartado 3.8., principalmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en lo referente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
6. Tanto los accesos existentes a los terrenos en estudio a ordenar como la previsión de futuras conexiones con de las áreas colindantes de posible nueva ordenación y en especial la glorieta de distribución prevista en la confluencia de la prolongación de la Calle de los Encofradores con el vial principal proyectado en el Polígono APR-13.
7. Las condiciones naturales del terreno existente sobre el que se ha de desarrollar la actuación, su relieve y topografía, que determinan las soluciones adoptadas para las infraestructuras.
8. La ubicación de los condicionantes de la estructura exterior, como son la situación de los posibles puntos de acometida a las distintas redes e instalaciones a implantar, así como las normas internas de obligado cumplimiento de las respectivas compañías de servicios, que han de suministrar a la nueva ordenación.
9. La reducida magnitud superficial del propio APR-13, que influye en la distribución general de los espacios a ordenar.

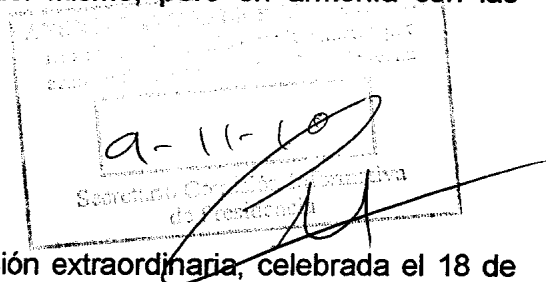


**BD**



Con todos los condicionantes indicados, que se analizan con detalle en los apartados siguientes, se ha zonificado el ámbito territorial del Polígono APR-13 en estudio, con el criterio lógico de optimizar el aprovechamiento del mismo, pero en armonía con las actuaciones del entorno.

### 3.2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS



1. El Ayuntamiento Pleno de Fuenlabrada en sesión extraordinaria, celebrada el 18 de abril de 1983, acordó aprobar un convenio urbanístico con los industriales del Polígono Callfersa. En él el Ayuntamiento se comprometía a ampliar y a fijar los límites del Polígono y los industriales se obligaban a realizar las obras de urbanización complementarias exigidas por el Ayuntamiento y a contribuir económicamente a las obras de conexión exterior de los distintos servicios.
2. Como consecuencia del convenio anterior los límites del Polígono Callfersa quedaron recogidos y establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada del año 1987. El Polígono Callfersa quedó subdividido en dos partes bajo las denominaciones de Polígono I-51a y Polígono I-51b.  
  
*El actual Polígono APR-13 quedó incluido dentro del Polígono I-51a, y fue calificado como suelo urbano industrial, asignándosele una edificabilidad del tipo A, es decir, 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta.*
3. Para dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas, la Comunidad de Propietarios del Polígono Callfersa encargó, en el año 1992, al Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Andrés Pastoriza Muñoz el Proyecto y la Dirección de las obras de reurbanización del Polígono, que consistieron en la construcción de la red de distribución de aguas conectada al CYII, el alumbrado público, la mejora de la red de drenaje y alcantarillado y a la pavimentación de algunas calles. Las obras se llevaron a cabo durante el año 1993, contribuyendo por lo tanto los antiguos propietarios del actual APR-13 a la financiación de las referidas obras.
4. *En marzo de 1993 los antiguos propietarios del APR-13 firmaron, junto con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, una comparecencia en la que se establecía para el ámbito una edificabilidad de 16.000 m<sup>2</sup>, y una ocupación de 8.000 m<sup>2</sup>, en cinco parcelas que se definieron en el plano que acompañaba a la comparecencia, junto con los viales previstos.*
5. En el año 1994 los antiguos propietarios del actual APR-13 encargaron al Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Andrés Pastoriza Muñoz la redacción de la primera fase del Proyecto de las obras de urbanización de dicho ámbito.

BD

6. *En octubre del año 1996 el Ayuntamiento de Fuenlabrada concedió Licencia de obra mayor para realizar las obras de urbanización, con arreglo al Proyecto indicado en el apartado anterior, no fijándose en ella una fecha límite para la ejecución de las obras. Previamente, en enero del mismo año, el Ayuntamiento cobró a los antiguos propietarios del APR-13 la cantidad de 1.998.444 Pts, en concepto de impuesto sobre construcciones y tasa de licencia urbanística.*
7. *En los años posteriores se iniciaron los trabajos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, sin que el equipo redactor tuviera en cuenta los convenios y derechos adquiridos anteriormente con los propietarios del APR-13. La Revisión fue aprobada definitivamente en abril de 1999, disminuyendo los coeficientes de edificabilidad e imponiendo cesiones no contempladas anteriormente y considerando al ámbito como un área de planeamiento remitido, que son aquellas para .las que el Plan General contiene la ordenación básica pero pendiente de ser completada por un Plan Especial de Reforma Interior.*
8. En el año 2006 la Comisión Gestora del APR-13 encarga al Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Andrés Pastoriza Muñoz la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior, para ajustarse de la mejor manera posible a las exigencias del nuevo Plan General y a la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

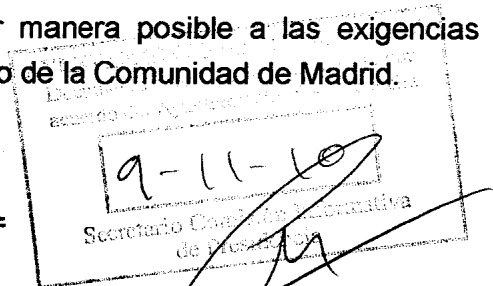
### 3.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de abril de 1999 (B.O.C.M. de 20 de mayo de 1999).

En el Título III, de las Normas Urbanísticas del Plan General, referente a la división urbanística del término municipal y régimen general del suelo, establece tres clases de suelo:

- Suelo no urbanizable.
- Suelo urbanizable.
- Suelo urbano.

El suelo urbano es aquel que comprende las áreas ocupadas por los desarrollos producidos a lo largo de la historia de la ciudad, suelo del que formará parte aquellas otras áreas que, en ejecución del Plan General, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.



**BD**

La delimitación del suelo urbano se establece en el Plano de Ordenación y Calificación, sin perjuicio de su inclusión en el Plano de Gestión y Programación. Su régimen urbanístico se regula específicamente en el Título VII, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El suelo urbano delimitado por el Plan General, en razón al diferente grado de consolidación física y jurídica y las diferentes determinaciones de planeamiento a las que se sujetan, se divide en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado: Está constituido por aquellos ámbitos en los que están realizadas, en su casi totalidad, las operaciones básicas del proceso de ejecución del planeamiento, urbanización y reconfiguración parcelaria, estando así mismo consolidados en su mayor parte, por edificaciones acordes con las previsiones del Plan General.
- **Suelo urbano en proceso de consolidación:** Está formado por las áreas donde el proceso de asentamiento de las edificaciones, o la transformación de las existentes por su inadecuación a las previsiones del Plan General, requieren su sujeción a un planeamiento o a una regulación normativa específicos a la vez que el sometimiento a un proceso de gestión urbanística de mayor complejidad. Dentro de esta categoría de suelo urbano el Plan General incluye, entre otras, las Áreas de Planeamiento Remitido (APR).

***El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada califica los terrenos del APR-13 (CALLFERSA-1) como un Área de Planeamiento Remitido, que son aquellas para las que el Plan General contiene la ordenación básica pero pendiente de ser completada mediante un Plan Especial de Reforma Interior. El ulterior desarrollo de sus determinaciones esta supeditado a los objetivos específicos que contienen las fichas urbanísticas correspondientes a cada una de tales áreas.***

***El suelo correspondiente al APR-13 está por lo tanto incluido en la categoría de Suelo urbano en proceso de consolidación en el plano N° 1 (de Ordenación y Calificación del Suelo) hojas 6, 8 y 9 de Ordenación y Calificación del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Fuenlabrada, cuyas copias se incluyen en anejo n° 3 de la presente Memoria.***

Las determinaciones generales del suelo urbano están contenidas en el Capítulo 7.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Gestión del suelo urbano en proceso de consolidación en las áreas de planeamiento remitido en su Capítulo 7.2. (Sección 4ª). El desarrollo y concreción de la ordenación urbanística del Plan General mediante Planes Parciales esta regulado en el Capítulo 2.2. (Sección 2ª, Artículo 2.2.5.) de las antedichas Normas.

BD

En el Plan General se incluyen las fichas urbanísticas del Polígono con Código APR-13, con el nombre CALLFER, S.A.-1, cuyas fotocopias se incluyen también en el Anejo nº 3 de la presente Memoria.

- En la ficha número 96 se especifican las condiciones para el desarrollo del ámbito de ordenación indicando:

- **Datos básicos:**

- Superficie bruta: 20.654 m<sup>2</sup>,
- Uso característico industrial.
- Índice de edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

- **Objetivos:**

- La compleción del polígono industrial existente, rematándolo y dando una nueva imagen exterior.

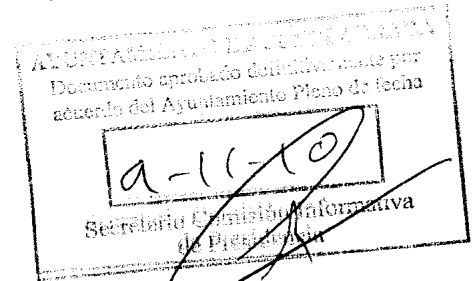
- **Programación y Gestión:**

- Iniciativa de Planeamiento: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Área de reparto: APR-13.

- **Cesiones gratuitas de suelo para usos dotacionales públicos:**

- Zonas verdes: 2.800 m<sup>2</sup>.
- Equipamientos: 1.750 m<sup>2</sup>.
- La superficie de las vías públicas según el esquema de ordenación previsto.
- Los servicios públicos.

- En la ficha número 97 se incluye el plano de identificación.
- En la ficha número 98 se indican el esquema de ordenación, incluyendo las vías públicas previstas y las instrucciones para la ordenación del área:
  - Remate del tejido industrial existente con Industria-Escaparate (I) con frente a la carretera M-506 (V1).
  - Acceso alternativo (V2) desde Móstoles.
  - Programación (V3) y conexión (V4) con los viarios del Polígono adyacente.
  - Regulación zonal conforme a las ordenanzas que el PERI establezca.



### **3.4.- FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DEBE SUSTITUIR AL PERI PREVISTO EN EL PLAN GENERAL**

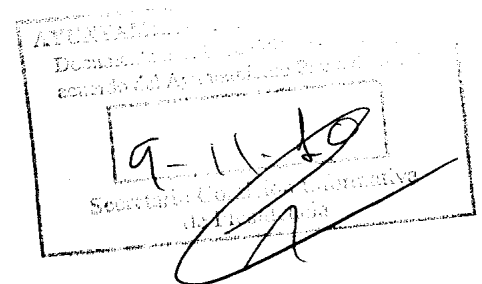
El Plan Especial de Reforma Interior es una figura de planeamiento urbanístico que no está actualmente contemplada en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Suelo urbano en proceso de consolidación es una categoría de suelo que tampoco está prevista en la meritada Ley, que incluye tan solo las categorías de Suelo urbano consolidado y Suelo urbano no consolidado. De acuerdo con el Artículo 14, epígrafe 2 b) el Suelo urbano no consolidado está integrado por la restante superficie de suelo urbano que no sea Suelo urbano consolidado, por lo que **el área correspondiente al APR-13 debe considerarse como suelo urbano no consolidado.**

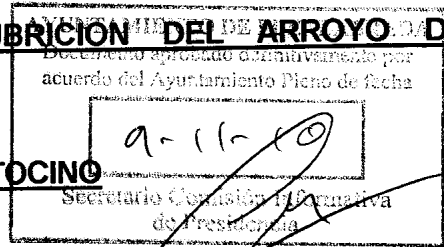
De acuerdo con el Artículo 47 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid para desarrollar la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos en suelo urbano no consolidado la figura de planeamiento debe ser un Plan Parcial. Cuando tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora se calificarán como de reforma interior.

***En conclusión de acuerdo con la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el área del APR-13 (CALFERSA-1) debe considerarse como Suelo urbano no consolidado, debiéndose completar la ordenación básica incluida en el Plan General de Fuenlabrada mediante un Plan Parcial de Reforma Interior. El desarrollo de sus determinaciones esta supeditado a los objetivos específicos que contienen las fichas urbanísticas correspondientes.***

***Cada una de las APR constituye un área de reparto a los efectos de la gestión urbanística del Plan General, llevándose a cabo dentro de las mismas el reparto correspondiente de beneficios y cargas derivados del planeamiento, según lo indicado en el capítulo 7.2, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fuenlabrada.***



### **3.5.- NECESIDAD DE CANALIZACIÓN Y CUBRICIÓN DEL ARROYO DE VALDETOCINO**



#### **3.5.1.- ESTADO ACTUAL DEL ARROYO DE VALDETOCINO**

En el Anejo N° 1 de la presente Memoria se incluye la documentación fotográfica del arroyo de Valdetocino, con un recorrido visual de su cuenca aguas abajo y arriba de su cruce con la carretera M-506.

#### **Estado actual aguas arriba de su cruce con la carretera M-506**

El nacimiento de la cuenca vertiente del arroyo se sitúa a una distancia de unos 2,5 kilómetros, aguas arriba de la obra de fábrica existente en su cruce con la carretera M-506, en la antiguamente denominada Cruz del Pastor, donde confluyen los límites de los términos municipales de Fuenlabrada, Leganés y Alcorcón (Ver fotos 1, 2 y 36). Su cota es la 709, cincuenta metros superior a la del punto de cruce con la carretera, por lo que su pendiente media de su cauce es de un dos por ciento aproximadamente.

La cuenca vertiente se ha visto modificada y reducida en parte, debido a la barrera interpuesta en su alveo por la reciente construcción de la Autovía M-50, que tiene su enlace con la radial R-5 en las proximidades del cauce natural del arroyo, a una distancia de 1,5 kilómetros, aguas arriba del referido punto de cruce con la carretera M-506.

En la parte superior de la cuenca su alveo ó cauce natural, por el que circula el agua de lluvia con carácter ocasional, está interrumpido y degradado, en algunas zonas, por vertidos incontrolados de escombros (Ver fotos 23 y 24), dando lugar a zonas de aguas estancadas o cenagosas (Ver fotos 25 y 34). En otras áreas los cultivos han invadido el alveo del arroyo para aprovechar la humedad del subsuelo (Ver foto 26).

Ya en las proximidades de la carretera M-506, a unos 300 metros aguas arriba, se ha construido un camino que cruza sobre el arroyo (Ver foto 21); para su drenaje se ha dispuesto una obra de fábrica construida solamente con dos tubulares (Ver fotos 19 y 20). La obstrucción que implica la explanada del camino y la escasa capacidad de desagüe origina también la existencia de zonas con aguas estancadas (Ver foto 22).

También se producen encharcamientos de agua en algunas zonas colindantes con la carretera M-506, ya muy cercanas al cruce del arroyo bajo ella (Ver fotos 17 y 18), debido a la menor pendiente del terreno y a que la plataforma de la calzada esta a una cota ligeramente más alta.

BD

**Estado actual de la obra de fábrica para el cruce del arroyo bajo la carretera M-506**

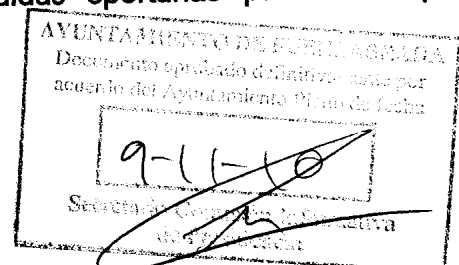
La obra de fábrica para el paso del arroyo bajo la carretera M-506, se había construido originariamente con cuatro tubos circulares de 0,80 m. de diámetro, con una pendiente aproximada del 2%. (Ver fotos 3, 4, 5 y 6); posteriormente uno de estos tubos se ha inutilizado para el drenaje transversal al haberse introducido en su interior un tubular de alcantarillado procedente de la Colonia de Miraflores, tubular que se ha protegido y tapado con hormigón en lado opuesto al APR-13 (Ver foto 5) y se ha prolongado, del lado del APR-13, hasta el último pozo de alcantarillado existente en el ramal de la Calle de los Tomeros que da servicio al Polígono industrial existente Callfersa -1.

***Esta situación irregular del tubular de alcantarillado procedente de la Colonia Miraflores ocasiona diversos problemas:***

- Por una parte reduce la capacidad de desagüe prevista originariamente para el paso inferior en un 25%, e interrumpe la circulación del agua en el cauce natural del arroyo del lado del Polígono APR-13 (Ver fotos 3 y 4).
- Por otra parte, al no estar prevista la capacidad de desagüe del alcantarillado existente en el Polígono Industrial Callfersa -1, para recibir este caudal suplementario, hay riesgos de que se produzcan roturas e inundaciones con ocasión de chubascos ó tormentas de cierta intensidad, como lo corrobora el hecho de que en la actualidad se producen desbordamientos en el propio pozo de acometida situado en la calle de los Tomeros.
- Por último impide o dificulta enormemente la ejecución de las obras proyectadas para la canalización y cubrición del arroyo como son la construcción de la nueva arqueta de transferencia y la implantación del ovoide.

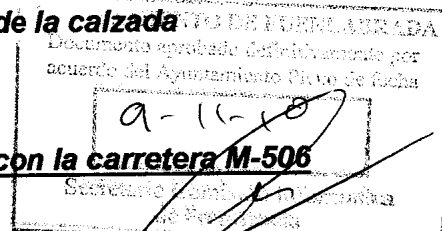
Por otra parte la instalación, hace algunos años, de servicios, que discurren paralelos a la carretera, tales como las tuberías del gas, también han producido modificaciones en el cauce natural del arroyo.

En cuanto al riesgo de obstrucción que puede producirse en la obra de fábrica, por el previsible arrastre de cañas, arbustos y objetos de dimensiones similares, puede clasificarse como de tipo medio, de acuerdo con la Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje Superficial", por lo que se deberán proyectar y construir dispositivos para retener aguas arriba los flotantes, adoptando las medidas oportunas para su limpieza y conservación periódicas.



BD

**Todas estas consideraciones deberán tenerse en cuenta por la Sociedad Concesionaria de la Radial R-5 "Accesos a Madrid S.A.", cuando amplíe la plataforma de la carretera M-506, como consecuencia de la construcción de la nueva vía de servicio, proyectada del lado del Polígono APR-13, que tendrá que solucionar los problemas descritos, dejando limpios y sin obstrucciones los cuatro tubulares y toda la obra de fábrica a ambos lados de la calzada.**



**Estado actual del arroyo aguas abajo de su cruce con la carretera M-506**

Desde hace tiempo, el denominado Barranco de de Valdetocino, aguas abajo de su cruce con la carretera M-506, y a su paso por el entorno del Polígono APR-13, se ha convertido en una zona cenagosa con aguas estancadas que están contaminadas desde el pasado por el vertido incontrolado de aguas negras procedentes de la Colonia Miraflores y de rellenos de residuos antrópicos del propio polígono Callfersa -1 (Ver fotos 9 y 10).

En la actualidad esta situación se ha visto agravada, debido a la ejecución de la obras del Emisario de la Reguera, con la presencia de caballeros procedentes de la excavación que han reducido la superficie del alveo natural del arroyo (Ver fotos 11, 12, 13 y 14).

Con objeto de corregir la degradación medioambiental de la zona y posibilitar su crecimiento urbanístico ordenado, se considera necesario y como única solución proceder a la canalización y cubrición del arroyo dentro del ámbito del nuevo Polígono APR-13 a ordenar. Las obras necesarias se describen con detalle en el apartado 5.2.2. del presente documento.

**3.5.2.- JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA**

Para la justificación hidráulica de la capacidad de desagüe de la canalización proyectada se aplicará la Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje Superficial" del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente aprobada por Orden Ministerial de 14 de mayo de 1990 (BOE. núm. 123 de 23 de mayo de 1.990).

La selección del caudal de referencia, en el punto más bajo de la cubrición del arroyo, para el que debe proyectarse está relacionada con la frecuencia de su aparición, que se puede definir por su período de retorno, cuanto mayor sea este mayor será el caudal. La Instrucción 5.2-IC establece un período de retorno  $T = 100$  años para obras de drenaje transversal, indicando que cuando exista la posibilidad de que se produzcan daños catastróficos se deberá tomar como período de retorno el valor  $T = 500$  años: considerando la posibilidad de que tales daños se produzcan cuando pueda afectar a núcleos industriales. De acuerdo con los criterios de la Confederación Hidrográfica del

**BD**



Tajo, se debe adoptar el criterio más conservador y tomar como período de retorno  $T = 500$  años.

Por tratarse de una cuenca pequeña (tiempo de concentración interior a 6 horas) se aplicará el método hidrometeorológico.

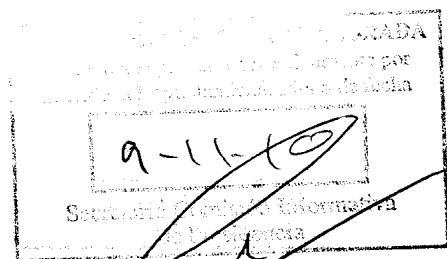
El caudal de referencia total estimado en el canal de desagüe que se obtiene en la hipótesis más desfavorable aplicando el modelo es del orden de  $4 \text{ m}^3/\text{s}$ , valor que habrá de determinarse con mayor exactitud en la justificación de los cálculos hidráulicos que debe acompañar al proyecto de urbanización.

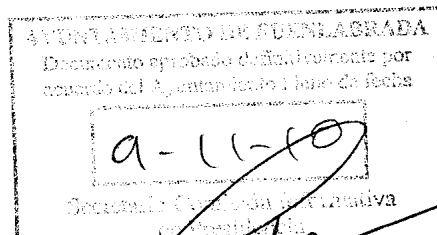
En el apartado 5.2.2. del presente documento se describen las obras necesarias para la canalización y cubrición del arroyo.

### **3.5.3.- INFORMES EMITIDOS POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**

En el Anejo N° 8 de la Memoria se incluyen copias de los dos informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo, el primero sobre sugerencias relativas al impacto ambiental de fecha 23 de noviembre de 2007 y el segundo de fecha 24 de febrero de 2009, complementario del anterior, en el que se concluye lo siguiente:

***“ Aunque la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene como criterio autorizar la cubrición de cauces solamente en casos especiales, una vez analizada la documentación anteriormente descrita, considera suficientemente justificada la propuesta definida en Plan Parcial de Reforma Interior de proceder a la Canalización y Cubrición del Arroyo de Valdetocinos, dentro del ámbito del nuevo Polígono APR-13, haciendo así viable el remate urbanístico del Polígono Industrial existente en la actualidad “.***





### 3.6.- EXPROPIACIÓN PARA LA FUTURA AMPLIACIÓN DE LA CARRETERA M-506

En el año 1986 la Conserjería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid redactó un proyecto para el desdoblamiento de la antigua carretera 5114-MV, que unía las poblaciones de Fuenlabrada y Móstoles, en su tramo Variante de Móstoles a Variante Sur de Fuenlabrada.

La denominación actual de la referida vía es Carretera M-506 de Villaviciosa de Odón a Pinto, en la que está previsto realizar una nueva ampliación para la construcción de una vía de servicio; para lo cual se requiere la expropiación de terrenos dentro del ámbito del APR-13.

Con fecha 3 de junio de 2003 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, (B.O.E. núm. 132), por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, el oportuno anuncio de información pública sobre el levantamiento de actas previas a la ocupación de bienes y derechos afectados por las obras del " Proyecto modificado 4.3., enlace de la R-5 con la M-506, Proyecto de construcción de R-3, R-5 y M-50, Autopista de peaje R-5 Madrid Navalcamero, Tramo M-40 Navalcamero", Clave: 98-M-9003.B, en el término municipal: Fuenlabrada. El mismo anuncio apareció publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 10 de junio de 2003 (B.O.C.M. núm. 136).

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 10 de julio de 2003 (B.O.C.M. núm. 162) se incluyó un anuncio de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, en el que se hace público que se procederá al pago de depósitos previos e indemnizaciones, por rápida ocupación y al levantamiento de actas de ocupación, en el expediente indicado anteriormente anterior, figurando como concesionaria Accesos a Madrid, Concesionaria Española, Sociedad Anónima.

Los propietarios de la parcela 20, del polígono 22, afectados por la nueva expropiación, presentaron un escrito de alegaciones ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid del Ministerio de Fomento, con fecha 12 de agosto de 2005, al no poder hacerlo con anterioridad, por no haber recibido ninguna notificación personal y existir diversos errores en el expediente, tanto en el número de orden de la parcela como en la titularidad de los terrenos, en la clasificación urbanística del suelo y en la superficie del suelo a expropiar. Del referido escrito se dio traslado a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Área de Planificación) y al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

La Demarcación de Carreteras del Estado dio traslado del escrito a la Sociedad Concesionaria "Accesos a Madrid S.A."

BD

Una copia del escrito de alegaciones se incluye en el Anejo nº 4 del presente documento que en resumen incluye la problemática siguiente:

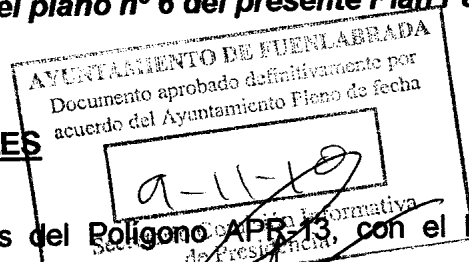
- En la actualidad se pretende expropiar a la finca número 2.305 del Polígono 22, Parcela 20, una superficie de 1.127 m<sup>2</sup>, en lugar de los 6 m<sup>2</sup> que aparecían inicialmente en los boletines oficiales.
- El viario previsto en el Polígono APR-13 incluye una calle que discurre paralelamente a la carretera M-506, cuya ejecución sería imposible, de realizarse la última propuesta de expropiación de 1.127 m<sup>2</sup>.
- Los motivos del diseño de la referida calle, invadida por la expropiación, no es tan solo por las necesidades de la circulación viaria, sino que también es imprescindible para albergar debajo de su calzada un colector de aguas pluviales que recoge una amplia cuenca vertiente, con objeto de impedir el anegamiento de agua, tanto del APR-13 como de otros sectores urbanísticos colindantes.
- Para hacer compatible la construcción de la ampliación de la carretera M-506, sin alterar para nada su trazado, y los viales proyectados de la urbanización, se propone la construcción de un muro de contención de tierras en hormigón armado, de escasa entidad, de forma que la superficie de la expropiación quede reducida a los 692,79 m<sup>2</sup>.

Con objeto de explicar los problemas que planteaba la expropiación, los propietarios de los terrenos afectados y el Ingeniero que suscribe el presente Plan Parcial han mantenido diversas conversaciones con la Sociedad Concesionaria "Accesos a Madrid S.A.", que ha aceptado verbalmente la solución propuesta.

***De todo lo expuesto anteriormente se concluye que hay que considerar como cesión de terrenos para las redes supramunicipales de vías públicas, la superficie expropiada de 692,79 m<sup>2</sup>, como previsión para la futura ampliación de la Carretera M-506, que se ha señalado en color azul en el plano nº 6 del presente Plan Parcial.***

### **3.7.- GLORIETA DE DISTRIBUCIÓN DE VIALES**

En un futuro es posible que las conexiones del Polígono APR-13, con el Polígono industrial colindante APR-14, ya urbanizado, y con el Polígono 22 (que aunque en la actualidad es suelo no urbanizable es probable que su desarrollo urbanístico se realice próximamente) se establezcan a través de una glorieta situada en la prolongación de la calle Encofradores; cuya situación, dimensiones y trazado será necesario definir y consensuar con los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada.



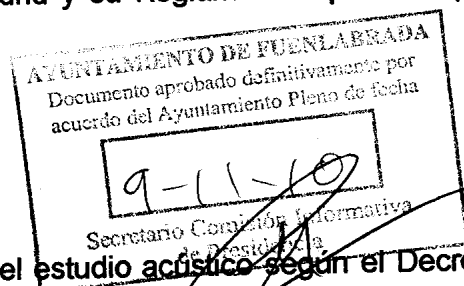
### 3.8.- INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En el Anejo Nº 9 de la Memoria se incluye copia del informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de enero de 2008, en el que se informa favorablemente el presente Plan Parcial con las condiciones que se resumen a continuación:

1. Debe excluirse del Plan Parcial la prolongación del vial en fondo de saco, debido a que el entronque con la calle Metalúrgicos estaría muy próximo a la vía de servicio, con inconvenientes importantes desde el punto de vista de la seguridad vial.
2. Junto al Proyecto de Urbanización se deberá remitir los estudios hidrológicos e hidráulicos de la obra de canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino.
3. La arqueta de transferencia (ver apartada 5.2.2. de la presente Memoria) debe proyectarse teniendo en cuenta la facilidad de conservación, por lo que sus dimensiones, diseño interior y acceso de personal se incluirán específicamente en el proyecto de urbanización.
4. La parte del Proyecto de Urbanización correspondiente a las obras de canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino y a la obra del muro de contención de tierras de la vía de servicio de la carretera M-506 se deberá remitir a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe.
5. Estará redactado por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y visado en su Colegio profesional.
6. La normativa de aplicación general es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

### 3.9.- ESTUDIO ACÚSTICO

Como documento separado se acompaña el estudio acústico según el Decreto 78/1999 (B.O.C.M.) por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.



Ha sido realizado por ALLPE S.L. Ingeniería y medio ambiente y firmado por D. Jose Luis Peñuelas Paz-Ortiz.

**BD**

### **3.10.- ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS**

Como documento separado se acompaña el estudio para dar cumplimiento a lo que establece de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, que establece en su artículo 61 la obligación de aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos un informe de caracterización de la Calidad del Suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Ha sido realizado por ALLPE S.L. Ingeniería y medio ambiente y firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Jose Antonio Manjón Cervigón, Colegiado 6.856.

### **3.11.- INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

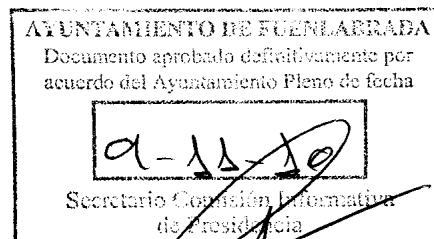
En el Anejo Nº 10 de la Memoria se incluye copia del informe en relación con las consultas previas emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de fecha 28 de agosto de 2009.

Los condicionantes impuestos se han tenido en cuenta en la Normativa Urbanística, Planos de Ordenación y en la estimación del coste de las obras de urbanización.

### **3.12.- INFORMES EMITIDOS POR EL CANAL DE ISABEL II**

En el Anejo Nº 11 de la Memoria se incluyen copias de los dos informes emitidos por el Canal de Isabel II.

El primero de ellos, de fecha 18 de enero de 2007, sobre la viabilidad de suministro, emitido por el Jefe de la División de Planeamiento de Desarrollo y el segundo, de fecha 28 de junio de 2008, de contestación a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, donde se formulan las sugerencias en relación con las posibles repercusiones ambientales del presente Plan Parcial, emitido por el Responsable de Planeamiento y Normativa.

**BD**

### 3.13.- FUNDAMENTOS LEGALES

La ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid define el marco específico y necesario de política territorial y urbanística que la región madrileña demanda, estableciendo la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de ordenación.

La elaboración, formulación y tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico general o de desarrollo es una potestad cuyo ejercicio corresponde a la Administración, sin perjuicio de la participación de los sujetos privados en la formulación de instrumentos de planeamiento y en la formulación de iniciativas, alegaciones y sugerencias como recoge el artículo 5.

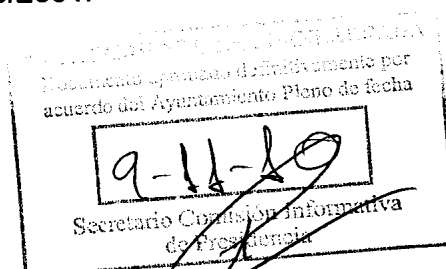
En aplicación de la Ley estatal 7/1985 (modif. L. 7/1997) Reguladora de las Bases de Régimen Local, para la efectividad de la autonomía local, se atribuye a los municipios como competencia propia, la actividad urbanística, en el ámbito de su territorio.

Las Competencias para la formulación de los planes de ordenación urbanística se establecen en el artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 47, apartado 1, determina que "El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable." Tal y como indicamos en el apartado anterior, el área correspondiente al APR-13 debe considerarse como suelo urbano no consolidado, incluido dentro del planeamiento municipal vigente.

En las anteriores condiciones, se redacta este proyecto de Plan Parcial de Reforma Interior teniendo en cuenta lo dispuesto en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fecha 26 de junio de 1.992, Real Decreto Legislativo 1 /1.992, (en lo no afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997), y los Reglamentos que las desarrollan, además de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Los Planes Parciales de Ordenación se tramitarán ante el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los artículos 56 y 59 de la Ley 9/2001.



BD

A continuación se indica, de forma no exhaustiva, la legislación que se debe tener en cuenta:

- **Legislación Estatal:**

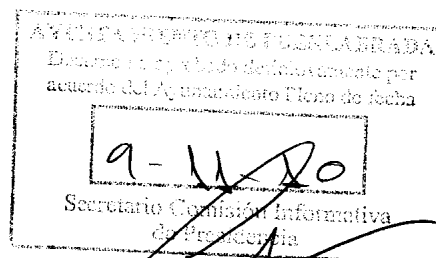
- Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (BOE núm 89, de 14 de abril de 1998).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- **Legislación Autonómica:**

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (Títulos II, III, y IV).
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (BOE núm 176 de 24 de julio de 2002).
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 40, de 17 de febrero de 2002).
- Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOE núm. 128 de 29 de mayo de 2003).

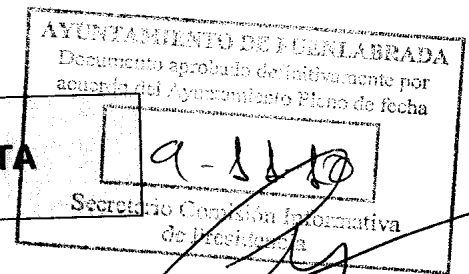
- **Normativa Municipal**

- Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de abril de 1999 (B.O.C.M. de 20 de mayo de 1999).



**BD**

## 4.- ORDENACIÓN PROPUESTA



### 4.1.- PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y ESQUEMA DE LAS REDES PÚBLICAS.

La ordenación propuesta y el esquema de las redes públicas aparecen reflejados en el plano nº 6.

En las fichas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada se indica una superficie bruta del área del ámbito del APR-13 de 20.654 m<sup>2</sup>. De acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales se han ajustado los límites del Polígono para no dejar sin ordenar algunas áreas colindantes con otras actuaciones urbanísticas existentes ó para las que se prevé su posible desarrollo en un futuro próximo. La línea trasera límite de la parcela donde se encuentra instalada E.V.S Encuadernación S.L., del Polígono industrial Callfersa (I-51), colindante con el APR-13, que en Plan General es inclinada, se ha modificado de forma que resulte paralela al nuevo vial, dado que en la actualidad la nave se encuentra así edificada. La medición de la superficie bruta del Polígono una vez ajustada es de 22.006,84 m<sup>2</sup>.

En los apartados siguientes se analizan con detalle las distintas superficies correspondientes a la ordenación propuesta y se comparan con las exigencias de rango superior.

### 4.2.- ANÁLISIS DE LAS CESIONES DE SUELO PARA LAS REDES PÚBLICAS

#### Cesiones según el Plan General de 1999

Como ya se indicó en el apartado 3.3. del presente documento las fichas urbanísticas del Plan General establecen las siguientes cesiones de suelo para usos dotacionales públicos:

- Para las zonas verdes: 2.800 m<sup>2</sup>.
- Para equipamientos: 1.750 m<sup>2</sup>.
- La superficie necesaria para la construcción de las vías públicas, que según el esquema de ordenación previsto en el Plan, consiste en un viario para las redes locales, que por medición supone una superficie de 5.174,30 m<sup>2</sup>.

**La suma de los conceptos anteriores supone una superficie total de cesión para las redes públicas de valor:**

$$2.800 + 1.750 + 5.174,30 = 9.724,30 \text{ m}^2.$$

BD



**Cesiones según la ordenación propuesta**

- Para la red local de zonas verdes: 1.650,49 m<sup>2</sup>.
- La superficie necesaria para la construcción de las vías públicas e infraestructuras que incluye las áreas necesarias no previstas en el Plan General, que puede desglosarse en tres partes:
  - Viario para las redes locales según el Plan General de 1999: que supone una superficie de 5.174,30 m<sup>2</sup>.
  - Exceso de viario para las redes locales y superficies necesarias para ubicar el colector de la canalización del Arroyo de Valdetocino: que por medición arrojan una superficie de 2.762,53 m<sup>2</sup>.
  - Vías públicas de las redes supramunicipales: Expropiación como consecuencia de la previsión para la ampliación de la carretera M-506 que supone una superficie de 692,79 m<sup>2</sup>.

***La suma de los conceptos anteriores supone una superficie total de cesión para las redes públicas de valor:***

$$1.650,49 + 5.174,30 + 2.762,53 + 692,79 = 10.280,11 \text{ m}^2.$$

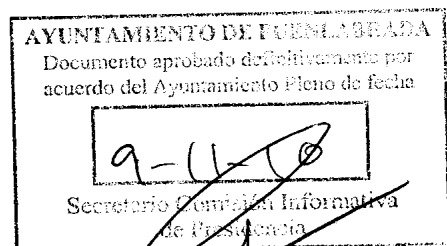
***Que resulta superior en 555,81 m<sup>2</sup> a la considerada en el Plan General.***

***Y la superficie de cesión para las redes locales de equipamientos y servicios públicos:***

$$1.650,49 + 5.174,30 + 2.762,53 = 9.587,32 \text{ m}^2.$$

Esta última superficie es muy superior a la exigida por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece en su artículo 36, apartado 6a, una superficie de cesión, para las redes locales de equipamientos y servicios públicos, de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

El suelo correspondiente a las cesiones para las redes locales deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.



**BD**

#### **4.3.- AREAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

La superficie bruta del área del ámbito del APR-13 es 22.006,54 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo indicado en el apartado 4.1.

En las fichas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada se indica un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de uso característico industrial, que aplicado a la superficie bruta del ámbito de 22.006,54 m<sup>2</sup>, **proporciona una superficie edificable total de:**

$$0,5 \times 22.006,54 = 11.003,27 \text{ m}^2.$$

En lugar de los 10.327 m<sup>2</sup> indicados en las fichas urbanísticas.

Del aprovechamiento tipo total 11.003,27 m<sup>2</sup>, el aprovechamiento subjetivo que es susceptible de apropiación por los propietarios es del 90 por 100, que resulta para este caso de 9.902,94 m<sup>2</sup>.

**La superficie total de las parcelas netas resultantes es de 11.726,43 m<sup>2</sup>, incluida la parcela de cesión al Ayuntamiento.**

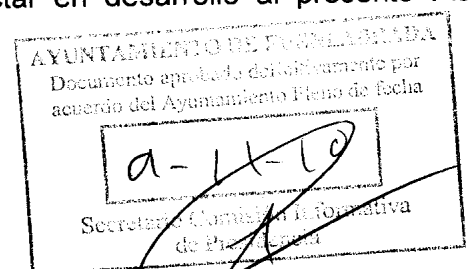
**En resumen al conjunto de propietarios, incluido el Ayuntamiento, les corresponde una superficie total de parcelas netas de 11.726,43 m<sup>2</sup>, en las que puede materializarse una superficie edificable de uso característico industrial de 11.003,27 m<sup>2</sup>.**

**El valor medio del coeficiente de edificabilidad neta resultante es:**

$$11.003,27 / 11.726,43 = 0,9383$$

Los espacios aptos para la edificación lucrativa, de uso característico industrial, se ubican en tres zonas, susceptibles de segregación posterior en parcelas de 500 m<sup>2</sup>, de superficie mínima, con las características y tipología que se definen en los documentos del Plan.

En el plano nº 6, de los incluidos en el proyecto, se indica la propuesta de zonificación y esquema de redes públicas en la totalidad del Polígono en ordenación, pero no tiene carácter vinculante en cuanto al número exacto de las parcelas de uso lucrativo, sus accesos, y la situación de las parcelas necesarias para ubicar los centros de transformación; dejando la definición de la parcelación definitiva para el Proyecto de Compensación y Parcelación, que se ha de redactar en desarrollo al presente Plan Parcial de Reforma Interior.



BD

- El desglose por zonas de las parcelas netas de aprovechamiento lucrativo y de uso característico industrial es el siguiente:

○ Parcelas situadas en la Zona 1:	3.021,83 m <sup>2</sup>
○ Parcelas situadas en la Zona 2:	7.531,96 m <sup>2</sup>
○ Parcela de cesión al Municipio :	<u>1.172,64 m<sup>2</sup></u>

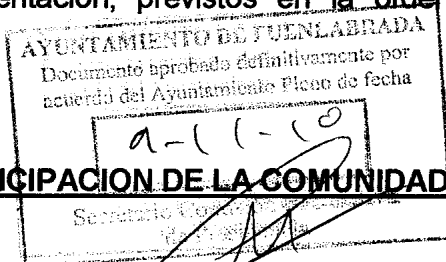
**Total: 11.726,43 m<sup>2</sup>**

El conjunto de estas tres zonas lucrativas tienen una superficie total de 11.726,43 m<sup>2</sup>, capaces para la edificación de un máximo de 11.003,27 m<sup>2</sup>, distribuidos en no más de 23 parcelas, de superficie igual o superior a la anteriormente indicada de 500 m<sup>2</sup>.

En una de estas zonas para uso característico industrial, se incluye la parcela que ha de adjudicarse al Ayuntamiento de Fuenlabrada, junto con su edificabilidad correspondiente, urbanizada y libre de toda carga y gravamen, cesión que se analiza con detalle en el apartado siguiente.

En el Proyecto de Compensación y Parcelación que se precisa redactar, con posterioridad y en desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior es donde se definirán con precisión los linderos resultantes de cada una de las parcelas de aprovechamiento lucrativo, elaborando una cédula urbanística de cada una de ellas.

El acceso a las zonas edificables resultantes para uso industrial, se realizará a través de los viales de nueva implantación o pavimentación, previstos en la ordenación del Polígono en estudio.



#### **4.4.- ANÁLISIS DE LA CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO**

El artículo 96 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que como parte de la actividad de ejecución habrá de cederse al Municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

**BD**

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar **el 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector**, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración Municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso,

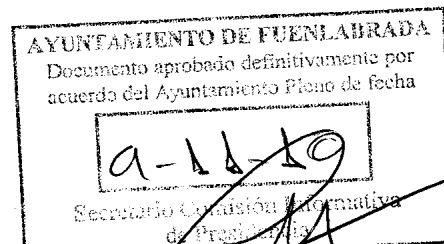
el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Del aprovechamiento tipo total 11.003,27 m<sup>2</sup>, un 10 por 100 corresponde al Municipio, es decir 1.100,33 m<sup>2</sup>, que se materializa en una cesión de 1.172,64 m<sup>2</sup> de parcela neta urbanizada, con el mismo valor medio (0,9383 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), del coeficiente de edificabilidad neta que el que corresponde al resto de las parcelas.

Esta parcela de cesión al Municipio se incluye, en el Plano de Zonificación, dentro de la zona de edificación industrial, pues ese es el carácter de la totalidad de suelo lucrativo resultante

En lo referente a los servicios urbanos de infraestructura, se ha dotado a la parcela de cesión al Municipio, de la correspondiente toma o acometida domiciliaria, además de beneficiarse del alumbrado público general a instalar en los viales de nueva implantación en el Polígono.

#### 4.5.- ZONAS VERDES



El artículo 36.6 epígrafe a), de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que la superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

La superficie edificable total del ámbito del APR-13 es de 11.003,27 m<sup>2</sup>, por lo que para cumplir con el citado artículo 36.6 epígrafe a) la superficie total de cesión es:

$$0,30 \times 11.003,27 \text{ m}^2 = 3.300,98 \text{ m}^2$$

Según lo indicado en el apartado 4.2., de la presente Memoria, en la ordenación propuesta la superficie de cesión para las redes locales de equipamientos y servicios públicos 9.587,32 m<sup>2</sup> que es muy superior a los 3.300,98 m<sup>2</sup> exigibles.

El artículo 36.6 epígrafe b), de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados; por lo que para cumplir esta exigencia la superficie destinada a zonas verdes públicas debe ser:

$$0,50 \times 3.300,98 \text{ m}^2 = 1.650,49 \text{ m}^2$$

BD

En la ordenación propuesta como uso dotacional de zona verde, de carácter local, se han destinado dos parcelas:

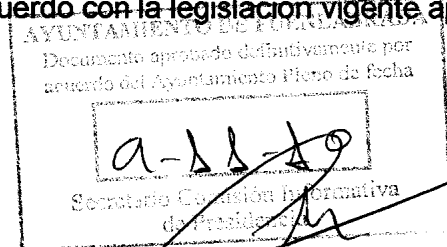
- Una parcela de 1.435,52 m<sup>2</sup>, designada como Zona verde A, colindante con la de cesión al Municipio; quedando situada con su frente al principal vial proyectado.
- Una segunda parcela de 214,97 m<sup>2</sup>, designada como Zona verde B, que se sitúa al final de la calle en fondo de saco paralela a la carretera M-506.

La suma de la superficie de las dos parcelas indicadas es:

$$1.435,52 + 214,97 = 1.650,49 \text{ m}^2$$

Superficie que coincide con la exigida por el artículo 36.6 epígrafe b), de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las zonas verdes, de dominio y uso público, quedarán ajardinadas con plantaciones adecuadas a la climatología de la zona, que necesariamente habrá de ser de nueva implantación dado que no presentan vegetación alguna en la actualidad y se la deberán dotar de un adecuado mobiliario urbano, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al efecto.



#### 4.6.- RED VIARIA

El polígono industrial Callfersa-1, existente en la zona colindante con el ámbito de la actuación, está formado por un conjunto urbano integrado por naves industriales que se desarrollan longitudinalmente sobre la Calle de los Metalúrgicos como eje principal y transversalmente por las Calles de los Tomeros, de los Carpinteros y de los Encofradores. Estas calles transversales están cortadas e incompletas formando un conjunto viario insuficiente, tanto para el acceso como para la circulación y salida de vehículos de la zona.

El sistema viario que se propone para el Polígono APR-13 comprende la ejecución de un nuevo vial, con doble sentido de circulación, que se inicia en la prolongación de la Calle de los Encofradores y cuyo trazado en planta se adapta a la configuración de la glorieta de futura implantación; en su tramo principal es paralelo a la Calle de los Metalúrgicos y se prolonga en una calle en fondo de saco que discurre paralelamente a la carretera M-506.

El motivo del diseño de la referida calle en fondo de saco es que su trazado resulta imprescindible para albergar, debajo de su calzada, el colector ovoide de aguas pluviales para la canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino, que recoge una amplia cuenca

BD

vertiente, con objeto de impedir el anegamiento de agua, tanto del APR-13 como de otros sectores urbanísticos colindantes. Para hacer compatible la construcción de la ampliación de la carretera M-506, sin alterar para nada su trazado, y la ejecución de la antedicha calle, se ha previsto la construcción de un muro de contención de tierras en hormigón armado, de escasa entidad.

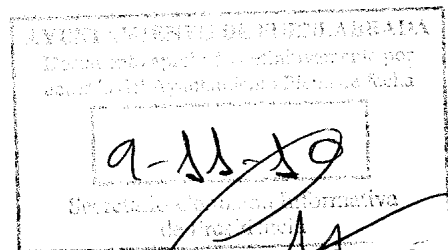
Transversalmente al vial principal se prolongan las Calles de los Torneros y de los Carpinteros, de forma que puedan completarse circuitos para la circulación de vehículos, tanto del propio polígono APR-13, como del polígono industrial Callfersa-1 existente. Los sentidos de circulación de estas calles deberán establecerse de acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

En cualquier caso, todas las parcelas edificables, resultantes del Proyecto de Compensación, deberán tener acceso directo desde alguno de los viales de nueva implantación.

También se ha previsto la urbanización completa en todo el ámbito de la actuación, con la pavimentación e implantación de los servicios urbanos necesarios, que se describen con detalle en el epígrafe 5 del presente documento.

La planta general de la red viaria que se propone acometer se define gráficamente en el plano nº 7, los datos para su correcto replanteo se incluyen en el plano nº 8, las secciones tipo de los viales en los planos números 9 y 10 y los perfiles longitudinales de las calles en los planos números 11 y 12.

#### 4.7.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS



En el Anejo Nº 6 de la presente Memoria se reproducen los artículos de la Sección 4ª, del Título 8, de las Normas Urbanísticas del Municipio de Fuenlabrada, referentes a las exigencias relativas a la dotación de servicio de aparcamiento.

De acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada se indica expresamente que queda sin efecto el artículo 8.8.30, apartado 1, que quedará sustituido por la siguiente condición: *"Podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de parcelas, con un límite del noventa por ciento (90%) de su superficie"*.

El cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento se establece en el Documento nº 3 Ordenanzas, en su capítulo 2 referente a la Ordenanza Zonal Industrial, apartado 2.5. E.

**BD**

#### 4.8.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Con el fin de cumplir con las exigencias de la compañía eléctrica suministradora, Iberdrola S.A., será precisa la instalación dos nuevos centros de transformación, que darán servicio a las edificaciones y a la futura urbanización a implantar en el APR-13 en estudio.

En el plano nº 6 del presente Plan Parcial, se ha dibujado, con carácter orientativo y no vinculante, la ubicación de dos parcelas donde se instalarán estos centros de transformación; su situación exacta se determinará en el Proyecto de Compensación y Parcelación, para su futura segregación, puesto que su propiedad se ha de ceder a la citada compañía eléctrica.

En principio se ha previsto que los centros de transformación sean subterráneos.

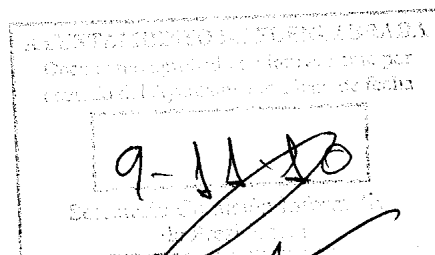
Las parcelas destinadas a este fin, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa interior de la compañía, deberán contar con acceso rodado por su frente.

#### 4.9.- REGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

En el Título 9 de las Normas Urbanísticas, incluidas en el Plan General de Fuenlabrada, se definen y establecen el régimen general de los usos.

En correspondencia con la función intrínseca de las diferentes zonas y sectores, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos se distinguen los siguientes *usos globales*:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso servicios terciarios.
- Uso dotaciones y servicios.



**BD**

Las Normas Urbanísticas, especifican también los usos pormenorizados de cada uno de los usos globales en la regulación correspondiente.

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación al área regulada por una Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General.

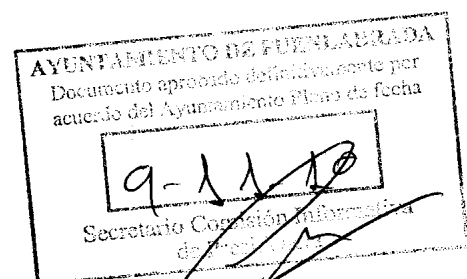
Según su régimen de interrelación se distinguen las siguientes categorías:

- **Uso característico:** Es el que de acuerdo con la Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo tiene carácter predominante en cada parcela. **A todos los efectos el uso característico y pormenorizado del polígono APR-13 será el industrial, en cualquiera de sus categorías.**
- **Usos compatibles:** Se distinguen dos tipos:
  - **Usos complementarios.** Son aquéllos directamente vinculados al uso característico que colaboran en su funcionalidad, ó los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas.
  - **Usos autorizables.** Tienen este carácter aquéllos que por aspectos cuantitativos y/o cualitativos, pueden, si no se controlan adecuadamente, colisionar con los usos globales de la zona, área o característicos de cada parcela.
- **Usos prohibidos:** Son aquéllos disconformes con el Plan General, directa ó indirectamente, y cuya implantación se prohíbe en determinadas áreas de la ciudad.

De acuerdo con el artículo 9.1.11, de las citadas Normas Urbanísticas **la superficie edificable de los usos compatibles en su conjunto, deberá ser inferior al 50 por 100 de la superficie edificable total, excluida la de aquéllos usos no computables a efectos de edificabilidad.**

Las condiciones generales del uso industrial se regulan en el Capítulo 9.3., de las Normas Urbanísticas, y en el Artículo 10.4.16 se indican sus usos compatibles.

En el documento Nº 3 de Ordenanzas del Presente Plan Parcial se establecen las determinaciones pormenorizadas de los usos en las distintas zonas del ámbito del polígono APR-13, en estudio.



BD



#### **4.10.- APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS UNITARIOS APLICABLES**

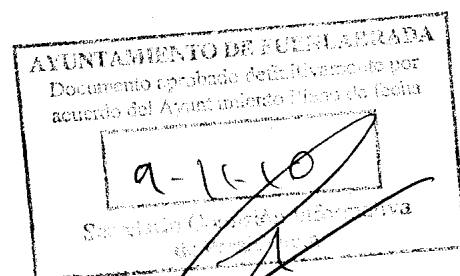
El artículo 9.1.9 de las Normas Urbanísticas de Fuenlabrada a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo los usos clasifica los usos de la forma siguiente:

- *Uso cualificado característico:* Es aquél para el que el Plan General prevé con carácter dominante su implantación en el área de reparto, y *asigna el valor unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto.*
- *Uso cualificado no característico:* Es aquél para el que el Plan General prevé una intensidad de implantación inferior al uso característico del área de reparto, y asigna un valor relativo o *coeficiente de ponderación*, inferior ó superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de ésta y del municipio.
- *Uso no cualificado:* Es aquél que en el Plan General permite, en determinadas condiciones, en las distintas clases de suelo por ser autorizable. No interviene en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

El artículo 7.1.5., en su epígrafe 1 de las Normas Urbanísticas de Fuenlabrada, indica que de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la LMUCAM, en cada Área de Reparto de suelo urbano no consolidado, el Plan General establece un ***aprovechamiento tipo*** cuyo cálculo se efectúa al amparo de lo previsto en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 6/1998 y en el artículo 43.2 de la LSCAM, mediante la aplicación de índices de edificabilidad o de las condiciones que al respecto se señalan en las Fichas de características de cada ámbito.

Y en el mismo artículo, en su apartado 2 indica: *A los efectos de aplicación de los coeficientes de aprovechamiento del uso y tipología característico, a cuantas operaciones proceda efectuar en ejecución del Plan, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de usos, válidos exclusivamente en el suelo urbano no consolidado (Ver tabla en página siguiente):*

A los efectos anteriores la utilización de las entreplantas en los términos habilitados en el artículo 8.6.14 e) de las Normas Urbanísticas llevará aparejada la aplicación de un coeficiente de ponderación de usos de 1,15.



BD

**COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Uso residencial vivienda colectiva	1,00
Uso residencial vivienda unifamiliar	1,20
Uso de servicios terciarios de hospedaje	1,25
Uso de servicios terciarios de oficinas	1,15
Uso de servicios terciarios comercial	1,80
Uso de servicios terciarios recreativo	1,60
Uso dotacional privado	0,90
Uso de industria	0,60

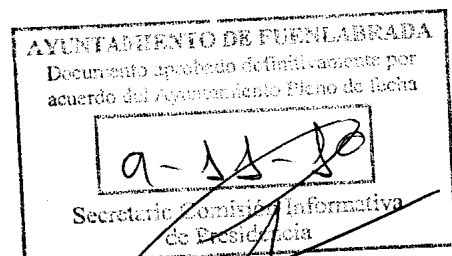
Las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo para su efectiva materialización requieren la definición del área de reparto correspondiente.

Las determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos, en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, están regulados en su artículo 39.

La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

*El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.*

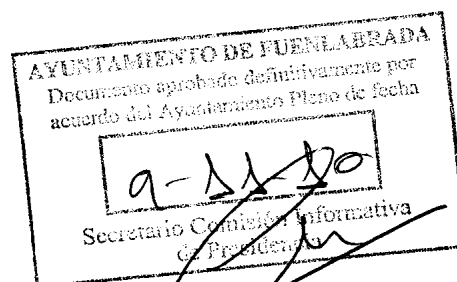
*La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.*



**BD**

**4.11.- INFORME PREVIO DE LA DELEGACIÓN DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA SOBRE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

En el anejo nº 5 de la presente Memoria se incluye un informe firmado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada, Don Manuel Lázaro Cuenca y Don Felipe Albarrán Sánchez, donde se incluyen de forma resumida y se justifican razonadamente los argumentos favorables a la Ordenación propuesta.



BD

## 5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

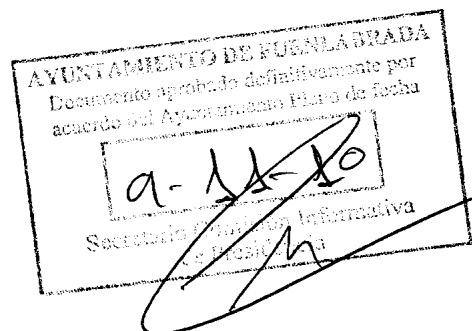
### 5.1.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

Se ha solicitado información a las distintas compañías suministradoras de servicios sobre las infraestructuras existentes en los terrenos del área de actuación y en sus zonas colindantes.

De los datos facilitados se deduce que los servicios existentes en el ámbito del polígono APR-13 son:

- Las redes de energía eléctrica existentes en las zonas colindantes al polígono APR-13 propiedad de la compañía suministradora IBERDROLA S.A., se han reflejado en el planos nº 18 del presente Plan Parcial.
- En el límite del Polígono APR-13 con la carretera M-506, existe una canalización de Telefónica, reflejada gráficamente en el plano nº 22, que queda situada en el área de expropiación necesaria para su ampliación y construcción de la nueva vía de servicio. Esta canalización deberá ser desviada por la Sociedad Concesionaria de la Radial 5 "Accesos a Madrid S.A." ya que afecta a la construcción del muro de contención de tierras necesario para evitar la invasión del vial del APR-13 (Ver epígrafe 3.6. de la presente Memoria). En la misma área de expropiación existe un gaseoducto, que según los planos de construcción de la ampliación de la carretera M-506 quedará debajo de su plataforma, por lo que está previsto su protección.

En los planos correspondientes a los distintos servicios proyectados para dar servicio al polígono APR-13, que se describen en el epígrafe siguiente, aparecen reflejadas gráficamente las infraestructuras existentes en las zonas colindantes y las conexiones previstas.



**BD**

## 5.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROYECTADOS

### 5.2.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA

La planta general de la red viaria se define gráficamente en el plano N° 7, los datos para su correcto replanteo se incluyen en el plano N° 8, las secciones tipo de los viales en los planos números 9 y 10 y los perfiles longitudinales de las calles en los planos números 11 y 12.

En los planos N° 9 y N° 10 se han representado, con carácter orientativo y no vinculante, las distintas capas para la formación de la explanada y de las secciones estructurales de los firmes de las calzadas, siguiendo los criterios de la Orden Circular 10/2002 del Ministerio de Fomento. (Norma 6.1-IC); para una categoría tráfico pesado T32.

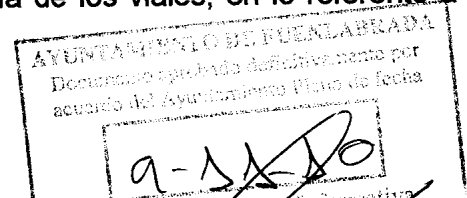
Como ya se ha indicado, en el epígrafe 2.3. de este documento, con anterioridad a la redacción definitiva del proyecto de urbanización, que ha de desarrollar el presente Plan Parcial, es necesario realizar un reconocimiento geotécnico en las áreas donde se han de implantar los nuevos viales y las redes públicas, mediante la práctica de las oportunas calicatas. Una vez que se conozcan las características del terreno y su capacidad portante se definirán de forma definitiva los distintos espesores y la naturaleza de las capas de las explanadas y de los firmes.

Por los resultados obtenidos en algunas calicatas, realizadas con anterioridad, en zonas próximas a la actuación es probable que aparezcan estratos de arcilla de carácter potencialmente expansivo frente a los cambios de humedad; por lo que antes de ejecutar la coronación de la explanada se han de prever medidas para limitar las consecuencias de su efecto expansivo, como pueden ser la escarificación y la estabilización con cal del terreno natural en una profundidad de unos 20 cm.

Las características más importantes de la geometría de los viales, en lo referente a su trazado en planta se describen a continuación:

#### Nuevo Vial

El sistema viario que se propone para el Polígono APR-13 comprende la ejecución de un nuevo vial, con doble sentido de circulación, que se inicia en la prolongación de la Calle de los Encofradores y cuyo trazado en planta se adapta a la configuración de la glorieta de futura implantación; en su tramo principal es paralelo a la Calle de los Metalúrgicos y se prolonga en una calle en fondo de saco que discurre paralelamente a la carretera M-506.



a-11-10

Carilla Informativa

BD

En la parte recta de su tramo principal se han adoptado unas anchuras de 10 m. para su calzada y de 2 m. para cada una de sus aceras. Se ha previsto un espacio de 4,50 m. de fondo, con frente a las parcelas de la Zona 2, para el estacionamiento de vehículos en batería; estas áreas de aparcamiento se deberán adaptar, en la fase del proyecto, para tener en cuenta las zonas de acceso a las edificaciones una vez conocida su localización de forma precisa.

En en las zonas de cruce del nuevo vial con las calles transversales de los Carpinteros y de los Torneros se ha previsto un radio mínimo de 15 metros en los bordes de las calzadas, con objeto de cubrir los sobreanchos necesarios para los vehículos industriales de mayor longitud y de facilitar la visibilidad de las maniobras.

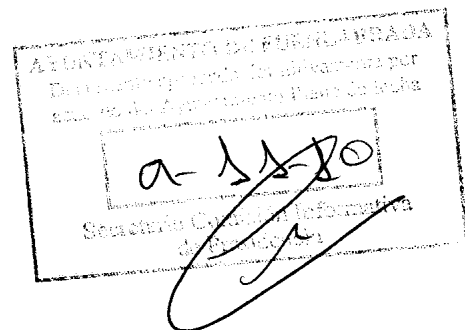
En la zona final del vial, en fondo de saco y paralela a la carretera M-506, la anchura de la calzada se reduce a 8 m., en donde también se ha previsto un espacio para el estacionamiento de vehículos en batería frente a las parcelas de la Zona 1. En la zona curva de entrada se realiza la transición de la anchura adoptando un radio amplio.

#### **Prolongación de la Calle de los Torneros**

Se mantiene la anchura de la calzada de 10,50 m como prolongación de la existente, y se proyectan nuevas aceras de 2 m de anchura cada una.

#### **Prolongación de la Calle de los Carpinteros**

Se mantiene la anchura de la calzada de 11 m como prolongación de la existente, y se proyectan nuevas aceras de 2 m de anchura cada una.



BD

### 5.2.2.- CANALIZACIÓN Y CUBRICIÓN DEL ARROYO DE VALDETOCINO

La necesaria canalización y cubrición del Arroyo de Valdetocino incluye la ejecución de las obras siguientes:

- La prolongación y el acondicionamiento de la obra de paso existente en la carretera M-506, por parte de la Sociedad Concesionaria de la R-5 "Accesos a Madrid".
- La construcción de una arqueta de transferencia.
- La construcción de un ovoide, con los necesarios pozos de registro.
- La ejecución de la transición de salida y el canal de desagüe.

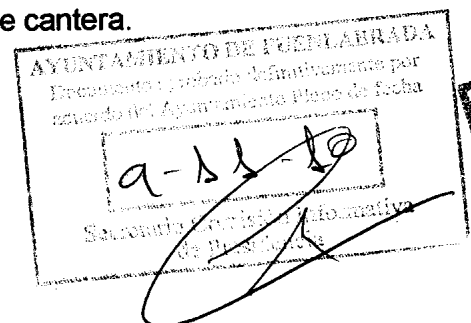
La arqueta de transferencia consiste en un recinto de hormigón armado que se ha de diseñar para la transferencia hidráulica, entre los tubulares de drenaje del paso inferior y la canalización enterrada del arroyo, que se ha previsto en forma ovoide.

El colector ovoide tiene una doble misión, por una parte debe conducir el caudal de referencia del arroyo en época de lluvias extraordinarias, y por otra ha de recoger las aguas pluviales de la zona de actuación a urbanizar en cualquier época. Su disposición en planta está reflejada gráficamente en el Plano Nº 13 y su perfil longitudinal puede verse en el Plano Nº 11.

De la estimación hidráulica realizada se deducen unas dimensiones interiores de su sección transversal en forma ovoide de 1 m. de anchura por 1,50 m. de altura, dimensiones que se han de confirmar en la necesaria justificación hidráulica que debe acompañar al proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

La transición de salida tiene como misión principal facilitar una transición hidráulica suave entre la salida del colector y el canal de desagüe evitando la erosión localizada del lecho.

El diseño del canal de desagüe se prevé con una sección hidráulica en forma trapecial con una protección de escollera granítica procedente de cantera.



### 5.2.3.- REDES DE ALCANTARILLADO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

Un primer tipo de las aguas a evacuar está constituido por las llamadas aguas pluviales producidas por las precipitaciones atmosféricas.

El resto de las aguas a evacuar recibe el nombre genérico de aguas residuales y tiene como característica común la de haber sido usadas por el hombre. Se pueden distinguir los siguientes tipos: aguas residuales urbanas y aguas residuales industriales.

Las aguas residuales urbanas se componen principalmente de aguas domésticas, procedentes de las cocinas, baños y retretes, y aguas de limpieza urbana. Finalmente las aguas residuales industriales son de naturaleza muy variada, debido a la diversidad de industrias situadas en el suelo urbano.

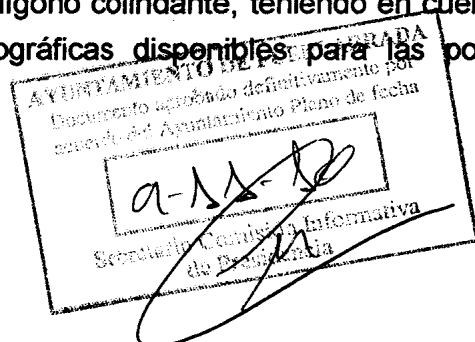
Atendiendo al tipo de aguas transportadas existen dos sistemas principales de redes de alcantarillado: sistema separativo y sistema unitario.

El sistema unitario sólo se dispone de una red que desagua la totalidad de las aguas a evacuar, como lo es el existente en el polígono industrial Callfersa-1, colindante con el APR-13, cuyo esquema de alcantarillado aparece reflejado en el Plano Nº 15.

En el sistema separativo existen dos redes independientes de alcantarillado, la primera transporta las aguas residuales urbanas domésticas y las aguas residuales industriales; y la segunda recoge el resto de las aguas a evacuar, es decir, las aguas pluviales y las aguas procedentes de la limpieza urbana.

*Para la elección del sistema de alcantarillado más conveniente para el polígono APR-13 es necesario tener en cuenta los condicionantes impuestos por el entorno de la actuación:*

- Por una parte el carácter preponderante industrial de las edificaciones, si bien la industria a instalar será limpia y no contaminante.
- La presencia del colector ovoide, proyectado para la canalización del arroyo de Valdetocino, situado en el eje del nuevo vial proyectado.
- La red de alcantarillado existente en el polígono colindante, teniendo en cuenta su capacidad de desagüe y las cotas topográficas disponibles para las posibles conexiones del nuevo alcantarillado.



BD



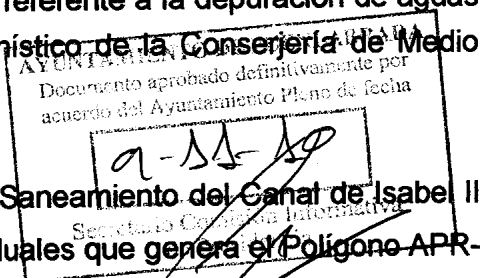
**Después de analizar todos los condicionantes, enumerados anteriormente, se ha adoptado el sistema de alcantarillado pseudo-separativo, que se describe a continuación:**

1. Las aguas pluviales, procedentes del viario, se recogerán por medio de sumideros imbornales, colocados en las vías públicas a distancias adecuadas a su capacidad de desagüe, y se encauzan hasta los pozos de registro del colector ovoide situado en el nuevo vial proyectado.
2. Todas aquellas parcelas resultantes del proyecto de Compensación, cuando su situación topográfica lo permita, deberán recoger las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de las naves y de los espacios libres de las parcelas y conducir las hasta una arqueta de registro, situada en el interior de cada parcela, que se conectara con un tubular hasta el pozo de registro del colector ovoide más próximo, según los esquemas de canalización representados gráficamente en el Plano N° 13.
3. Las aguas pluviales, que no se puedan conducir hasta el colector ovoide, por el procedimiento anteriormente descrito, y las aguas residuales se deberán recoger en otra arqueta de registro, situada también en el interior de cada parcela, que se conectará a alguno de los ramales de alcantarillado existente unitaria del polígono industrial Callfersa, que es de titularidad municipal, situados bien en las calle de los Torneros ó en la de los Carpinteros, según los esquemas de canalización representados gráficamente en el Plano N° 15.
4. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de agua residual, ya sea de origen industrial ó doméstica, al colector ovoide situado en el nuevo vial proyectado.

El diámetro mínimo de los tubulares a utilizar en la red de alcantarillado será de 300 mm., aún en el caso de que por cálculo hidráulico estricto se pudiese colocar una sección inferior, por funcionalidad y facilidad de limpieza de la instalación, además de disponer de esta manera de un margen adicional de seguridad.

Respecto al saneamiento y depuración el Proyecto de Urbanización deberá cumplir con la tramitación del informe, correspondiente al Decreto 170/98, de 1 de octubre sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 40, de 17 de febrero de 2002) referente a la depuración de aguas residuales, a través del Área de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II de marzo de 2006, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Polígono APR-13, se determina mediante la expresión:



$$Q_{\text{vertido}} = D_i \times C_r \times S_i$$

Siendo:

$D_i$  la dotación de aguas industriales (8,64 l/m<sup>2</sup>/día).

$C_r$  el coeficiente de retorno de valor 0,8.

$S_i$  la superficie edificable del APR-13 (11.142,43 m<sup>2</sup>)

Con lo que se deduce:

$$Q_{\text{vertido}} = 8,64 \times 0,8 \times 11.142,43 = 77.016 \text{ l/día} = 77 \text{ m}^3 / \text{día}$$

En cualquier caso los vertidos líquidos deberán atenerse a la Ley 10/1993, de 26 de Octubre de 1993, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid., modificada por la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOE núm. 128 de 29 de mayo de 2003).

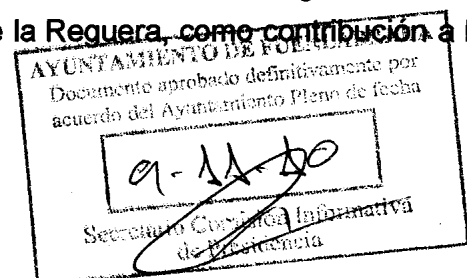
El Proyecto de Urbanización deberá cumplir con la tramitación del informe, correspondiente al Decreto 170/98, de 1 de octubre sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 40, de 17 de febrero de 2002) referente a la depuración de aguas residuales, a través del Área de Planeamiento Urbanístico de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito del Polígono APR-13 será en la ampliación de la futura estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de la Reguera, situada en el término municipal de Móstoles, aunque transitoriamente dichos vertidos se pueden admitir en la EDAR de la Reguera.

El Proyecto de Urbanización deberá incluir un estudio hidrológico del caudal de aguas negras y pluviales que aportará el ámbito del APR-13 a la red de alcantarillado que se conecte a colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. Este estudio deberá remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de esta entidad.

No deberá incorporarse a la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales.

La propiedad de los terrenos se obliga a abonar el canon de vertido que corresponde al polígono APR-13, por la conexión de su red a las infraestructuras generales de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo de la Reguera, como contribución a la financiación de sus obras (Ver Anejo nº 7).



#### 5.2.4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES

##### ***Nueva demanda de recursos hídricos de la actuación APR-13:***

Con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II suscribieron el *Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público*, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Cuenca Media Arroyo Culebro, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Fuenlabrada.

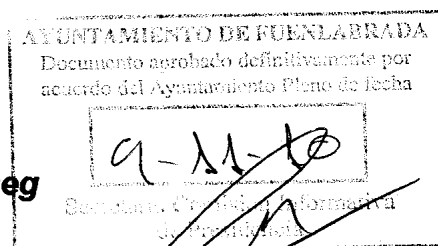
Se hace una primera determinación de la demanda de recursos hídricos de la actuación APR-13, de acuerdo con las Normas para el abastecimiento de agua del Canal de Isabel II (Revisión 2004), *considerando que no se utilizará agua potable para el riego de las zonas verdes, comunes y públicas:*

Al no existir industrias específicas que requieran un consumo extraordinario de agua se adopta, como dotación media de consumo de agua para el Polígono APR-13, de acuerdo con la tabla III-1 de las referidas Normas un valor de 8,64 litros, por m<sup>2</sup> de superficie edificable y día. Considerando que la superficie edificable del polígono APR-13 es de 11.142,43 m<sup>2</sup> resulta una demanda total de agua diaria de valor:

$$D = 8,64 \times 11.142,43 \cdot 10^{-3} = 96,27 \text{ m}^3 / \text{día}$$

El caudal de cálculo medio tiene un valor:

$$Q_m = 96,27 / 86,4 = 1,114 \text{ litros / seg}$$



La red de distribución se debe dimensionar para un caudal punta de cálculo que debe ser el menor de los valores siguientes:

$$Q_p = 1,8 [Q_m + (Q_m)^{0,5}] = 1,8 [1,114 + (1,114)^{0,5}] = 4,906 \text{ litros / seg}$$

$$Q_p = 3 Q_m = 3 \times 1,114 = 3,343 \text{ litros / seg}$$

Estos son los valores considerados por el Canal de Isabel II en su informe de viabilidad de suministro, emitido con fecha 18 de enero de 2007, datos corroborados en su informe de fecha 16 de febrero de 2009 (*caudal medio 1,1 litros/seg, equivalente a un consumo medio de 96 m<sup>3</sup>/día, correspondiéndole un caudal punta de 3,3 litros/seg*). Copias de ambos informes se incluyen en el Anejo nº 7 de la presente Memoria.

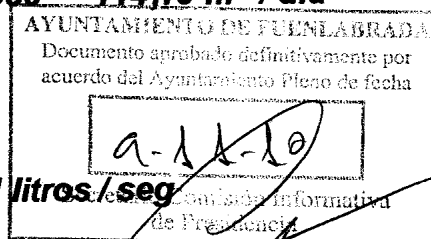
**BD**

A continuación se realiza una segunda determinación de la demanda de recursos hídricos de la actuación APR-13, para el caso que se decidiera proyectar redes para el riego de las zonas verdes de uso público (con una superficie de 0.993 hectáreas) con agua potable conectadas de forma transitoria a la red de distribución agua del Canal de Isabel II. En esta hipótesis la dotación media a considerar para el riego de las zonas verdes es 18 m<sup>3</sup>/ha/día, de acuerdo con la tabla III-1 de las referidas Normas con lo que resulta una demanda total de agua diaria de valor:

$$D = 8,64 \times 11.142,43 \cdot 10^{-3} + 18 \times 0,993 = 114,15 \text{ m}^3 / \text{día}$$

El caudal de cálculo medio tiene un valor:

$$Q_m = 114,15 / 86,4 = 1,321 \text{ litros / seg}$$



La red de distribución se debe dimensionar para un caudal punta de cálculo que debe ser el menor de los valores siguientes:

$$Q_p = 1,8 [Q_m + (Q_m)^{0,5}] = 1,8 [1,321 + (1,321)^{0,5}] = 4,308 \text{ litros / seg}$$

$$Q_p = 3 Q_m = 3 \times 1,321 = 3,963 \text{ litros / seg} \approx 4 \text{ litros / seg}$$

En este caso las redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

#### **Diámetro de las tuberías y velocidad máxima del agua:**

De acuerdo con las Normas para el abastecimiento de agua del Canal de Isabel II (Revisión 2004), el diámetro nominal mínimo de las tuberías a instalar en los Polígonos industriales es de 150 mm.

Considerando, para la hipótesis mas desfavorable; un caudal punta de 4 litros/s, para una tubería de 150 mm. de diámetro, resulta una velocidad máxima en la misma de 0,23 m/s valor que no supera el valor límite especificado por el Canal de Isabel II, de acuerdo con la expresión:

$$v = 1,5 \cdot \frac{0,013}{n} \sqrt{ID + 0,5} = 1,5 \cdot \frac{0,013}{0,012} \sqrt{0,15 + 0,5} = 1,31 \text{ m/s}$$

BD

Donde se ha tomado como valor del diámetro interior de la tubería ( $ID = 0,15 \text{ m.}$ ) y como valor del coeficiente de rugosidad para tuberías de fundición dúctil el valor ( $n=0,012$ ).

**Características de la red de distribución:**

Con objeto de conseguir una red mallada, se proyecta una arteria de distribución, con tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro nominal, que se sitúa en el nuevo vial proyectado y que se unirá mediante tres conexiones a las tuberías de la red del Canal de Isabel II, existentes en el Polígono Industrial Callfersa-1 colindante con el APR-13.

Estas conexiones se localizan en las calles transversales de los Tomeros, de los Carpinteros y de los Encofradores, enlazando con los ramales existentes en las referidas calles, que llegan a los límites del polígono APR-13 también con diámetros de 150 mm.

El esquema de la red de distribución de agua proyectada se ha reflejado gráficamente en el Plano Nº 17, que se ha diseñado siguiendo los criterios de informe sobre la viabilidad del suministro de agua potable del Canal de Isabel II, cuya copia se incluye en el Anejo Nº 7 de la presente Memoria.

Todas las tuberías serán fundición dúctil, con junta automática flexible, salvo en sus conexiones con todas las piezas especiales, en donde se dispondrán juntas mecánicas Expres.

La profundidad adoptada para la cama de la tubería es de 1,50 m. sobre lecho de arena de 0,15 m de espesor, con lo que la altura de las zanjas a excavar será de 1,65 m.

Se colocarán válvulas de corte de compuerta en cada ramal, alojadas en arquetas registrables en disposición enterrada, a fin de poder independizarle en caso de avería sin afectar al resto del abastecimiento.

En el nuevo vial se proyectan también dos hidrantes contra incendios, para uso exclusivo de bomberos, situados de forma que la distancia desde cualquier punto de la ordenación hasta alguno de ellos, no sea mayor de 100 m. El diámetro de los hidrantes será de 100 mm. e irán alojados en su correspondiente arqueta y amojonamiento, con horquillas y cartel indicador.

Las tuberías para las acometidas, desde la tubería de distribución de agua hasta los armarios de registro de poliéster que se situarán en los límites de las parcelas, serán de polietileno de baja densidad y 10 Atm. de trabajo, para diámetros interiores comprendidos entre 20 y 50 mm., y de polietileno de alta densidad para las de diámetro de 65 mm.

*a-b-d-g*  
BD

### 5.2.5.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN

La demanda de energía eléctrica, prevista para la zona de actuación, se resume en la Tabla 1 adjunta.

**TABLA I- DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DEL POLÍGONO APR-13**

PARCELAS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Ordenanza	Dotación de energía (W/m <sup>2</sup> )	Demanda de potencia KW
Parcelas en zona 1	2.983,28	2.845,10	Industrial	125	355,64
Parcelas en Zona 2	7.531,96	7.183,09	Industrial	125	897,89
Parcelas de cesión al Ayuntamiento	1.168,36	1.114,24	Industrial	125	139,28
Parcelas de cesión a IBERDROLA	77,10			1,5	0,12
Parcelas expropiación M-506	1.178,69	0		0	0,00
Alumbrado exterior del viario	8.353,01	0		1,5	12,53
Alumbrado exterior de la zona verde	992,45	0	Zona verde	0,75	0,74
<b>TOTAL</b>	<b>22.284,85</b>	<b>11.142,43</b>			<b>1.406,20</b>

Para cubrir esta demanda de energía eléctrica en baja tensión, con una tensión de suministro de 400/230 V. es necesario disponer dos centros de transformación, dotando a cada centro, con dos máquinas transformadoras de 400 KVA, cada una de ellas.

Estos centros de transformación se ubicarán en dos parcelas, para su cesión a la compañía suministradora IBERDROLA, S.A., situándolos lo más cercanos que sea posible a los centros de gravedad de las demandas eléctricas, de cada una de las áreas en que se ha dividido al polígono, pero de forma que se perjudique lo menos posible a la edificabilidad de las parcelas afectadas por la cesión.

En el plano N° 6 del presente Plan Parcial, se ha dibujado, con carácter orientativo y no vinculante, la ubicación de dos parcelas donde se instalarán estos dos centros de transformación. Su situación exacta se determinará en el Proyecto de Compensación y Parcelación, para su futura segregación.

*a-11-13*  
BD

El esquema de la red subterránea de energía eléctrica de media tensión a ejecutar se ha reflejado gráficamente en el plano N° 19. En el Anejo N° 7 de la presente Memoria se ha incluido la comunicación oficial recibida de IBERDROLA con las condiciones Técnico-Económicas para el suministro de energía eléctrica al polígono APR-13, según el R.D. 1955/2000.

La conexión de la infraestructura correspondiente a la unidad de actuación APR-13, se realizará desde la STR la Reguera situada en Móstoles, a través de la línea aérea n° 2 de 15 kV. El punto exacto de la conexión se sitúa una columna existente en la referida línea que se ha representado en el plano N° 19.

La red subterránea de Media Tensión se canalizará siguiendo las normas de IBERDROLA distribución eléctrica SAU, con cable de 240 mm<sup>2</sup> de aluminio en tubos de 160 mm de diámetro.

Los dos nuevos centros de transformación proyectados se unirán en anillo, cerrando los circuitos de media tensión disponiendo un primer cable subterráneo hasta el centro de transformación existente EVS Encuadernaciones y un segundo cable hasta el centro de transformación Callfersa también existente, ambos situados en la calle de los Metalúrgicos.

Por expresa disposición del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se establecen los Requisitos que han de cumplir las Actuaciones Urbanísticas en relación con las Infraestructuras Eléctricas, será necesario pasar a subterráneo o desviar a pasillo eléctrico las líneas aéreas de alta tensión que sobrevuelan la actuación. En la actualidad existe una línea eléctrica aérea de alta tensión de 15 kV, de la compañía IBERDROLA S.A., que cruza transversalmente al polígono APR-13, según una línea intermedia entre la calle de los Encofradores y la calle de los Carpinteros, de la cual será necesario eliminar el tramo que sobrevuela al polígono APR-13.

#### **5.2.6.- RED DE ENERGÍA ELECTRICA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN**

La red de distribución en baja tensión interior arrancará de los dos nuevos centros de transformación, a implantar para uso exclusivo de las edificaciones a construir en la urbanización del APR-13 y terminará en el armario de contadores de cada parcela, que irá provisto de la preceptiva pica de toma de tierra en todos los casos.

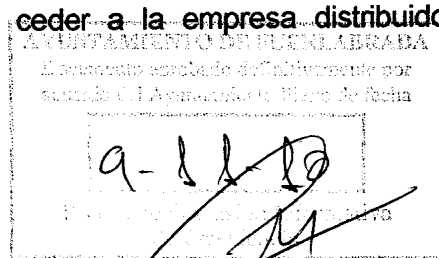
Los conductores de la red de distribución en baja tensión a implantar, se dimensionarán para satisfacer una demanda no inferior a 125 w. por metro cuadrado de edificación industrial, con independencia del consumo que requieran los demás usos, de acuerdo con lo determinado en la Instrucción MI BT 010, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

BD

En el cálculo de secciones de los conductores de las líneas de alimentación a parcela, se evitará que la pérdida de carga en cualquier circuito, en su punto mas desfavorable, sea superior a un cinco por ciento (5,00%).

Los esquemas de canalización y suministro de energía eléctrica de baja tensión, desde los centros de transformación hasta las acometidas a las distintas parcelas, se han representado gráficamente en el plano N° 20, de los que acompañan al Presente Plan Parcial. En él aparecen indicadas las características de los conductores, de las canalizaciones enterradas y de las acometidas hasta los armarios de medida.

El vigente R.D. 1955/2000 obliga al promotor a ceder a la empresa distribuidora las instalaciones de distribución que se construyan.



### 5.2.7.-ALUMBRADO PÚBLICO

El sistema de alumbrado previsto consiste en la instalación de luminarias cerradas, con lámparas de 250 W. de vapor de sodio alta presión, sobre báculos de 10 m. de altura y brazos de 1,50 m. de saliente; con un nivel medio de iluminación de 25 lux y coeficientes de uniformidad entre 0,4 y 0,5.

La instalación eléctrica partirá desde dos centros de mando, situados junto a los centros de transformación, siendo la tensión de distribución de 400/230 V.

Los esquemas de la instalación prevista aparecen reflejados gráficamente en el Plano N° 21.

Cada centro de mando irá dotado con célula fotoeléctrica, para encendido y apagado automático; no obstante también se colocará un reloj para la posibilidad de control manual de la instalación.

Se preverá alumbrado reducido para uso nocturno, con encendido de uno de cada dos o tres puntos de luz o bien mediante la instalación de elementos de regulación de tensión o intensidad.

Las pérdidas de tensión en cualquier circuito de la red no serán superiores a un tres por ciento (3 %).

Para la alimentación de las unidades luminosas instaladas en los báculos, se utilizarán conductores unipolares bajo canalizaciones en acera, con tubos de polietileno corrugado de 110 mm. de diámetro de color rojo, así como en los cruces de calzada. Se proyecta una red de toma de tierra independiente con cable de color verde amarillo de 16 mm<sup>2</sup>. y placas de cobre de 500 x 500 x 2 mm. situadas en las arquetas junto a los báculos, con pozo de tierra dotado de mezcla activadora.

BD



Todas las unidades luminosas se protegerán individualmente, mediante un cortacircuito fusible con su correspondiente cartucho que ira en el interior de una caja CLAVED con cinco bomes de conexión.

### 5.2.8.- RED DE TELEFONÍA

Para el proyecto de redes de distribución de telecomunicaciones se han de tener en cuenta, en todo momento, las indicaciones y normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España, y según las mismas, se ha considerado una red enterrada de tuberías flexibles de polietileno de 125 mm. de diámetro, y rígidas de PVC, de 63 o 40 mm. de diámetro, colocadas en zanjas que discurrirán, en general, bajo las aceras o de los nuevos tramos de los viales a ejecutar.

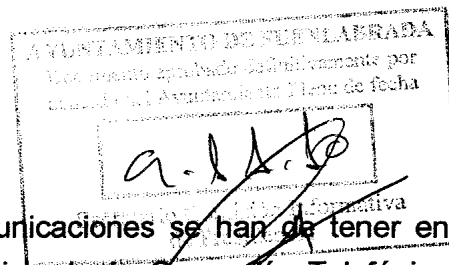
Siguiendo las indicaciones de la CTNE, la acometida de la nueva red a instalar en el polígono APR-13, se realizará en una cámara de registro existente en la confluencia de la calle de los Metalúrgicos con la carretera M-506. Los esquemas de las canalizaciones hasta las acometidas a las distintas parcelas y sus características se han representado gráficamente en el Plano N° 22, de los que acompañan al presente Plan Parcial. En el Anejo N° 7 de la presente Memoria se ha incluido la comunicación oficial sobre la viabilidad del suministro recibida de la CTNE.

Las acometidas individuales a cada parcela edificable se realizarán con un único tubo de 40 mm. de diámetro, que comenzará en la arqueta de nueva implantación mas próxima a la parcela y situada al pie de ella, y terminará en una arqueta ordinaria registrable de 30x30 cm. de dimensiones libres en planta y 40 cm. de profundidad, con el fin de impedir la entrada de tierra o cualquier material nocivo en el interior de la tubería, hasta en tanto se realice la distribución interior en la respectiva parcela edificable.

La distribución interior partirá desde éstas arquetas provisionales de acometida, a situar en el interior de la parcela, que se construirán con fábrica de ladrillo macizo de 1 /2 pie de espesor.

El trazado de la red de telefonía que se proponga, deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos de la Compañía Telefónica Nacional, inmediatamente antes de proceder a su construcción.

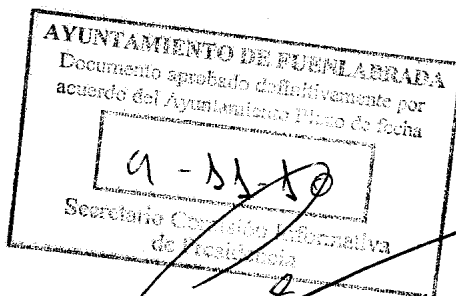
La Compañía tendrá que ser avisada en el momento que empiecen las obras de las nuevas canalizaciones a implantar en el Sector, dado que la misma envía un vigilante para comprobar la correcta ejecución de los trabajos.



BD

Todos los materiales y elementos de la red proyectada, cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la Compañía Telefónica Nacional de España.

En todo caso se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003, corrección de errores en el BOE núm. 68 de diecinueve de marzo de 2004).



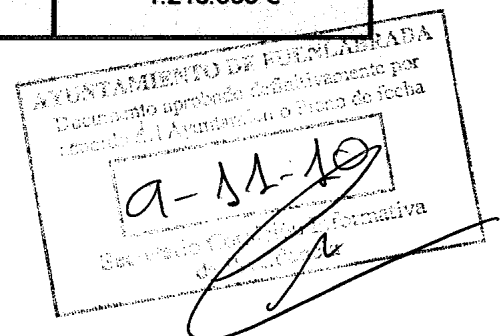
BD

**7.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES  
DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

En el cuadro adjunto se resume un avance la estimación económica del coste de Ejecución Material de las obras de urbanización en el ámbito de la actuación.

**ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS  
DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO APR-13**

CÁPITULO	COSTE EN EUROS
EXPLANACION PREVIA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	192.075
CANALIZACIÓN Y CUBRICCIÓN DEL ARROYO	212.500
FIRMES Y PAVIMENTOS	254.790
SEÑALIZACIÓN	7.200
RED DE AGUAS PLUVIALES	72.300
RED DE AGUAS RESIDUALES	86.100
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	72.700
REDES DE ENERGIA ELECTRICA DE MT y BT	164.250
ALUMBRADO PÚBLICO	35.470
RED DE TELEFONÍA	28.900
BARRERA ACÚSTICA	87.750
JARDINERIA	4.500
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.218.535 €</b>



Añadiendo un (6%) en concepto de Gastos Generales y un (13%) de Beneficio Industrial, mas (24.370 €) en el concepto de Seguridad y Salud, se obtiene un presupuesto de Contrata de 1.474.427 €, que incrementado de nuevo con un (18%) de IVA, arroja un total del presupuesto general de 1.739.824 €.

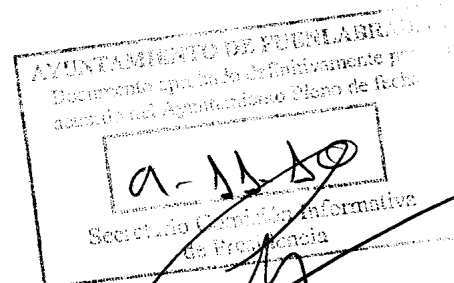
El 19 de junio de 2002, los Ayuntamientos de Alcorcón, Fuenlabrada y Móstoles suscribieron junto al Canal de Isabel II una *Adenda al Convenio administrativo de Cooperación, para la ejecución de las infraestructuras generales de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo de la Reguera*, que contemplaba entre otras infraestructuras, la ampliación de la futura estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de la Reguera, situada en el término municipal de Móstoles, a la que está previsto que se conecten las aguas residuales de varios ámbitos de planeamiento situados en la cuenca vertiente de dicho arroyo, entre las que se encuentra el Polígono APR-13 de Fuenlabrada.

En la antedicha adenda se determina el coste total de la futura (EDAR) de la Reguera y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos de planeamiento, correspondiendo al Polígono APR-13 una cantidad de 19.000 euros, incluido el IVA, determinada en función de la superficie edificable total del ámbito prevista en las fichas urbanísticas, que es 10.327 m<sup>2</sup>.

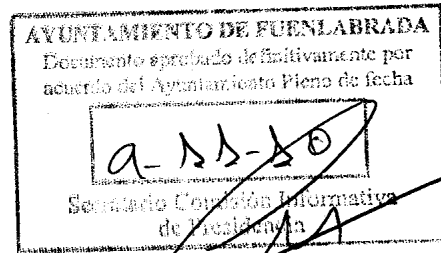
Teniendo en cuenta, que finalmente, la superficie edificable total resultante es de 11.003,27 m<sup>2</sup> (ver apartado 4.3 de la Memoria) es necesario corregir la cifra anterior proporcionalmente a la referida superficie, por lo que la cantidad total que debe aportar el promotor del APR-13 en dicho concepto es:

$$19.000 \times 11.003,27/10.327 = 20.244 \text{ Euros.}$$

De acuerdo con lo establecido en la cláusula quinta de la meritada adenda, la aprobación del Proyecto de Urbanización del APR-13 está condicionada al depósito previo de un aval bancario por parte del promotor de la actuación ante el Canal de Isabel II, por el importe de la cantidad repercutida. El otorgamiento de las Licencias de Obra de Urbanización estará condicionado al abono de la cantidad avalada.



BD



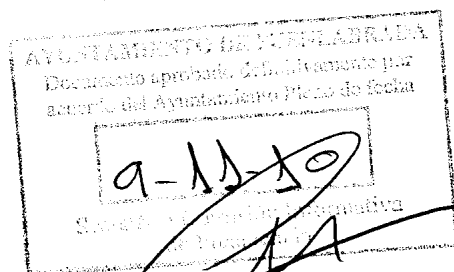
## 8.- GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

- 1.- De acuerdo con la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el área del polígono (APR-13 Callfersa-1) debe considerarse como **suelo urbano no consolidado**.
- 2.- El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada califica los terrenos del polígono (APR-13 Callfersa-1) como un **Área de Planeamiento Remitido** y constituyen una **única área de reparto**, a los efectos de la **Gestión Urbanística del Plan General**, llevándose a cabo dentro de las mismas el reparto correspondiente de **beneficios y cargas derivados del planeamiento**, según lo indicado en el capítulo 7.2, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fuenlabrada. Los terrenos forman un espacio cerrado continuo, y **configuran por tanto una sola unidad funcional y de ejecución**.
- 3.- El sistema de actuación definido en la ficha correspondiente al Plan General, se deberá ejecutar por iniciativa privada, en una actuación integrada, mediante el **SISTEMA DE COMPENSACIÓN**.
- 4.- La Comisión Gestora del APR-13, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada está constituida por los siguientes propietarios del suelo: D. Víctor Cuadrado González, D. José Martínez Revuelta y SEYCO, S.L.; titulares que en su conjunto tienen un coeficiente de participación en el Polígono APR-13 del 79,42 %, por lo tanto con la mayoría suficiente como promotores para su ejecución por iniciativa privada, mediante el Sistema de Compensación.
- 5.- En lo que se refiere a la urbanización del polígono se propone que las obras sean realizadas en una **ÚNICA ETAPA**. La duración máxima que se estima para la ejecución de la totalidad de los trabajos de urbanización es de **DOCE MESES**, contados a partir de la obtención de la Licencia municipal de Obra, previa la aprobación definitiva, por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, del correspondiente Proyecto de Urbanización.

BD

- 6.- A pesar de que las obras de urbanización, que hay que acometer, no implican grandes dificultades, el montante total de las mismas resulta algo elevado, debido por una parte a la gran proporción de espacio de viario, de carácter dotacional, y por otra al elevado coste de las obras imprescindibles para la canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino y para las redes eléctricas de media tensión por exigencias de la compañía suministradora.
- 7.- Sin perjuicio de lo anterior y como justificación de la decisión de realizar las obras de urbanización en una sola etapa, se indican las circunstancias siguientes:
- a.- La superficie del ámbito del polígono APR-13 es de 22.006,54 m<sup>2</sup>, que no es excesiva, para la capacidad técnica y de gestión de los propietarios y promotores de la actuación, por lo que en este sentido no existe dificultad alguna para acometer en una única etapa, la totalidad de las obras de urbanización.
- b.- Por otra parte el precio de venta de las parcelas será perfectamente ajustado al costo real de la actuación, por lo que se espera que una parte significativa de las parcelas resultantes, puedan ser vendidas antes y durante el transcurso de las obras, posibilitando el cobro de cantidades a cuenta del costo final de la respectiva parcela, por lo que no existen especiales problemas de tipo financiero para acometer el conjunto de las obras en una sola fase.

**DE TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO PODEMOS CONCLUIR, QUE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN, TIENE IDONEIDAD TÉCNICA Y VIABILIDAD ECONÓMICA** y cumple por tanto el requisito exigido en el Artículo 99, de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.



BD


**8.- CONCLUSIÓN**

La presente Memoria consta de sesenta y una páginas numeradas, desde la 1 hasta la 61, y de once Anejos.

A nuestro juicio, la presente Memoria, junto con el resto de documentos que configuran este Plan Parcial de Reforma Interior del Polígono APR-13, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada (Madrid), justifican la ordenación propuesta, por lo que se eleva a la consideración de la Propiedad y del Ayuntamiento de Fuenlabrada, para su aprobación y posterior desarrollo.

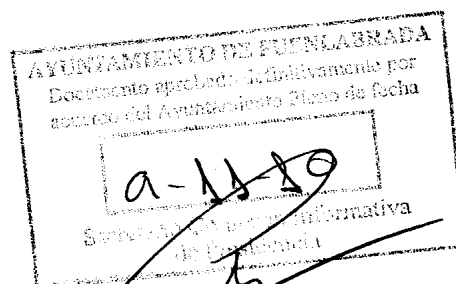
*Madrid, julio de 2010*

**EI INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS**



**Fdo. ANDRÉS PASTORIZA MUÑOZ**

**Colegiado nº 3.116**



**BD**