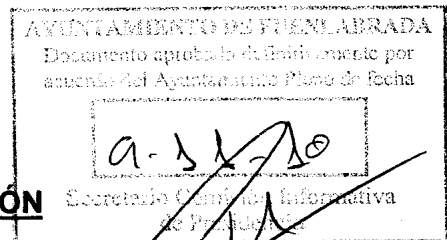


**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL POLÍGONO APR-13  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE FUENLABRADA (MADRID)**

**DOCUMENTO Nº 3  
ORDENANZAS**

## 1.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN



### 1.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de la edificación serán las establecidas en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En aquellos aspectos que sean más restrictivos, que las antedichas Normas Urbanísticas, prevalecerá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, publicado en el BOE número 74, de 28 de marzo de 2006).

### 1.2. RÉGIMEN GENERAL DE USO DEL SUELO

***A todos los efectos el uso característico y pormenorizado del polígono APR-13 será el industrial.***

El Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada establece el régimen general de los usos del suelo, y de acuerdo con él, se contemplan, dentro del ámbito del polígono APR-13, los ***usos predominantes*** siguientes:

- Uso Industrial.*
- Uso dotacional, para centros de transformación.*
- Uso dotacional, para zona verde.*
- Uso dotacional, Red viaria.*
- Uso dotacional, de servicios infraestructurales.*

En el Capítulo 10.4, del Título 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establecen las condiciones particulares del suelo urbano para la zona industrial (I), y de acuerdo con él, se considera lo siguiente:

**1.- Usos compatibles en posición parcial, para cualquiera de las zonas:**

(Artículo 10.4.16).

1.1.- Terciario de oficinas.

1.2.- Terciario comercial.

1.3.- Terciario recreativo.

1.4.- Dotacional.

1.5.- De acuerdo con el Artículo 9.1.11, los usos compatibles en su conjunto no podrán consumir más del cuarenta y nueve (49) por ciento (100) de la superficie edificable total, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad, de la parcela resultante en la que se localicen.

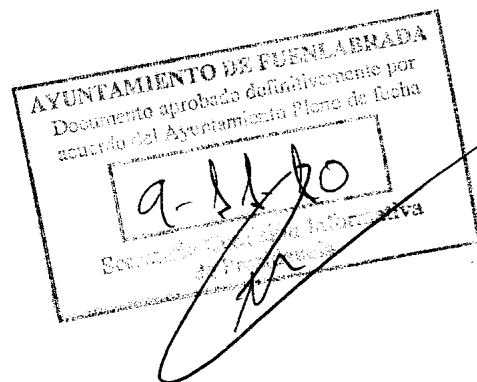
**2.- En edificios de uso exclusivo y solamente para la Zona 1, indicada en el plano número 6, del presente Plan Parcial, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones de la zona terciaria, se permitirán cualquiera de los usos terciarios, excepto el gran comercio alimentario.**

Las determinaciones de los distintos usos se establecen con detalle en las distintas ordenanzas zonales del presente documento.

**1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Se distinguen cinco zonas de ordenanza, coincidentes con las zonas de usos predominantes descritos anteriormente y reguladas por una ordenanza zonal específica para cada una de ellas:

- 1) Zona industrial.
- 2) Zona de centros de transformación.
- 3) Zona verde estancial.
- 4) Zona de red viaria.
- 5) Zona de servicios infraestructurales.

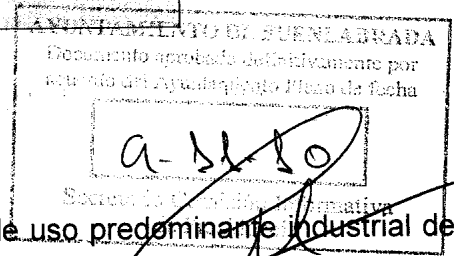


En las determinaciones, que se definen en los epígrafes siguientes, se indica el artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en las que se regula el concepto de que se trata.

## 2.- ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL

### 2.1.- DEFINICIÓN

Regula la edificación y el uso del suelo en las zonas de uso predominante industrial del APR-13, conforme a la tipología de edificación adosada o en edificio aislado.  
(Artículo 10.4.1).



### 2.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y DE VOLUMEN EDIFICABLE

#### **A. Edificabilidad de las parcelas (Artículos 8.5.7 y 10.4.9).**

1. La superficie edificable total, para el conjunto de todas las parcelas de aprovechamiento lucrativo, será como máximo de once mil tres con veintisiete (11.003,27) metros cuadrados.
2. El valor del coeficiente de edificabilidad neta, para cada una de las parcelas de aprovechamiento lucrativo, tendrá como máximo un valor de cero coma noventa y tres ochenta y tres (0,9383) metros cuadrados por metro cuadrado.
3. La superficie edificable, que corresponde a la parcela que se debe ceder al Ayuntamiento de Fuenlabrada, es de mil cien con treinta y tres (1.100,33) metros cuadrados.
4. La superficie edificable, que corresponde al resto de las parcelas de aprovechamiento lucrativo, atribuible al conjunto de propietarios de los terrenos, es de nueve mil novecientos dos con noventa y cuatro (9.902,94) metros cuadrados.
5. La superficie edificable atribuible a cada propietario de los terrenos, sobre una parcela concreta, deberá establecerse en el proyecto de Compensación y Parcelación.
6. En el cálculo de la superficie edificable no computarán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos, en la cuantía correspondiente a la dotación exigida según su uso en las presentes Ordenanzas.

BD

**B. Condiciones de ocupación de los edificios (Artículos 8.4.3 y 10.4.7).**

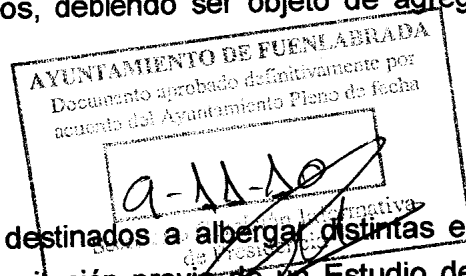
1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al treinta (30) por ciento (100) de su superficie.
2. En caso de que la parcela se ocupe por edificios de uso exclusivo no industrial, el espacio libre sobre rasante será como mínimo del cincuenta (50) por ciento (100), debiéndose ajardinarse al menos en el diez (10) por ciento (100) de su superficie, deberán plantarse árboles en proporción de un ejemplar por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre.

**C. Condiciones de parcelación (Artículos 8.2.1, 8.2.6 y 10.4.5).**

1. A efectos de parcelación, reparcelación y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
  - 1.1. **Superficie mínima de la parcela:** Quinientos (500) metros cuadrados.
  - 1.2. **Frente mínimo de la parcela al viario.** Dieciséis (16) metros.
  - 1.3. **Forma de la parcela.** Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a dieciséis (16) metros.
2. **Parcelas inedificables:** Las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación.

**D. Industria nido (Artículo 10.4.15).**

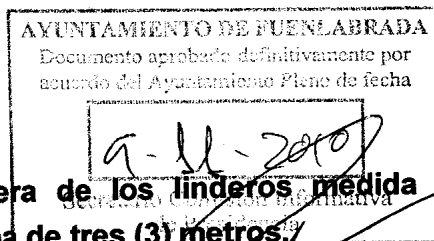
1. La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que regule los criterios de ordenación y en el que cumplan las siguientes condiciones:
  - 1.1. Deberán estar ubicados sobre parcelas de superficie superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
  - 1.2. La ocupación no será superior al cincuenta (50) por ciento (100) de la parcela neta.
  - 1.3. La superficie de ocupación en planta baja de locales-naves no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.



- 1.4. La dotación de servicios comunes contemplada en las condiciones de uso, se calcula sobre la suma de superficie destinada a producción de cada una de las empresas.
- 1.5. El número máximo de actividades adosadas sin interrupción será de diez unidades y la fachada máxima del edificio sin interrupciones será de ciento veinte (120) metros.

**E. Separación a linderos (Artículos 8.3.8 y 10.4.6).**

1. La separación de la edificación a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros.
2. No obstante la edificación podrá adosarse a uno o ambos linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 2.1. Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
  - 2.2. Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.
  - 2.3. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplaran las condiciones de adosamiento a que se sometan, siempre y cuando las naves adosadas no superen en conjunto una superficie de dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - 2.4. En caso de parcelas resultantes de una segregación con posterioridad a la construcción de la nave en la parcela originaria, siempre que la superficie total adosada sea inferior a ocho mil (8.000) metros cuadrados y el número de naves no superior a ocho (8).
  - 2.5. Cuando las condiciones de frente o forma de la parcela no alcancen los mínimos establecidos en el artículo C., y no pueda ser objeto de agregación o reparcelación con las colindantes.
  - 2.6. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianeras, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.
  - 2.7. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera y aislada respecto a los restantes linderos deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.



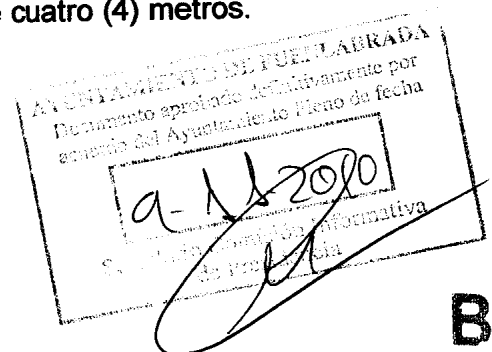
- 2.8. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio en su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.
3. En el caso que la parcela se ocupe por edificios de uso exclusivo terciario y solamente para la Zona 1, la edificación guardará las distancias mínimas a los linderos que a continuación se indican:
- 3.1. A las alineaciones exteriores cuatro (4) metros.
- 3.2. Al resto de los linderos: cinco (5) metros.

**F. Accesos de vehículos (Artículo 9.6.7)**

1. Se prohíben los accesos a naves y/o locales en las zonas de cruce de viales, debiéndose respetar una distancia mínima de cinco (5) metros entre el extremo de las puertas de acceso y los puntos de tangencia de las alineaciones curvas de los bordillos de calzada.
2. Los accesos de los vehículos dispondrán, en el exterior y dentro de la parcela, de un espacio mínimo de cinco (5) metros de largo por el ancho que corresponda según el tipo de acceso, en donde no se ejercerá ninguna actividad.
3. La anchura mínima de los accesos será de cuatro (4) metros para un solo sentido de circulación y de seis (6) metros para doble sentido de circulación.
4. Para la entrada de vehículos a zonas reservadas para aparcamiento en el interior de los edificios, situadas en planta baja por encima de la rasante, la pendiente máxima entre los niveles de la rasante del acceso en el límite de la parcela y en las puertas de entrada, ubicadas en las fachadas de las edificaciones, será de un seis (6) por ciento (100).

**G. Separación entre edificios (Artículos 8.3.10 y 10.4.8).**

1. Cuando en una parcela existen varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior en un tercio de altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros.

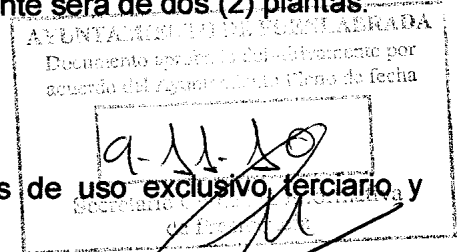


**H. Altura máxima de la edificación (Artículos 8.6.4 a 8.6.13 y, 10.4.10).**

1. La altura máxima de la edificación será diez (10) metros, medidos desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa.
2. En el caso que la parcela se ocupe por edificios de uso exclusivo terciario y solamente para la Zona 1, la altura máxima de la edificación será once (11) metros, medidos desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa.
3. Serán admisibles por encima de la altura señalada los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, etc.).
4. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar el edificio.
5. Cuando la cubierta sea inclinada la pendiente máxima será del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiséis grados (26°).

**I. Plantas de la edificación por encima de la rasante (Artículos 8.6.14, 8.8.31 y, 10.4.10).**

1. El número máximo de plantas por encima de la rasante será de dos (2) plantas.
2. En el caso de oficinas será de tres (3) plantas.
3. En el caso que la parcela se ocupe por edificios de uso exclusivo terciario y solamente para la Zona 1, será de tres (3) plantas.
4. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta (50) por ciento (100) de la superficie del local al que esté adscrita y se sitúe en zona opuesta a la fachada de acceso al correspondiente local.



**J. Plantas de la edificación por debajo de la rasante.**

1. Se permite una (1) planta bajo rasante, en planta sótano ó semisótano, destinada al uso exclusivo de aparcamientos y dotación de instalaciones y servicios para el edificio.
2. En el caso que la parcela se ocupe por edificios de uso exclusivo terciario y solamente para la Zona 1, se permiten dos (2) plantas de sótano bajo rasante, destinadas al uso exclusivo de aparcamientos y dotación de instalaciones y servicios para el edificio.



3. Estas áreas no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

**K. Altura libre de pisos (Artículo 10.4.11).**

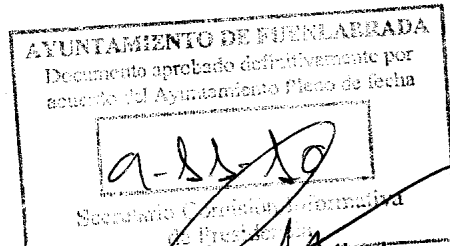
1. Será de 3,20 m, salvo para plantas o entreplantas de oficina que será de 2,50 m.; en todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por la reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

**L. Salientes permitidos (Artículo 10.4.13).**

1. Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos, siempre y cuando sus salientes no superen los noventa (90) centímetros.

**2.3.- DETERMINACIONES ESTÉTICAS**

(Artículo 10.4.14 y Capítulo 8.10).



**A. Determinaciones Generales.**

1. Aunque en el artículo 10.4.14, referente a las condiciones particulares de la zona industrial, se indica que la composición y tratamiento de fachadas es libre, se estará a lo dispuesto sobre las determinaciones estéticas en el Capítulo 8.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en lo que sean aplicables racionalmente.
2. En todo caso se deberán respetar los criterios que se indican en los epígrafes siguientes:

**B. Cerramientos de parcelas (Artículo 8.3.6 a).**

1. Se permitirán cierres de hasta dos (2) metros de altura en todos los linderos.
2. En los linderos de fachada, la parte opaca no superará setenta (70) centímetros, salvo en las zonas donde se prevea la instalación de armarios de registro para las instalaciones, en cuyo caso ocuparán toda la altura.
3. En el caso que sea necesario disponer puertas para el acceso de vehículos al interior de las parcelas, estas tendrán una altura no superior a dos (2) metros. Estarán dotadas de mecanismos de corredera deslizante, para su apertura automática lateral, con mando a distancia y dispondrá de accionamiento manual para cuando falle el suministro de energía o por fallo o avería de la misma; el

sistema manual podrá ser accionado sin ningún tipo de herramientas, a fin de garantizar la apertura de la misma, en caso de emergencia, en el menor tiempo posible.

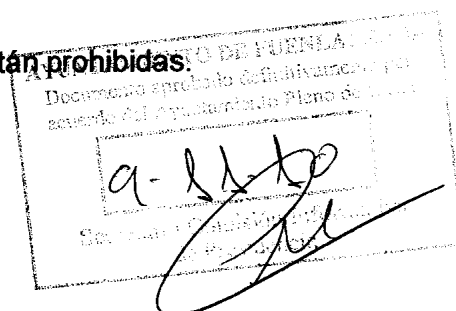
### C. Tipología de los edificios.

1. Para cada una de las zonas se establecerá un criterio de diseño común, que aunque no contemple la absoluta semejanza de todas las naves, respetará una coherencia constructiva y estética; sobre todo en las fachadas exteriores (tipo y color de materiales, alturas máximas, disposición de accesos y huecos de fachada, etc.).
2. Para el caso de tipología adosada las fachadas de las edificaciones, con frente a una misma acera del viario, se proyectarán con la misma alineación. En el caso, que no se respetase este criterio, se deberá justificar razonadamente desde los puntos de vista funcional, estético y económico.
3. Será necesario justificar la estabilidad al fuego de las estructuras de las naves, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.
4. Las cubiertas o fachadas de fibrocemento están prohibidas.

## 2.4.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

(Artículo 10.4.12).

- A. Será de aplicación el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, BOE núm. 303, de 17 de diciembre de 2004), lo dispuesto en la ley del fuego de la Comunidad de Madrid, por la que se regulan los Servicios de Prevención de Incendios y Salvamentos (Ley 14/1994, de 28 de diciembre, BOCAM 11 de enero de 1995, modificada por la Ley 19/1999, de 19 de abril); en el Código Técnico de la Edificación y en la demás Normativa de Prevención de Incendios o disposiciones sectoriales de aplicación, que sean vigentes.
- B. En todo caso, se dotará de boca de incendios a toda nave cuya superficie edificada sea superior a trescientos (300) metros cuadrados, en proporción de una unidad por cada (500) metros cuadrados edificados o fracción, debiendo quedar cubierta toda la superficie bajo el radio de acción de las mismas.
- C. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una puerta adicional con un ancho mínimo de (1) metro.



## **2.5.- DETERMINACIONES DE USO**

(Título 9 y Artículo 10.4.16).

### **A. DETERMINACIONES GENERALES.**

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las condiciones que el Plan General de Ordenación Urbana establece para el uso concreto de que se trate:

### **B. USO PREDOMINANTE.**

1. El uso predominante de cada edificio será el industrial (Capítulo 9.3.), al que deberá destinarse al menos el cincuenta y uno (51) por ciento (100) de la superficie edificable total, computándose en este porcentaje los espacios destinados a producción, almacenaje del uso industrial, distribución transformación, etc.; y el cuarenta y nueve (49) por ciento (100) restante podrá destinarse a cualesquiera de los demás usos compatibles (incluidos los almacenes a su servicio). (Artículo 9.1.11).
2. En el cálculo de los porcentajes indicados no se incluirá la superficie de los usos no computables a efectos de edificabilidad.

### **C. USOS COMPATIBLES (Artículo 10.4.16).**

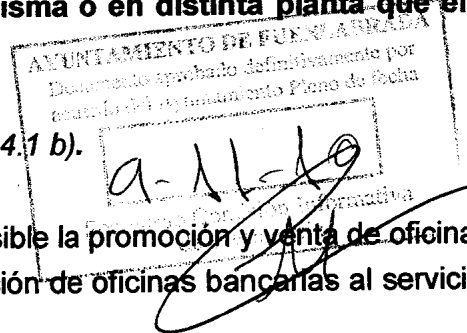
**Podrán instalarse en posición parcial; en la misma o en distinta planta que el uso predominante, los usos siguientes:**

1. **Servicios terciarios de oficinas (Artículo 9.4.1 b).**

Estará ligado al uso industrial, sin que sea posible la promoción y venta de oficinas de forma independiente; admitiéndose la instalación de oficinas bancarias al servicio del polígono.

2. **Terciario comercial (Artículo 9.4.1 c).**

- 2.1. Necesariamente deberá estar asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.
- 2.2. Tendrá la categoría de pequeño comercio y medio comercio, no alimentarios.
- 2.3. El pequeño comercio, no alimentario, debe tener una dimensión no mayor a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta.



2.4. El mediano comercio, no alimentario debe tener una superficie de venta comprendida entre quinientos (500) y dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de venta.

2.5. Si la superficie destinada a uso comercial, al por mayor o al por menor, fuere igual o superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, se requerirá un Estudio de Viabilidad, previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producirse sobre la red viaria de la zona, la estructura comercial de las zonas próximas y del municipio, etc., a fin de determinar la procedencia o improcedencia de su autorización.

### 3. Terciario recreativo (Artículo 9.4.1 d).

Se admite la instalación de bares y restaurantes.

### D. CUALQUIERA DE LOS USOS TERCIARIOS, EXCEPTO EL GRAN COMERCIO ALIMENTARIO.

**La Zona 1**, indicada en el plano número 6, del presente Plan Parcial, queda en situación de borde con respecto al suelo industrial y delimitada por la carretera M-506 (viario público de la red estructurante), por lo que cumple con uno de los requisitos exigidos en el Artículo 10.4.16 de las Normas Urbanísticas, **para permitir en ella, en edificios de uso exclusivo, cualquiera de los usos terciarios** (por ejemplo: hoteles, discotecas, cines, ocio, sanitario ó educativo no reglado, etc.), **excepto el gran comercio alimentario, siempre que se cumplan todas y cada una de las condiciones de la zona terciaria** (Capítulo 10.5).

### E. Dotación de aparcamientos (Capítulo 8, Sección 4ª).

1. De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 36, epígrafe c), de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid, deberá preverse una plaza y media (1,5) de aparcamiento, siempre en el interior de cada parcela privada, por cada cien (100) metros cuadrados construidos ó fracción de cualquier uso.
2. Podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de parcelas, con un límite del noventa por ciento (90%) de su superficie.
3. Según lo indicado en el artículo 9.3.9, en su epígrafe 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Fuenlabrada en los talleres de automoción se dispondrá de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o en el espacio libre de parcelas edificables, de al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de local.

PLANO DE ORDENACIÓN URBANA  
 DOCUMENTO QUE SE ADOPTA POR  
 ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLANO DE FUELABRADA  
 a-1110  
 SECRETARÍA DE URBANISMO

4. Conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana (Artículo 9.4.24.), para uso comercial, se reservarán dos (2) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaria y cuatro (4) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta alimentaria; y si tuviera una superficie de venta dedicada a la alimentación superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados las reservas se duplicarán; siendo la dotación total de plazas la suma de las correspondientes a la superficie alimentaria y no alimentaria.
5. Las áreas destinadas a la dotación de aparcamientos no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

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

a. 11.10

**F. Usos de los espacios de retranqueo.**

En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación de los linderos, conforme a las distancias establecidas en el artículo 2.3 epígrafe **E**, con carácter de mínimos (3 m.), existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:

1. En el espacio libre de separación de la fachada con la alineación exterior estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos, ni en general cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobras, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 x 2,50 y 3,59 metros de altura.
2. La finalidad principal de los espacios libres de separación al resto de los linderos es permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en las franjas correspondientes a los retranqueos mínimos de (3) metros; fuera de ellas si su anchura fuera mayor
3. Los espacios libres colindantes con los linderos laterales conectarán con la vía pública, mediante embocaduras de anchura no inferior a los tres (3) metros y fácilmente practicables.
4. En cualquiera de los espacios libres, descritos anteriormente, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.
5. Los mencionados depósitos deberán además ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.
6. En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras.

### 3.- ORDENANZA ZONAL DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

#### 3.1.- DEFINICIÓN

Esta zona de ordenación comprende las dos áreas de suelo, de carácter dotacional, destinadas a la implantación de centros de transformación, que darán servicio exclusivo a las edificaciones y a la futura urbanización a implantar en el polígono APR-13, cuya propiedad se ha de ceder a la Compañía Eléctrica IBERDROLA, S.A.

#### 3.2.- SITUACIÓN

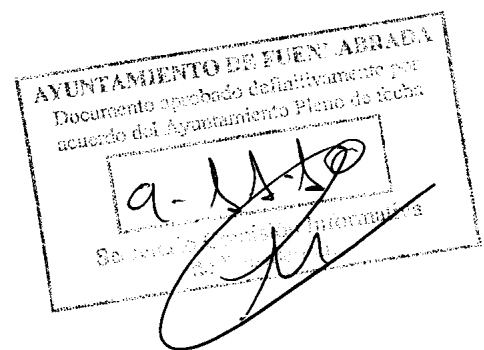
En el plano número 6 del presente Plan Parcial, se ha dibujado, con carácter orientativo y no vinculante, la ubicación de dos parcelas donde se instalarán estos dos centros de transformación. Su situación exacta se determinará en el Proyecto de Compensación y Parcelación, para su futura segregación.

#### 3.3.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

El frente de cada parcela se situará lo más próximo posible al trasdós de la acera del vial público, que le sirve de acceso.

#### 3.4.- TIPOLOGÍA

Los centros de transformación serán preferentemente subterráneos, salvo que no sea posible por los requerimientos IBERDROLA, S.A.



## 4.- ORDENANZA DE ZONA VERDE

### 4.1.- DEFINICIÓN

(Artículo 9.5.5).

Esta zona de ordenación comprende las áreas de suelo, de carácter dotacional, destinadas a zonas verdes, según se refleja gráficamente en el plano número 6 del presente Plan Parcial.

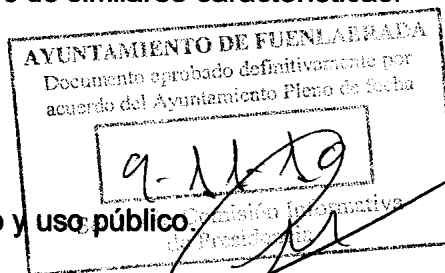
### 4.2.- CONDICIONES DE AJARDINAMIENTO

- a. El nivel del terreno en los linderos de la zona verde se ajustará a la rasante de los viales y parcelas adyacentes.
- b. La zona verde quedará ajardinada con plantaciones adecuadas a la climatología de la zona y se la deberá dotar de un adecuado mobiliario urbano, como bancos y otros elementos, de forma que sean posibles el paseo y las actividades de ocio y esparcimiento.
- c. Se la podrá dotar de un pequeño almacén de herramientas y aperos de labranza precisos para su conservación y mantenimiento, de superficie no superior a ocho (8) metros cuadrados.
- d. También se podrán ubicar otros elementos tales, cabinas de teléfono, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características.

### 4.3.- DETERMINACIONES DE USO

(Artículo 9.5.8).

- a. La zona verde es de ámbito local, de dominio y uso público.
- b. Se podrá autorizar la construcción de un garaje aparcamiento subterráneo de uso público, debajo de la zona verde A, gestionado directamente por la Administración Municipal o mediante cesión administrativa.
- c. Se podrá autorizar la implantación de pérgolas o cenadores.
- d. Quedan prohibidas cualquier otra instalación ó construcción consumidora de volumen distintas a las indicadas.



## 5.- ORDENANZA ZONAL DE RED VIARIA

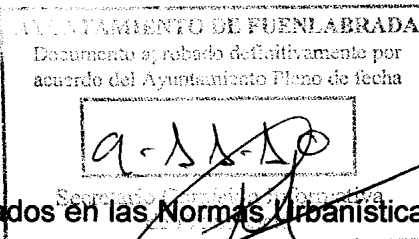
### 5.1.- DEFINICIÓN

Tiene el la consideración de uso dotacional de servicios de red viaria los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de vehículos, peatones y medios de transporte.

La zona de la red viaria del polígono APR-13, queda establecida según la delimitación representada gráficamente en el plano N° 6 de Zonificación, del presente Plan Parcial.

### 5.2.- DETERMINACIONES

Con carácter general se regirá por los criterios marcados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, en su Capítulo 9.8.; con la excepción de los límites que se pudieran establecer, en las zonas de dominio público, por aplicación la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta que la M-506 y su vía de servicio, tienen el carácter de travesía en suelo urbano, a su paso por el límite del polígono APR-13.

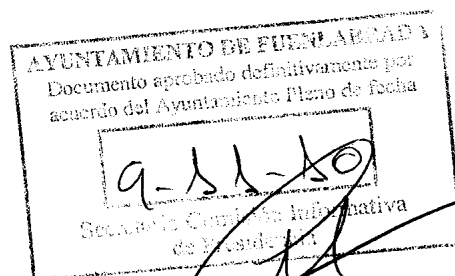


**A. Con carácter particular se aplicarán las siguientes determinaciones para el diseño de los firmes y para los usos:**

- 1.- Los criterios marcados en la Memoria del Presente Plan Parcial.
- 2.- Las distintas capas para la formación de la explanada y de las secciones estructurales de los firmes de las calzadas, se definirán siguiendo los criterios de la Orden Circular 10/2002 del Ministerio de Fomento. (Norma 6.1-IC), para una categoría tráfico pesado T32.
- 3.- Una vez que se haya realizado el reconocimiento geotécnico, de las áreas donde se han de implantar los nuevos viales y las redes públicas, mediante la práctica de las oportunas calicatas y se conozcan, tanto las características del terreno como su capacidad portante, se definirán de forma definitiva los distintos espesores y la naturaleza de las distintas capas que han de conformar las explanadas y los firmes.



- 4.- No se permitirá edificación permanente alguna, en los espacios sujetos a esta Ordenanza, pudiendo situarse en ellos tan solo elementos tales como paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correos, bancos, papeleras y contenedores de basura, semáforos, elementos para la instalación de alumbrado público, señalización vial al servicio del tránsito peatonal o rodado, elementos de jardinería; siempre y cuando no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el de vehículos.



## 6.- ORDENANZA ZONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

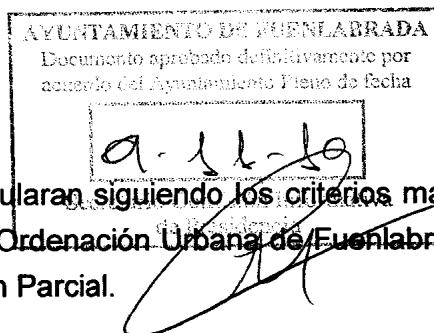
### 6.1.- DEFINICIÓN

Tiene el la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales, el de los espacios libres reservados para la implantación de cualquier tipo de red que requiera la utilización de suelo público (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc., así como a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos).

En este capítulo se incluyen también las normas particulares que se deben seguir para el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

### 6.2.- DETERMINACIONES

Con carácter general las determinaciones se regularán siguiendo los criterios marcados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, en su Capítulo 9.7. y en la Memoria del presente Plan Parcial.



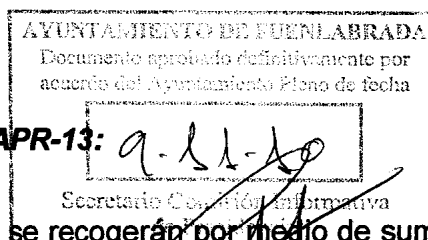
***Con carácter particular se aplicarán las siguientes determinaciones para el proyecto y construcción de la urbanización del polígono APR-13:***

#### ***A. Respecto a la demanda de recursos hídricos y al abastecimiento con agua potable del Polígono APR-13:***

1. En principio se ha previsto no utilizar agua potable para el riego de las zonas verdes, comunes y públicas: Para esta hipótesis la nueva demanda de recursos hídricos de la actuación APR-13 supone un consumo medio diario de agua potable de 96 m<sup>3</sup>, con un caudal medio de 1,1 litros/seg y un caudal punta de 3,3 litros/seg. (ver apartado 5.2.4. de la Memoria). 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 27 de junio de 2008 (copias de ambos informes se incluyen en el Anejo N° 11 de la Memoria).
2. En el caso que finalmente se decidiera proyectar redes para el riego de las zonas verdes de uso público con agua potable, conectadas *de forma transitoria* a la red de distribución agua del Canal de Isabel II, deberán ser independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada procedente de la EDAR Cuenca Media Arroyo Culebro, y disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Para esta hipótesis la nueva demanda de recursos hídricos de la actuación APR-13 supone un consumo medio diario de agua potable de 114 m<sup>3</sup>, con un caudal medio de 1,32 litros/seg y un caudal punta de 4 litros/seg.

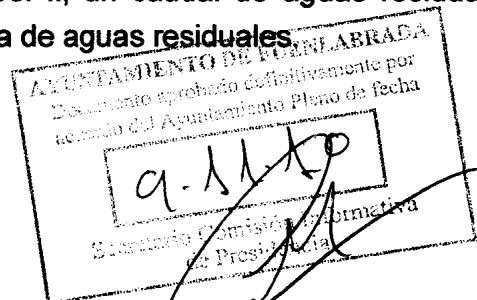
3. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
4. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales *para el baldeo de calles*.
5. La red de distribución de agua potable se proyectará según el esquema reflejado gráficamente en el Plano N° 17, que sigue los criterios del informe sobre la viabilidad del suministro de agua potable del Canal de Isabel II (ver Anejo N° 11 de la Memoria) y se construirá con tuberías de fundición dúctil con un diámetro nominal de ciento cincuenta milímetros (150 mm.). Deberán seguirse los criterios técnicos indicados en el apartado 5.2.4. de la Memoria, cumplir las Normas para el Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II y remitirse a la división de Conformidades Técnicas de esta entidad para su aprobación.



**B. Respecto al saneamiento y depuración del APR-13:**

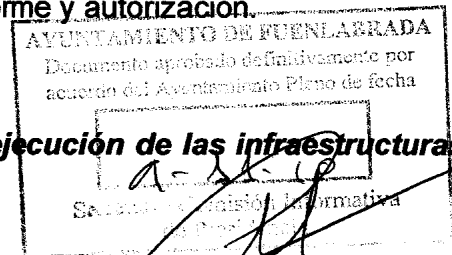
1. Las aguas pluviales, procedentes del viario, se recogerán por medio de sumideros imbornales, colocados en las vías públicas a distancias adecuadas a su capacidad de desagüe, y se encauzan hasta los pozos de registro del colector ovoide, situado en el nuevo vial proyectado.
2. Todas aquellas parcelas 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 la red de alcantarillado existente unitaria del polígono industrial Callfersa-1, que es de titularidad municipal, situados bien en la 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.
5. El diámetro mínimo de los tubulares a utilizar en la red de alcantarillado será de trescientos milímetros (300 mm.).
6. El caudal de vertido de aguas residuales que genera el Polígono APR-13 es de 77 m<sup>3</sup>/día, de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II de marzo de 2006 (Ver apartado 5.2.3. de la Memoria).
7. En cualquier caso los vertidos líquidos deberán atenerse a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, 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).
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.



**C. Respecto a la afección del medio hídrico de la canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino:**

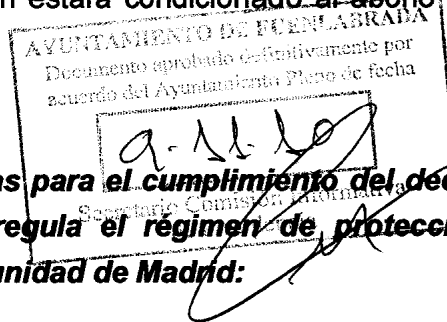
1. El Proyecto de Urbanización se desarrollará siguiendo los criterios indicados en los apartados 3.5. y 5.2.2 de la Memoria y deberá incluir la justificación de los cálculos hidráulicos de la canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino, incluyendo la determinación del caudal total de referencia en el canal de desagüe para un periodo de retorno de 500 años.
2. La arqueta de transferencia 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.
3. La parte del Proyecto de Urbanización correspondiente a las obras de canalización y cubrición del arroyo de Valdetocino deberá remitirse a la Confederación Hidrográfica del Tajo para su informe y autorización.



**D. Respecto a la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas:**

1. El promotor de la actuación urbanística APR-13 tiene el deber de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
2. 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.

3. 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. En la estimación económica de los costes de las obras de urbanización del presente Plan Parcial (capítulo 7 de la Memoria), se incluye la repercusión que corresponde al Polígono APR-13.
4. 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.



**E. Respecto a las medidas correctoras para el cumplimiento del decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid:**

1. En el estudio acústico que acompaña al presente Plan Parcial, existen zonas del área de sensibilidad acústica donde se superan los límites sonoros diurnos y nocturnos exigidos por la legislación. En consecuencia, y a fin de que se cumplan tales límites, se debe construir una barrera acústica (dentro del ámbito del APR-13), coincidiendo con la ubicación prevista para el muro de contención de tierras de la vía de servicio de la carretera M-506 (Ver plano 13 del referido estudio).
2. La barrera acústica deberá tener cuatro metros y medio (4,5 m.) de altura y cumplir con los requerimientos técnicos que se describen en el apartado 8 del estudio acústico.

**F. Respecto a la caracterización de la calidad del suelo y a la gestión de residuos:**

1. En el estudio de caracterización del suelo, fases 1 y 2, que acompaña al presente Plan Parcial, se han detectado en los terrenos del polígono APR-13 dos pequeñas zonas, una ocupada por escombros y otra con restos de chatarra (ver plano 8 del mencionado estudio). Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Fuenlabrada.
2. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre

de 2002 por el que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

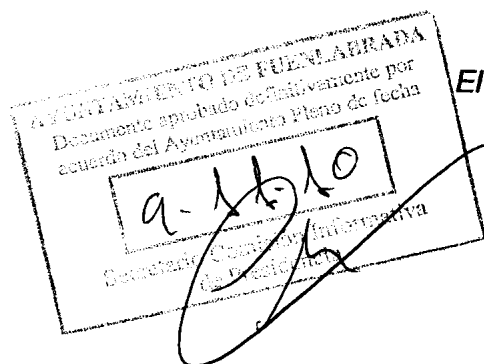
3. En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará acabo la correspondiente investigación del suelo al objeto de determinar si existe afección a su calidad.
4. En el caso de implantarse instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto; en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio. de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**G. Respecto al informe del Proyecto de Urbanización en la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid:**

1. 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.
2. Estará redactado por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y visado en su Colegio profesional.
3. 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.

Las presentes Ordenanzas constan de 23 páginas numeradas, desde la 1 hasta la 23.

Madrid, julio de 2010



EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo. ANDRÉS PASTORIZA MUÑOZ  
Colegiado nº 3.116

BD