

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44

FUENLABRADA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 2 de julio de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2, DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO, DEL SECTOR APR-14, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA

“Primero.—Aprobar definitivamente el documento de Modificación Puntual Número 2 del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano del APR-14, de Fuenlabrada, cuyo objeto es el cambio en las condiciones de ordenación pormenorizada establecidas por la ordenanza de aplicación para la parcela 1 del documento, calificada con uso industrial, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie, edificabilidad máxima y uso característico.

Segundo.—Ratificar el convenio urbanístico incluido en la Modificación Puntual Número 2 del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano del APR-14, de Fuenlabrada, firmado el día 4 de junio de 2020, haciendo saber a la sociedad VGP Park Fuenlabrada, SLU, que en el plazo de 15 días siguientes a la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, deberá dar cumplimiento a la obligación de pago asumida en su estipulación séptima.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las modificaciones efectuadas, procediendo también a su publicación por medios telemáticos en la página web municipal, de acuerdo con el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Asimismo, se hace saber a los interesados que contra este acuerdo podrán presentar recurso contencioso-administrativo directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, conforme a lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa”.

TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA ZONAL DEL APR-14

1. *Definición*

Regula la edificación y el uso del suelo de uso predominante industrial del APR-14.

2. *Clasificación*

Se distinguen dos grados:

- A) Grado primero: Corresponde a parcelas de industrias no agrupadas.
- B) Grado segundo: Corresponde a parcelas de gran tamaño con posibilidad de actuaciones integradas en un Minipolígono.

3. *Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable*

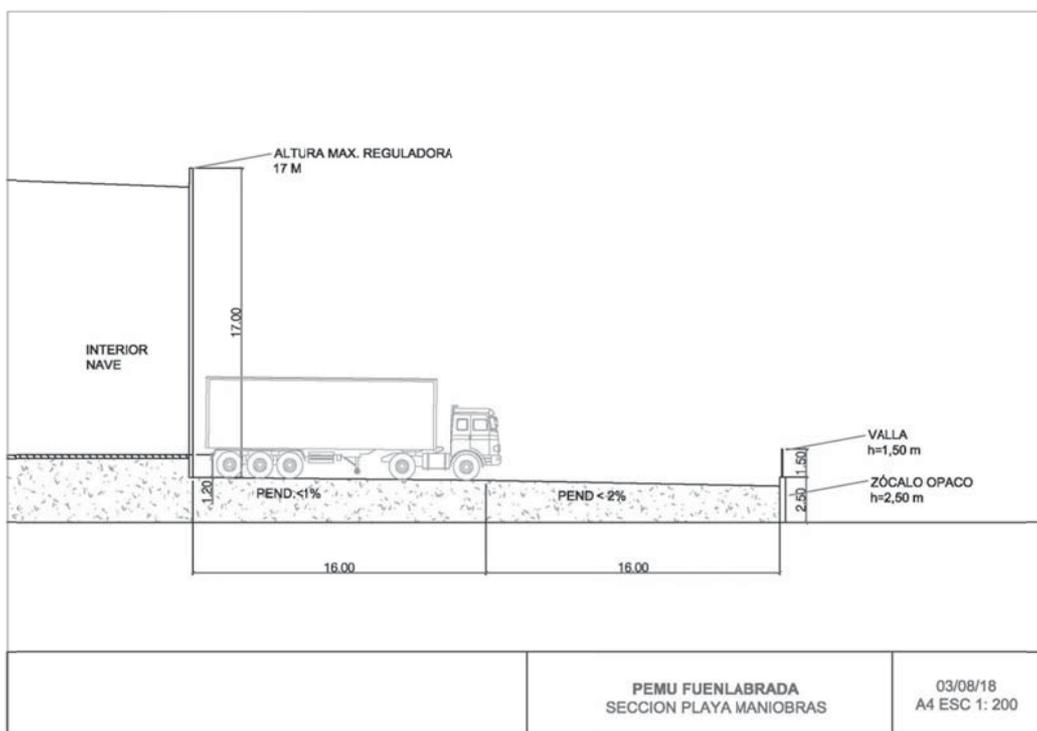
- A) Alineaciones (Art. 8.2.4.). Serán las indicadas en el plano correspondiente respecto a las que se miden los retranqueos.
- B) Altura de la edificación (Art. 8.6.6 a 8.6.13.):

— Grado 1.º: La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (10 metros), exceptuándose los elementos del sistema productivo que requieran funcionalmente mayor altura. En el caso de oficinas podrán autorizarse tres plantas, sin superar la altura especificada en metros.

La altura mínima de planta será de 3,2 metros, sin perjuicio de la autorización de entreplantas en las condiciones establecidas por el Plan General de Orde-

nación Urbana y del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del uso y actividad concretos de que se trate.

- Grado 2.º: La altura total máxima será de 17 metros medidos desde la intersección del plano de fachada con la plataforma exterior de acceso y carga y descarga, entendida como cota origen y referencia (Art. 8.6.5.b) de las Normas Urbanísticas del PGOUF), hasta la coronación (ver esquema adjunto) cuando se realicen edificaciones de más de 7.500 m² de ocupación y las naves en que se divida sean de superficie igual o superior a 2.500 m²s.



Cuando se materialice el aprovechamiento en edificaciones con naves de superficie inferior a 2.500 m²s se aplicarán las condiciones de altura previstas en el Art. 10.4.10 de las Normas Urbanísticas PGOUF.

En el caso de oficinas podrán autorizarse tres plantas, sin superar la altura especificada en metros.

La altura mínima por planta será la especificada en el Art. 10.4.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUF.

C) Área de movimiento de la edificación (A. 8.3.12):

- Grado 1.º: Es la especificada en el plano número 4 para cada manzana. Caso de construirse edificaciones aisladas deberán preverse los retranqueos correspondientes, que trocearán el área de movimiento representada.
- Grado 2.º: La resultante de aplicar las determinaciones sobre retranqueos y línea límite de edificación/protección de las Carreteras colindantes, que quedan reflejadas en el Plano n.º 4 Modificado.

D) Cierres de Parcela (Art. 8.3.6a):

- Grado 1.º: Se permitirán cierres de hasta 2 metros en linderos laterales o de fondo de parcela; y, en los linderos de fachada, la parte opaca no superará los 0,5 metros.
- Grado 2.º: “Se permiten cierres de parcela en la alineación a la calle de los Herreros con altura máxima de 4,00 m de los que podrán ser opacos un máximo de 2,50 m.

En linderos con suelos no urbanos, la altura máxima será de 2,50 m., con un zócalo opaco de altura máxima 1,00 m. En el lindero colindante con la zona verde, se autoriza, superar la altura del zócalo opaco hasta un máximo de 1,50 m, cuando sea necesario para la nivelación de la plataforma exterior de acce-

so y carga y descarga y la longitud del tramo con esa mayor altura no sea superior a 50 m.

Cuando la alineación oficial de la parcela se sitúe en la zona de limitación a la edificabilidad o en la zona de protección, a que se refieren los Arts. 32 y 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, las características del cerramiento se determinarán conforme a la legislación sectorial aplicable”.

- E) Coeficiente de edificabilidad (Art. 8.5.7.). La superficie edificable en cada parcela es la que se relaciona a continuación:

PARCELA ACTUAL	SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
1	80.223,00	53.161,64
2	6.512,60	9.117,64
3	3.520,66	4.731,30
4	1.323,04	1.852,26
5	20.835,73	29.230,04
6	3.372,82	4.524,32
TOTAL	115.787,85	102.617,20

- F) Fondo de parcela: No se establece viniendo definido por la aplicación del resto de los parámetros.

- G) Frente mínimo a viario (Art.8.3.6):

- Grado 1.º: El frente mínimo a viario será de 11,5 metros, excepto en las parcelas de confluencia entre viarios en las que este parámetro será de 12 metros.
- Grado 2.º: El frente mínimo de parcela a viario (Calle Herreros) será de 75 m. No se admitirá el acceso a las parcelas desde los linderos con las carreteras (M-506 y Radial 4).

No se podrá disminuir el frente de parcela en el lindero con la Carretera M-506.

- H) Ocupación máxima de parcela (Art. 8.4.3):

- Grado 1.º: La ocupación máxima será del 70%.
- Grado 2.º: La ocupación máxima será del 55%.

- I) Parcela mínima (Arts. 8.2.1 y 8.2.6.):

- Grado 1.º: La superficie mínima de parcela será de 500 m².
- Grado 2.º: La parcela mínima será 14.000 m²s.

- J) Retranqueos (Art. 8.3.9.):

- Grado 1.º:

- a) A fachada:

El retranqueo mínimo a fachada será de 1,5 metros.

En parcelas con frente a la M-506 el retranqueo mínimo será de 10 metros, exceptuando el frente de las edificaciones existentes en el que se mantendrá el retranqueo actual.

- b) A linderos laterales (Art. 8.3.8.):

El retranqueo mínimo a linderos laterales será de 1,5 metros, excepto si limita con una vía pública rodada, en cuyo caso será de 2 metros ó de 3,5 metros si colinda con la M-506.

Si se trata de agrupaciones de naves (cuya superficie total no podrá superar los 3.000 m² y deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad) el retranqueo lateral será inexistente; y se exigirá un retranqueo común a la alineación de parcela constante para el conjunto que podrá, eventualmente, tener movimientos rítmicos modulados.

- c) A fondo de parcela:

El retranqueo mínimo a fondo de parcela será de 1,5 metros.

- Grado 2.º:

El retranqueo mínimo a linderos será de 10 metros.

No podrá superarse en ningún caso la línea límite de edificación/protección de las carreteras colindantes reflejada en el Plano n.º 4 Modificado.

K) Determinaciones estéticas (Arts. 8.4 y sig):

Se estará a lo dispuesto en los artículos 8.4. y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

- Grado 1.º: Cuando se agrupen las edificaciones de varias parcelas hasta el límite máximo definido en las determinaciones de aprovechamiento, se exigirá un proyecto común que, aunque no contemple la absoluta semejanza de cada nave, sí establecerá 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.). Cuando se trate de edificaciones aisladas en cada parcela se respetará, al menos, la regla de igual retranqueo por frente de manzana.
- Grado 2.º: Excepto si se segrega la parcela, responderá a una concepción unitaria en todos los aspectos. No se permiten cubiertas en dientes de sierra ni soluciones similares de naves industriales.

L) Determinaciones de Uso (Título 9):

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

En ningún caso el espacio destinado a producción en el ámbito del polígono podrá ser inferior al 15% de la superficie edificable total de uso industrial y se podrá localizar en una o varias manzanas o parcelas (para el cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Fuenlabrada).

— Grado 1.º:

- a) Uso predominante: El uso predominante de cada edificio construido sobre una o varias manzanas será el industrial (Art. 9.3.), al que deberá destinarse al menos el 51% del aprovechamiento, computándose en este porcentaje los espacios destinados a producción, almacenaje del uso industrial, distribución transformación, etc.; y el 49% restante podrá destinarse a comercial o a cualesquiera de los demás usos compatibles (incluidos los almacenes a su servicio).

En el supuesto de naves industriales con una sola actividad, el cumplimiento de la citada distribución de porcentajes para uso predominante y usos complementarios deberá producirse en cada una de ellas; y si se trata de naves compactas que, mediante su constitución en régimen de división horizontal, alberguen varias actividades, el cumplimiento de los porcentajes de los usos predominantes y compatibles podrá realizarse, bien sobre cada módulo en que se divida la construcción, bien por bloques o zonas dentro de la misma.

En conjuntos de varias actividades, el espacio destinado a cada actividad independiente deberá cumplir, en todo caso, con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a superficies mínimas, frente a calle, altura mínima y normas contra incendios.

- b) Usos compatibles: Podrán instalarse en la misma o en distinta planta que el uso predominante:
 - a') Terciario de oficinas: 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.
 - b') Terciario comercial (Art. 9.4.1.): Si la superficie destinada a uso comercial (al por mayor o al por menor) fuere igual o superior a 750 m² 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.
 - c') Terciario recreativo (Art. 9.4.): Se admite la instalación de bares y restaurantes.
 - d') Residencial: Se permite la construcción de una vivienda de 90 m² para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie superior a 1.000 m².

e') Aparcamientos: Conforme a lo dispuesto en el P.G.O.U. (A.9.4.24) para uso comercial se reservarán dos plazas por cada 100 m² y cuatro plazas por cada 100 m² cuando se trate de comercio alimentario, y si este tuviera una superficie superior a 400 m² las reservas se duplicarían.

f') Usos del espacio de retranqueos: El espacio de retranqueos podrá utilizarse para aparcamiento, resolución de circulaciones interiores a la parcela, almacenamiento de mercancías (siempre que no se obstaculice el acceso de vehículos de incendios) y carga y descarga.

— Grado 2.º:

Uso predominante:

- Industria en general.

Usos compatibles:

El conjunto de usos compatibles no podrá superar el 49% de la edificabilidad total construida en cada una de las parcelas.

- En posición parcial: Se admiten los establecidos en el artículo 10.4.18 a) de las Normas Urbanísticas del PGOUF excepto el uso comercial alimentario al por menor.

Los servicios recreativos contemplados en el tercer punto del apartado ii) (Art. 10.4.18.a) de las Normas Urbanísticas del PGOUF) se admiten únicamente en naves con una superficie máxima de 500 m²t.

- En edificio exclusivo: Se admiten el uso Oficinas y el comercial no alimentario de venta al por mayor, en cualquier categoría (10.4.18 b) Ap. (i) Comercial, inciso 2.º de las Normas del PGOUF).

Se admite el uso centro de servicios en Minipolígonos cuando la superficie de la parcela sea superior a 40.000 m²s. A estos efectos, se entiende por centro de servicios el conjunto integrado de diversos usos compatibles (oficinas, recreativo, comercial no alimentario, dotacional etc.) que constituye una unidad funcional autorizable bajo titularidad única.

En caso de ejecutarse un Minipolígono cada nave se entiende como edificio exclusivo.

Usos del espacio de retranqueos: El espacio de retranqueos podrá utilizarse para aparcamiento, resolución de circulaciones interiores a la parcela, almacenamiento temporal de mercancías (siempre que no se obstaculice el acceso de vehículos de incendios), carga y descarga y redes de infraestructuras y servicios bajo rasante que no computen ocupación.

4. *Otras determinaciones para el Grado 2.º*

A) Ejecución de Minipolígonos (Grado 2.º): Podrá realizarse la tipología de Minipolígono, atendiendo a las siguientes Condiciones:

- (i) La ordenación deberá definirse mediante Estudio de Detalle:
 - a) Cuando se realice sobre parcelas previamente segregadas.
 - b) Cuando sobre parcela única, no se realice una promoción unitaria con un solo proyecto y para una única licencia de obras.
- (ii) El tamaño mínimo de nave será:
 - a) 500 m²s, aplicando las condiciones de altura previstas en el Art. 10.4.10 del PGOUF.
 - b) 2.500 m²s, aplicando la altura máxima de 17 m. y con edificios de tamaño mínimo de 7.500 m²t.
- (iii) Para los Minipolígonos se tramitarán, conforme a la Ordenanza de tramitación de Licencias Urbanísticas de Fuenlabrada, los siguientes expedientes de intervención municipal para el control urbanístico de las actividades:
 - a) Uno relativo a la urbanización interior global y a los servicios e infraestructuras comunes y generales de la edificación y,
 - b) Los que correspondan a cada una de las actividades a implantar en las diferentes naves.

Dentro de un mismo edificio podrán existir varias naves en las que podrán ejercerse actividades diferenciadas bajo distinta titularidad”.

- B) Dotación de aparcamiento (Grado 2.º): Se estará a lo establecido en el Art. 10.4.16.1.iii) de las Normas Urbanísticas del PGOUF.
- C) Determinaciones sobre aspectos ambientales (Grado 2.º):

C.1. Contaminación Acústica:

Deberá cumplirse la legislación vigente en materia de prevención de la contaminación acústica de manera que no se supere ningún valor límite aplicable ni se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en dicha legislación. Al respecto habrán de tenerse en cuenta como focos fundamentales de producción de ruido las carreteras de alta capacidad que rodean el ámbito (ver Anexo 15 “Estudio de Confort Sonoro”).

En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la citada Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20 que establece:

“1. De acuerdo con ello, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los Ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior”. Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/14/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (“Boletín Oficial del Estado” de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público”.

A fin de posibilitar que el Ayuntamiento de Fuenlabrada pueda ejercer un control adecuado de los parámetros de calidad acústica, el proyecto de edificación que se presente para la obtención de autorización municipal deberá contener un estudio acústico básico que permita justificar, bien la no procedencia de medidas correctoras para mejorar la calidad acústica, bien su necesidad y, subsiguiente, incorporación al citado proyecto de obras.

C.2. Condicionantes en materia de suelos contaminados y residuos.

Se deberá proceder a la caracterización de los restos de demoliciones y materiales de desecho preexistentes con el fin de asegurar su carácter y tipología. Igualmente, en el caso de las instalaciones sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterá a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

C.3. Medidas para minimizar impactos sobre la salud pública.

El diseño y la estética de las instalaciones han de tratar de impedir la generación de problemas posteriores por plagas, en especial la existencia de acumulos incontrolados de residuos, puntos de agua en mal estado (arroyo Solana, estanques, fuentes ornamentales...) y lugares que les sirven de cobijo a los artrópodos y a las poblaciones de lepóridos (conejos y liebres) como, aberturas y oquedades, conducciones y drenajes, arbustos ornamentales, diques de tierra o taludes etc.

El diseño de nuevos espacios verdes evitará la implantación de especies que puedan generar problemas de alergias en la población usuaria, evitando principalmente la plantación del plátano, olivo, arizónicas y ciprés.

En todo caso, deberán respetarse las medidas que al respecto se contemplen en el Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

C.4. Medidas para la protección y fomento del arbolado urbano.

Se deberán tener en cuenta las medidas protectoras establecidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, habrá de tenerse en cuenta el contenido del Anexo 16. Inventario de Arbolado.

C.5. Medidas para la protección de los espacios fluviales.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente se han de respetar las servidumbres de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Al respecto, deberá tenerse en cuenta que la Modificación N.º 2 del PEMU consta informada favorablemente por Confederación Hidrográfica del Tajo en Informe de 07/02/2019 y Referencia EIA-0016/201.

(Ver el plano V. Afecciones hidráulicas planta y secciones).

D) Medidas para la protección del patrimonio arqueológico.

Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres (3) días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Art. 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

E) Medidas para garantizar el acceso a la parcela colindante calificada de zona verde de titularidad municipal (Grado 2.º) y su conexión con las redes de servicios necesarias.

La solicitud de licencia de obra mayor para la construcción del primer edificio en la zona de Ordenanza Grado 2.º, deberá ir acompañada de una pequeña memoria técnica en la que se defina una franja superficial, dentro de la parcela privada, para el establecimiento de una servidumbre que posibilite el paso para la conservación y mantenimiento de la parcela colindante: Parcela Catastral de Referencia 8925810VK2682N000, calificada de Zona Verde. Dicha servidumbre consistirá en la previsión de un acceso con paso para vehículos y personal (autorizado) de, al menos, tres metros de anchura y de uso compartido con el propio de la edificación.

Asimismo, deberá garantizarse la conexión con las redes de infraestructuras necesarias para el mantenimiento de la zona verde mediante, al menos, la prolongación de la red infraestructura de abastecimiento existente, según esquema que se recoge en el Anexo 4 y, en caso necesario, proceder a la correlativa constitución de una servidumbre de paso de infraestructuras y servicios.

En la licencia de obra mayor que se otorgue se informará sobre la citada propuesta de servidumbre.

Obtenido el informe favorable a la misma, deberá constituirse, en Escritura Pública, la servidumbre correspondiente a favor el municipio, como requisito previo e inexcusable para el otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación”.

Dicha servidumbre, al tener como finalidad la conservación y mantenimiento de las instalaciones y plantaciones existentes en la zona verde, podrá situarse dentro de la zona de limitación a la edificabilidad, conforme a lo establecido en el Art. 33.1, 2.º párrafo de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

F) Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores (Grado 2.º):

F.1) Generales:

Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de la conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores ya recepcionados.

En caso de que la acera de la Calle Herreros se vea afectada por obras necesarias para conexión y acometida con las infraestructuras de servicios, en las reposiciones se exigirá el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Igualmente, deberá adaptarse la Calle de los Herreros a los nuevos accesos y vados previstos para la parcela.

F.2) Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

El suministro de la Parcela n.º 1 partirá desde la conducción existente de 200 mm de diámetro que discurre por la calle de Los Herreros (ver plano de conexión a red de abastecimiento que se incluye como Anexo 17).

Para la definición y la contratación de las acometidas necesarias, los promotores de la Parcela n.º 1 deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, SA para la tramitación administrativa correspondiente.

El promotor deberá ponerse en contacto con el Área de Conservación Sistema Culebro de Canal de Isabel II para definir las condenas necesarias de las tuberías de abastecimiento existentes y los mallados precisos para evitar fondos de saco.

Con respecto a la tubería de 150 mm que discurre paralela a la Carretera M 506, al disponerse un contador en el inicio de dicha conducción, la gestión de la misma será municipal y no será objeto de Conformidad Técnica del Canal de Isabel II, SA el tramo de prolongación de la misma destinada al riego de la zona verde municipal.

F.3) Respecto al saneamiento y depuración:

La incorporación del vertido de las aguas residuales generadas por la Parcela n.º1 se realizará en el colector existente que discurre por la calle Los Herreros, de tipología unitaria y gestionado por el Canal de Isabel II (ver plano de conexión a red de saneamiento que se incluye como Anexo 18).

Para la definición y la contratación de las acometidas necesarias, los promotores de la Parcela n.º 1 deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, SA para la tramitación administrativa correspondiente.

El caudal de vertido generado por la Parcela n.º1 podrá ser tratado en la EDAR de La Reguera.

Cualquier variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Todo ello a salvo de la posible obtención de la autorización de vertido de aguas pluviales al Arroyo de la Solana debidamente otorgada por el organismo competente.

F.4) En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, SA.:

La reordenación de la parcela n.º 1 deberá prever el retranqueo de las redes de distribución de agua y de alcantarillado existentes, las cuales se harán con cargo a los sujetos urbanísticamente obligados a costear las obras de urbanización, sin que pueda repercutirse importe alguno a Canal de Isabel II. En cualquier caso es necesario que esta Empresa Pública otorgue conformidad técnica a los retranqueos de las referidas redes que, eventualmente, deban realizarse para la ejecución del planeamiento.

En el caso de la red de distribución de agua, dado que la misma se encuentra amparada por una servidumbre constituida a favor de Canal de Isabel II sobre

la finca registral 39.469 del Registro de la propiedad de Fuenlabrada n.º 2 (parcela catastral 8925802VK682N0001JZ), en el supuesto de que se altere el trazado de esta infraestructura, y en caso de que la red resultante a gestionar por Canal de Isabel II afecte a parcelas privadas, deberá constituirse la servidumbre que corresponda a fin de legitimar la ocupación de la red resultante.

F.5) En relación con la Infraestructuras de comunicación viaria.

F.5).1. Respecto a infraestructuras de comunicación viaria de titularidad autonómica: Carretera M-506.

Limitaciones a la propiedad. Delimitación de zonas.

Tiene carácter vinculante la delimitación de zonas que figura en los planos:

- Plano n.º I “Delimitación de las zonas para el uso y defensa de las carreteras de la Comunidad de Madrid”.
- Plano n.º III “Superposición de las zonas para el uso y defensa de las carreteras de la Comunidad de Madrid sobre propuesta mejora de accesos”.
- Plano n.º 4 modificado por la presente modificación “Alineaciones, rasantes y áreas de movimiento”, en el que se incorpora la delimitación de zonas.

Determinación de usos:

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones relativas usos recogidas por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Conforme a los Art. 31 y s. de dicho texto legal, las limitaciones a la propiedad han de entenderse sin perjuicio de las situaciones consolidadas. De acuerdo con ello, habrán de tenerse en cuenta las posibilidades de utilización recogidas en la MPEMU_2008 respecto al área que queda dentro de la zona de protección delimitada por el presente documento. Se acompaña como Anexo 19, a fin de recoger los usos admitidos por el planeamiento consolidado, los planos O.01, O.02, O.03 y O.07 de la MPEMU_2008.

Adicionalmente, en cuanto a cerramientos, el apartado 3.D) Grado 2.º del presente Texto Refundido de Ordenanza regula las características generales que éstos han de cumplir según criterios urbanísticos. Atendiendo a lo anterior, siempre y cuando se acredite que con la instalación de un cerramiento ajustado a planeamiento no resultan mermaidas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni se ven disminuidas las facultades de los órganos administrativos competentes, podrá elevarse propuesta específica de cerramiento al área correspondiente del órgano competente en materia de carreteras de titularidad autonómica a fin de que resuelva sobre la viabilidad de sus instalación con las características citadas.

F.5)2. Respecto a infraestructuras de comunicación viaria de titularidad estatal.

Limitaciones a la propiedad por razón de la cercanía de carreteras incluidas en la Red de Carreteras del Estado y régimen de autorizaciones.

- Zona de limitación a la edificabilidad.

En aplicación de lo establecido en el Art. 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras Ley 37/2015, de 29 de septiembre, el Plano n.º 4 modificado del presente documento y el plano IV “Afecciones carreteras estatales” recogen la línea límite de la edificación considerando 50 metros para el tronco central de la R-5 y ramales y 25 metros para la vía colectora (carretera convencional).

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación quedará sometida a lo previsto en el citado Art. 33 de

la Ley 37/2015 y, en consecuencia, está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

— Zona de servidumbre.

En aplicación de lo establecido en el Art. 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras Ley 37/2015, de 29 de septiembre, el Plano n.º 4 modificado del presente documento y el plano IV “Afecciones carreteras estatales” representa la zona de servidumbre.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado artículo, en dicha zona no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

— Régimen de Autorizaciones: Al discurrir las carreteras de la Red del Estado colindantes por suelo clasificado como urbano, tienen la consideración de tramos urbanos siendo, en consecuencia, el régimen de autorizaciones aplicable el establecido en el Art. 47 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y correspondiendo al Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento de Fuenlabrada, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

— Determinaciones relativas a la publicidad: Se prohíbe realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras

— Determinaciones relativas al alumbrado: La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

G) Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación (Grado 2.º).

1. Generales: Salvo que por las características de su actividad haya puestos de trabajo restringidos a una población específica, las edificaciones se diseñarán favoreciendo la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de trabajadores, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores, sin que se resienta por ello la calidad del espacio de trabajo que se ofrece.
2. Relativas a accesos, escaleras, ascensores, vestíbulos, vestuarios.

- Deberán estar correctamente iluminados.
- Los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Los espacios comunes, si existieren, deberán diseñarse para contribuir a promover agradables relaciones entre compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse

residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas, si es posible, de manera natural.

- En caso de no existir vigilancia del recinto con control de accesos, se cumplirán objetivos de seguridad de “ver y ser visto” y se seguirán las determinaciones “Relativas a la Seguridad”
3. Relativas a la previsión de espacios adecuados para el almacenaje: Si así resultase necesario considerando la tipología de actividad deberán preverse espacios para: (i) almacenamiento para herramientas (ii) elementos de mantenimiento y limpieza (iii) ropa de trabajo (iv) utensilios de aseo (v) utensilios para despensa o para comida (en el caso de que en el lugar de trabajo se vayan a pasar las horas de descanso y comida de los trabajadores) y para reciclaje de basura.
 4. Relativas a los servicios, vestuarios y zonas asimilables.
 - Servicios: si se encuentran diferenciados por sexo, se tenderá a alcanzar la paridad en cuanto a número de inodoros, a medida que los usos específicos que se implanten así lo demanden.
 - En caso de construcciones de más de 2.000 m²t que tengan un uso principal directamente vinculado a la visita de público en general, deberá preverse la localización de zonas de cambiadores para bebés y espacios de lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado.
 - Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.

Las prescripciones no excluyen el cumplimiento adicional de la normativa de accesibilidad vigente.

5. Relativas a las zonas destinadas a uso aparcamiento.
 - Se dispondrá de itinerarios peatonales desde los aparcamientos que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.
 - Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
 - Cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos:
 - Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
 - Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
 - Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación.
 - Se colocarán timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos.
6. Relativas a las zonas de carga y descarga: La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones.
7. Relativas a la seguridad: Cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos, en el diseño deberá considerarse una prioridad la seguridad, especialmente la de los espacios privados de uso común.

Para estos supuestos de ausencia de vigilancia, deberá proyectarse la construcción teniendo en cuenta las siguientes prescripciones:

 - a) Señalización: “saber donde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”
 - Será, clara, comprensible y visible en toda la zona industrial para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
 - Será realizada con iconografía no sexista y diversa.
 - Se identificarán fácilmente el nombre de las calles privadas (si existieran) y edificios.

- En las esquinas las aceras deberán llegar al borde de la calzada (creando “orejones”), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.
- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

b) Visibilidad: “ver y ser vista”:

La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación. Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público y el itinerario principal que da acceso a ellas. Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos contruados, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.

El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

Las calles peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.

Se dispondrán evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, etc. que, de existir, facilitarían la ocultación de personas. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública. Se recomienda instalar cámaras de vigilancia, teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área en los puntos conflictivos.

8. Para “vivir en un ambiente limpio y acogedor”: Deberá proyectarse la existencia de recursos de limpieza dentro las parcelas para que pueda contribuirse adecuadamente a su cuidado y sensación de seguridad.
9. Relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas:

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general (industria escaparate, centro de empresas, servicios de carretera, terciario...etc.) o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

— Urbanización interior:

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE DB-SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil... etc.

— Accesibilidad en edificios:

Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable. Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el

acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio”.

H) Requeridos necesarios para la edificación en zona de afección de la R-5.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, conforme a lo establecido en el Art. 32.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado, conforme lo establecido en el apartado 4 del citado artículo.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 y 70 ter.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, advirtiendo que, contra este acuerdo que es definitivo, podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Fuenlabrada, a 8 de julio de 2020.—La secretaria general del Pleno, María del Rocío Parra Castejón.

(02/16.608/20)

