



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DEL APD-16 “INDUSTRIAL NORTE CASBEGA”

APD-16 del PGOU de Fuenlabrada

Fuenlabrada (Madrid)

MARZO de 2022



arnaizararquitectos

Méndez Álvaro, 56 - 28045 MADRID T. 914 342 280

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	1/133	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	2/133





ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	6
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	6
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....	6
1.1.1. Objeto	6
1.1.2. Entidad promotora	6
1.1.3. Legitimación.....	6
1.2. Legislación aplicable.....	7
1.2.1. Legislación urbanística	7
1.2.2. Legislación sectorial	7
1.3. Ámbito del Plan Especial	8
1.4. Estructura de la propiedad.....	9
1.5. Topografía y características físicas	11
1.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	11
1.6.1. Usos y edificaciones existentes.....	11
1.6.2. Infraestructuras existentes.....	16
1.7. Afecciones existentes	24
1.7.1. Vía pecuaria Vereda de Moraleja	24
1.7.2. Patrimonio cultural	25
1.7.3. Infraestructuras en el interior del ámbito	25
1.8. Antecedentes urbanísticos.....	26
1.8.1. PGOU (año 1999).....	26
1.8.2. Modificación Puntual del PGOU nº1 (año 2001)	27
1.8.3. Modificación Puntual del PGOU nº4 (año 2003)	29
1.9. Determinaciones del Plan General para el ámbito.....	31
1.10. Documentación del Plan Especial	34
1.11. Equipo redactor	36
Anexos	37
Anexo 1. Notas simples registrales	37
Anexo 2. Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid	38
VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN	39
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	3
VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	3
Capítulo 1. Memoria de Ordenación	3
1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.....	3
1.1.1. Objetivo.....	3
1.1.2. Justificación	3
1.1.3. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial	18
Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos	21
2.1. Estructura viaria y tráfico	21
2.1.1. Justificación del tráfico generado y de la capacidad de la calle Sauce	21
2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos	23
2.2.1. Red de abastecimiento de agua potable	23
2.2.2. Red de Saneamiento	24
2.2.3. Red Eléctrica	25

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	3/133





2.2.4.	Red de Gas.....	25
2.3.	Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	25
Capítulo 3.	Memoria de análisis de impacto normativo.....	28
3.1.	Introducción	28
3.2.	Oportunidad de la propuesta	29
3.3.	Contenido y análisis jurídico	29
3.3.1.	Contenido	29
3.3.2.	Análisis jurídico.....	30
3.4.	Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.....	30
3.5.	Análisis de impactos	31
3.5.1.	Introducción	31
3.5.2.	Impacto por razón de género.....	36
3.5.3.	Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	42
3.5.4.	Impacto sobre la infancia y la adolescencia	43
3.5.5.	Impacto económico y presupuestario	45
3.5.6.	Impacto en materia de unidad de mercado	45
3.5.7.	Impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación	46
3.5.8.	Impacto en materia de accesibilidad universal de las personas con discapacidad.....	46
3.6.	Descripción de la tramitación.....	48
VOLUMEN 2.	NORMATIVA URBANÍSTICA	50
Capítulo 1.	Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....	50
1.1.	Disposiciones generales.....	50
	Artículo 1. Objeto, naturaleza y características	50
	Artículo 2. Ámbito de aplicación. Alcance.....	50
	Artículo 3. Vigencia.....	50
	Artículo 4. Efectos.....	50
	Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial	51
	Artículo 6. Normas de Interpretación	51
1.2.	Normas generales de edificación	51
1.3.	Normas generales de uso.....	51
1.4.	Normas generales de protección	51
1.5.	Ordenanzas reguladoras	52
1.5.1.	Ordenanza de la zona industrial del APD-16.....	52
1.5.2.	Ordenanza de la zona verde del ámbito APD-16	59
1.5.3.	Ordenanza de la red viaria del ámbito APD-16	59
Capítulo 2.	Ejecución del Plan Especial.....	60
2.1.	Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	60
2.2.	Regulación del Sistema de Actuación	60
Capítulo 3.	Sostenibilidad de la actuación propuesta.....	61
3.1.	Memoria de sostenibilidad económica.....	61
3.1.1.	Introducción	61
3.1.2.	Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del PEMU	61
3.1.3.	Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del PEMU	63
3.1.4.	La rentabilidad pública del desarrollo del PEMU	64
3.1.5.	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica	64

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	4/133





3.2.	Viabilidad económico-financiera	64
3.2.1.	Criterios de valoración	64
3.2.2.	Costes de las obras definidas en el Plan Especial	64
3.2.3.	Repercusiones de los costes y viabilidad económica.....	65
3.3.	Plan de etapas.....	66
VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN		67

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	5/133	



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación

1.1.1. Objeto

El presente Plan Especial de Mejora Urbana (en adelante PEMU o Plan Especial) tiene como objeto **la mejora de la vigente ordenación pormenorizada del ámbito APD-16 "Industrial Norte Casbega"** en los siguientes puntos:

- Ampliación y mejora de la zona verde de cesión situada al Este del ámbito, de manera que sirva de separación y barrera acústica y visual respecto de la zona residencial colindante al Sureste.
- Ampliación, mejora y reurbanización de la acera de la calle Sauce.
- Fruto de los puntos anteriores, se producirá un incremento de las Redes Públicas Locales de Espacios Libres, tanto de zonas verdes como de red viaria, respecto de las cesiones previstas en la ficha de ordenación del ámbito APD-16.
- Flexibilización y mejora de las condiciones pormenorizadas del uso industrial del APD-16, recogidas en su Ficha de Desarrollo y establecidas en la Modificación Puntual nº4 del PGOU, para favorecer la implantación de empresas y el desarrollo de la actividad económica del municipio.
- Acondicionamiento y urbanización de suelos públicos colindantes al ámbito de manera que se recuperen zonas públicas degradadas.

Todas estas actuaciones se realizan por el presente Plan Especial de Mejora Urbana modificando exclusivamente determinaciones pormenorizadas para incrementar las Redes Públicas de carácter Local y ajustar ciertos parámetros de la normativa particular de la ordenanza industrial, manteniendo las determinaciones estructurantes del ámbito, como son su delimitación, su clasificación y categoría, su aprovechamiento y edificabilidad máximos, y uso global.

1.1.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Especial es la mercantil RALORIZ S.L., con CIF: B-88566997, y con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana 8, planta 7 (Madrid), en representación de Olive Activos, S.L.U. como propietario único de los terrenos de titularidad privada del ámbito del presente Plan Especial, que coincide con el APD-16 "Industrial Norte Casbega" del PGOU de Fuenlabrada, tal y como se acredita en las Notas Simples Registrales incluidas en el Anexo 1.

1.1.3. Legitimación

Teniendo en cuenta lo establecido en el art. 56.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulados por los particulares.

En consecuencia, junto con la acreditación de titularidad del punto anterior, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Especial.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	6/133





1.2. Legislación aplicable

1.2.1. Legislación urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2.2. Legislación sectorial

A continuación, se relacionan las normativas sectoriales de aplicación sobre el ámbito del presente Plan Especial.

Evaluación ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Aguas

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Residuos

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Patrimonio

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Energía Eléctrica

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	7/133





Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de Noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

1.3. Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente Plan Especial coincide con el Área de Planeamiento Diferenciada APD-16 "Industrial Norte Casbega".

El APD-16 es un ámbito de suelo urbano que se ubica al Noroeste del núcleo urbano de Fuenlabrada, en los suelos donde se implantaban las naves de la empresa Casbega, S.A. (Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas, S.A.), sin actividad desde el año 2018 y recientemente demolidas.



Figura 1. Situación del ámbito del Plan Especial (Fuente: GoogleMaps)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 8 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	8/133





Figura 2. Delimitación del ámbito del Plan Especial, sobre la ortofoto de Fuenlabrada de 2020. (Fuente: Visor PLANEA de la CAM)

El ámbito limita:

- Al Norte, parcialmente con la vía pecuaria Vereda de la Moraleja, hoy día denominada también calle del Olmo, integrada en un resto de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Urbanística (SNUP-1) y con la parcela catastral 184 del polígono 4 de rústica integrada en suelo con destino a Sistema General de Reserva Viaria (DES.4.5).
- Al Este, parcialmente con suelo con destino a Sistema General de Reserva Viaria (DES.4.5); restos de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Urbanística (SNUP-1); con Suelo Urbano Consolidado con destino a zona verde, donde hoy día existe un aparcamiento municipal sobre la antigua subestación eléctrica "El Naranjo", con la calle Galicia y con el Paseo Riazor.
- Al Sur, con el Suelo Urbano Consolidado de uso industrial (UZI-3).
- Al Oeste, con la calle Sauce, y puntualmente con una cuña de Suelo Urbano Consolidado de uso industrial.

La delimitación gráfica del ámbito del Plan Especial se define en el plano *Ord.01- Delimitación del ámbito y ortofoto*.

El ámbito cuenta con una superficie real, según reciente levantamiento topográfico realizado, de 225.107,00 m²s, ligeramente inferior a la indicada en la ficha del APD-16 (225.773,93 m²s).

1.4. Estructura de la propiedad

La totalidad de los terrenos privados del ámbito del presente Plan Especial son propiedad del promotor del presente Plan Especial, tal y como se justifica en las Notas Simples Registrales, incluidas en el Anexo 1.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 9 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	9/133





Por otro lado, el Ayuntamiento de Fuenlabrada es titular de 13.912,00 m²s, en virtud del acta administrativa de cesión obligatoria y gratuita de terrenos adscritos al ámbito APD-16, aprobada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento el 17 de diciembre de 2021, realizada en cumplimiento de las cesiones establecidas para el APD-16 por el PGOU de Fuenlabrada.

Las parcelas catastrales que, según la DG de Catastro, componen el ámbito son:

- Parcela urbana con referencia catastral 0916004VK3601N0001UU.



Figura 3. Ficha catastral de la parcela 0916004VK3601N0001UU

- Parcela urbana con referencia catastral 916006VK3601N0001WU.



Figura 4. Ficha catastral de la parcela 916006VK3601N0001WU

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 10 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	10/133





1.5. Topografía y características físicas

Como se aprecia en la figura 5 y en las fotografías de las figuras 8, 9, 10 y 11, el ámbito es prácticamente plano, con una diferencia de cota mínima entre la parte Norte situada a 680,7 msnm, y los 678,5 msnm en la parte Oeste, contando únicamente con la franja verde al Este con una mayor cota (687 msnm).

Esta diferencia de cota de la zona verde es absorbida mediante terrazas.

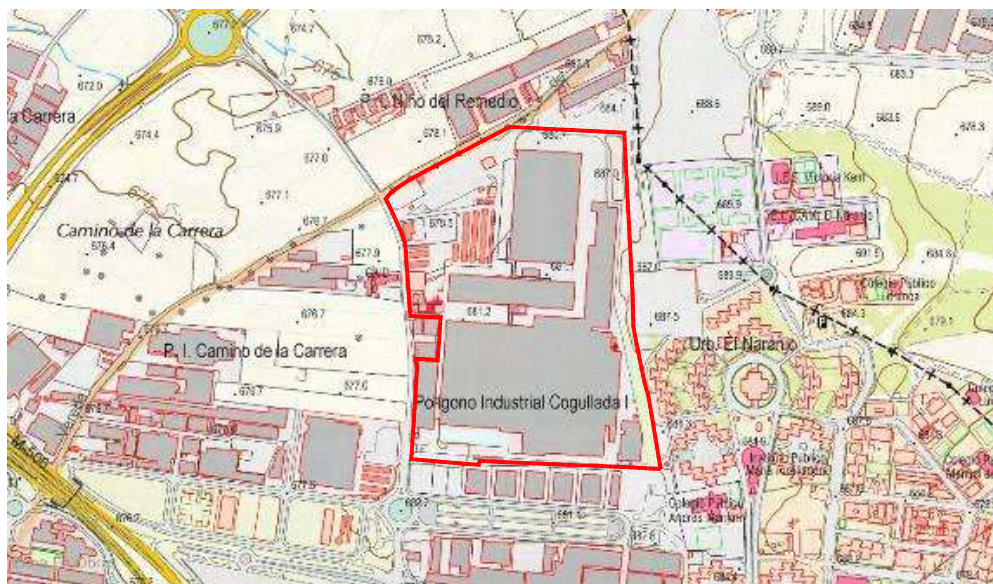


Figura 5. Ámbito del Plan Especial sobre mapa topográfico del visor cartográfico de la CAM

1.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.6.1. Usos y edificaciones existentes

1.6.1.1. Estado anterior del ámbito

En el ámbito, hasta hace escasos meses, existían varias instalaciones industriales, en concreto 8 edificios industriales (señalados con las letras de la A a la H en la figura 6), que sumaban un total de 56.605 m²c edificados sobre rasante.:

- El edificio A se utilizaba como nave de procesamiento del producto (A.1) e incluía las oficinas centrales de todo el complejo (A.2).
- El edificio B se utilizaba como nave silo de almacenamiento con muelles de carga.
- El edificio C se usaba como nave de embotellamiento.
- El edificio D se utilizaba como nave de producción, vestuarios y servicios auxiliares.
- El edificio E se usaba como nave de almacenamiento de envases metálicos.
- El edificio F se usaba como estación depuradora propia de la antigua industria.
- El edificio G se utilizaba como nave de instalaciones (calderas de calefacción).
- El edificio H se usaba como nave de almacenamiento temporal.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 11 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	11/133



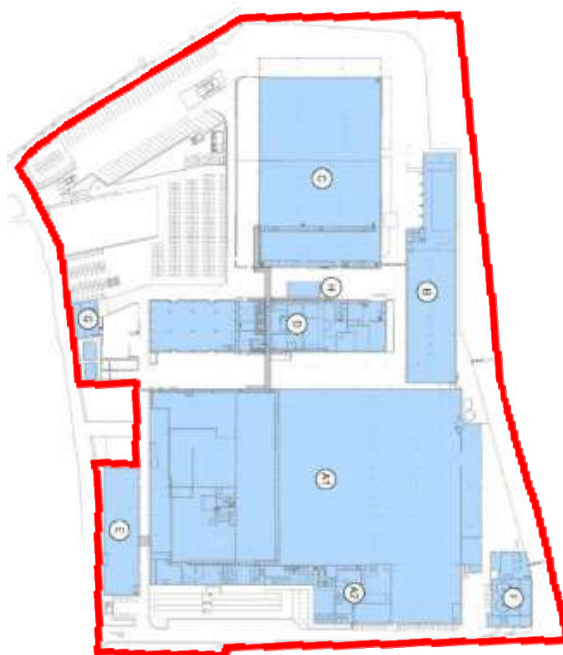


Figura 6. En sombreado azul, naves industriales antes existentes en el ámbito. (Fuente: Elaboración propia)

Por otro lado, también existían otras construcciones complementarias de la antigua actividad como eran una báscula, varias garitas de seguridad, controles de accesos al complejo, marquesinas de los distintos aparcamientos o de las propias naves y pasarelas entre las naves.



Figura 7. Vista 3D del ámbito de la Modificación. (Fuente: GoogleMaps)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 12 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	12/133





1.6.1.2. Estado actual del ámbito

Hoy en día, casi la totalidad de las naves del ámbito se han demolido, restando únicamente la nave E (donde se almacenan las celdas de los centros de transformación) y alguna de las edificaciones del grupo G, como se aprecia en la figura 13.



Figura 8. Fotografía oblicua del ámbito Norte-Sur, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)



Figura 9. Fotografía oblicua del ámbito Noreste-Suroeste, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 13 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	13/133





Figura 10. Fotografía oblicua del ámbito Este-Oeste, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)



Figura 11. Fotografía oblicua del ámbito Sureste-Noroeste, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 14 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	14/133	



Figura 12. Fotografía oblicua del ámbito Sur-Norte, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)



Figura 13. Fotografía oblicua del ámbito Noroeste-Sureste, de fecha 15 de marzo de 2021. (Fuente: elaboración propia)

En esta última fotografía se aprecian las naves del grupo G y la nave E que aún no han sido demolidas, pero se pretenden demoler en el futuro.

Igualmente se demolerá la totalidad de la solera de hormigón existente.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 15 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	15/133





1.6.2. Infraestructuras existentes

Como ya se ha indicado, dentro ámbito APD-16 se desarrolló un conjunto de edificaciones destinadas a una única actividad y se ejecutó, en su momento, su propia urbanización interior para dar servicio a dichas instalaciones.

Por tanto, el APD-16 se engloba en un entorno urbano en donde las obras de urbanización fueron ejecutadas y recibidas, con frente a un viario público municipal, calle Sauce, bajo la que discurren los servicios urbanísticos básicos.

1.6.2.1. Red Viaria

El ámbito del APD-16 cuenta con frente a viario público en la práctica totalidad de su lindero Oeste, a la Calle Sauce y en una pequeña parte de su lindero Este, al Paseo Riazor.

No se tiene en cuenta el lindero Norte, colindante parcialmente con la calle del Olmo, dado que se trata de una vía pecuaria, la Vereda de Moraleja.

Calle Sauce

Esta calle es la que permite el acceso al APD-16; cuenta con una longitud de 534 metros. En el acceso actual a la parcela existe un acuerdo vertical coincidente con el punto alto de la calle, a la altura del Restaurante Romero. Desde el Norte hasta el punto mencionado, la vía discurre con una pendiente del 2,5% ascendente. Posteriormente, desciende con un 1,50% hasta la Glorieta de Av. de la Encina.

Tiene una sección variable en su recorrido, partiendo desde el Sur con dos carriles por sentido y aparcamiento en ambos márgenes y posteriormente estrechándose, con un carril por sentido y banda de aparcamiento en el margen Este.

La sección tipo de la calle Sauce en su tramo Sur, desde la glorieta con Av. de la Encina hasta los primeros metros del APD-16 es de 23,00 metros, distribuidos en:

Acera	2,50 m.
Aparcamiento en línea	2,50 m.
Calzada	14,00 m.
Aparcamiento en línea	2,50 m.
Acera	2,00 m.

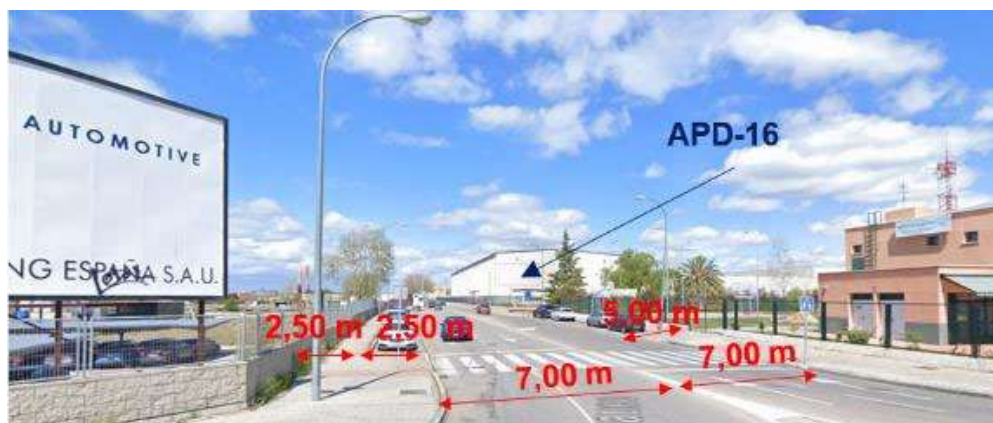


Figura 14. Sección de la calle Sauce desde la glorieta con Av. de la Encina hasta los primeros metros del APD-16

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 16 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	16/133





La sección tipo de la calle Sauce, desde el inicio del APD-16 hasta pasado el fondo de saco del restaurante Romero, es de 15,50 metros, distribuidos en:

Acera 2,00 m
Calzada 9,00 m
Aparcamiento en línea 2,50 m
Acera 2,00 m



Figura 15. Sección de la calle Sauce en prácticamente la totalidad del frente del APD-16

Y pasado el fondo de saco del restaurante Romero hasta el final del APD-16 es su zona Noroeste, es de, manteniendo los 15,50 metros, pero distribuidos en:

Acera 2,00 m
Calzada (con arcenes) 11,50 m
Acera 2,00 m



Figura 16. Sección de la calle Sauce en prácticamente la totalidad del frente del APD-16

En esta calle existen báculos de 9 m de altura, dispuestos a tresbolillo, con interdistancias de 20 metros.

El drenaje superficial de la calle se resuelve a 2 aguas, hacia el exterior de la calzada.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 17 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	17/133





Paseo Riazor

El Paseo Riazor discurre parcialmente junto al linde Este del APD-16. En la actualidad el ámbito no tiene accesos desde esta calle, que fundamentalmente proporciona servicio al área residencial multifamiliar colindante.



Figura 17. Vistas y sección del Paseo Riazor

1.6.2.2. Red de abastecimiento de agua potable

Al Sur del ámbito existe una tubería DN 1200 mm AC, que proviene de la calle Sauce y que tras un giro de 90° discurre por un viario interior del APD-16. El tubo sale posteriormente por el aparcamiento del Paseo Riazor.

También existe una tubería DN 300 mm FD que muerde ligeramente el APD-16, al Suroeste del límite.

En el vértice Sureste del APD-16 existe una cámara provista de dos válvulas de corte, una válvula divisoria y un desagüe. En esta cámara entra la tubería de 1200 mm y deriva en un tubo DN 400 mm FD que discurre hacia el Sur.

Desde la tubería DN 1200 mm AC deriva una acometida. Asimismo, desde la tubería de distribución DN 150 mm FD deriva una acometida en la Calle Sauce. Se desconoce el diámetro de estas derivaciones.



Figura 18. Esquema de la red de abastecimiento existente en la zona Sur del APD-16.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 18 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	18/133





Figura 19. A la izquierda, vista de la acometida situada en la C/Sauce. A la derecha, vista de la arteria DN 1200 que discurre por el aparcamiento público del Paseo Riazor

El Canal de Isabel II es el encargado de la gestión y explotación del servicio de abastecimiento de agua potable en el municipio de Fuenlabrada.

El trazado de las redes de agua existentes se refleja en el plano *Inf.04.1. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de abastecimiento de agua.*

1.6.2.3. Red de saneamiento

Existen conexiones con la red de saneamiento desde distintos puntos del APD-16:

- Al Sureste, con una acometida que conecta a un tubo de DN 600 mm.

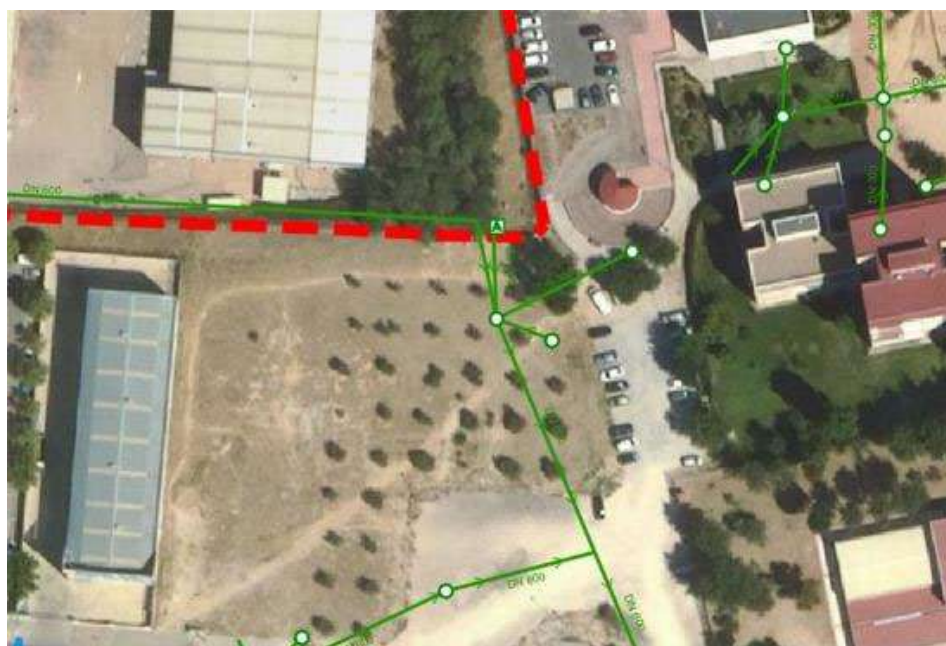


Figura 20. Conexión en el Sureste del APD-16 a la red de saneamiento

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 19 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	19/133





- Al Oeste, con una acometida que conecta a tubo de DN 300 mm.

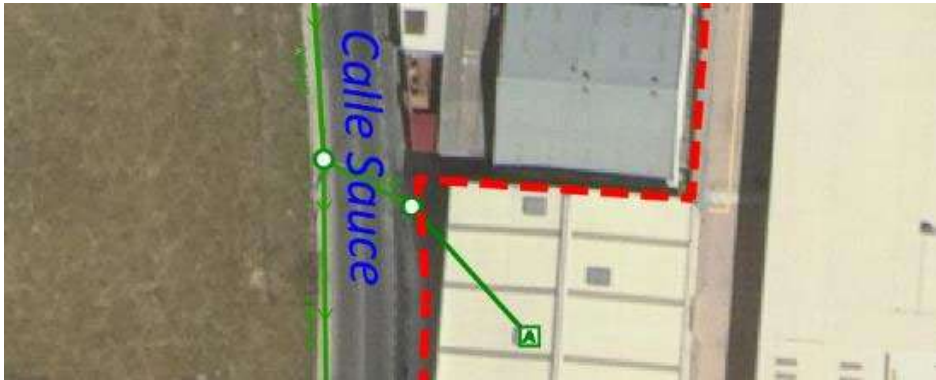


Figura 21. Conexión en el Oeste del APD-16 a la red de saneamiento

- Al Noroeste, con cuatro acometidas que conectan en distintos pozos, cuyo colector es de diámetro DN 600 mm y discurre por la calle Sauce en dirección Norte, que posteriormente aumenta su sección a DN 800 mm.

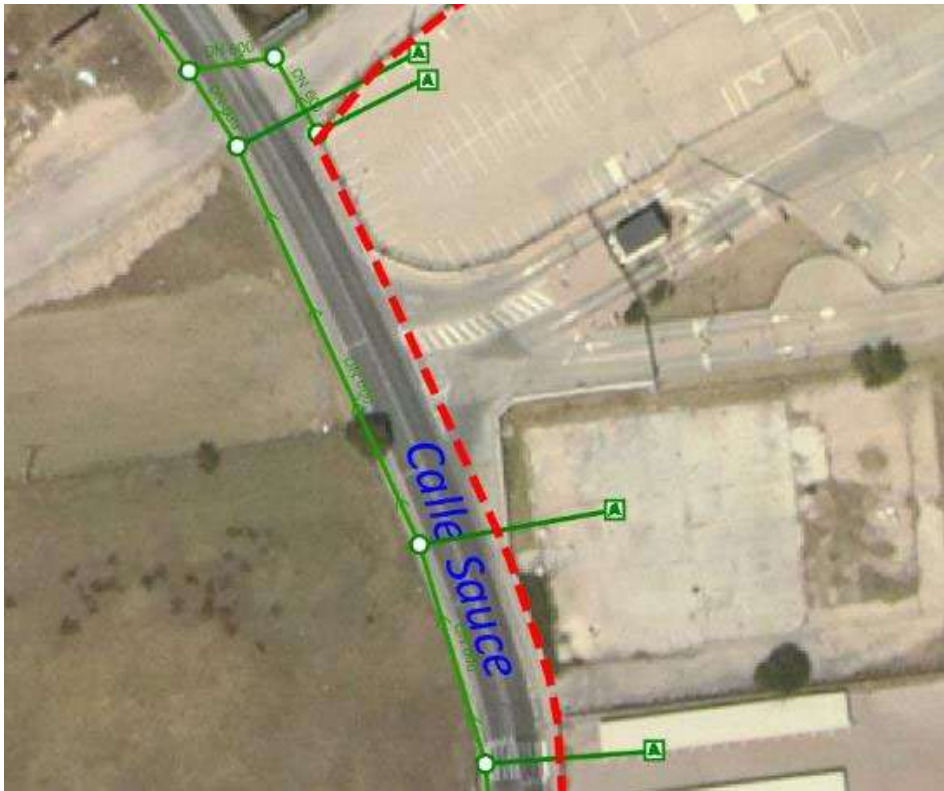


Figura 22. Conexiones en el Oeste del APD-16 a la red de saneamiento

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 20 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	20/133





- Al Suroeste, existe una acometida que conecta a tubo de DN 600 mm que atraviesa la parcela.



Figura 23. Conexiones en el Oeste del APD-16 a la red de saneamiento

Toda la red de saneamiento que bordea al APD-16 es unitaria, ya que las aguas pluviales y residuales son recogidas en un mismo colector.

Las redes de saneamiento se incluyen dentro del Convenio de colaboración firmado el 28 de julio de 2010 entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la Comunidad de Madrid y el Canal de Isabel II (BOCM Núm. 210 de 2 de septiembre de 2010). En consecuencia, es Canal de Isabel II quien se encarga de la gestión y explotación del servicio de alcantarillado.

El trazado de las redes de saneamiento existentes se refleja en el plano *Inf.04.2. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento*.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	21/133





1.6.2.4. Red de suministro de Energía Eléctrica

Al Suroeste del APD-16, en su interior, se ubica una subestación eléctrica que recibe una línea soterrada en Alta Tensión de 45 kV con una capacidad de suministrar hasta 20 MW. Como se indicará más adelante, esta subestación se mantendrá temporalmente hasta la obtención de un nuevo punto de conexión eléctrica para la parcela industrial.

Al Norte, hay un transformador en aéreo y al Oeste, desde la Calle Sauce llega una línea aérea en Baja Tensión.

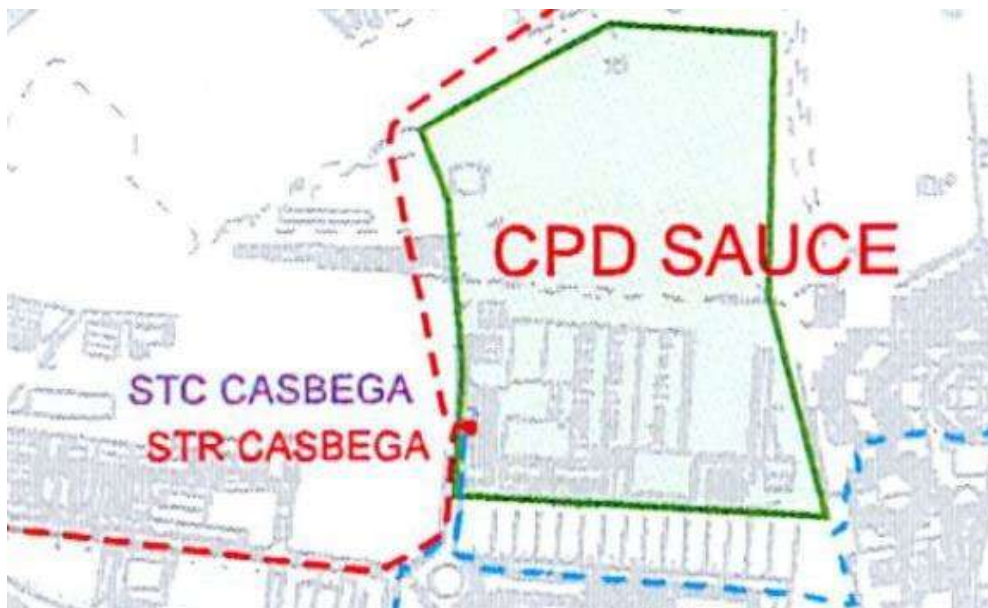


Figura 24. Cartografía de la red eléctrica de Iberdrola. Líneas en AT que conectan a la Subestación Casbega



Figura 25. Imagen izqda: Vista de la línea en AT que conecta al ST Casbega y vista de la línea aérea BT que entra en el sector. Imagen dcha: CT ubicado al Norte del APD-16

Iberdrola Distribución S.A es el Distribuidor de zona y el propietario de las líneas eléctricas al que se deberá solicitar el suministro como suelo urbanizado, en los términos previstos por el Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica

El trazado de las redes de suministro de energía eléctrica existentes se refleja en el plano *Inf.04.3. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica.*

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 22 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	22/133





1.6.2.5. Red de Gas

Por la calle Sauce discurre una tubería de gas DN 200, propiedad de Madrileña de Gas, que da suministro en la actualidad al APD-16 a través de un único punto de conexión, tal y como se aprecia en la figura 27.



Figura 26. Conexión de gas al Oeste del Sector con tubería DN 200 mm

El trazado de la red de gas existente se refleja en el plano *Inf.04.4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas*.

1.6.2.6. Red de Telecomunicaciones

El APD-16 recibe actualmente servicio de telecomunicaciones desde la red de Telefónica, al Norte y al Suroeste (en color morado en la figura 27). También existe una línea de telecomunicaciones propiedad de Jazztel, que conecta con el ámbito al Suroeste (en color naranja en la figura 27).



Figura 27. Imagen izqda: Vista Suroeste de las conexiones de telecomunicaciones (Telefónica y Jazztel). Imagen dcha: Vista Norte de la conexión de telecomunicaciones (Telefónica).

El trazado de las redes de telecomunicaciones existentes se refleja en el plano *Inf.04.5. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de telecomunicaciones*.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 23 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	23/133





1.7. Afecciones existentes

1.7.1. Vía pecuaria Vereda de Moraleja

El ámbito del presente Plan Especial es colindante, parcialmente en su parte Norte, con la vía pecuaria Vereda de Moraleja.



Figura 28. Trazado de la vía pecuaria Vereda de Moraleja (Fuente: visor de Medio Ambiente de la CAM)

En la actualidad esta vía pecuaria está pavimentada de material terrizo, con un uso para el paso de vehículos y carece de acera para el tránsito de viandantes. El drenaje se resuelve hacia las cunetas existentes en ambos márgenes de la vía. El alumbrado es inexistente.



Figura 29. Estado actual de la vía pecuaria Vereda de Moraleja (Calle del Olmo)

El presente Plan Especial no propone actuaciones en esta vía pecuaria. No obstante, al ser colindante con el APD-16, se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	24/133	



1.7.2. Patrimonio cultural

Tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural que se adjunta como Anexo 2, el Plan Especial no afecta a bienes inventariados en el Catálogo de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.7.3. Infraestructuras en el interior del ámbito

1.7.3.1. Red de abastecimiento de agua

Al Sur del ámbito existe una tubería DN 1200 mm AC, que proviene de la calle Sauce y que tras un giro de 90° hacia el Norte discurre por la zona ajardinada interior del APD-16. El tubo sale posteriormente por el aparcamiento del Paseo Riazor.

También, en el vértice Sureste del APD-16, existe una cámara provista de dos válvulas de corte, una válvula divisoria y un desagüe. En esta cámara entra la tubería de 1200 mm y deriva en un tubo DN 400 mm FD que discurre hacia el Sur.



Figura 30. Tubería DN 1200 mm AC existente al Sur del APD-16

Como se indicará más adelante, esta tubería y la cámara quedarán integradas en el anillo verde que se generará.

1.7.3.2. Red de saneamiento

También por la parte Sur del ámbito discurre un colector DN 600 mm, que conecta los colectores existentes en la calle Sauce y el Paseo Riazor.



Figura 31. Colector DN 600 mm existente al Sur del APD-16

Al igual que la tubería de agua, este colector quedará integrado en el anillo verde que se generará.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	25/133





1.8. Antecedentes urbanísticos

1.8.1. PGOU (año 1999)

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por la Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid de 16 de abril de 1999 (BOCM nº118 de 20 de mayo de 1999), establece dos grandes categorías de Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado, de regulación directa.
- Suelo Urbano en proceso de consolidación, constituido por los ámbitos de ordenación definidos en el propio PGOU.

En el caso del consolidado, el PGOU establece las determinaciones finalistas (alineación oficial y asignación de norma zonal y grado) por lo que no se exige para su desarrollo y gestión ninguna figura de planeamiento.

Para el Suelo Urbano en proceso de consolidación el PGOU lo divide en ámbitos de ordenación, que se clasifican en tres tipos, con las siguientes claves

- API: áreas de planeamiento y gestión incorporada.
- APD: áreas de planeamiento diferenciado, que están aún pendientes de planeamiento de desarrollo o de tramitación de operaciones de gestión.
- APR: áreas de planeamiento remitido.

En este contexto, en el momento de aprobación del PGOU, la empresa CASBEGA, S.A. se encontraba ubicada en el terreno clasificado como urbano consolidado por aplicación directa del PGOU y en el terreno colindante constituido por el ámbito APR-11 "Industrial Norte Casbega" que fue ordenado con el objetivo de completar el enclave industrial al Norte de las instalaciones industriales de Casbega, S.A. y solucionar los bordes del área residencial Naranjo Norte, mediante taludes ajardinados.

La producción de la citada empresa se desarrollaba, por tanto, en las construcciones existentes y en el citado ámbito APR-11, que ascendía un total de 79.705 m².

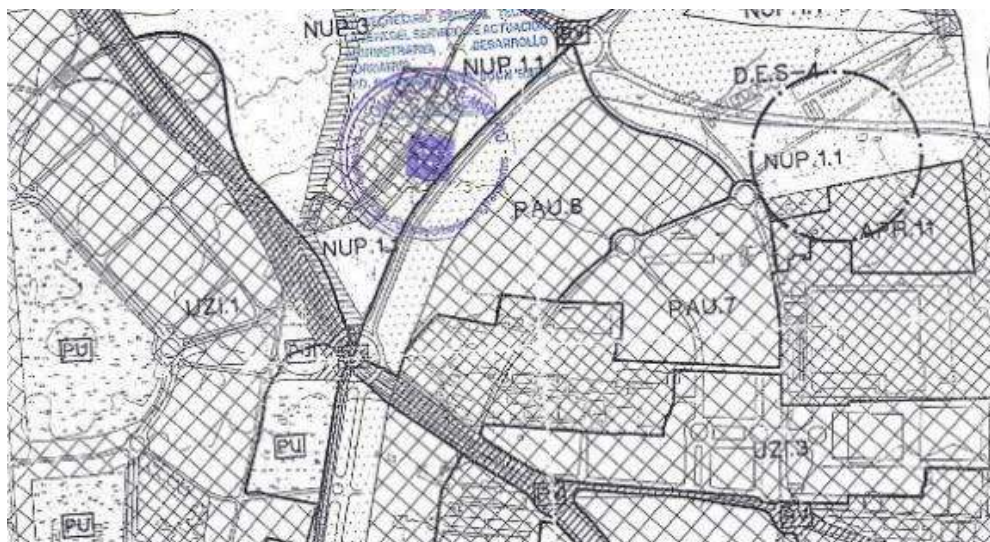


Figura 32. Localización en el PGOU del APR-11

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 26 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	26/133





Las condiciones de desarrollo de este ámbito se fijaron en la ficha correspondiente, que establecía como figura de planeamiento un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Se establecía para el ámbito un uso industrial y una edificabilidad de 0,30 m²c/m²s que permitía la construcción de un total de 18.722 m²c, y una superficie de cesión de zonas verdes de 8.000 m²s.

1.8.2. Modificación Puntual del PGOU nº1 (año 2001)

En el año 2000 se redacta y tramita la Modificación Puntual nº1 del PGOU que tenía por objetivo *“la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable establecida en el actual PGOU, situada al norte del término municipal en el borde del suelo urbano del mismo, junto al ámbito APR-11.”*

De forma paralela a la tramitación de esta Modificación, se firmó un convenio urbanístico entre la sociedad Casbega, S.A. y el Ayuntamiento de Fuenlabrada, por el que, entre otros compromisos, ésta se comprometía a la cesión al Ayuntamiento de parte de la entonces denominadas parcela 50 y parcela 51 del polígono 4 de rústica, situadas fuera del ámbito de la Modificación, al Norte de la misma, superficie que hoy día conforma la parcela 184 del polígono 4 de rústica y que tiene como destino el Sistema General de Reserva Viaria denominado DES.4.5.

Dicha modificación se encontraba justificada por la necesidad de crecimiento controlado de la empresa ubicada en los terrenos contiguos que se encontraba en aquellos momentos en fase de asentamiento definitivo en el municipio y precisaba de una mayor capacidad de producción y almacenamiento de productos que permitiera la construcción de tres grandes edificaciones destinadas a la fabricación y producción de vidrio, silo y almacenamiento que permitiera contar con un ciclo cerrado.

Este suelo estaba clasificado como suelo no urbanizable de Protección Urbanística (SNUP-1.1) y contaba con una superficie de 49.975,50 m²s.

La Modificación se propuso con el fin de poder desarrollar en dicho suelo actividades industriales similares a las que ya desarrollaban en el suelo colindante. Se apoyaba en varios aspectos, el primero de ellos *“la necesidad de crecimiento controlado de la empresa ubicada en los terrenos contiguos”*



Figura 33. Ámbito de la Modificación Puntual nº1 (Aprobada definitivamente en 2001)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 27 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	27/133





Así, la resolución de 28 de febrero de 2001 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hacía pública la Orden relativa la Modificación Puntual nº1 en el ámbito del APD-16, ponía de relieve que la justificación de la procedencia de la Modificación Puntual se encontraba en la necesidad de implantación y concentración de las instalaciones industriales de la empresa Casbega, S.A., que precisaba, por aquel entonces, de la agrupación, en una sola planta de producción, del proceso integral que permitía la ejecución automatizada de los principales elementos que componen el sector al que se dedicaba, lo que se garantizaba mediante la creación, desarrollo y aprobación del citado ámbito APD-16.

No obstante, se acordó que, a la creación de este nuevo ámbito, había de imponerse una serie de condiciones específicas y particulares que asegurara la finalidad de la modificación puntual, que no era otra que la permanencia de dicho complejo fabril en el municipio, creando un gran complejo industrial de más de 225.000 m² de superficie.

Una de esas imposiciones a la ordenación de ámbito APD-16, y así se estableció expresamente en la mencionada resolución, fue limitar las condiciones en que debían producirse el cambio de clasificación urbanística de los terrenos, que por entonces estaba clasificado como "Suelo No Urbanizable de Protección Urbanística" (SNUP 1.1), pues se debía impedir, en todo caso, la aparición de procesos que generasen incrementos de los aprovechamientos previstos, de tal manera que se aseguraba el fin último que legitimaba la citada Modificación.

La Modificación Puntual nº1 se aprobó definitivamente en febrero de 2001 y establecía en su ámbito un **Área de Planeamiento Diferenciado (APD-16)** correspondiente con *"un suelo urbano en proceso de consolidación en el que se requiere una regulación específica en función de las particularidades con las que cuenta"*

Las determinaciones básicas de ese APD-16 se detallan en su ficha de desarrollo, y son:

- Superficie	45.472,81 m2.	
- Ordenanza	Norma Zonaj 1. 1	
- Desarrollo	111 cuatrienio	
- Cesiones	13% para reserva de viario y espacios libres	
- Superficie construida	15.000 m2, que serán ejecutadas en tres fases, la primera de 350 m2, la segunda de 7.650 m2 y la última de 7.000 m2.	

Figura 34. Determinaciones básicas del APD-16 en la Modificación Puntual nº1 (Aprobada definitivamente en 2001)

Por tanto, en esta Modificación, para el suelo neto industrial del ámbito, le eran de aplicación directa las condiciones de la Norma Zonal 1. Industrial, excepto las señaladas a continuación que prevalecían sobre aquellas:

- La superficie de la parcela neta es indivisible, no pudiéndose realizar segregaciones de la misma.
- La separación a los linderos será como mínimo de 10 metros, excepto en el lindero entre la APD-16 y el APR-11
- La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 50%.
- La superficie construida máxima será de 15.000 m2.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 28 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	28/133	



1.8.3. Modificación Puntual del PGOU nº4 (año 2003)

Con posterioridad, en los años 2002 y 2003, se redacta y tramita la Modificación Puntual nº4 que tenía como objeto:

La presente modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se redacta con el fin de reajustar la situación existente en una zona del municipio en la que existen tres regulaciones de suelo distintas para un mismo fin y asignadas a una misma actividad en concreto. Con la presente modificación se podrá ajustar la ordenación concreta de la zona de acuerdo con las perspectivas de crecimiento en dicho emplazamiento.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 14.5.03

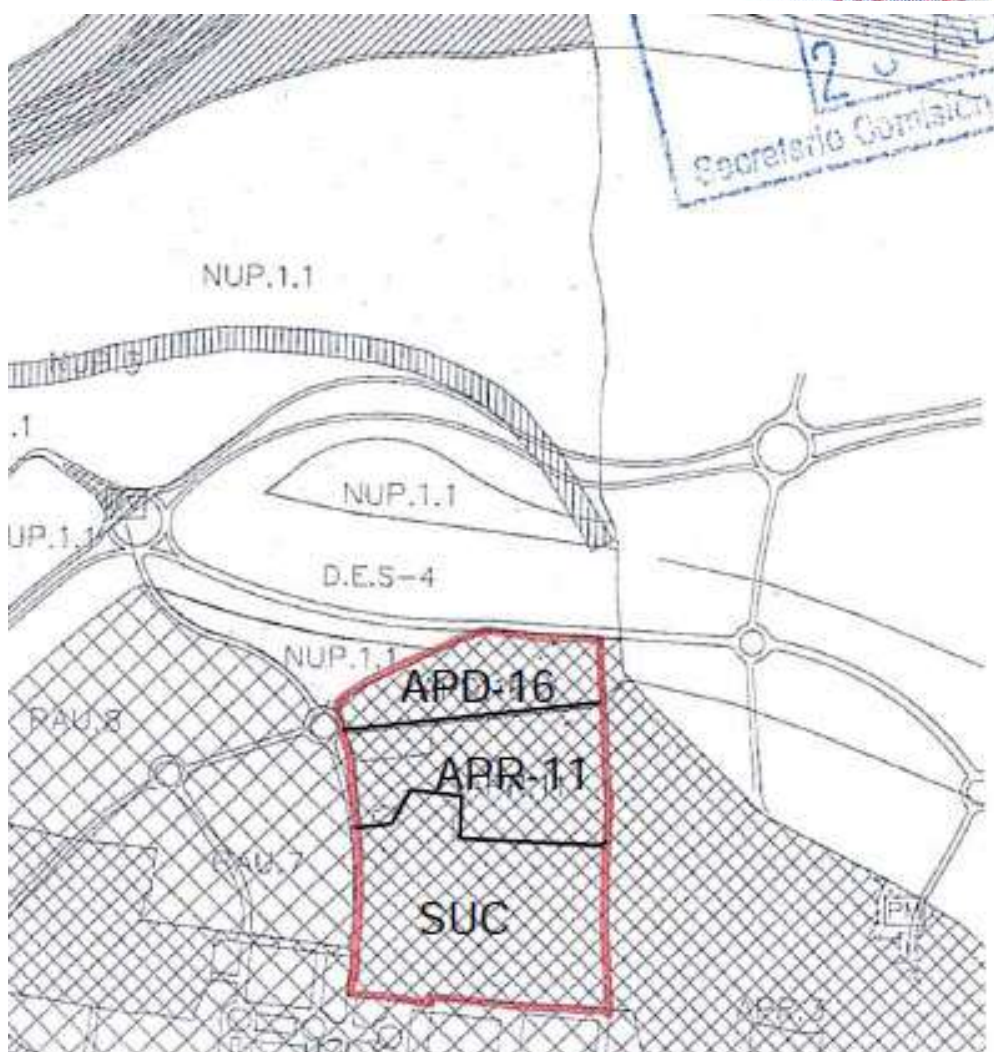


Figura 35. Ámbito de la Modificación Puntual nº4 (Aprobada definitivamente en 2003)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 29 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	29/133





La Modificación planteaba la unificación de distintos ámbitos del suelo urbano establecidos en el PGOU, situados al norte del término municipal que se recogen en la anterior imagen, y que se correspondían con:

- APD-16 (definido en la Modificación Puntual nº1).
- APR-11 (delimitado en el PGOU).
- Zona de Suelo Urbano Consolidado SUC.1.06

Los suelos recogidos en la modificación eran suelos urbanos, con distinto grado de consolidación, y se encontraban regulados. El suelo consolidado, de forma directa por la ordenanza de aplicación del Plan General, y las dos restantes, a través de sus planeamientos de desarrollo:

- PERI del APR-11 (aprobado definitivamente en febrero de 2000).
- Modificación Puntual nº1 del PGOU que regula el APD-16 constituido en la misma (aprobado definitivamente en febrero de 2000).

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº4, con fecha 15/05/2003, se establece una nueva delimitación del ámbito de Planeamiento Diferenciado APD-16, por tratarse de un suelo urbano en proceso de consolidación en el que se requería una regulación específica en función de las particularidades con las que contaba.

Las determinaciones básicas del APD-16 modificado se recogen en su ficha de desarrollo y se resumen en la siguiente tabla:

Concepto	Valores
Superficie del ámbito	225.773,93 m ² s
Uso característico	Industrial
Ordenanza lucrativa	Norma Zonal I (salvo parcelación, edificabilidad, ocupación y retranqueos)
Desarrollo	1º Cuatrienio. No se precisa de planeamiento de desarrollo
Cesiones	13.912 m ² para zonas verdes y espacios libres
Edificabilidad	0,55 m ² /m ²
Ocupación máxima	55%

Como condiciones específicas del ámbito, recogidas también en la ficha de desarrollo del APD-16 modificado, son las siguientes:

Concepto	Valores
División de parcela	La parcela es indivisible, no pudiéndose realizar segregaciones de la misma.
Retranqueos	La separación a linderos será de 10 metros, excepto a la zona verde de cesión, en la que será de 3 metros
Cesiones	Las cesiones de aprovechamiento corresponden con 1.500 m ² que provienen del anterior APD-16 a los que habrá que sumar el resto de los compromisos convenidos por CASBEGA con el Ayuntamiento

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	30/133	



La aprobación definitiva de esta Modificación Puntual nº4 fue publicada en el BOCM nº137 de 11 de junio de 2003, donde expresamente se señalan las determinaciones antes reseñadas:

- Superficie: 225.773,93 m².
- Ordenanza: Norma Zonal I.1 (salvo parcelación, edificabilidad, ocupación y retranqueos).
- Desarrollo: Primer Cuatrienio.
- Cesiones: 13.912 m² para zonas verdes y espacios libres.
- Edificabilidad: 0,55 m²/m².
- Ocupación máxima: 55 por 100.

Del coeficiente máximo de edificabilidad asignado al nuevo ámbito APD-16 resulta una edificabilidad total en el mismo de:
 $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 225.773,93 \text{ m}^2 = 124.176 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$

Figura 36. Publicación de las determinaciones del APD-16 de la Modificación Puntual nº4 (BOCM nº137 de 11/06/2003)

1.9. Determinaciones del Plan General para el ámbito

De acuerdo con lo especificado en los puntos anteriores, el planeamiento de aplicación en el ámbito objeto del presente PEMU, coincidente con el APD-16, es el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado con carácter definitivo por la Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid de 16 de abril de 1999 (BOCM nº118 de 20 de mayo de 1999), con las determinaciones específicas para el ámbito del APD-16 establecidos por la Modificación Puntual nº4 del PGOU, aprobada definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid de 26 de mayo de 2003 (BOCM nº137, de 11 de junio de 2003).

Esta Modificación nº4 planteó la unificación de distintos ámbitos del suelo urbano con distinto grado de consolidación, todos ellos regulados. A lo largo de estos años se ha producido la consolidación de este ámbito, por lo que hoy en día se trata de un Suelo Urbano Consolidado, al haberse concluido la transformación urbanística del mismo, con sus parámetros de ordenación definidos en la vigente ficha de desarrollo del ámbito, que se incorpora a continuación:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	31/133





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

			SU
NOMBRE	Industrial Norte Casbega	HOJA DE PLANO 1:2000 Hojas 14-15	código APD-16
CLASE DE SUELO	Urbano en proceso de consolidación		
TIPO DE AMBITO	Planeamiento diferenciado		

DATOS BASICOS

SUPERFICIE	225.773,93 m2
USO CARACTERISTICO	Industrial
EDIFICABILIDAD	0,55 m2/ m2

OBJETIVOS

Desarrollo y completación del proceso edificatorio sobre los terrenos de la empresa Casbega, con el fin de permitir completar el proceso de producción de la actividad actual.
Obtención de espacios libres junto a la dotación deportiva existente.
Obtención de espacios libres en previsión de viario.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

30 ABR. 2023
DOCUMENTO REVISADO

EL TÉCNICO
PREMIANTE



APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 14.3.23
Mando 26.5.23
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 16/469, BOCM 6/3/23)

PROGRAMACION Y GESTION

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	No precisa planeamiento de desarrollo (1)
SISTEMA DE ACTUACION	Asistemática
AREA DE REPARTO	Ambito del APD
Nº UNIDADES DE EJECUCION	1
ACCIONES PROGRAMADAS	Urbanización de la zona de cesión
CUATRIENIO DE PROGRAMACION	1º
SUPERFICIE DE CESION	13.912 m2 dentro de la unidad. Se adscribe asimismo la cesión del suelo rústico (5.320 m2) ubicado al norte de la unidad, según se marcaba en el convenio de fecha 6/07/00, que acompañaba a la modificación puntual 1.
CESION APROVECHAMIENTO	(2)

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación directa las condiciones de la Norma Zonal I. Industrial excepto las señaladas a continuación que prevalecerán sobre aquellas:
La superficie de la parcela neta es indivisible, no pudiéndose realizar segregaciones de la misma.
La separación a linderos será de 10 metros excepto con la zona verde de cesión, en la que será de 3 metros.
La ocupación máxima se establece en el 55% sobre la parcela neta.
- Las cesiones de aprovechamiento corresponden con 1.500 m2 que provienen de la anterior APD-16 a los que habrá que sumar el resto de compromisos convenidos por CASBEGA con el Ayuntamiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	32/133





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

NOMBRE	Industrial Norte Casbega	HOJA DE PLANO 1:2000 Hojas 14-15	SU
CLASE DE SUELO	Urbano en proceso de consolidación		código
TIPO DE AMBITO	Planeamiento diferenciado		APD-16

PLANO DE ORDENACION Y CALIFICACION. DETALLE EN SUELO URBANO



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA. ENERO 2003

PAGINA 27

Figura 37. Ficha del APD-16 en la Modificación Puntual nº4 (planeamiento vigente en el ámbito)

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 33 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	33/133





1.10. Documentación del Plan Especial

La LSCM establece en su artículo 52 “*El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados*”.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Especial se adecúan al documento de “*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid*” elaborado por la Dirección General de Urbanismo.

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

- Volumen 1. Memoria de Información.
 - o Objeto, entidad promotora y legitimación.
 - o Legislación aplicable.
 - o Ámbito del Plan Especial.
 - o Estructura de la propiedad.
 - o Topografía y características físicas.
 - o Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - o Afecciones existentes.
 - o Antecedentes urbanísticos.
 - o Determinaciones del Plan General para el ámbito.
 - o Documentación del Plan Especial.
 - o Equipo redactor.
 - o Anexos.
 - Anexo 1. Notas simples registrales.
 - Anexo 2. Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
- Volumen 2. Planos de Información.
 - o Inf.01. Situación y emplazamiento.
 - o Inf.02. Levantamiento topográfico.
 - o Inf.03. Estructura de la propiedad.
 - o Inf.04.1. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de abastecimiento de agua.
 - o Inf.04.2. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento.
 - o Inf.04.3. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica.
 - o Inf.04.4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas.
 - o Inf.04.5. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de telecomunicaciones.

Documentación Informativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 34 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	34/133	



DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

- Volumen 1. Memoria de Ordenación.
 - o Capítulo 1. Memoria de Ordenación.
 - Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.
 - Modelo de ordenación propuesto.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 - o Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Estructura viaria.
 - Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
 - Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
 - o Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Introducción.
 - Oportunidad de la propuesta.
 - Contenido y análisis jurídico.
 - Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.
 - Análisis de impactos.
 - Descripción de la tramitación.
- Volumen 2. Normativa Urbanística.
 - o Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
 - Disposiciones generales.
 - Ordenanzas reguladoras.
 - Normas de protección.
 - o Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial.
 - Definición de la modalidad de gestión urbanística.
 - Regulación del Sistema de Actuación.
 - o Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta.
 - Memoria de sostenibilidad económica.
 - Viabilidad económico-financiera.
 - Plan de etapas.
- Volumen 3. Planos de Ordenación.
 - o Ord.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
 - o Ord.02. Calificación pormenorizada.
 - o Ord.03.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
 - o Ord.03.2. Red viaria. Perfil longitudinal y sección tipo c/Sauce.
 - o Ord.04. Conexión con los servicios urbanos.
 - o Ord.05. Imagen final (no vinculante).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	35/133





DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- Introducción.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Encuadre territorial y Objetivos de la planificación.
- Desarrollo previsible de la planificación.
- Definición y selección de Alternativas.
- Caracterización ambiental antes del ámbito.
- Afecciones previsibles sobre el Medio Ambiente.
- Planificación concurrente.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras.
- Seguimiento ambiental de la planificación.
- Anexos.
 - o Anexo I. Estudio Acústico.
 - o Anexo II. Estudio de caracterización de suelos y Análisis Cuantitativo de Riesgos.

1.11. Equipo redactor

El equipo redactor de este Plan Especial es Arnaiz Arquitectos, SLP, dirigido por el arquitecto D. Luis Arnaiz Rebollo.

Forman parte del equipo base de su redacción:

D. Gustavo Romo García (arquitecto) Coordinación, desarrollo y gestión
 D. Jorge Calle Tesoro (ICCP) Asesoramiento infraestructuras y tráfico
 D. Alberto Rodríguez San Segundo (ICCP) Desarrollo infraestructuras y tráfico
 D. David Díaz García (delineante) Delineación
 D^a. Eva Maroto Leal (administrativo) Edición y maquetación

Colaboradores:

Proymasa Estudios Ambientales
 Arquex Estudios arqueológicos

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	36/133	



Anexos

Anexo 1. Notas simples registrales

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	37/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

ANDRÉS JUEZ PÉREZ

Registrador de la Propiedad de FUENLABRADA Nº 2

CONSTITUCIÓN 2-3
28943 - FUENLABRADA (MADRID)
Teléfono: (91)6155238
Fax: 916152260
Correo electrónico: fuenlabrada2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ACTIVOLARIA GESTION SL.

con DNI/CIF: B86661469

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F21NZ51M0**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:

C. S. V. : 228082276D67AF0B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	38/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ANDRÉS JUEZ PÉREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FUENLABRADA N° 2, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por ACTIVOLARIA GESTION, S.L para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **FINCA DE FUENLABRADA SECCIÓN 2 N°: 45127**, con Número IDUFIR: 28082000483669, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, al folio 163 del tomo 1931, del libro 781 de Fuenlabrada n°2, es como sigue:

RUSTICA: Tierra en término de Fuenlabrada al sitio Camino de la Carrera, que ocupa una superficie de cuatro mil quinientos metros cuadrados. **LINDA:** Norte, Camino de la Carrera; Este, finca de Floculantes, S.A.; Sur y Oeste, Isidro Martín.

Se hace constar que la finca de la que se certifica NO esta coordinada con Catastro.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad OLIVE ACTIVOS SLU por aportación realizada a su favor por la entidad Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas, S.L, previa reanudación del tracto sucesivo interrumpido a favor de esta última, en virtud de escritura otorgada el tres de mayo de dos mil dieciseis ante el notario de Madrid don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, complementada por acta autorizada el ocho de octubre de dos mil veinte por la notario de Madrid doña Rocio Rodríguez Martín, según resulta de la inscripción 1ª de la finca de la que se certifica, al folio 163 del tomo 1.931, libro 781 de Fuenlabrada n° 2, practicada el doce de marzo del año dos mil veintiuno.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece gravada con las siguiente cargas:

Afecta al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo sido alegada exención por autoliquidación en virtud de la escritura a que se refiere el párrafo anterior, según nota de doce de marzo de dos mil veintiuno puesta al margen de la inscripción 1ª de la finca de la que se certifica.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: No hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extendiendo la presente que firmo en Fuenlabrada a 13 de Mayo de 2021.

ADVERTENCIAS



C.S.V.: 228082276D67AF0B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	39/133



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANDRÉS JUEZ PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE FUENLABRADA 2 a día trece de mayo del dos mil veintiuno.




C.S.V.: 228082276D67AF0B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	40/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

(*) C.S.V. : 228082276D67AF0B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).


C.S.V. : 228082276D67AF0B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	41/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

ANDRÉS JUEZ PÉREZ

Registrador de la Propiedad de FUENLABRADA Nº 2

CONSTITUCIÓN 2-3
28943 - FUENLABRADA (MADRID)
Teléfono: (91)6155238
Fax: 916152260
Correo electrónico: fuenlabrada2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ACTIVOLARIA GESTION SL.

con DNI/CIF: B86661469

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F21HN90F3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:

C. S. V. : 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	42/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ANDRÉS JUEZ PÉREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FUENLABRADA N° 2, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la instancia telemática suscrita por ACTIVOLARIA GESTION SL., para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **FINCA DE FUENLABRADA SECCIÓN 2 número 37056**, con Número IDUFIR: 28082000682406, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, al folio 86 del tomo 1570, libro 473, y su inscripción 2ª, al folio 90 del tomo 1570, del libro 473 de Fuenlabrada nº2 es como sigue:

URBANA: C.R.U: 28082682406.- Finca urbana en término municipal de Fuenlabrada, al sitio llamado el Pozolejo y la calle del Sauce, hoy **calle Sauce número veinte**. Tiene una superficie de doscientos veintisiete mil metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: al norte, camino de la Carrera o Vereda de la Moraleja, parcela número 182 del Catastro y otra finca de herederos de Eugenio Naranjo; al Sur, con parcelas 56 de Lucio García Rivera, 55 de Angel González y 112 de Aniceto Naranjo Escolar; al Este, con parcelas 53, 54, 1 del Polígono 4 del Catastro y otra de Pedro Pérez; y al Oeste con calle Sauce y naves industriales propiedad de INTRAMA. Sobre esta finca existe construida la edificación siguiente: **FACTORIA**, que consta de cinco partes perfectamente diferenciadas, que son: Sala de embotellado; sala de producción, máquinas y almacenes; oficinas; oficinas comerciales y almacenes, y almacén de invierno. **Sala de embotellado:** situada en el centro de la fábrica, es zona de mayo movimiento; está dispuesta para la instalación de trenes de embotellar, llevando anexos grandes almacenes para las botellas, tanto vacías como llenas; va modulada para la instalación de trenes en forma de O y resulta mediante naves a dos aguas. Ocupa veinte mil ciento sesenta metros cuadrados de superficie construida, con una altura de ocho metros aproximadamente. **Sala de producción, maquinaria y almacenes:** comprende un amplio pasillo que permite la entrada de camiones grúas para la instalación de maquinaria. En fachada principal se sitúa el almacén de producción y la sala de máquinas donde están situados los compresores productores de frío y de aire, depuración de aguas, gas carbónico y transformadores. Al otro lado del pasillo se encuentra el almacén de azúcar, la zona de jarabeadoras, cámara frigorífica y almacén de concentrados, aseos para esta zona y laboratorio. Esta zona viene comunicada por un pasillo que comunica con la zona de carga y descarga; próxima a esta zona se sitúan las calderas de vapor y el almacén de tapón corona. Exceptuando el pasillo que ha sido resuelto con solución de terraza, el resto viene dado mediante cubierta a dos aguas. Ocupa una superficie de cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados de superficie construida, con una altura de ocho metros. **Oficinas:** Se encuentran situadas en el centro de la fábrica, a mediodía, y consisten en tres despachos para dirección, las oficinas propiamente dichas con sus aseos y dos despachos más para su contabilidad. Se distribuye esta zona en planta baja y alta y en ella se encuentra situada la sala de proyección que ocupa las dos alturas de este edificio, comunicado todo ello mediante un espacioso hall, en el que va situada la escalera que comunica con la planta segunda. En fachada existe un porche que comunica exteriormente con las oficinas comerciales. Ocupa en planta baja una superficie construida de mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados y en planta alta tiene quinientos metros cuadrados, también construidos. La altura de cada planta es de tres metros aproximadamente. **Oficinas comerciales y almacenes:** se encuentran próximas a las oficinas generales y se comunican con ellas mediante un pasillo y mediante otro con la sala de embotellado. Consisten en una gran sala de vendedores diáfana, los aseos y vestuarios correspondientes. Anexo a dicha sala van situados los despachos de ventas especiales, sala de visitas, de jefes de ventas y adjuntos; también existen unos aseos para visitas. También van situados en esta zona los aseos y vestuarios de botellería y un gran almacén general, así como un buen archivo y los despachos de control de almacén y control de carta y descarga. La sala de vendedores, aseos y vestuarios ha sido resuelto mediante terrazas y vigas de gran luz que permiten dejar la sala de ventas diáfana. El resto de la zona que se está describiendo se ha resuelto mediante naves a dos aguas. Ocupa una superficie construida de cuatro mil doscientos doce metros cuadrados; y su altura es de ocho metros aproximadamente. **Almacén de invierno:** se ha resuelto mediante naves a dos aguas, que se dedican a guardar cajas y



C.S.V.: 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	43/133



botellas durante la época de menos venta. Ocupa una superficie construida de cinco mil novecientos ochenta y cinco metros cuadrados y tiene ocho metros de altura aproximadamente. Existe también una **Nave industrial** que consta de planta baja y una entreplanta. La planta baja mide treinta y cinco metros de frente y veinticinco metros de fondo, ocupando una superficie de ochocientos setenta y cinco metros cuadrados. La entreplanta está situada en la parte anterior de la nave ocupando todo el frente y midiendo diez metros de fondo. Mide una superficie de trescientos cincuenta metros cuadrados. La construcción es de muro de ladrillo macizo formando cámara de aire, la estructura metálica y la cubierta de cerchas metálicas con planchas de uralita ondulada y el piso de solera de hormigón. Existen asimismo las siguientes edificaciones: **UNO.- Nueva Nave-Almacén:** Edificio Industrial destinado al almacenamiento. Tiene forma rectangular de 119,77 metros de largo x 33,21 metros de ancho con una altura al alero de 12,80 metros sobre nivel de solera. La estructura principal está constituida por pórticos rígidos articulados en la base y separados entre sí a una distancia de 9,1 metros y constituidos por elementos de inercia variable a base de perfiles armados a partir de platabanda de acero de calidad S 275. Sobre los pórticos se apoyan los elementos secundarios. Los hastiales o paredes finales están constituidos por un sistema de postes verticales y vigas biapoyadas arriostradas. Su estructura secundaria queda formada por los elementos longitudinales, denominados correas y que sirven para sujeción de los cerramientos de cubierta sobre los que se disponen los cerramientos metálicos. Los esfuerzos horizontales transversales, es decir, los contenidos en el plano de los pórticos son absorbidos por éstos; mientras que, la estabilidad longitudinal frente a esfuerzos de viento sobre paredes finales, perpendiculares al plano de los pórticos, se asegura mediante dos vanos arriostrados por tirantes, cruces de San Andrés, en cubierta y paredes. La cubierta de la nave principal es a dos aguas con una pendiente del ocho por ciento, la altura libre mínima bajo la estructura de los pórticos será de 11.15 metros sobre el nivel de solera. El cerramiento de cubierta de la nave es tipo sándwich con chapa grecada y prelacada de 40 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor atornillada sobre las correas. Dispone del solapado y sellado transversal necesarios para impedir la entrada de agua. Parte de la superficie, diez por ciento, de la cubierta correspondiente a la nave es traslúcida de poliéster asegurando un adecuado reparto de la luz cenital. La recogida de aguas pluviales se efectúa por medio de canalones en las limahoyas de la cubierta, a las cuales se les conecta las correspondientes bajantes, con tubos de PVC. Los cerramientos laterales de las fachadas de la nave serán tipo sándwich de chapa grecada y prelacada de 30 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor atornillada sobre las correas a partir de un muro de fábrica de altura de 2,20 meleros. Existen cuatro huecos abiertos en la fachada lateral de la nave para las cuatro puertas basculantes, de dimensiones 5 metros de ancho por 5 metros a exterior de alto. Puesto que la solera interior se situará por encima de la exterior, existen rampas de acceso a la nave mediante hormigón. Asimismo la nave cuenta con red de instalación eléctrica, res de saneamiento e instalación de diversas medidas de protección contra incendios. Tiene una superficie construida de tres mil novecientos setenta y siete metros cuadrados. Linda: al frente entrando, con la calle de acceso a la finca donde se emplaza; derecha entrando, con resto de la finca donde se emplaza; izquierda entrando, con calle Sauce; y al fondo, con resto de finca donde se emplaza. **DOS.- AMPLIACION SUR:** Se trata de un edificio industrial destinado a almacenamiento. Tiene una forma rectangular de 65,6 metros de largo por 54,8 metros de ancho, con una altura al alero de 9,6 metros sobre nivel de solera. La estructura principal es a base de pórticos rígidos articulados en la base y separados entre sí una distancia de 9.1 metros y constituidos por elementos de inercia variable a base de perfiles armados a partir de platabandas de acero. Interiormente se intercalan pórticos carentes de pilares y soportados por vigas de carga. Sobre los pórticos se apoyarán los elementos secundarios. Los hastiales o paredes finales estarán constituidos por un sistema de postes verticales y vigas biapoyadas arriostradas. La estructura secundaria formada por los elementos longitudinales, denominados correas y que sirven para sujeción de los cerramientos de cubierta. La estructura secundaria esta formada por correas de sobre los que se dispondrán los cerramientos metálicos. Los esfuerzos horizontales transversales, es decir, los contenidos en el plano de los pórticos son absorbidos por éstos, mientras que la estabilidad longitudinal frente a esfuerzos de viento sobre paredes finales, perpendiculares al plano de los pórticos, se asegura mediante dos vanos arriostrados por tirantes, cruces de San Andrés, en cubierta y paredes. La cubierta de la nave principal es a dos aguas, con una pendiente del 4,17 por ciento; la altura libre



C. S. V. : 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDQ	Página	44/133



mínima bajo la estructura de los pórticos será de 8,40 metros sobre el nivel de solera. El cerramiento de cubierta de la nave son de tipo sándwich con chapa grecada y prelacada de 40 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor, atornillada sobre las correas. Dispone de el solapado y sellado transversal necesarios para impedir la entrada de agua. Una superficie del 12 por ciento de la cubierta correspondiente a la nave es traslúcida de poliéster, asegurando un adecuado reparto de luz cenital. La recogida de aguas pluviales se efectúa por medio de canalones en las limahoyas de la cubierta, a las cuales se les conectará las correspondientes bajantes, con tubos de PVC. Los cerramientos laterales existen cierres en tres de sus cuatro caras. La alineación va en parte montada de chapa a partir de una altura de 2,3 metros de bloque y en parte se inicia los cierres metálicos a partir de la cota 6,720 metros respecto la solera. Tres de las cuatro fachadas de la nave son tipo sándwich de chapa grecada y prelacada de 30 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor atornillada sobre las correas. Existen en la fachada lateral dos puertas basculantes de dimensiones 5 metros de ancho por 5 metros de alto. Puesto Que la solera interior se sitúa por encima de la exterior, existen rampas de acceso a la nave mediante hormigón en bruto regleteado. Tiene una superficie construida de tres mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados. Linda: al frente entrando, con resto de finca donde se emplaza; derecha entrando, con resto de la finca donde se emplaza y frente a la depuradora; izquierda entrando, con resto de la finca donde se emplaza y frente a la entrada de nave central; y por el fondo, con central de servicios auxiliares.

TRES.- AMPLIACION OESTE: La nave cuanta con una estructura que se organiza mediante una estructura principal de pórticos rígidos separados una distancia variable, y sobre los que se apoyan los elementos secundarios Formada por los elementos longitudinales, denominados correas y que sirven para sujeción de los cerramientos de cubierta. Los esfuerzos horizontales transversales, es decir, los contenidos en el plano de los pórticos son absorbidos por éstos; mientras que la estabilidad longitudinal frente a esfuerzos de viento sobre paredes finales, perpendiculares al plano de los pórticos, se asegura mediante un vano arriostrado por tirantes en cruz en cubierta y paredes. La estructura secundaria estará formada por correas de cubierta y paredes a partir de perfiles Z conformados en frío de sección adecuada sobre los que se dispondrán los cerramientos metálicos. La cubierta de la nave principal es dos aguas con una pendiente del 4,16 por ciento, la altura libre mínima bajo la estructura de los pórticos es de 7,44 metros, siendo la altura de alero de 8,64 metros. El cerramiento de cubierta de la nave se realiza a partir de sándwich "in situ" compuesto en el exterior por chapa grecada y prelacada de 40 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor con manta aislante de fibra de vidrio de 80 milímetros de espesor atornillada sobre las correas, y por el interior por chapa grecada y prelacada con correas ocultas. Se dispone el solapado y sellado transversal necesarios para impedir la entrada de agua. Una superficie del 12 por ciento de la cubierta correspondiente a la nave es traslúcida de poliéster asegurando un adecuado reparto de la luz cordial. La recogida de aguas pluviales se efectuará por canalón exterior, al cual se le conectarán las correspondientes bajantes, con tubos de PVC. Los cerramientos laterales de las fachadas de la nave serán a partir de sandwich "in situ" compuesto en el exterior por chapa grecada y prelacada de 40 milímetros de onda y 0,5 milímetros de espesor con manta aislante de fibra de vidrio de 80 milímetros de espesor atornillada sobre las correas, y por el interior por chapa grecada y prelacada con correas ocultas. Este cerramiento nace a partir de un muro de ladrillo de una altura de 2,20 metros. Para acceder al interior de la nave se ha previsto un hueco para puerta CR la pared lateral, de dimensiones 5 x 5 metros. Tiene una superficie construida de ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados. Linda: al frente entrando con resto de finca donde se emplaza; y con el resto de sus lindes la nave central de servicios auxiliares y dentro de la cual queda insertada.

CUATRO.-FASE I: Edificios: Edificio de producción.- Las superficies finales en planta del edificio de producción serán de 1079 x 93,7 metros, lo que supone una superficie de diez mil ciento diez metros cuadrados de planta a exterior de muros. Al final de la fase uno las dimensiones del edificio de producción serán ligeramente mayores en su dirección Norte- Sur, al necesitar de un cerramiento a base de muro y chapa que será eliminado en la fase posterior, 0,2 metros adicionales. Las necesidades del edificio, en cuanto a instalación de las tres líneas previstas, supone desarrollarlas con tres naves a dos aguas adosadas longitudinalmente con la alineación central común. La luz de las naves será de 33.5, 3.5 y 37.5 luces que permitirán tener el espacio previsto para las líneas en los pasillos para mantenimiento y entrada y salida de maquinaria, carretillas etc. La altura libre interior es de 7,5 metros. La altura



C. S. V. : 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	45/133



prevista a cumbre de las naves es de 9 metros, a la que hay que añadir la altura del ventilador estático estimada en 0,75 metros sobre la altura necesaria de cumbre, lo que supone una altura total de 9,75 metros de nave, que con la altura de la solera respecto a la cota de urbanización suponen 9,95 sobre esta. Se proyecta una cubierta sándwich con una pendiente del 5 por ciento a base de dos chapas de acero prelacadas por sus caras exteriores y aislamiento intermedio de fibra de vidrio. Está prevista la iluminación de los pasillos centrales y de las zonas de carga mediante lucernarios de dos metros de ancho de policarbonato celular, y de los pasillos entre estantes mediante claraboyas parabólicas bivalvas de vidrio acrílico distribuidas uniformemente a lo largo de la cubierta. La cubierta apoya sobre correas de estructura metálica. La evacuación de aguas pluviales de cubierta se realiza mediante canalones y bajantes protegidos en su parte inferior con chapa de acero a una red de saneamiento de tubería de hormigón centrifugado con arquetas registrables que permiten la limpieza de la red, hasta un colector existente en uno de los límites de las edificaciones. Las fachadas se realizan con bloque de hormigón de 40 x 20 x 20 centímetros armado vertical y horizontalmente según las NTS hasta una altura de 2,60 metros sobre la cota de solera. El bloque de hormigón apoya sobre un muro de altura variable, ya que la solera de la nave está como mínimo 0,2 metros más alto que el exterior. A partir de 2,60 metros de altura está prevista una fachada sándwich realizada in situ formada por una chapa perfilada interior a la que se lija el aislante térmico de fibra mineral, aprisionado por la chapa exterior nervada prelacada. La carga de viento se transmite a los pilares y a los estantes mediante correas formadas por perfiles laminados de acero. La solera es de hormigón 11-250 con un espesor de 20 centímetros y armadura de mallazo de acero electrosoldado en sus caras superior e inferior, en el caso de almacén; el pavimento en el caso de la nave de producción será de solado antiácido. El acabado de la solera se realiza con hormigón fratasado y pulido con tratamiento superficial de cuarzo o corindón. **Edificio de Servicios Auxiliares:** La Tipología constructiva del edificio de servicios auxiliares será diferente a las de almacén y producción, y estará constituida por estructura metálica aunque no de inercia variable, cerramientos de bloque y chapa, y cubierta de chapa. Las superficies finales en planta del edificio de producción serán de 124,81x 50,37 metros, lo que supone seis mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados de planta, a exterior de muros. La modulación interior estará basada en pórticos de 7,2 metros de anchura. La altura libre interior es de 8 metros en las zonas de una sola altura y de 4.5 y 3.15 libres, estimados, en las zonas de dos alturas. Se proyecta una cubierta sándwich con una pendiente del 5 por ciento a base de dos chapas de acero prelacadas por sus caras exteriores y aislamiento intermedio de fibra de vidrio. La cubierta apoya sobre correas de estructura metálica. En las cubiertas se disponen ventiladores estáticos para garantizar una correcta ventilación natural. La evacuación de aguas pluviales de cubierta se realiza mediante canalones y bajantes protegidos en su parte inferior con chapa de acero a una red de saneamiento de tubería de hormigón centrifugado con arquetas registrables que permiten la limpieza de la red, hasta un colector existente en uno de los límites de las edificaciones. Las fachadas se realizan con bloque de hormigón de 40 x 20 x 20 centímetros armado vertical y horizontalmente según las NTE hasta una altura de 2,60 metros sobre la cota de solera. El bloque de hormigón apoya sobre un muro de altura variable, ya que la solera de la nave está como mínimo 0,2 metros más alto que el exterior. A partir de 2,60 metros de altura está prevista una fachada sándwich realizada in situ, formada por una chapa perfilada interior a la que se fija el aislante térmico de fibra mineral, aprisionado por la chapa exterior nervada prelacada, que será trasdosada con paneles tipo pladur en las dependencias que sea necesario. Este tipo de cerramiento la proporcionará una apariencia similar al resto de los edificios. La carga de viento se transmite a los pilares mediante correas formadas por perfiles laminados de acero. La solera es de hormigón H-250 con un espesor de 20 centímetros y armadura de mallazo de acero electrosoldado en sus caras superior e inferior; el acabado será igualmente fratasado y pulido con tratamiento superficial de cuarzo corindón. La carpintería metálica será de aluminio lacado. **Edificio de Calderas:** La ampliación del edificio de calderas se realizará exactamente igual que el edificio existente, con estructura metálica, cerramientos de bloque y cubierta de chapa de acero grecada, galvanizada por su parte inferior. La solera será de las mismas características que las ya mencionadas, y las bancadas de los equipos serán realizadas en hormigón. Las dimensiones en planta de esta ampliación son iguales que las del edificio existente para el mismo uso, ciento ochenta y nueve metros cuadrados; su altura libre será 8 metros. El alumbrado será basado en luminarias fluorescentes de 58 w. Descripción



C.S.V. : 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	46/133



completa de las obras.- Se define en el presente punto el conjunto de actividades y equipamientos necesarios previstos para la ampliación en cada una de las unidades a realizar: Nuevo edificio de producción: Se instalarán: La línea nueva de 100.000 b/h. La línea nueva de 60.000 b/h, que en el futuro será ampliada a 100.000 b/h. La línea de bag in box, que requiere un espacio de 30 x 15 metros. Además de la superficie requerida por las líneas, se habilitará un espacio para el almacenamiento de materias primas, tapones y etiquetas. A este espacio hay que añadir los vestuarios y aseos del personal de esta planta. Nave central de servicios auxiliares. Entre las dos naves de producción se ubicará la zona de servicios generales. Aunque en una primera fase dichos servicios abastecerán fundamentalmente a las nuevas líneas, a medio plazo, y en la medida de lo técnicamente posible y económicamente rentable, se irían centralizando los servicios de las dos plantas, para aprovechar sinergias existentes. Los servicios que se van a colocar en esta zona central son: Frío Sala de jarabes Industrial y aire comprimido Cámara frigorífica para los concentrados líquidos Nuevo Centro de Transformación Ampliación de sala de calderas. A continuación de la sala de calderas existente se ubicará la ampliación que como se ha descrito será mimética con el edificio existente; en el interior se ubicarán dos calderas que abastecerán los consumos de agua caliente y vapor de los equipos productivos. Linda: Al tratarse estas edificaciones de la fase I de diversos inmuebles distinguimos sus lindes de tal modo que Sala de producción, Linda: frente entrando con finca donde se emplaza y frente a la nave auxiliar que forma parte de las edificaciones de la Fase I descritas; derecha entrando con resto de la línea donde se emplaza; izquierda entrando con resto de la finca donde se emplaza y al fondo con edificio destinado a almacén. Nave auxiliar, Linda; por su frente con el resto de la finca con la que se emplaza; por su derecha con el resto de la finca donde se emplaza frente a la fábrica principal descrita, izquierda con el resto de parcela donde se emplaza frente a la nave de producción descrita y por el fondo con el resto de la parcela donde se emplaza; Sala de calderas: frente con resto de parcela donde se emplaza, derecha junto a anterior sala de calderas existente descrita, izquierda, con resto de parcela donde tiene su nombre y fondo con resto de parcela donde tiene su nombre frente a calle Sauce. CINCO.- FASE II.- Edificio.- La superficie en planta del almacén es de 107,9 x 83,92 metros, lo que supone nueve mil cincuenta y cinco metros cuadrados de planta a exterior de muros. El almacén consistirá en tres naves a dos aguas adosadas longitudinalmente con la alineación central común. La luz de las naves será de 36, 35 y 36,5, luces que son condicionadas por la estructura de las líneas de embotellado de la zona de producción. La altura libre interior es de 7,5 metros La altura prevista a cumbre de las naves es de 9 metros, a la que hay que añadir la altura del ventilador estático estimada en 0,75 metros sobre la altura necesaria de cumbre, lo que supone una altura total de 9,75 metros de la nave, que con la altura de la solera respecto a la cota de urbanización suponen 9,95 sobre esta. Se proyecta una cubierta sandwich con una pendiente del 5 por ciento a base de dos chapas de acero prelacadas por sus caras exteriores y aislamiento intermedio de fibra de vidrio. Está prevista la iluminación de los pasillos centrales y de las zonas de carga mediante lucernarios de dos metros de ancho de policarbonato celular, y de los pasillos entre estantes mediante claraboyas parabólicas bivalvas de vidrio acrílico distribuidas uniformemente a lo largo de la cubierta. La cubierta apoya sobre correas de estructura metálica. La evacuación de aguas pluviales de cubierta se realiza mediante canalones y bajantes protegidos en su parte inferior con chapa de acero a una red de saneamiento de tubería de hormigón centrifugado con arquetas registrables que permiten la limpieza de la red, hasta un colector existente en uno de los límites de las edificaciones. Las fachadas se realizan con bloque de hormigón de 40 x 20 x 20 centímetros armado vertical y horizontalmente según las NTE hasta una altura de 2,60 metros sobre la cola de solera. El bloque de hormigón apoya sobre un muro de altura variable, ya que la solera de la nave está como mínimo 0,2 metros más alto que el exterior. A partir de 2,60 metros de altura está prevista una fachada sandwich realizada in situ, formada por una chapa perfilada interior a la que se fija el aislante térmico de fibra mineral, aprisionado por la chapa exterior nervada prelacada. La carga de viento se transmite a los pilares y a los estantes mediante correas formadas por perfiles laminados de acero. La solera es de hormigón. El acabado de la solera se realiza con hormigón fralado y pulido con tratamiento superficial de cuarzo o corindón. Tiene una superficie construida de nueve mil cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda: al frente entrando con resto de finca donde se emplaza; por la derecha con nave de producción descrita en el punto 4 denominada Fase I; por la izquierda con resto de



C.S.V.: 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	47/133



parcela en la que se emplaza y fondo con resto de parcela en la que se emplaza. **SEIS.- AMPLIACION PLANTA DEPURADORA.-** Depósitos enterrados.- Se construyen tres depósitos situados bajo la cota +-00, con una pared común entre ellos. Uno de ellos tiene una longitud de 17 metros y una anchura de 16 metros; otro tiene unas dimensiones en planta de 4 x 4 metros y el otro, una anchura de cuatro metros y una longitud de 7,45 metros. Entre estos depósitos, se sitúa un canal de evacuación de aguas tratadas. Todos estos depósitos tienen la cuota del fondo a la elevación -4 metros. Sobre el depósito más grande se sitúan cuatro recipientes metálicos de 50 metros cúbicos de capacidad y posibilidad de ampliación en dos depósitos más, por lo que, para la sobrecarga indicada se ha previsto una estructura interior con nueve pilares de hormigón situados a distancias uniformes y losa de hormigón armado como tapa del depósito. Los otros dos depósitos también tienen forjado, sobre el que se colocarán las bombas de aspiración y trasiego requeridas. La planta de trabajo se sitúa a la elevación +- 0 y es continuación de la planta de tratamiento existente. Debido a la forma del terreno existente, la planta tiene una forma trapecial, con una anchura máxima de 36,80 metros, igual a la planta existente y mínima de 30,90 metros, en una longitud de 24,80 metros. Salvo los forjados de techo de los depósitos enterrados, el resto de la superficie se compone de una solera de hormigón armado sobre la que se aplica un tratamiento de resina epoxi, al igual que en los forjados referidos. La Estructura se compone de pórticos metálicos de alma llena con la cumbrera en continuidad, tanto en alineación como en altura, con la nave existente. Distinguimos dos zonas; en una de ellas, situada en el centro, se colocan los depósitos de 6,80 metros de alto, por lo que los situaremos cerca de la línea de cumbrera, que tiene una altura de 8,45 metros. En las dos zonas laterales no se requiere esta altura, por lo que disponemos de dos semipórticos hasta una altura en la cornisa de 5,70 metros, coincidiendo con la cornisa de la nave existente. Situaremos, por tanto, dos pórticos separados a 8,20 metros, dejando una distancia de 8 metros a la pared de cerramiento de la nave existente, que se mantiene y en la que hemos de reforzar el dintel para apoyar las correas de la cubierta ampliada. La cubierta: Se compone de doble chapa galvanizada y lacada, con manta de fibra de vidrio situada entre ambas, colocando una chapa por la parte superior y otra por la parte inferior de la correa, por lo que la vista desde el interior es totalmente diáfana. Se situarán aireadores estáticos en la línea de cumbrera para mutilar adecuadamente la zona y franjas traslúcidas a situar una en cada módulo, para aprovechar la luz diurna. Para los cierres laterales se dispone un muro perimetral de 2 metros de altura, compuesto por levante de ladrillo cara vista color blanco de media asta de espesor, cámara de aire y levante ladrillo tabicón de 9 centímetros de espesor con raseo y un espesor total del muro de 0,25 metros, y sobre él, hasta la línea de cornisa se cierra con doble chapa galvanizada y lacada con manta intermedia de fibra de vidrio, colocando una chapa por cada lado de la correa, igual que en la cubierta. Los cierres interiores se hace con un cerramiento intermedio compuesto por doble labicón de 9 centímetros de espesor con cámara de aire y rasco por ambas caras, con un de altura, colocando un falso techo no practicable en la parte cerramiento de doble chapa lacada y aislamiento de fibra de vidrio hasta el techo, para aislar el recinto de las soplantes del resto de la instalación. Asimismo, se dispone un recinto interior de 4,75 metros de ancho y 8 metros de largo en el que situaremos los cuadros eléctricos de la instalación. El cerramiento de este recinto se hará mediante muro de bloque de hormigón prefabricado de 20 centímetros de espesor, igual al empleado en la fachada, pero hasta 3 metros de altura, colocando un falso techo no practicable en la parte superior. Para facilitar el paso de cables por la parte inferior, se dispondrá un suelo técnico a 30 centímetros de altura desde la cota +- 0. Se colocarán dos puertas en la fachada exterior, una de ellas para acceso a la sala de soplantes y la otra al resto de la nave. Como en la sala de soplantes hay un monarail para mantenimiento de los soplantes, la puerta deberá ser corredera, de dos hojas y centro de apertura coincidente con el eje del carril. El hueco total tendrá una anchura de 4 metros y una altura también de 4 metros. La puerta de la nave principal será de las mismas dimensiones, también corredera, aunque de una sola hoja, con una puerta peatonal como salida de emergencia. Se colocará una puerta peatonal para acceso desde la nave principal a la sala de soplantes y otra para acceso a la sala de cuadros eléctricos, ambas metálicas, con unas dimensiones de 0,80 x 2 metros. Todas las aguas de lluvia que inciden en la cubierta serán recogidas mediante canalones de chapa galvanizada y lacada y conducidos a la red existente mediante bajantes de PVC. Esta zona de depuradora es continuación de la existente, por lo que, para no distorsionar la imagen del conjunto se usan con los mismos materiales, remates y colores de los de la



C.S.V.: 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 7 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	48/133



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

planta existente. Tiene una superficie construida de ochocientos cuarenta metros cuadrados. Linda: al frente entrando, con resto de finca donde se emplaza; izquierda, con resto de la finca donde se emplaza; derecha, con el resto de la finca donde se emplaza; y fondo, con anterior planta depuradora ya existente. **SIETE.- ALMACEN DE PRODUCTOS QUÍMICOS: EDIFICIO INDUSTRIAL** a almacenamiento con forma rectangular de 29.5 metros de largo por 23,25 metros de ancho y una altura al alero de 6.60 m sobre el nivel de la solera. La estructura principal de la nave es de pórticos rígidos articulados en la base y separados entre sí por distancia de diez metros y sobre la misma se apoyan los elementos secundarios. La estructura secundaria se forma por correas que sirven para la sujeción de los cerramientos de cubierta. La cubierta de la nave principal es a dos aguas con una pendiente del 10 por ciento, siendo la altura libre mínima bajo la estructura de los pórticos de 5.5 m sobre el nivel de la solera. El cerramiento de la cubierta es tipo sándwich con chapa grecada y atornillada sobre las correas, con sellado transversal para impedir la entrada de agua. Un 15 por ciento de la superficie de la cubierta es traslúcida asegurando reparto de la luz cenital. Los cerramientos laterales son similares atornillándose sobre las correas a partir de un muro de fábrica de 4.5 mts de altura. Cuenta con red de instalación eléctrica, red de saneamiento e instalación de medidas de protección contra incendios. La nave de almacenamiento consta de 4 salas que se comunican mediante un vestíbulo con acceso principal. Cuenta con dos accesos, una puerta de paso de hombre y un portón de carpintería metálica para paso de carretillas metálicas, además de dos puertas de emergencia. Tiene una superficie construida de seiscientos ochenta y seis metros cuadrados. Linda: al frente entrando con resto de finca donde se emplaza; derecha entrando e izquierda entrando con resto de la finca donde se emplaza y al fondo con cerramiento de la calle Sauce.

REFERENCIA CATASTRAL: 0916004VK3601N0001UU, según resulta de nota al margen de la inscripción 1ª.

Se hace constar que la finca de la que se certifica NO esta coordinada con Catastro.

SEGUNDO: Que el pleno dominio de la finca descrita aparece inscrito a favor de **OLIVE ACTIVOS SLU**, con C.I.F. B87440277, por título de aportación por ampliación de capital social realizada por Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas SL, en virtud de escritura otorgada el tres de mayo del año dos mil dieciséis ante el Notario de Madrid Don Ignacio Paz Ares Rodríguez, según resulta de la inscripción 3ª de la finca de la que se certifica, al folio 90 del tomo 1570, libro 473 de Fuenlabrada nº 2, practicada el dieciséis de junio del año dos mil dieciséis.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece gravada con las siguiente cargas:

Afecta al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo sido alegada exención por autoliquidación en virtud de la escritura otorgada el tres de mayo del año dos mil dieciséis ante el Notario de Madrid Don Ignacio Paz Ares Rodríguez, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 1ª de la finca de la que se certifica de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario otro documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extiendo la presente, que firmo en Fuenlabrada a seis de Mayo de dos mil veintiuno.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 8 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	49/133



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANDRÉS JUEZ PÉREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE FUENLABRADA 2 a día seis de mayo del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 228082270F442260

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 9 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	50/133	

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 228082270F442260

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 10 de 10

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	51/133	



Anexo 2. Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	52/133	

José Polo López
C/ Caracas 8
28760 – Tres Cantos (Madrid)

Nº EXPTE.: RES/0443/2021
Nº REG.: 09/611910.9/21
TIPO: Autorización en bienes del patrimonio
ASUNTO: Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”. APD-16 del PGOU de Fuenlabrada
INTERESADO/S: D. Luis Arnaiz Rebollo, como representante de ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P., C/ Méndez Álvaro, 56, 28045 – Madrid; D. José Polo López (ARQUEX, S.L.), C/ Caracas, 8, 28760 – Tres Cantos (Madrid)
MUNICIPIO: Aldea del Fresno

NOTIFICACIÓN

*En relación con la consulta formulada, analizado el lugar de ubicación, las bases de datos y la documentación que obra en esta Dirección General de Patrimonio Cultural, se comprueba que el mencionado proyecto **NO AFECTA** a bienes inventariados en el **Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles** del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

*Por ello, se estima que no existe inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio histórico, para la realización de la actuación proyectada y **se informa favorablemente** el proyecto de las obras de “Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”. APD-16 del PGOU de Fuenlabrada”.*

En cualquier caso, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En Madrid, a 31 de mayo de 2021

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Fdo.: Eduardo Lillo Fernández

Vº Bº, EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Fdo.: Lucas García Guirao

Se informa al interesado que en los sucesivos trámites haga referencia al número de expediente



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925809553907933197423**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	53/133

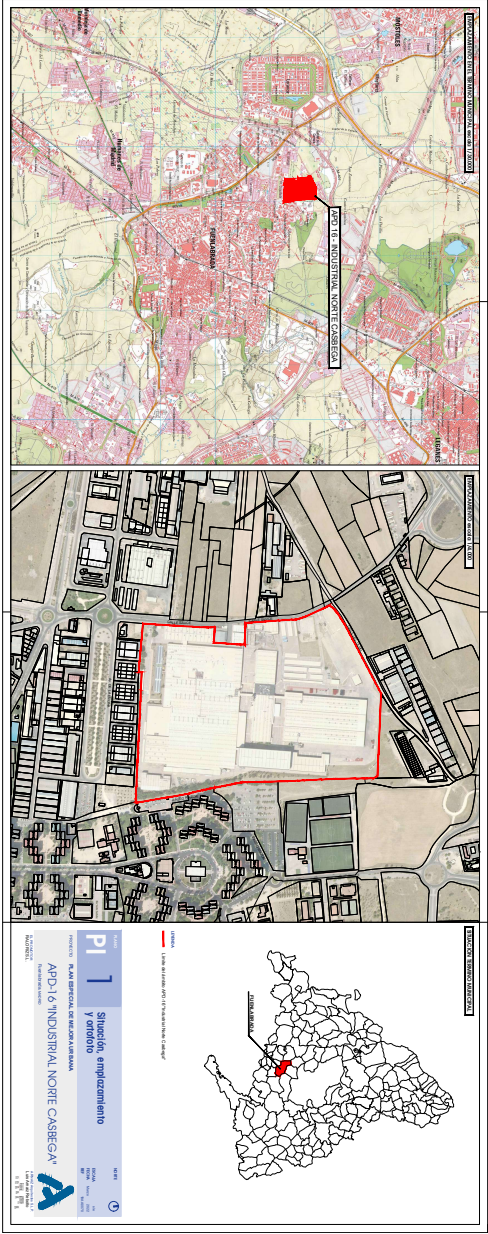


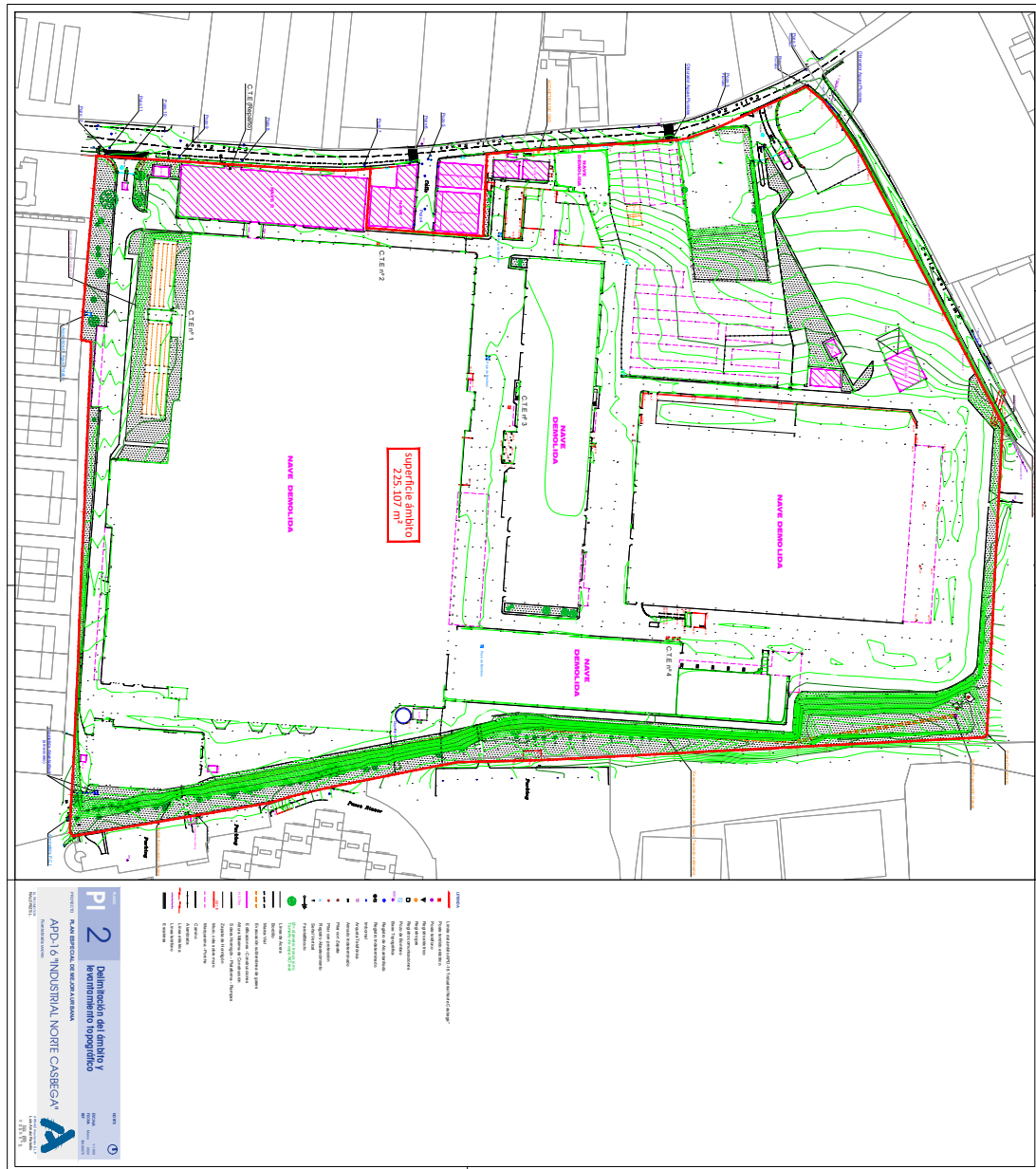


VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Inf.01. Situación y emplazamiento.
- Inf.02. Levantamiento topográfico.
- Inf.03. Estructura de la propiedad.
- Inf.04.1. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de abastecimiento de agua.
- Inf.04.2. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento.
- Inf.04.3. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica.
- Inf.04.4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas.
- Inf.04.5. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de telecomunicaciones.

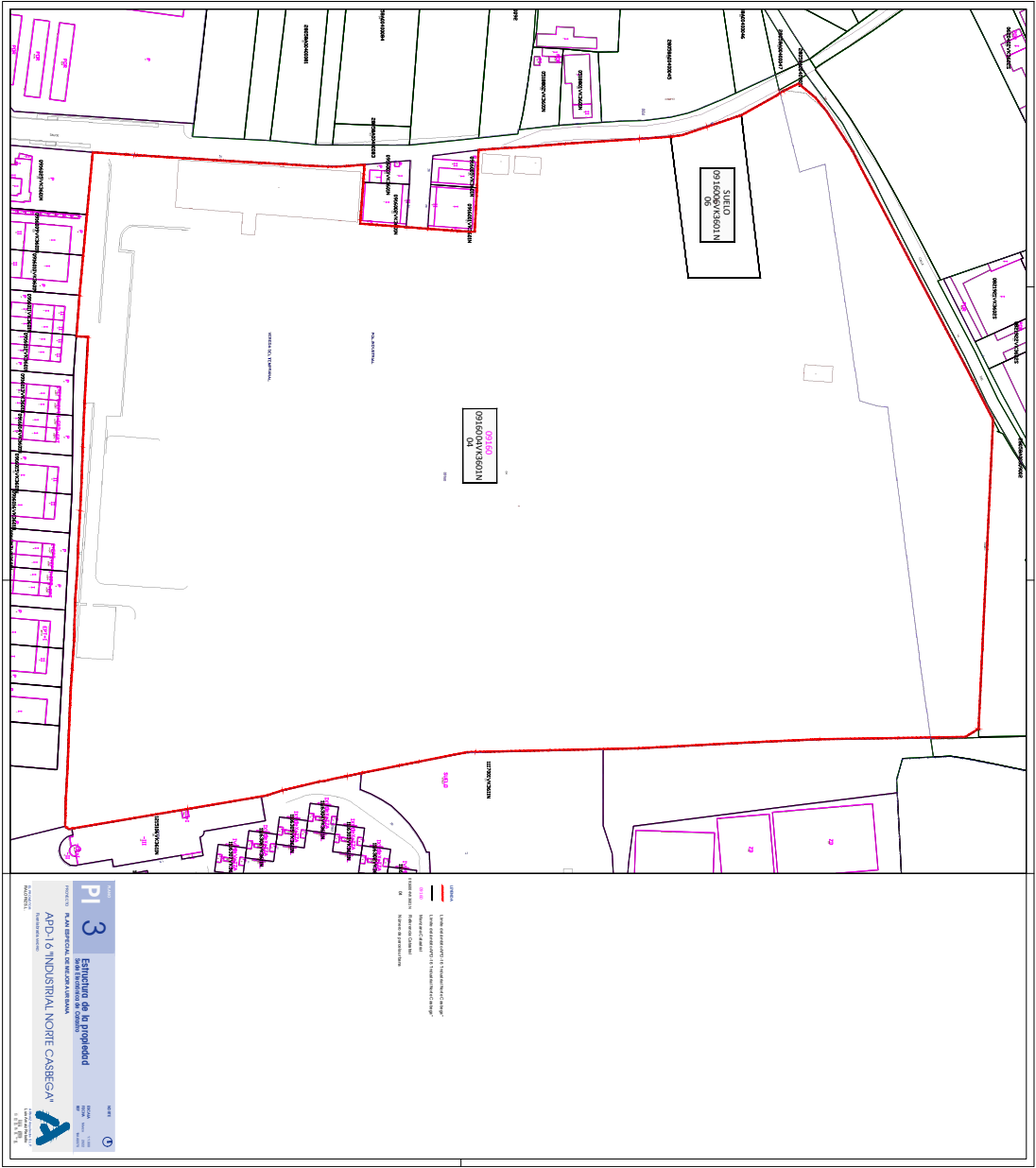
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	54/133	





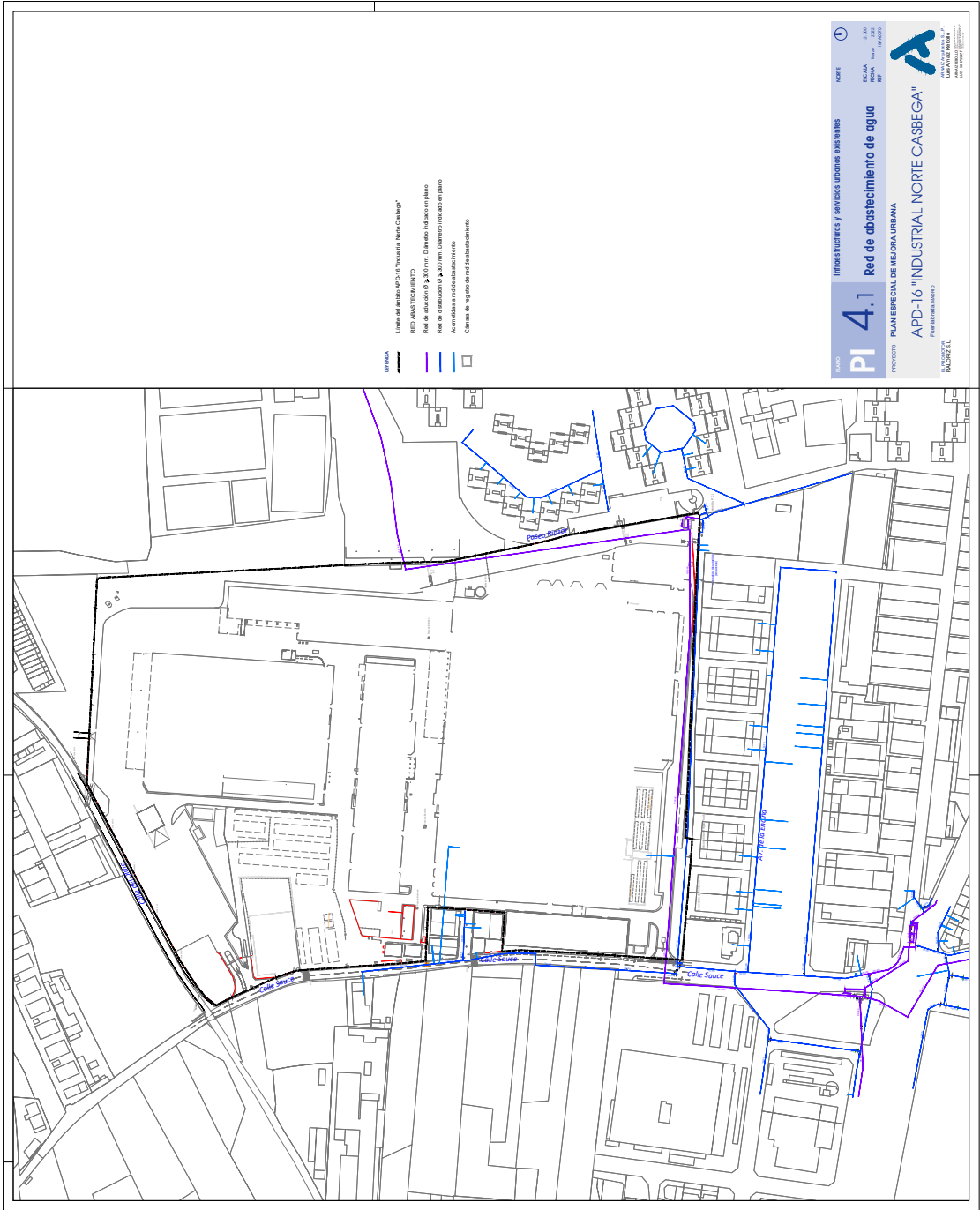
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIO	Página	56/133





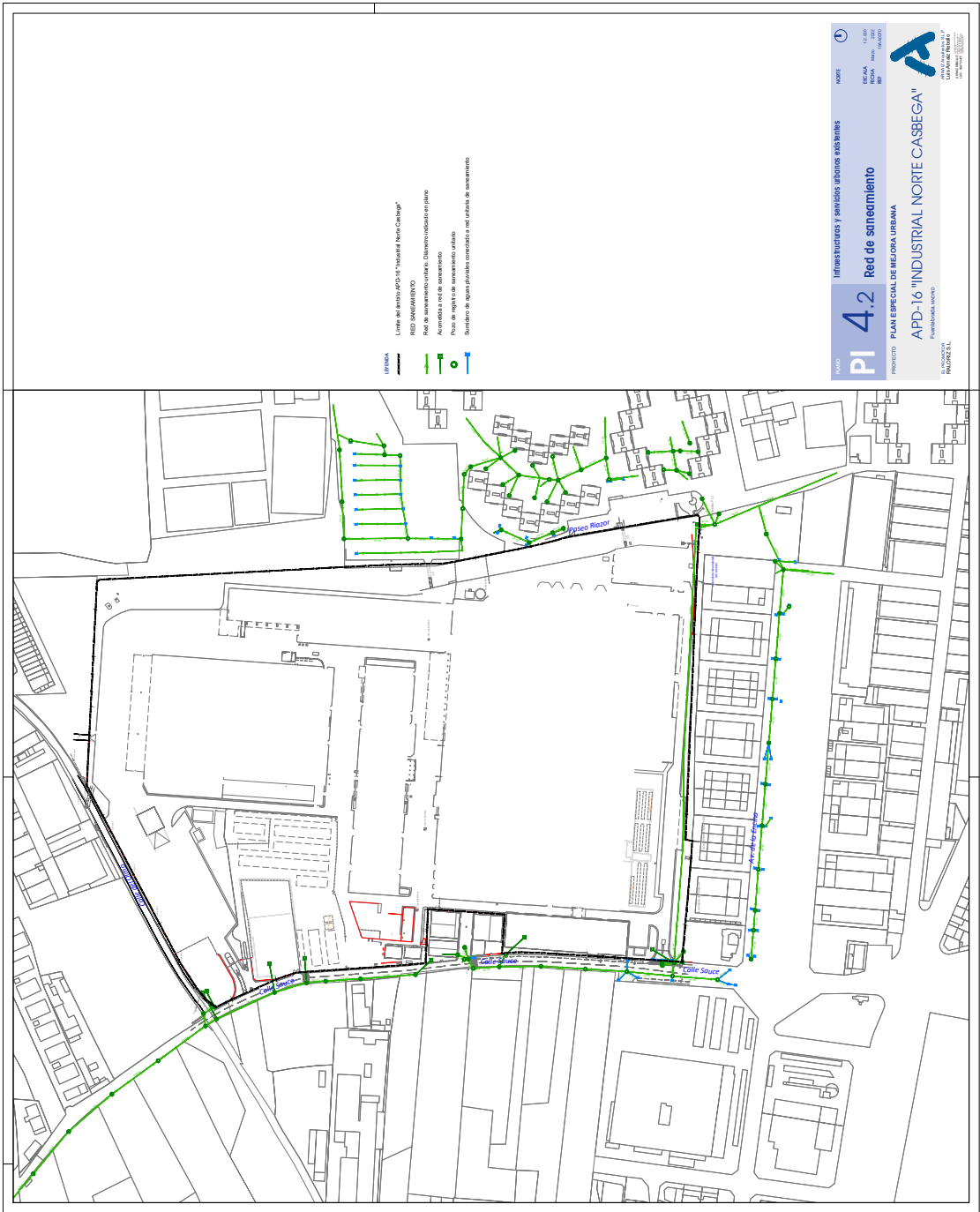
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	57/133





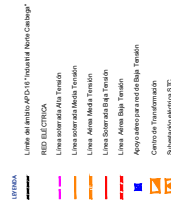
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6HDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6HDIQ	Página	58/133





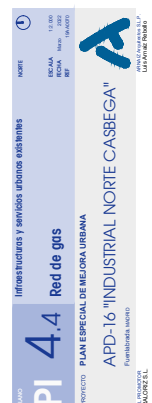
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	59/133

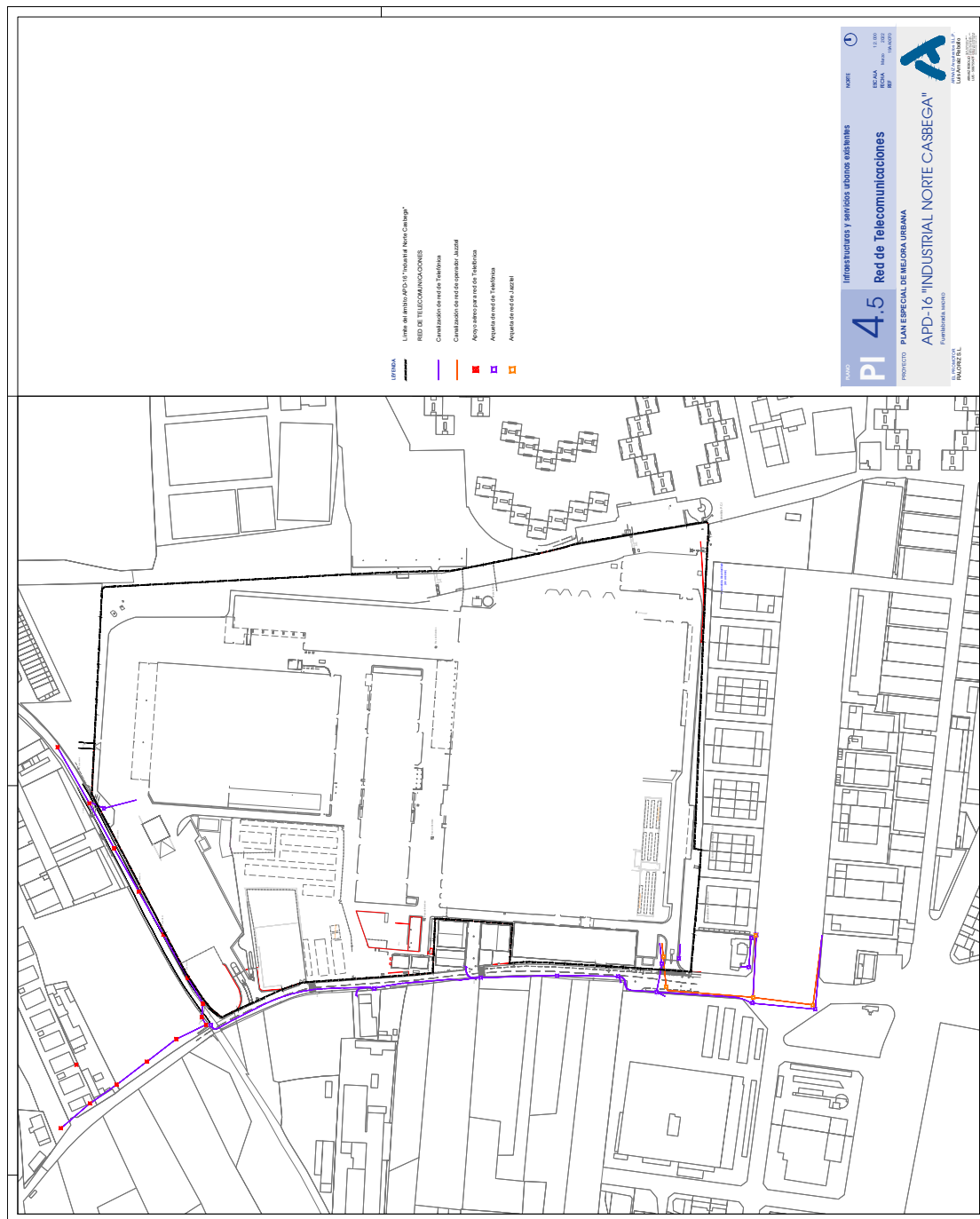




CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	60/133







CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	62/133





DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. Memoria de Ordenación

1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

1.1.1. Objetivo

El presente Plan Especial tiene como objeto **la mejora de la vigente ordenación pormenorizada del ámbito APD-16 “Industrial Norte Casbega”** en los siguientes puntos:

- Ampliación y mejora de la zona verde de cesión situada al Este del ámbito, de manera que sirva de separación y barrera acústica y visual respecto de la zona residencial colindante al Sureste.
- Ampliación, mejora y reurbanización de la acera de la calle Sauce.
- Fruto de los puntos anteriores, se producirá un incremento de las Redes Públicas Locales de Espacios Libres, tanto de zonas verdes como de red viaria, respecto de las cesiones previstas en la ficha de ordenación del ámbito APD-16.
- Flexibilización y mejora de las condiciones pormenorizadas del uso industrial del APD-16, recogidas en su Ficha de Desarrollo y establecidas en la Modificación Puntual nº4 del PGOU, para favorecer la implantación de empresas y el desarrollo de la actividad económica del municipio.
- Acondicionamiento y urbanización de suelos públicos colindantes al ámbito de manera que se recuperen zonas públicas degradadas.

Todas estas actuaciones se realizan por el presente Plan Especial de Mejora Urbana modificando exclusivamente determinaciones pormenorizadas para incrementar y reordenar las Redes Públicas de carácter Local y ajustar ciertos parámetros de la normativa particular de la ordenanza industrial, manteniendo las determinaciones estructurantes del ámbito, como son su delimitación, su clasificación y categoría, su aprovechamiento y edificabilidad máximos, y su uso global.

1.1.2. Justificación

1.1.2.1. Justificación de la ordenación pormenorizada propuesta

Como ya se ha comentado en varias ocasiones, la ordenación pormenorizada que se propone busca mejorar la existente, mejorando y ampliando la zona verde de la parte Este del APD-16 y ampliando la calle Sauce.

La mejora y ampliación de la zona verde existe, propuesta por la Modificación Puntual nº4 del PGOU, supondrá un total de superficie de 27.169,18 m²s, frente a los 13.060 m²s actuales, lo que supone una ampliación de 14.109,18 m²s, y tendrá varios objetivos:

- Por un lado, al realizarse un ensanchamiento de los espacios verdes en la zona Sureste del ámbito, servirá como barrera visual y acústica de la actividad industrial para las viviendas existentes (1 en la figura 38).
- Por otro, permitirá la ampliación de los suelos públicos de zona verde entre los campos de fútbol y el ámbito, donde hoy día existe un aparcamiento municipal sobre la antigua subestación eléctrica “El Naranja”, que conectan, a su vez, con el Paseo Riazor (2 en la figura 38).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	63/133





- Respecto a la vía pecuaria Vereda de Moraleja, que linda parcialmente con el ámbito en su zona Norte (3 en la figura 38), se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia.

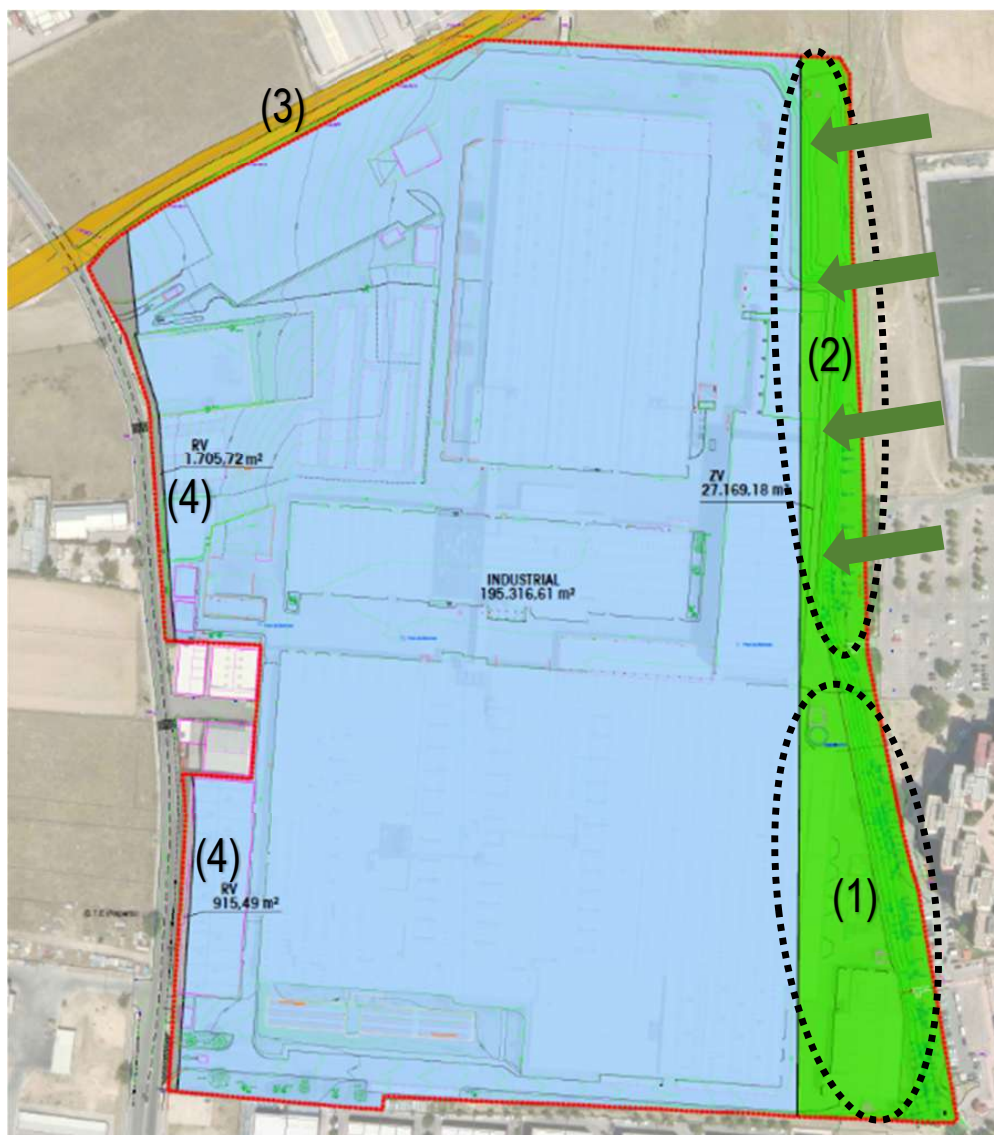


Figura 38. Ordenación pormenorizada propuesta del APD-16

Por otro lado, se propone un incremento de la cesión de espacios libres, con destino a la ampliación de la acera de la calle Sauce limítrofe con el ámbito, al objeto de mejorar los espacios peatonales de dicha calle, y ceder el suelo necesario permitir la ejecución de la futura rotonda del Plan de Sectorización del PAU-7/PAU-8.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 4 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	64/133





Esta ampliación de la calle Sauce en 5 metros de anchura (4 en la figura 38), supone, junto a los 852 m²s ya cedidos en la zona Noroeste del APD-16, una superficie total de 2.621,21 m²s de espacios libres viarios, y permitirá la creación de una franja verde y arbolada de 2 metros que posibilite separar la zona de tráfico rodado y, en su caso, el aparcamiento de la acera de nueva creación de 3 metros.

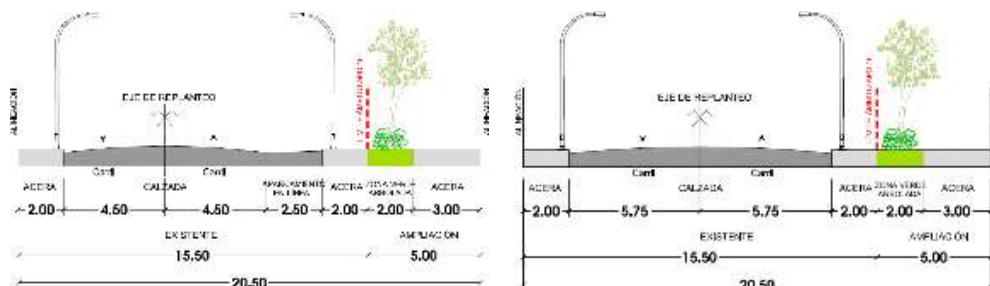


Figura 39. Nuevas secciones tipo de la calle Sauce. A la izquierda, tramo Sur donde existe aparcamiento, a la derecha, tramo Norte donde no existe aparcamiento en la actualidad

Por otro lado, esta ampliación de la calle Sauce, mejorará el suelo ya cedido por el APD-16 para poder ejecutar en el futuro la rotonda de acceso al Plan de Sectorización del PAU-7/PAU-8.

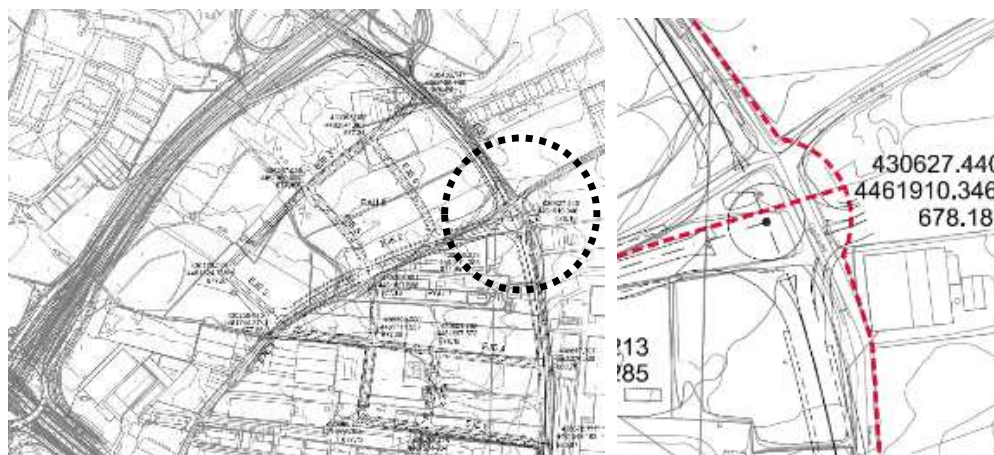


Figura 40. Ordenación del Plan de Sectorización del PAU-7/PAU-8

La mejora y ampliación de la cesión de estas Redes Locales de zonas verdes y red viaria supondrá que el suelo neto industrial del APD-16 se vea reducido hasta los 195.316,61 m²s, frente a los 211.195 m²s actuales.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	65/133





1.1.2.2. Justificación de la flexibilización de las determinaciones pormenorizadas de la Norma Particular Industrial del APD-16

Dentro del planteamiento de mejora urbana del Plan Especial se encuentra la flexibilización y mejora de la normativa particular específica del uso industrial del APD-16 en alguna de las determinaciones pormenorizadas de la misma, de la siguiente forma:

- Posibilitar la división de la parcela y se definen las condiciones de parcelación (superficie mínima y frente mínimo de parcela) para permitir la implantación de diferentes actividades económicas en parcelas de gran tamaño.
- Incrementar la altura máxima a cumbre.
- Definir pormenorizadamente la regulación de usos admitidos.
- Establecer determinaciones de los accesos a la/s futura/s parcela/s.
- Recoger y reutilizar el agua de lluvia en el interior de la/s futura/s parcela/s.
- Gestionar el almacenaje y recogida de residuos.

Posibilitar la división de la parcela

La demanda logística está en constante crecimiento, empujada, por una parte, porque la industria está en evolución, y, por otra, por el constante desarrollo de tecnologías aplicadas a la logística y a la distribución de mercancías.

Se hace necesario, por tanto, facilitar la realización de un producto en línea con la demanda presente y futura si se quiere captar las oportunidades que marca actualmente la industria y que permitan el crecimiento del municipio de acuerdo con las necesidades de la sociedad.

Esta evolución de la demanda se puede observar en el propio mercado de España, en muchos de sus denominados “corredores”, y en muchos de los municipios situados en la corona metropolitana de la capital. En estas ubicaciones, grandes empresas y multinacionales se han instalado con edificios de gran tamaño acorde con sus necesidades para la gestión del proceso industrial logístico, construyéndose naves donde los parámetros edificatorios contemplan frentes de fachada y edificatorios superiores a 100 m.

Entre estos múltiples usos está, entre otros, el de Centro de Distribución: actividades enfocadas al flujo del producto en lugar del de su almacenamiento, más propio de las empresas productoras. El foco está puesto en el centro de distribución como nodo en el sistema de transporte donde los envíos se pueden agrupar o repartir y también transformar en muchos casos, así como desempaquetar, empaquetar, marcar, catalogar, registrar, etc.

Es en localizaciones cercanas a las grandes ciudades donde hay más necesidad de centros de distribución, que se proveen en muchos casos directamente desde las empresas productoras; las empresas no necesitan almacenar sus productos en ubicaciones cerca de las ciudades donde está la demanda, puesto que eso supone un coste demasiado alto para sólo el almacenaje. En ese caso se encuentra el APD-16, por sus características y por su localización en un núcleo próximo al centro de una gran ciudad.

En las últimas décadas se ha producido un gran incremento de la demanda en el mercado de grandes superficies para atender las necesidades de distribución, en parte debidas al crecimiento del “ecommerce”, y los avances en la industria logística y en la distribución, en los sectores productivos, que justifican el gran tamaño de las nuevas naves logísticas, en aspectos que se pueden concretar en los siguientes:

- La centralización y economías de escala en suministro, que se concreta en grandes centros de distribución en contra de multitud de centros menores. Esto permite la centralización de operaciones y economías de escalas.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 6 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	66/133





- Reducción del espacio en tiendas por la tendencia al “e-commerce” directo desde centros de distribución.
- Crecimiento en variedad en líneas de producto que es necesario luego incorporar a envíos únicos por eficiencia.
- Evolución en la gestión de inventarios y mayor eficiencia en servicios de reparto.
- Optimización de costes de transporte, vía coordinación de reparto.
- Tecnología de escaneo y reconocimiento de producto en remoto para gestión de flujo de producto.
- Control de flujo de información a través del “big-data”.
- Gestión de procesos de logística inversa – tratamiento y gestión del producto de la devolución para incorporación al flujo de nuevo.
- Gestión de producto en diferentes fases con maquinaria específica (“sorters”, robótica, etc.) de utilización óptima en grandes superficies, con soleras lisas con mínimas tolerancias para operación.

Estas naves de gran tamaño atraen a empresas de mayor innovación tecnológica, con EBITDA altos y sostenidos en el tiempo que crean un gran número de empleos estables y de calidad.

Lo recogido en los puntos anteriores da lugar a naves de grandes dimensiones que permiten tanto optimizar la inversión realizada como su viabilidad de uso.

De acuerdo con los estudios de mercado realizados y con los análisis de las dimensiones necesarias para la implantación de sistemas de almacenamiento eficaces y su correcta operatividad interior, las dimensiones de las naves destinadas a logística no suelen ser inferiores a los 5.000 m² construidos.

A partir de la edificabilidad máxima del ámbito, que no se modifica al tratarse de una condición estructurante, la parcela mínima establecida habrá de habilitar y potenciar naves de superficies acordes con ese estándar mínimo de superficie.

Por otra parte, la regulación actual en la ordenanza industrial de las NNUU del PGOU establece en su artículo 10.4.5, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, una parcela mínima de 500 m² de suelo. Asumir esta condición en un ámbito como el que nos ocupa sería inviable, ya que:

- El Plan Especial de Mejora Urbana tiene como objetivo la habilitación de diferentes parcelas de gran tamaño y no se equipare con el tejido industrial existente.
- Se trata de una parcela cuya condición previa de desarrollo implicaba su indivisibilidad.
- Aun siendo de gran superficie, los accesos a la misma están limitados por su morfología y por su limitación de fachada a calle.
- Permitir una parcela como la regulada en las NNUU implicaría una posible fragmentación del ámbito y un incremento de viario interior.
- Los concionantes de parcela que establecen las NNUU para las actividades económicas englobadas en el concepto de Industria Nido, manejan superficies de rango inferior, como los 3.000 m²s mínimos que establece para los minipolígonos (art.10.4.17 de las NNUU)

Por último, cabe indicar en este punto, la exigencia municipal de evitar una excesiva fragmentación del ámbito en pequeñas parcelas, para evitar reproducir los tamaños de otras zonas industriales del municipio que nada tienen que ver con la tipología de este ámbito. Esta fragmentación “controlada” posibilitará el mantenimiento de la característica tipológica de parcela de gran tamaño que existe actualmente en el ámbito, y que es única en el municipio.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 7 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	67/133





Se plantea, en consecuencia con lo expuesto, y siguiendo este criterio de parcelas mayores, y teniendo en consideración la morfología del ámbito con una única fachada de acceso por la calle Sauce, lo que limita mucho posibles divisiones, la posibilidad de segregación en parcelas de 30.000 m²s de superficie mínima, parámetro que permite la implantación de empresas de distinta escala y con distintas actividades, sin perder la característica de grandes parcelas.

También, de acuerdo con lo anterior, se establecerá una superficie mínima construida de nave o de actividad independiente en edificio compartido susceptible de licencia de 5.000 m²c.

Esta posibilidad de dividir la parcela en un número reducido de parcelas menores y conjugarlo con naves de tamaño medio, posibilitará diversificar la oferta, lo que favorecerá la implantación de nuevas empresas en el ámbito, lo que favorecerá la economía municipal.

Incrementar la altura máxima

La tecnología y sostenibilidad de los procesos logísticos y de distribución han sufrido avances de tal modo que la optimización de sus procesos se produce con almacenamientos no singulares y procesos más especializados de empaquetamiento y gestión, con necesidades de espacios mayores, tanto para la gestión de distribución mediante maquinaria, como los "sorters" u otros elementos robóticos o hidroneumáticos que necesitan de alturas superiores de nave, puesto que dichos procesos requieren de maquinaria que puede llegar a tener una altura de entre 15 y 25 metros, demandando alturas de naves que no están admitidas, sino excepcionalmente, en la regulación de las NNUU vigentes para el uso industrial, que establece 11 metros hasta cornisa y 13,50 metros hasta coronación (art.10.4.10 de las NNUU).

Las naves de gran tamaño, desarrolladas en multinivel, serán (y son) una de las claves de la industria logística del futuro y van poco a poco desarrollándose en el mercado para satisfacer las necesidades de los clientes y proporcionar una mayor flexibilidad en sus operaciones

Por todo ello, se hace necesario elevar hasta los 17 metros la altura máxima de las edificaciones en el ámbito, altura ya tomada como referente en otros ámbitos de Fuenlabrada, como el APR-14. Todo ello sin perjuicio de incorporar, además, una previsión respecto a la posibilidad de excepcionar dicha limitación por razones tecnológicas vinculadas al uso y la actividad industrial.

Este planteamiento entra dentro de lo ya establecido por el PGOU, a través de su Modificación Puntual nº9 para la Zona I Industrial, donde se indica expresamente:

"Artículo 10.4.10 Altura de la edificación.

...

3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.

..."

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 8 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	68/133





La altura máxima se medirá de acuerdo con el gráfico adjunto:

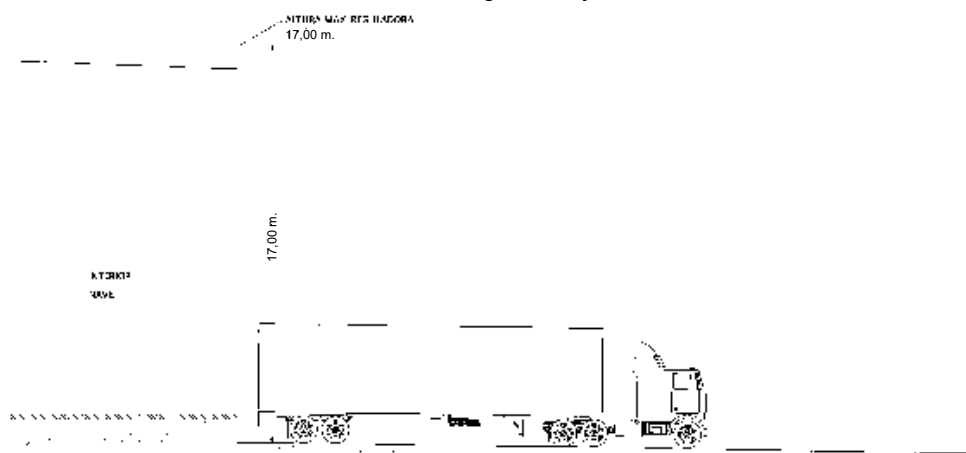


Figura 41. Esquema de medición de la altura máxima en el APD-16

Regulación de la tipología de Minipolígono, adaptada a los tamaños mínimos de nave y parcela propuestos

El proceso de implantación de empresas vinculadas a la actividad logística se ha visto incrementado con el crecimiento del comercio *on-line* y con el desarrollo de las tecnologías de almacenamiento y distribución.

Para adaptarse a este continuo crecimiento, abriendo las posibilidades de respuesta a las exigencias del mercado de este tipo de actividad logística, se propone la posibilidad de implantar la tipología de "Minipolígono" en el ámbito del APD-16, con una regulación específica, adecuándola a la posible parcelación y a las dimensiones mínimas de las naves y actividades para adecuarlas a lo antes justificado en este mismo punto en el epígrafe "*Posibilitar la división de la parcela*".

Accesos a la/s parcela/s

A través de la normativa pormenorizada del uso industrial del APD-16 se obliga a crear en la entrada de cada parcela una reserva en su interior, previa al control de acceso, con el objetivo de agilizar la afluencia a la parcela, con una reserva de estacionamiento de vehículos, en caso de que fuera necesaria alguna gestión en el punto de control.

Se busca de este modo, dejar libre la calzada de acceso de la vía pública, evitando molestias, atascos y una mayor contaminación.

Además, se obliga a que cada parcela deba contar con un acceso secundario para vehículos ligeros y peatones, ofreciendo la posibilidad de un segundo punto de evacuación y una posible entrada secundaria, en caso de máxima afluencia.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 9 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	69/133



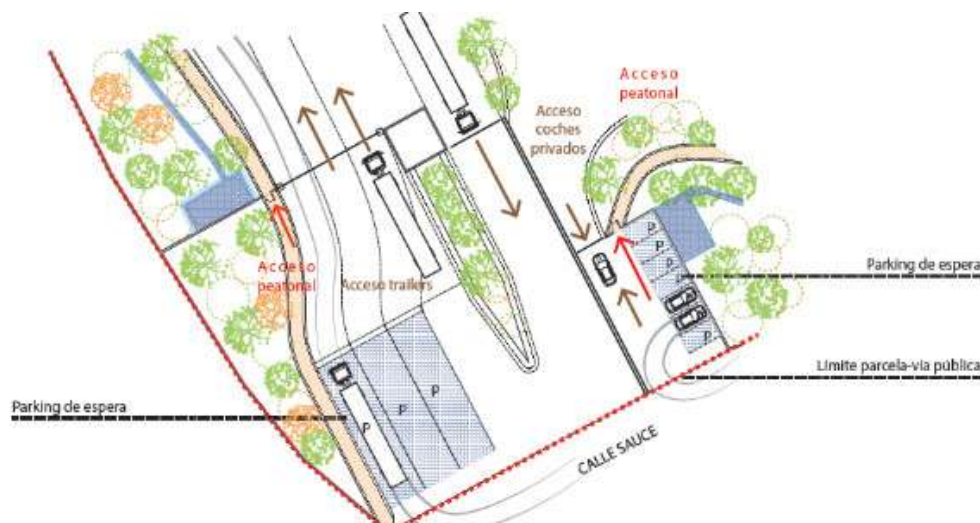


Figura 42. Ejemplo de posible solución para playa de accesos

Recogida y reutilización del agua de lluvia

A través de la normativa pormenorizada del uso industrial del APD-16 se obliga a establecer en el interior de cada parcela técnicas de drenaje urbano sostenible o tanques de tormentas que recojan el agua de lluvia de las cubiertas de los edificios y de las zonas hormigonadas para que, de este modo:

- Las parcelas estén dotadas de redes de saneamiento independientes, para aguas residuales y aguas pluviales.
- Se evite el vertido directo a la red de alcantarillado municipal, creando una laminación previa que no suponga tensiones en los periodos de lluvia intensa.
- Se produzca un tratamiento previo de las aguas de lluvia para su desgrase y desbaste antes de su vertido a la red de saneamiento municipal.

Por otro lado, estas aguas de lluvia recogidas, tratadas y almacenadas podrán reutilizarse para el riego de espacios ajardinados o para la limpieza.

Gestión de residuos

La normativa del Plan Especial regulará la creación obligatoria de un espacio destinado al almacenamiento y recogida de residuos.

Este espacio estará diseñado de forma que quedará abierto al exterior, reservando un espacio para que el camión de recogida de basuras pueda efectuar su función sin necesidad de cortar la vía pública.

Además, se aislará la zona del tráfico peatonal mediante vegetación y zonas de agua, evitando ruidos y olores.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 10 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	70/133





1.1.2.3. Justificación de las mejoras respecto a la ordenación pormenorizada actual

Mejora por la ampliación de la zona verde del Este

La ampliación de la zona verde perimetral por la parte Este del APD-16, además de ampliar, como se verá en un punto posterior, la reserva de suelos destinados a Redes Públicas Locales respecto de la definida en la vigente ficha del APD-16, permitirá crear una “barrera verde” que aislará las actividades logísticas del interior del APD-16 del resto de zonas colindantes, sobre todo en la zona 1 (figura 38), donde el incremento en la anchura del espacio libre de cesión permitirá crear una barrera visual y acústica respecto de las viviendas colindantes, tal y como se refleja en el siguiente esquema:



Figura 43. Simulación de la barrera verde del APD-16 en su zona Sureste

Además, esta mejora permitirá la ampliación de los suelos públicos de zona verde entre los campos de fútbol y el ámbito, donde hoy día existe un aparcamiento municipal sobre la antigua subestación eléctrica “El Naranjo”, que conectan, a su vez, con el Paseo Riazor (2 en la figura 38).

Mejora por la ampliación y reurbanización de la acera de la calle Sauce

Como ya se ha indicado en puntos anteriores, en la actualidad la acera de la calle Sauce cuenta con una anchura máxima de 2 metros, con estrechamientos puntuales dada la existencia de luminarias que dificultan el recorrido accesible en esta calle, además de hacer el paseo muy árido.



Figura 44. Estado actual de la acera de calle Sauce

La mejora de este viario, con la ampliación de su zona peatonal, permitirá establecer con claridad recorridos separados y posibilitará la plantación de arbolado y el ajardinamiento de esta acera con el fin de potenciar la funcionalidad de la urbanización del anillo perimetral verde, favorecer la seguridad vial de los peatones que transitan por esta calle y mejorar la continuidad de los itinerarios peatonales y la interconexión entre los barrios circundantes.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 11 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	71/133



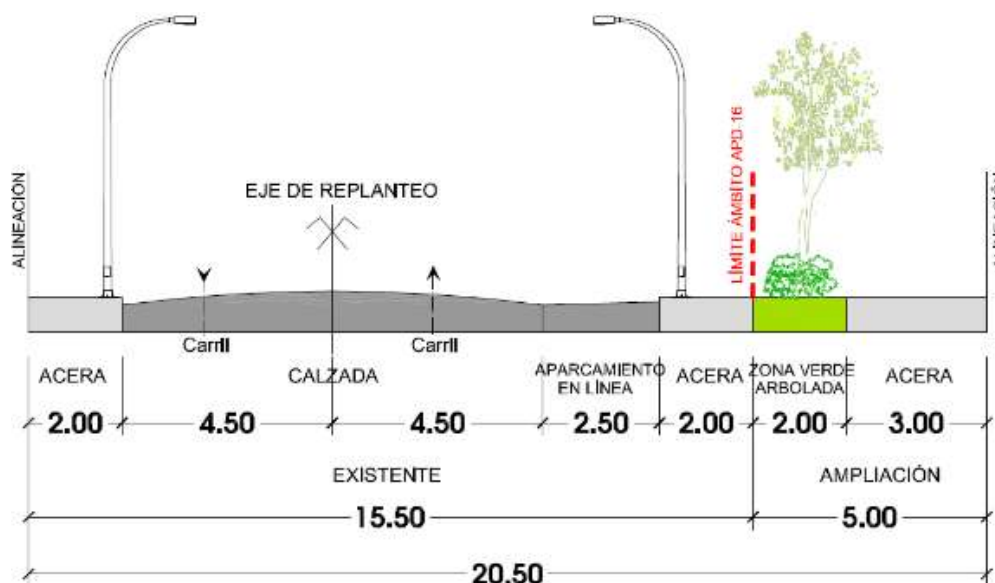


Figura 45. Nueva sección de la calle Sauce tras su ampliación

Mejora por el incremento de las Redes Públicas Locales

La mejora y ampliación de la zona verde del Este y la ampliación de la calle Sauce supondrán un incremento de las cesiones de Redes Públicas Locales del ámbito respecto de las establecidas en el PGOU, tal y como se puede comprobar en el siguiente cuadro:

RED LOCAL	PGOU (MP nº4)	PEMU	TOTAL APD-16
Zonas Verdes	13.060 m ² s	+ 14.109,18 m ² s	27.169,18 m ² s
Red Viaria	852 m ² s	+ 1.769,21 m ² s	2.621,21 m ² s
TOTAL	13.912 m²s	+ 15.878,39 m²s	29.790,39 m²s

Este incremento de 15.878,39 m²s, supondrá un incremento de un 114% de cesión respecto de las ya establecidas actualmente por el PGOU de Fuenlabrada.

El incremento de espacios públicos no supondrá una merma en la edificabilidad total del ámbito, dado que ésta se mantiene, materializándola en la parcela neta resultante que, obviamente, contará con menos superficie neta que en el PGOU.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	72/133





Mejora por el acondicionamiento y urbanización de los suelos públicos colindantes

1. Acondicionamiento de la zona verde colindante

Esta zona (2 en la figura 46), clasificada como suelo urbano consolidado, limítrofe al ámbito y colindante con el Paseo de Riazor, comprende la zona no urbanizada de la parcela catastral 1117001VK3611N0001HA (Paseo Riazor 25), así como la parcela situada al Norte (1 en la figura 46), que actualmente carece de referencia catastral pero que en su día formó parte de la parcela nº1 del polígono 4 de rústica, por donde discurría el antiguo camino de Alcorcón, hoy día desaparecido.



Figura 46. Suelos públicos de zona verde para acondicionar. Fuente: urbigris.com

Estos terrenos (2 en la figura 46), clasificados por el vigente Plan General de Fuenlabrada como Suelo Urbano Consolidado, estuvieron afectados hasta el año 2006 por la subestación eléctrica del barrio del Naranjo que se levantaba sobre la citada parcela catastral, así como los tendidos eléctricos existentes. A partir esa fecha la subestación fue desmantelada y el Ayuntamiento de Fuenlabrada dispuso en esa parcela un aparcamiento público con capacidad para 700 vehículos.

Sin embargo, no se procedió al acondicionamiento del resto del suelo con destino a zona verde situado entre el ámbito del presente Plan Especial y las instalaciones deportivas existentes (1 en la figura 46), y que hoy día se encuentra degradado.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 13 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	73/133



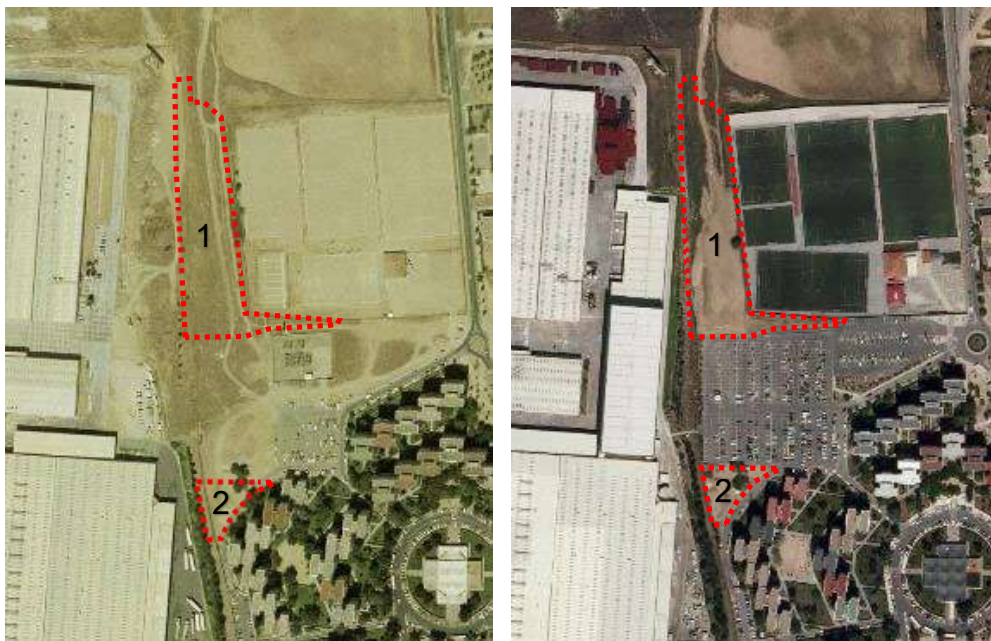


Figura 47. A la izquierda, ortofoto de la Zona 1 de suelos públicos para acondicionar del año 2001, a la izquierda, del año 2009. Fuente: Visor de planeamiento de la Comunidad de Madrid

Por tanto, se trata de acondicionar una superficie aproximada de 10.845 m²s (9.463 m²s (1 en la figura 47) + 1.382 m²s (2 en la figura 47)) de Suelo Urbano Consolidado calificado como zona verde para el uso y disfrute del barrio residencial del Naranjo, mediante la creación de una senda peatonal y la plantación de arbolado.

2. Acondicionamiento de la parcela 184 del polígono 4

Este suelo, también de titularidad municipal, está calificado por el vigente PGOU de Fuenlabrada como Sistema General de Reserva Viaria (DES 4.5).

Esta parcela fue obtenida por el Ayuntamiento de Fuenlabrada como consecuencia del convenio urbanístico de planeamiento entre la sociedad Casbega, S.A. y el Ayuntamiento de Fuenlabrada (julio de 2000), y en virtud del acta administrativa de cesión obligatoria y gratuita de terrenos adscritos al ámbito APD-16, aprobada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento el 17 de diciembre de 2021, practicada en cumplimiento de las cesiones establecidas en dicho convenio.

Por tanto, se trata de acondicionar aproximadamente 9.265 m²s (3 en la figura 48), como zona peatonal de conexión con la vía pecuaria Vereda de Moraleja, mediante la creación de una senda peatonal y la plantación de arbolado.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 14 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	74/133





Figura 48. Suelos públicos (parcela 184 del polígono 4) para acondicionar. Fuente: urbegis.com

Esta actuación de mejora tiene como objetivo acondicionar dichos terrenos conformando, de esta manera, una actuación coherente que mejore decididamente el entorno urbano limítrofe con el municipio de Leganés, y recupere la utilidad pública de todos estos suelos.

Mejora por la modificación de las condiciones pormenorizadas del uso industrial

Las determinaciones pormenorizadas del uso industrial que se pretenden flexibilizar a través del presente Plan Especial, enumeradas y justificadas en el punto 1.1.2.2 de esta Memoria de Ordenación, permitirán superar la situación de bloqueo actual de la parcela industrial, sin actividad desde hace 3 años, que fue ordenada en su momento para una empresa y una actividad específica que ya no existe, lo que impide, de hecho, la revitalización del ámbito al no ser viable la implantación de nuevas actividades con la aplicación de la vigente Norma Zonal I con una tipología edificatoria definida "ad-hoc" en su momento, para la industria que se asentó.

Este desbloqueo favorecerá la implantación de empresas en el ámbito y el desarrollo de la actividad económica del municipio.

Por otro lado, algunas de esas determinaciones suponen una mejora directa en el medio ambiente, como es el caso de la obligación de almacenaje en el interior de la parcela del agua de lluvia, o el tráfico y la movilidad en la calle Sauce, como son el caso de la normativa específica para las zonas de acceso a las parcelas o el establecimiento de un espacio interior para la recogida de residuos.

1.1.2.4. Justificación de la coherencia con la ordenación estructurante

Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Especial de Mejora del APD-16 altera exclusivamente parámetros de la ordenación pormenorizada propios del planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro. Estos parámetros fueron definidos en su momento por la Modificación Puntual nº4 del PGOU de Fuenlabrada.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	75/133





En base a las determinaciones establecidas en el citado artículo 35 de la LSCM, las siguientes Determinaciones Estructurantes no se ven modificadas:

- La delimitación del APD-16, que mantiene sus límites.
- La clasificación y categoría del suelo, manteniéndose como Suelo Urbano Consolidado.
- No se alteran los estándares y superficies de las Redes Públicas Estructurantes Supramunicipales y Generales establecidas por el PGOU, dado que no existen estas categorías de Redes Públicas en el ámbito del APD-16.
- Se mantiene la edificabilidad y aprovechamiento máximos del ámbito en $0,55 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ($225.107 \text{ m}^2\text{s} - 13.912 \text{ m}^2\text{s} = 211.195 \text{ m}^2\text{s} \times 0,55 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 116.157,25 \text{ m}^2\text{c}$).
- Se mantiene el uso característico del APD-16, el uso industrial.

1.1.2.5. Justificación de la no incidencia en el Medio Ambiente

El presente Plan Especial de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado no produce ningún tipo de incidencia negativa en el medio ambiente, dado que lo que se pretende es la reordenación pormenorizada interior del APD-16 con el incremento de las Redes Locales de espacios libres, la ampliación de la c/Sauce y la flexibilización para su mejora de las condiciones pormenorizadas de la norma zonal industrial del ámbito.

Además de esto, al tratarse de un Suelo Urbano, no existe una afección a zonas con valores ambientales, a excepción de la vía pecuaria colindante, sobre la que, como ya se ha indicado, no se proponen actuaciones y se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia

Tampoco supondrá un incremento en las demandas hídricas o en los caudales de depuración, dado que la edificabilidad máxima del ámbito del presente Plan Especial (como no puede ser de otra forma) es igual que la que le asigna el actualmente el vigente PGOU. Además, la parcela existente cuenta en la actualidad tanto con suministro de agua y electricidad, como con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal.

Por consiguiente, el presente Plan Especial no comporta ninguna incidencia negativa en el Medio Ambiente, por los siguientes motivos:

- El objeto del Plan Especial es el de realizar una reordenación pormenorizada interior del APD-16 con el incremento de las Redes Locales de espacios libres, la ampliación de la c/Sauce y la flexibilización de las condiciones pormenorizadas de la norma zonal industrial del ámbito.
- Al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado, no se encuentra dentro de ningún espacio de protección ambiental.
- Se trata de un suelo deteriorado, sin valores litológicos ni edáficos, al ser un suelo previamente utilizado para una actividad industrial.

Por otro lado, el presente Plan Especial tiene asociado una serie de mejoras en el Medio Ambiente, por los siguientes motivos:

- Se incrementa la cesión de espacios libres del ámbito respecto de la actual reserva planteada por el PGOU.
- Se fomentan las técnicas de drenaje urbano sostenible y el almacenamiento de agua de lluvia con pretratamiento previo al vertido a la red e, incluso, se posibilita su uso posterior para riego de espacios ajardinados o para limpieza.
- Se mejora la acústica y perspectiva de la zona residencial al Este del APD-16 con el incremento de la anchura de la zona verde en el punto colindante al Sureste.
- Se mejora la accesibilidad peatonal al ámbito, lo que fomentará un mayor número de desplazamiento a pie o bicicleta.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 16 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	76/133





1.1.2.6. Comparativa del planeamiento vigente y del Plan Especial de Mejora Urbana

En el siguiente cuadro se realiza una comparativa de los principales parámetros del ámbito respecto del PGOU (Modificación nº4) y del presente PEMU, indicando las mejoras introducidas:

PARÁMETRO	PGOU (MP nº4)	PEMU	MEJORA
Superficie	225.773,93 m ² s	225.107 m ² s (ajuste a la realidad topográfica y al acta de cesión voluntaria efectuada)	-
Clasificación	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	-
Uso principal	Industrial	Industrial	-
Edificabilidad máxima del ámbito	0,55 m ² c/m ² s (116.157,25 m ² c)	0,55 m ² c/m ² s (116.157,25 m ² c)	-
Ocupación máxima	55%	55%	-
Redes Públicas Locales	13.912 m ² s . Franja verde al Este y reserva viaria al Noroeste	+ 15.878,39 m ² s. Ampliación zona verde al Este y ampliación de la calle Sauce	Incremento en la cuantía y mejora de las Redes Locales
Condiciones de parcelación	No se permite parcelación	Parcela mínima: 30.000 m ² s Frente mínimo: 30 metros Forma: inscribir círculo mínimo Ø50m	Flexibilización de la normativa para permitir la implantación de actividades
Altura de la edificación	Altura máxima a cornisa: 11 m. Altura máxima a coronación: 13,50 m.	Altura máx. a cornisa: No se establece. Altura máx. a coronación: 17 m.	
Multi actividad	1 actividad	Se permite la multi actividad en la misma parcela y/o la misma nave o edificio Se establece un mínimo de 5.000 m ² c por nave y actividad	
Dotación de aparcamientos	1 plaza por cada 100 m ² de superficie edificada	1 plaza por cada 100 m ² de superficie edificada	-
Separación a linderos	10 m. a linderos 3 m. a Zona Verde	10 m. a todos los linderos	-
Cerramientos	No regulado específicamente (art.8.1.18 del PGOU)	Se regula específicamente	Mejora en la seguridad de las actividades
Accesos	No regulado	Reserva de acceso en el interior parcela y obligación de acceso secundario	Mejora en accesibilidad y tráfico de la c/Sauce
Recogida y reutilización del agua de lluvia	No regulado	Obligación a la recogida en el interior de la/s parcela/s del agua de lluvia	Mejora en el ciclo integral del agua
Gestión de residuos	No regulado	Obligación de reserva de espacio de almacenamiento y recogida de residuos	Mejora en tráfico de la c/Sauce
Vía pecuaria	-	Según indique el Área de Vías Pecuarias de la CAM	Mejora de un espacio protegido colindante
Otros	-	Urbanización de espacios públicos colindantes	Mejora en el espacio urbano colindante

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 17 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	77/133





1.1.3. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial reside en la necesidad de revitalizar el ámbito del APD-16, toda vez que la empresa que llevaba implantada en la parcela desde principios de los años 80, CASBEGA, S.A (Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas S.A.) cesó su actividad en 2018 y, desde entonces, no se ha retomado la actividad de la parcela e, incluso, han sido demolidas gran parte de las edificaciones.

La delicada ubicación de este gran suelo industrial en la frontera con usos residenciales al Este hace necesaria una reconsideración de la ordenación de las zonas verdes locales del ámbito.

Así mismo, también se considera necesaria la ampliación de la zona verde municipal existente al Este del ámbito para crear una barrera acústica y visual con las zonas residenciales existentes al Sureste, y la ampliación de la anchura de la calle Sauce que, por cierto, cuenta en la actualidad con una acera indigna que no cumple con la legislación en materia de accesibilidad.

Por otro lado, la Modificación Puntual nº1 y nº4 del PGOU de Fuenlabrada tuvieron como motivo principal el interés social que suponía para el municipio de Fuenlabrada afianzar el asentamiento de una gran empresa como era la compañía Casbega, S.A, que asentó su actividad fabril en 1990 y que requería de la ampliación de sus instalaciones, renunciando, de esta manera, a trasladar su actividad a otros municipios, llegando a constituir un complejo fabril de más de 225.000 m² de superficie y 103.000 m² construidos.

Dicho interés social debía asegurarse con el establecimiento de determinaciones urbanísticas y una ordenación pormenorizada que preservaran los objetivos propuestos, adecuando ambos a la actividad industrial existente y que fueran capaces de impedir la aparición de procesos que generasen intereses distintos de los que buscaba el municipio, estableciendo mecanismos que asegurasen la indisolubilidad urbanística del nuevo ámbito creado (APD-16) con motivo de la modificación puntual nº1 del PGOU, con la parcela industrial ya consolidada conformada por el ámbito APR-11 y el suelo urbano donde se inició la actividad industrial.

Como ya se ha dicho, hoy en día dicha actividad ya no existe, pues la empresa abandonó definitivamente las instalaciones en el año 2018, tras más de 30 años de actividad en el municipio, y el complejo fabril se encuentra en proceso de su completa demolición.

Sin embargo, las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el año 2001 y posteriormente en el 2003 que, como se ha indicado, fueron aprobadas con un interés público concreto que ya no existe, permanecen, dificultando con ello la implantación de actividades económicas adaptada a las necesidades actuales (actividades logísticas modernas, centros de procesamiento de datos, etc.), que requieren de la suficiente flexibilización para permitir atraer a nuevas empresas al municipio y, de esta manera, poder reactivar la actividad industrial en esta zona y crear empleo.

El mercado, sin duda, tiene una evolución difícil de prever por el planeamiento; si, además, se trata de un sector como el logístico, la evolución, de la mano de la tecnología, está siendo rapidísima en los últimos años, redefiniendo necesidades y condiciones para la optimización de su funcionamiento.

Podría parecer que las soluciones logísticas siempre han estado sujetas a los caprichos del cambio, sin embargo, la industria de la logística ha permanecido notablemente estática durante la mayor parte de su historia, asociada al almacenaje y al abastecimiento de los espacios comerciales físicos. La mayoría de los cambios se han producido en los últimos 20 años, de la mano de los rápidos avances en la tecnología y su impacto en la escalabilidad. El “e-commerce” y el denominado “efecto Amazon” han revolucionado el sector, debiendo actualmente dar respuesta, además de a su actividad histórica, al abastecimiento al consumidor finalista de forma directa e inmediata, al retorno de mercancías, a los desperfectos de estas, etc., revolucionando desde el propio almacenamiento hasta la distribución y el transporte.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 18 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	78/133





Según el Observatorio del Transporte y la Logística en España ambos sectores (logístico y “e-commerce”) están creciendo muy por encima de otros y, además, están aprovechando la evolución de la economía para seguir generando, no solo ingresos, sino también empleo. Además, en dicho informe se arrojan datos que demuestran que el sector lleva creciendo durante cuatro años seguidos, con una tasa de aumento por encima del 3 por 100, superando incluso el crecimiento del propio PIB de España.

Todos estos cambios conllevan necesidades que van evolucionando en el tiempo en lo que a condiciones de las parcelas y las edificaciones se refiere, superficies mínimas, alturas de la edificación, número de plantas, ratios de ocupantes en las industrias, necesidades tecnológicas, etc., todas ellas, también difíciles de prever en su cambio constante. De esta situación se deduce que el planeamiento debe ser flexible para, así, posibilitar la implantación y evolución en el tiempo de la industria.

Por todo ello, **la conveniencia y oportunidad de este Plan Especial reside en la necesidad de reordenar urbanísticamente el APD-16 para mejorar su entorno urbano y para facilitar la implantación de nuevas actividades en el ámbito**, sin que ello genere incremento de aprovechamiento urbanístico alguno, manteniendo el uso y la edificabilidad que el vigente planeamiento planteó en su momento.

La reordenación y mejora del entorno urbano y la flexibilidad en la normativa particular permitirá la implantación de actividades que conlleven generación de empleo en el municipio, sin alteración alguna de los parámetros estructurantes de su situación urbana previa, lo que implicará que no se incrementen ni los desplazamientos, ni los vertidos, ni las infraestructuras que ya existen, dado que no se incrementa la edificabilidad ni se modifican los usos ya permitidos.

Por otro lado, los artículos 50 a 52 de la LSCM definen y regulan los Planes Especiales. En base a lo determinado en el art.50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales, se establece:

Artículo 50. Función

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

(...)

c) La conservación, la protección, la rehabilitación o **la mejora del medio urbano y del medio rural.**

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo 50 de la LSCM, los Planes Especiales tienen entre sus funciones la **mejora del medio urbano**, y para ello, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento, debiendo justificar su coherencia con la ordenación estructurante.

Por otro lado, en el artículo 35.4 de la LSCM se definen las determinaciones pormenorizadas de planeamiento, entre las que se incluyen:

- La definición detallada de la **conformación espacial de cada área homogénea**, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de **alineaciones y rasantes**.
- El **régimen normativo de usos pormenorizados** e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las **redes locales**.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 19 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	79/133





- La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

Además de esto, los Planes Especiales pueden recaer sobre cualquier clase de suelo, dado que se definen por el objeto o la finalidad que persiguen, independientemente de la clase o categoría de suelo sobre la que se establezcan.

En base a esto, **el Plan Especial es la figura adecuada para realizar la mejora urbana que se propone**, dado que a través suyo se pretende establecer:

- Una nueva ordenación pormenorizada del APD-16 para incrementar la zona verde perimetral y ampliar la anchura de la c/Sauce, lo que comportará un incremento de las actuales cesiones de Redes Públicas de carácter local y una mejora en las condiciones urbanas del entorno.
- Una flexibilización para su mejora de las determinaciones pormenorizadas de la norma zonal industrial del ámbito, al objeto de favorecer la implantación de empresas y el desarrollo de la actividad económica del municipio.
- Las alineaciones y rasantes de la parcela de resultado.
- Imputar al promotor las obligaciones de ejecución de las obras de las Redes Públicas Locales que se cedan, las obras de ampliación y reurbanización de la acera de la calle Sauce a la que se da fachada y desde donde se producen los accesos a la parcela industrial y, por último, las obras de acondicionamientos de las parcelas municipales colindantes al ámbito.

Por último, hay que indicar que esta mejora urbana en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, dado que el Plan Especial afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del APD-16, con una superficie topográfica de 225.107,00 m²s que supone apenas un 0,575% de la superficie total del municipio de Fuenlabrada (3.916,68 Has, según la Memoria de Ordenación del PGOU).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	80/133





Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos

2.1. Estructura viaria y tráfico

Como ya se ha indicado en varias ocasiones a lo largo de esta memoria, el único viario público desde el que se accederá a las parcelas privadas es la calle Sauce.

Esta calle, con una sección actual entre alineaciones de, aproximadamente, 15,50 metros, se amplía hasta los 20,50 metros con la creación de una franja ajardinada de 2 metros y una nueva acera de 3 metros, lo que posibilitará separar la zona de tráfico rodado y, en su caso, el aparcamiento de esta calle de la acera de nueva creación.

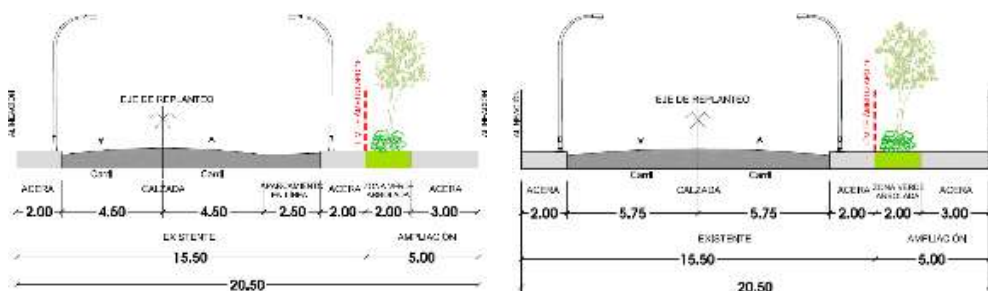


Figura 49. Nuevas secciones tipo de la calle Sauce. A la izquierda, tramo Sur donde existe aparcamiento, a la derecha, tramo Norte donde no existe aparcamiento en la actualidad

2.1.1. Justificación del tráfico generado y de la capacidad de la calle Sauce

Se ha realizado una estimación del tráfico que generaría la parcela de acuerdo con el uso previsto en la misma. De esta forma, se podrá saber si la calle Sauce (calle desde la que se producirán los accesos y salidas a la/s parcela/s lucrativas del ámbito) tiene capacidad suficiente para albergar el tráfico futuro que se vaya a generar.

Los cálculos de capacidad se realizan teniendo en cuenta que la calle está formada por una calzada con un carril por sentido, aun viéndose ensanchada desde el acceso Sur en 80 metros aproximadamente hasta la Glorieta con la Avenida de la Encina.

Se estima que habrá, dado el carácter logístico del suelo, como máximo un trabajador por cada 200 m² construidos. Teniendo en cuenta que la superficie máxima edificable del ámbito es de 116.157,25 m², el número de trabajadores será de 580.

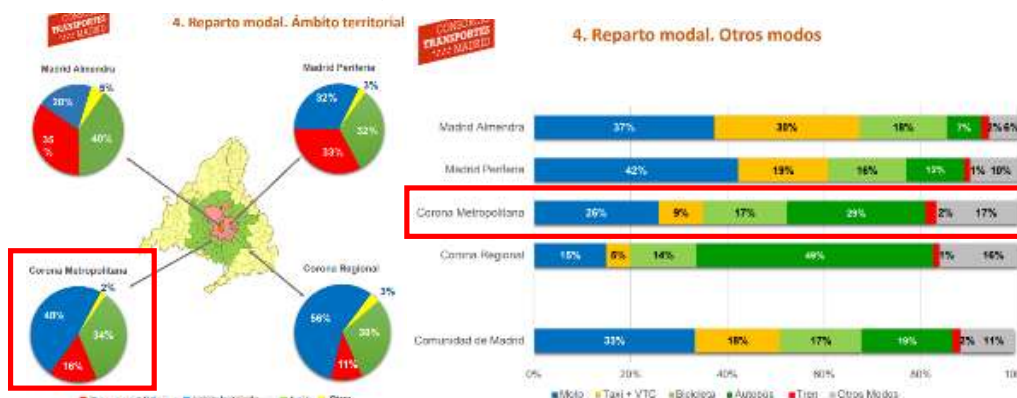


Figura 50. Gráficos del reparto modal en la Comunidad de Madrid 2018. Fuente: Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	81/133





En base a los resultados de la última “Encuesta domiciliaria de movilidad en día laborable en la Comunidad de Madrid” de 2018, elaborada y publicada por el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid, en la corona metropolitana de Madrid prácticamente el 50% de los viajes diarios se realizan en vehículo privado (turismos) (figura 51).

Estimando, por tanto, que un 50% de los trabajadores utilizan vehículo propio para desplazarse diariamente a su puesto de trabajo, se obtiene un total de 290 trabajadores desplazándose a trabajar en vehículo privado.

Suponiendo que los trabajadores del ámbito tengan un único turno, es decir, que comiencen y finalicen su jornada laboral a la misma hora, se obtiene una intensidad de 290 desplazamientos en la hora de entrada o salida de turno.

Por otro lado, en esa misma encuesta (figura 51) se indicó que el 26% de los “otros modos” (el 2%) de transporte eran mediante moto, por lo que, a estos 290 desplazamientos en coche, habría que añadir otro 0,52% de los trabajadores totales en moto, lo que supone otros 3 viajes en este medio de transporte.

Asimismo, se deberá tener en cuenta el tráfico de vehículos pesados que genera el uso logístico industrial. El ámbito tiene 116.157,25 m² de superficie edificable industrial. Suponiendo un rendimiento de 8 toneladas por año y m² construido, de acuerdo con los estudios de la Asociación de Centros de Transporte de España¹, se obtiene un Rendimiento anual para el ámbito de **929.258 t/año**.

Edificabilidad APD-16 (m ² c)	116.157,25
Rendimiento (t/año/m ² c)	8
Rendimiento APD-16 (t/año)	929.258

Además, debe diferenciarse entre camiones pesados y ligeros. El primero, con una capacidad media de carga de 15 toneladas, y el segundo, con una capacidad media de carga de 4 toneladas. Los pesados, suponen un 80% del tráfico total, mientras que los ligeros generarán el 20% restante.

Por tanto, realizando el producto entre el rendimiento y el porcentaje de tráfico, se obtienen las toneladas anuales que se estima transporten cada tipo de vehículo. Por último, se calcula el cociente entre dicho rendimiento y la capacidad de cada vehículo, obteniendo la intensidad en vehículos/año.

A continuación, se muestra una tabla con los valores de intensidad que se han obtenido para el APD-16, estimando 260 días laborables al año y 8 horas laborables al día:

	Camiones Pesados	Camiones Ligeros
Capacidad media de Carga (t)	15	4
% Tráfico	80%	20%
Rendimiento (t/año)	743.406,40	185.851,60
Veh/año	49.561	46.463
Veh/día	191	179
Veh/hora	24	23

Por tanto, sumando los 290 desplazamientos en la hora más desfavorable en turismo, más los 3 en moto, más los 24 vehículos pesados, más los 23 vehículos semipesados, se obtiene un total de **340 vehículos/hora**, en el momento más desfavorable del día (hora de entrada o de salida del turno), que equivale a menos de 6 vehículos por minuto (casi 1 vehículo cada 10 segundos).

¹ Estudio ACTE 2010. Estudio de Impactos sectoriales, económicos, sociales y medioambientales en los centros de transporte y logística en España.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	82/133





Tipo de vehículo	Vehículos / hora *
Turismos	290
Motos	3
Camiones pesados	24
Camiones ligeros / furgonetas	23
TOTAL	340

* Datos para la hora más desfavorable de entrada o salida de turno

De acuerdo con estos datos, se puede afirmar que la calle Sauce tiene capacidad suficiente para absorber el tráfico que generará la implantación del uso industrial.

2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

2.2.1. Red de abastecimiento de agua potable

El caudal máximo que soporta la red existente, de acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 2012 – Modificación 2020), para un diámetro nominal DN 150 mm es de 26,51 L/s, teniendo en cuenta que la norma limita la velocidad en conducciones con DN < 300 mm a 1,50 m/s.

$$Q (L/s) = v \cdot \pi r^2$$

$$Q (m^3/s) = 1,50 \cdot \pi \left(\frac{0,15}{2}\right)^2$$

$$Q = 0,02651 m^3/s ; Q = 26,51 L/s$$

Por otro lado, la demanda de caudal punta del APD-16 es de 24,24 L/s, suponiendo un 91,44% de la capacidad de la tubería. Esto supone que la red iría prácticamente llena sólo con la aportación que supone el APD-16.

En cualquier caso, se está calculando la situación más desfavorable puesto que, aparte de la acometida del Oeste al tubo DN 150 mm FD, también existe una acometida al tubo DN 1200 mm AC, de mucha mayor capacidad, que puede transportar hasta 2.827,43 L/s, con el condicionante de que la velocidad del agua no supere los 2,50 m/s.

DEMANDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE - APD-16 CASBEGA (FUENLABRADA)

Uso	Superficie Bruta (m²s)	Superficie Edificable (m²e)	Dotación (l/m²/día)	Dotación (L/día)	Demanda (m³/día)
INDUSTRIAL	225.107	116.157,25	8,00	929.258	929,26

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	DEMANDA TOTAL	929,26 m³/día
	CAUDAL MEDIO	10,76 l/s
	CAUDAL PUNTA	24,24 l/s

Figura 51. Demandas de Agua Potable del APD-16 de acuerdo con Normas para Redes de Abastecimiento del CYII

Asimismo, también cabe la posibilidad de realizar la conexión de agua potable a la tubería DN 300 mm FD que discurre al Sur del Sector, que tiene una capacidad de 141,37 L/s. con el condicionante de que la velocidad del agua no supere los 2 m/s.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	83/133





Tubería	Caudal Máximo	% Llenado
DN 150	26,51 l/s	91,44%
DN 300	141,37 l/s	17,15%
DN 1200	2.827,43 l/s	0,86%

2.2.2. Red de Saneamiento

Tal y como se mencionó anteriormente, la red de saneamiento existente que bordea el ámbito del APD-16 es unitaria; por tanto, se deberá tener en cuenta que el aporte de caudal que se realice a la red será la suma del caudal punta de aguas residuales y el caudal punta para un período de retorno de 10 años de las aguas pluviales.

Aguas residuales

De acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3 – 2020), el caudal punta de aguas residuales previsto para el APD-16 será de 21,46 L/s y un caudal medio de 882,80 m³/día.

CAUDAL DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - APD-16 CASBEGA (FUENLABRADA)						
Uso	Superficie Bruta (m²s)	Superficie Edificable (m²e)	Dotación (l/m²/día)	Demanda (m³/día)	Coefficiente de Retorno	Caudal (m³/día)
INDUSTRIAL	225,107	116.157,25	8,00	929,26	0,950	882,80

DEMANDA TOTAL		882,80 m³/día
AGUAS RESIDUALES	CAUDAL MEDIO	10,22 l/s
	CAUDAL PUNTA	21,46 l/s

Figura 52. Caudal de aguas residuales de acuerdo con Normas para Redes de Saneamiento de CYII

Aguas pluviales

De acuerdo con las Normas de Saneamiento de CYII y la Norma 5.2 IC de Drenaje Superficial, se obtuvieron los caudales siguientes:

	Tr (años)	Pd (mm)	Tc (h)	Is/Id	Ic (mm/h)	C	A (km²)	K	Q (m³/s)	Q (l/s)
CUENCA URBANA	5	46,094	0,79	10	21,922	0,991	0,225	3,600	1,358	1357,97
	10	54,074	0,79	10	25,717	0,992	0,225	3,600	1,596	1595,72
	25	65,246	0,79	10	31,030	0,993	0,225	3,600	1,926	1926,30

Figura 53. Caudal de aguas pluviales de acuerdo con Normas para Redes de Saneamiento de CYII y Norma 5.2 IC

El caudal de aguas pluviales para un período de retorno T igual a 10 años, es de 1.595,72 L/s.

Por tanto, el caudal a evacuar será la suma del Caudal de Aguas Residuales (Qr) 21,46 L/s y el Caudal de Aguas Pluviales (Qp) 1.595,72 L/s.

El Caudal Total Qt será de 1.617,18 L/s.

Teniendo en cuenta que las redes unitarias no deben tener una aireación inferior al 25% S/Normas CYII, la tubería DN 600 del Noroeste, tendría una capacidad de 923 L/s, suponiendo una pendiente media de 1,5%.

Por tanto, se concluye que la red no tiene actualmente capacidad para recoger todo el caudal generado por el ámbito en condiciones de máxima edificabilidad y sin laminación previa.

Asimismo, es probable que actualmente en el ámbito existan infraestructuras encargadas de laminar el caudal para que éste se vea reducido antes de verter a la red general de saneamiento, por lo que deberá preverse una laminación previa del agua de lluvia en la/s parcela/s lucrativa/s.

Documentación Normativa

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	84/133





2.2.3. Red Eléctrica

Puesto que el ámbito tiene suministro en alta y media tensión, queda garantizado el abastecimiento de las demandas previstas, que suponen un total de 6.969 kW, que se han calculado considerando las Normas y Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y adoptando para el cálculo de la demanda del uso industrial, dado el uso logístico futuro, una reducción del consumo a la DG de Industria hasta los 60 W/m²c, con un coeficiente de simultaneidad de 0,55:

DEMANDAS DE ELECTRICIDAD - APD-16 CASBEGA (FUENLABRADA)						
Uso	Superficie Bruta (m ² s)	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación Específica	Demanda (kW)	C. de Simultaneidad	Demanda (kVA)
INDUSTRIAL	225.107	116.157,25	60,00 W/m ² c	6.969 kW	0,55	3.833 kVA
DEMANDA DE ELECTRICIDAD				DEMANDA TOTAL (kW)	6.969 kW	
				DEMANDA TOTAL (kVA)	3.833 kVA	

Figura 54. Demanda de Potencia de Red Eléctrica del APD-16

De acuerdo con lo descrito anteriormente, la red eléctrica existente en la actualidad está ampliamente capacitada para el suministro al futuro uso logístico del APD-16. Es por ello que se plantea el mantenimiento de la actual subestación eléctrica existente por un periodo aproximado de 2 años.

2.2.4. Red de Gas

La red de gas está capacitada para las demandas del APD-16, puesto que la dotación que se prevé es suficiente para la tubería de diámetro DN 200 mm que discurre por la calle Sauce.

DEMANDAS DE GAS - APD-16 CASBEGA (FUENLABRADA)				
Uso	Superficie Bruta (m ² s)	Superficie Edificable (m ² c)	Dotación Específica	Demanda (kW)
INDUSTRIAL	225.107	116.157,25	0,01 m ³ /h	1.162 kW
DEMANDA DE GAS		DEMANDA TOTAL (kW)		1.162 kW

Figura 55. Demandas de Gas del APD-16

2.3. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal

Cabe señalar que el análisis del cumplimiento sobre accesibilidad universal que se realiza respecto de los itinerarios peatonales circundantes al ámbito se hace únicamente respecto de la ampliación de la sección de la calle Sauce.

Desde este punto de vista, se analizan cada uno de los siguientes aspectos:

En cuanto al itinerario peatonal de la calle Sauce

La anchura de la acera (3,00 m) cumple el ancho libre mínimo de paso de 1,80 m.

La pendiente longitudinal máxima (1,74%) no supera el 8%.

Las pendientes transversales máximas no superan el 2%.

No existen ni peldaños aislados ni escaleras.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	85/133





A continuación, se incluyen dos figuras extractadas del plano P.O.3.2. Red viaria. Perfil longitudinal y sección tipo c/Sauce:

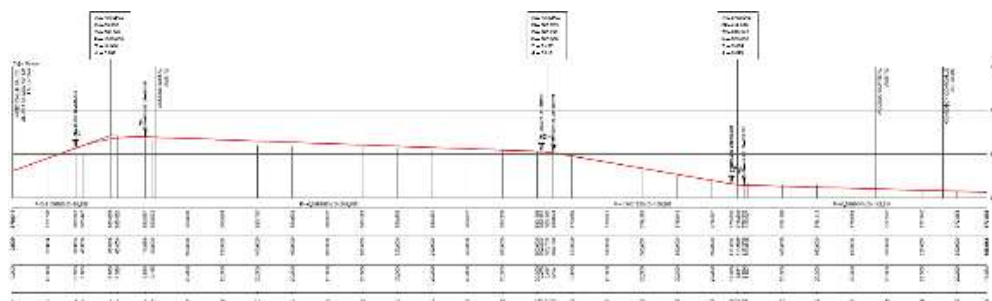


Figura 56. Sección longitudinal de la calle Sauce

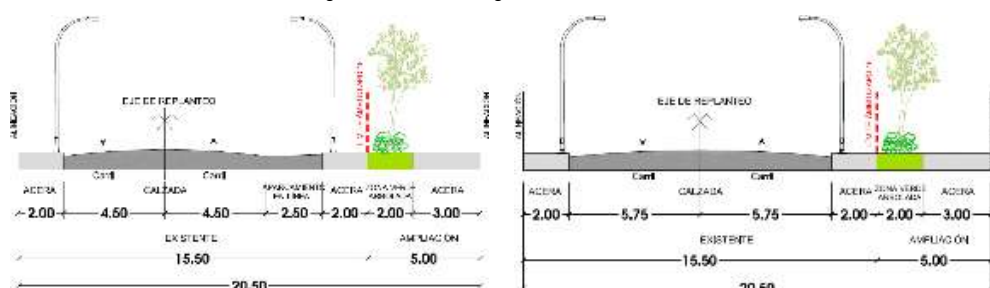


Figura 57. Nuevas secciones tipo de la calle Sauce. A la izquierda, tramo Sur donde existe aparcamiento, a la derecha, tramo Norte donde no existe aparcamiento en la actualidad

En cuanto a los pavimentos de la ampliación de la calle Sauce

El pavimento del itinerario peatonal deberá ser estable, sin cejas, resaltos, bordes o huecos, y no ser deslizante ni en seco ni en mojado.

Las rejillas, tapas de registro, y demás elementos de acceso a servicios subterráneos, estarán enrasados con el pavimento, sin que posean aperturas de dimensiones mayores de 2 cm.

Los encuentros entre la calzada y los itinerarios peatonales se resolverán mediante un bordillo de textura rugosa que sobresale, al menos, 4 cm. de la calzada, y un plano inclinado antideslizante en seco y húmedo con pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

Los resaltos de pavimento no superarán en ningún caso los 5 mm.

En cuanto a los pasos peatonales de la ampliación de la calle Sauce

Los pasos de peatones deberán contar con los bordillos rebajados a nivel de pavimento.

Las bandas que señalizan los pasos de peatones serán antideslizantes, tanto en seco como en mojado, y resistentes al desgaste producido por el tráfico rodado.

Los pasos peatonales deberán estar señalizados mediante una franja transversal a la dirección de desplazamiento de la acera de 0,80 m. de ancho con baldosa táctil y una franja longitudinal de baldosa de botones de 1,20 m. de ancho.

En cuanto a la señalización vertical de la ampliación de la calle

Deberá colocarse de tal manera que no entorpezca la circulación peatonal.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	86/133





Por otro lado, tanto las obras de la ampliación de la calle Sauce, como de la zona verde de cesión, así como las del acondicionamiento de los suelos públicos colindantes y las de la edificación industrial que se desarrolle en el interior del suelo lucrativo del APD-16, deberá cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que, esquemáticamente, se incluye a continuación:

Marco normativo autonómico

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Marco normativo autonómico

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de Noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Por todo ello, el presente Plan Especial da cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad universal.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 27 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	87/133





Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo

3.1. Introducción

El presente capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Plan Especial de Mejora del ámbito APD-16 de Fuenlabrada, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (en adelante, RD 931/2017).

La exigencia de la realización de la Memoria de Análisis de Impacto Normativa tiene su origen en lo recogido en el punto 1.c del artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se recoge que las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán, entre otros puntos, *“Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”*. La vigente redacción de este punto 1.c ha modificado la inicial que recogía la exigencia de *“igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres”* pero no retira las razones que obligan a incorporar a los documentos de planeamiento una Memoria de Análisis de Impacto Normativo que aborde estas cuestiones.

Por si no quedase claro este objetivo, en el primer apartado del artículo 1 se recoge de forma literal que el objetivo de la Ley es regular las condiciones básicas que garantizan *“la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo”*.

En su artículo 2 el RD 931/2017 establece la estructura y contenido de la memoria del análisis de impacto normativo, que deberá tener los siguientes apartados:

- Oportunidad de la propuesta.
- Contenido y análisis jurídico.
- Análisis sobre la adecuación de la propuesta de norma al orden de distribución de competencias.
- Análisis de los impactos:
 - Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia y en la familia.
 - Impacto económico y presupuestario.
 - Otros impactos.
- Descripción de la tramitación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional primera del citado RD citado (Adaptación de la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo), *“En tanto no se apruebe la adaptación de la Guía a la que se hace referencia en el apartado anterior, continuará aplicándose la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo aprobada por el Consejo de ministros de 11 de diciembre de 2009.”*

Por tanto, el presente Capítulo se estructura de acuerdo con la *“Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo”*, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009 y publicada por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España (https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia_metodologica_ain.pdf).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	88/133





Por otro lado, de acuerdo con la Circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 17 de octubre, acompañada del informe emitido el 16 de octubre del mismo año por la Subdirectora General de Normativa Urbanística, se señala que la memoria de los expedientes de planeamiento debe contener un análisis específico del impacto que la nueva ordenación que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género; entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

La citada circular también indica que, aprobado inicialmente el Plan, deberán ser solicitados los informes relativos al examen y determinación de los impactos, añadiendo que la solicitud y emisión de estos informes se llevará a cabo por el órgano que tenga encomendadas estas competencias dentro del Ayuntamiento, conforme a su potestad de organización, excepto la valoración del impacto relativo a la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y no discriminación a las personas LGTBI, que sólo debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento; el presente Plan Especial se engloba en este segundo supuesto, dado que la competencia de la aprobación definitiva del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

3.2. Oportunidad de la propuesta

Tal y como se ha recogido ampliamente a lo largo de la presente Memoria, la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en la mejora de la vigente ordenación pormenorizada del ámbito APD-16 "Industrial Norte Casbega" por los siguientes motivos:

- La necesidad de revitalizar el ámbito del APD-16, dado que la empresa que llevaba implantada en la parcela desde principios de los años 80, CASBEGA, S.A cesó su actividad en 2018 sin que se haya retomado la actividad de la parcela y habiéndose demolidas gran parte de las edificaciones.
- La necesidad de ampliar la zona verde al Este del ámbito para crear una barrera acústica y visual con las zonas residenciales existentes al Sureste, y la ampliación de la anchura de la calle Sauce.
- La necesidad de reordenar urbanísticamente el APD-16 para mejorar su entorno urbano y para facilitar la implantación de nuevas actividades en el ámbito, sin que ello genere incremento de aprovechamiento urbanístico alguno, manteniendo el uso y la edificabilidad que el vigente planeamiento planteó en su momento.
- Favorecer y permitir la implantación de actividades que conlleven generación de empleo

3.3. Contenido y análisis jurídico

3.3.1. Contenido

El contenido del presente Plan Especial se detalla en el punto 1.10. *Documentación del Plan Especial*, del *Volumen 1. Memoria de Información*, de la *Documentación Informativa* de la presente Memoria.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	89/133





3.3.2. Análisis jurídico

Los artículos 50 a 52 de la LSCM definen y regulan los Planes Especiales. En base a lo determinado en el art.50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales, se establece:

Artículo 50. Función

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

(...)

c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo 50 de la LSCM, los Planes Especiales tienen entre sus funciones la mejora del medio urbano, y para ello, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento, debiendo justificar su coherencia con la ordenación estructurante.

Por último, hay que indicar que esta mejora urbana en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, dado que el Plan Especial afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del APD-16, con una superficie topográfica de 225.107,00 m²s que supone apenas un 0,575% de la superficie total del municipio de Fuenlabrada (3.916,68 Has, según la Memoria de Ordenación del PGOU).

En base a esto, **el Plan Especial es la figura adecuada para realizar la mejora urbana que se propone.**

3.4. Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias

La iniciativa del presente Plan Especial de Mejora Urbana la realiza la mercantil RALORIZ S.L., en representación de Olive Activos, S.L.U. como propietario único de los terrenos de titularidad privada del ámbito.

Teniendo en cuenta lo establecido en el art. 56.1 de LSCM, los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulados por los particulares.

Por otro lado, como ya se ha justificado a lo largo de la Memoria, todas las actuaciones propuestas en el presente Plan Especial de Mejora Urbana se encaminan a definir una mejora urbana en el APD-16 y en su entorno cercano y modifican exclusivamente determinaciones pormenorizadas con objeto de incrementar las Redes Públicas de carácter Local y ajustar ciertos parámetros de la normativa particular de la ordenanza industrial del APD-16, manteniendo las determinaciones estructurantes del ámbito, como son su delimitación, su clasificación y categoría, su aprovechamiento y edificabilidad máximos, y uso global.

En consecuencia, el presente Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la LSCM, propone la mejora del medio urbano, y podrá modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por el PGOU de Fuenlabrada, debiendo justificar su coherencia con la ordenación estructurante, por lo que es la figura adecuada para el fin que se propone y, de acuerdo a lo indicado en el apartado 3.6 del presente Capítulo, el inicio del procedimiento de su tramitación le corresponde al Alcalde (o en quién este haya delegado) y la aprobación definitiva al Pleno Municipal del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	90/133





3.5. Análisis de impactos

3.5.1. Introducción

La valoración de los impactos sociales y de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, y entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días.

En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Marco General

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: *"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos"*. Artículo 2 de la misma Declaración: *"toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"*.
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso – en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): *"los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social"* y artículo 9.2 : *"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social"*. La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar *"los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales"*.
- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	91/133





Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el 'mainstreaming' (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantizar la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que *"ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales."* (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que *"la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."*
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): *"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."*
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	92/133





- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa Específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: *"En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo"*.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Artículo 19. Informes de impacto de género.

Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 33 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	93/133





- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.

1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGBTI.

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

- Estudios y declaraciones sobre el impacto del género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística.
 - Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
 - Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	94/133





- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.

f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	95/133





3.5.2. Impacto por razón de género

3.5.2.1. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

De acuerdo con el anterior marco jurídico, el planeamiento urbanístico debe garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de grupos sociales más vulnerables por diversas razones.

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

- Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
- Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en lo posible.
- b) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- c) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- d) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- e) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos, zonas verdes y espacios libres, etc.

3.5.2.2. Demografía

Según los datos del Padrón Municipal de habitantes del Ayuntamiento de Fuenlabrada, a fecha 31 de enero de 2020, en el municipio residen 194.514 personas, de las que 98.667 (50,72%) son mujeres y 95.847 (49,28%) hombres. Esto supone una reducción de un 2% respecto del número de personas que residían en el municipio hace diez años, y un incremento del 12% sobre el número de habitantes de hace 20 años.

	Población	Variación	%
2020	194.514		
2010	198.973	-4.459	-2%
2000	173.788	20.726	12%

Evolución de la población de Fuenlabrada.

El porcentaje de hombres y mujeres se mantiene en el entorno del 50%, sin apenas variación con los valores de 2020 de la Comunidad de Madrid y del total de España.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	96/133





	Fuenlabrada	%	CAM	%	España	%
Hombres	95.847	49%	3.243.793	48%	23.224.861	49%
Mujeres	98.667	51%	3.536.095	52%	24.169.362	51%
Total	194.514	100%	6.779.888	100%	47.394.223	100%

Fuenlabrada: Población actual (1/01/2020) y porcentajes comparados.

Fuente: Estadística del Padrón Continuo (INE)

Por lo que respecta a las diferentes nacionalidades de las personas que viven en el término de Fuenlabrada, tras las 173.426 personas de nacionalidad española, destacan en primer lugar los 7.805 provenientes de África, en su mayoría de nacionalidad marroquí, seguidos por los 5.731 de distintos países de Europa, muchos de ellos de nacionalidad rumana.

Extranjeros empadronados	2016	2017	2018	2019	2020	C.Madrid (*)
Extranjeros por 1000 hab	106,87	108,62	102,10	103,93	108,41	140,96
Mujeres sobre total extranjeros empadronados (%)	48,33	48,82	49,38	49,56	49,60	52,83
Extranjeros por nacionalidad (%)						
Americana	1,98	2,05	2,23	2,40	2,84	5,82
Africana	3,80	3,87	3,94	4,01	4,01	1,69
Asiática	0,98	0,98	1,01	1,02	1,04	1,60

Fuenlabrada: Población actual (1/01/2020) por nacionalidad y porcentajes comparados.

Fuente: Estadística del Padrón Continuo (INE)

En la tabla anterior se recogen los porcentajes de extranjeros residentes en el municipio de los cinco años y su comparativa con los valores para 2020. También se recoge el porcentaje de mujeres dentro del total de extranjeros empadronados que resulta dos puntos por debajo del tanto por ciento de mujeres sobre el total de residentes.

3.5.2.3. Mercado de trabajo

Si bien la tasa de paro registrado ha disminuido en estos últimos tres años, la tasa de paro femenina se ha mantenido siempre por muy encima de la masculina e, incluso, se ha visto incrementada. No ocurre lo mismo en la franja de edad de menores de 25 años, donde el porcentaje de paro es mayor en los hombres que en las mujeres.

Por lo que respecta a los extranjeros residentes en Fuenlabrada, el porcentaje de parados es muy inferior al de los nacidos en España.

Paro registrado	2017	2018	2019	2020	2021	C.Madrid (*)
Total						
Por 100 hab	8,26	7,45	6,87	6,80	-	5,37
Hombres (%)	41,06	39,06	37,97	38,73	38,24	42,44
Mujeres (%)	58,94	60,94	62,03	61,27	61,76	57,56
Variación relativa	-12,74	-10,34	-7,64	-0,65	19,05	21,41
Menores de 25 años (%)	8,51	8,80	9,34	9,43	10,15	8,88
Hombres	53,36	53,94	55,06	53,61	53,22	51,81
Mujeres	46,64	46,06	44,94	46,39	46,78	48,19
Por nacionalidad (%)						
Españoles	87,08	86,93	86,58	86,33	84,33	80,83
Extranjeros	12,92	13,07	13,42	13,67	15,67	19,17

Evolución de paro registrado: Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social

(*) Datos de la CAM a fecha de 2020.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 37 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	97/133





La desigualdad también se refleja en los ingresos salariales en los que, en la Comunidad de Madrid, las mujeres siguen ganando menos que los hombres, aunque las diferencias se han reducido en los últimos 10 años.

En la siguiente tabla se recogen las ganancias por horas según el tipo de contrato en los últimos 12 años con datos consolidados; la diferencia media es de un 17% menos de ingresos para las mujeres con contratos indefinidos y un 3% menos en los contratos temporales.

Ganancia por Hora	Contratos de duración indefinida			Contratos de duración determinada		
	Hombres	Mujeres	Diferencia	Hombres	Mujeres	Diferencia
2008	18,08	14,54	-20%	11,08	10,26	-7%
2009	18,65	14,66	-21%	11,61	11,44	-1%
2010	18,53	15,28	-18%	12,53	12,23	-2%
2011	18,53	15,17	-18%	11,90	11,38	-4%
2012	18,54	15,35	-17%	12,14	11,54	-5%
2013	18,62	15,50	-17%	12,31	11,39	-7%
2014	19,19	16,18	-16%	11,87	11,49	-3%
2015	18,59	15,95	-14%	12,47	12,41	0%
2016	18,44	15,62	-15%	12,04	11,62	-3%
2017	18,72	16,08	-14%	12,30	12,03	-2%
2018	19,37	16,45	-15%	12,64	12,55	-1%
2019	19,91	17,31	-13%	12,68	12,82	1%

Ganancia por hora según tipo de contratos. Ámbito: CAM. Fuente: Encuesta de Estructura Salarial. INE.

3.5.2.4. Violencia de Género

Respecto a la violencia de género, por comunidades autónomas, las que tuvieron un mayor número de víctimas inscritas por violencia de género, según datos consolidados de 2019, fueron Andalucía (7.101), Comunidad Valenciana (4.909) y Comunidad de Madrid (3.624).

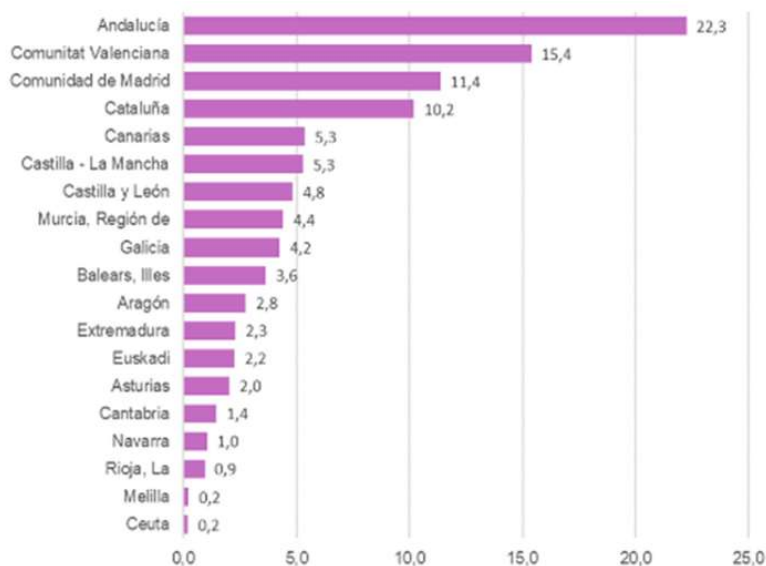


Figura 58. Víctimas con orden de protección o medidas cautelares. 2019.

Fuente: Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 38 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	98/133





De acuerdo con los datos recogidos por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, se encuentra entre los municipios de la Comunidad de Madrid donde se registró un descenso de la delincuencia (-2,7 %). Sin embargo, de acuerdo con los datos que el ayuntamiento publicó en el Anuario estadístico del Ayuntamiento de Fuenlabrada 2019, incluidos en su capítulo de actuaciones en materia de Seguridad y agrupados por tipo y causas de las detenciones practicadas en el periodo entre 2013 y 2018, los delitos de violencia contra las mujeres han sufrido un notable incremento al pasar de 37 a 101 detenciones relacionadas con delitos de violencia contra las mujeres y 24 atestados por violencia doméstica.

3.5.2.5. Análisis y valoración de efectos

En este aspecto, el criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que:

“(…) en el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3: “El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados...f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto.” (…)

Por ello, el presente punto que analiza el impacto por razón de género del Plan Especial requiere analizar y valorar los efectos que producirá la actuación propuesta en la doble perspectiva de contribuir entre hombre y mujeres a:

- La eliminación de las desigualdades, y
- La consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato.

Como se ha expuesto, el planeamiento general de Fuenlabrada en el momento de su aprobación no contenía los análisis de impactos de género y, en consecuencia, analizamos en este documento los correspondientes a la puesta en carga, esto es a la ejecución y puesta en funcionamiento de la ordenación establecida en el presente Plan Especial para el APD-16.

En este marco legal y jurisprudencial, una primera aproximación a esta materia nos conduce a focalizar los objetivos de la propuesta del Plan Especial:

- Incrementar las Redes Públicas Locales (zonas verdes) en el ámbito del APD-16 y ampliar la anchura de la calle Sauce.
- Flexibilizar y mejorar las condiciones pormenorizadas del uso industrial del APD-16 para favorecer la implantación de empresas y el desarrollo de la actividad económica del municipio.
- Acondicionar y urbanizar de suelos públicos colindantes al ámbito de manera que se recuperen zonas públicas degradadas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	99/133





La actuación propuesta, en síntesis, tiene los siguientes efectos para el municipio de Fuenlabrada:

- Supondrá la activación de 20 Has. de uso industrial que creará un importante foco de atracción de inversiones y asentamiento de empresas industriales, logísticas y de servicios, nuevas tecnologías e I+D. El desarrollo de este ámbito prevé la creación de 580 nuevos puestos de trabajo directos, además de los indirectos, y, por tanto, una mejora en la actividad económica para el municipio de Fuenlabrada al impulsar la llegada de nuevas grandes empresas a la ciudad. Con esta actuación se pone a disposición de la iniciativa empresarial una ubicación privilegiada y estratégica, con acceso directo a la M-50 y a la R-5. El gran tamaño de la parcela convierte a este proyecto en uno de los más llamativos de la Comunidad de Madrid siendo muy interesante para las grandes empresas.
- Generación de empleo y actividad que será diversificada en niveles de conocimiento y méritos, generando competencia y competitividad, pero sin discriminación por razón de raza, sexo, religión o cualquier otro elemento diferencial ajeno a las necesidades y funcionalidad de las actividades a implantar.

La implantación de empresas permitirá, por su parte, potenciar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no generar ningún tipo de desigualdad de género.

En consecuencia, y, en este aspecto, de generación de empleo diversificado, la actuación propuesta: de mejora de la seguridad y del espacio público se realiza sin límites al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión o cualquier otra situación diferencial, y, por tanto de género; sin límites a la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, sin afectar a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, sin prever que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto contribuya a reducir las desigualdades por razón de género, a la vez que contribuya a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato entre hombres y mujeres.

- Completar el actual vacío urbano de gran tamaño sin actividad y degradado en términos de uso y paisaje, a la vez que generador de inseguridad ciudadana antes de su transformación. Generar nuevos espacios públicos urbanizados con calidad de los servicios urbanísticos y un alumbrado público óptimo en su dimensionado que mejorará el uso ciudadano sin ninguna restricción o limitación por ninguna razón, a la vez que su integración efectiva en la trama urbana reducirá hasta el límite la inseguridad ciudadana que generan los espacios vacantes. Mejora de la seguridad ciudadana a la que, sin duda contribuirá la seguridad de 24 horas los 365 días del año que requieren cada una de las instalaciones logísticas y de industria que hayan de implantarse.

Las propuestas de mejora de este Plan Especial son trascendentales para recuperar la actividad económica que gozaba en el pasado, modernizando sus actividades e incrementando los espacios libres para atender las necesidades actuales de todos los grupos de población y conseguir una ciudad amable para vivir.

Es necesario subrayar que el presente Plan Especial no tiene por objeto incrementar el suelo urbanizable en una zona desconectada del núcleo urbano, sino completar y mejorar el proceso de transformación urbanística de un suelo dentro de una malla urbana parcialmente inacabada, reactivando un ámbito existente entre el tejido urbano y los polígonos industriales vecinos. Se contribuye así a la cohesión territorial y social evitando un posible proceso de degradación, por su ausencia de uso y abandono. Está pendiente además la materialización de las cesiones pendientes para conformar dotaciones públicas y se han creado espacios fragmentados, que no reúnen unas condiciones ambientales adecuadas.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 40 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	100/133





En el desarrollo de la urbanización de los nuevos espacios públicos propuestos se deberá observar el contexto sociológico del ámbito, atendiendo a los roles sociales que desempeña la mujer y a las interacciones que mantiene con los miembros de la unidad familiar; favoreciendo su percepción de seguridad e integración total en el entorno. En este sentido, las nuevas zonas verdes que se plantean serán accesibles y su implantación buscará la seguridad y beneficiar a las personas que las utilicen.

En consecuencia, y, en este aspecto, la actuación propuesta: de mejora de la seguridad y del espacio público se realiza sin límites al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión, y cualquier otra situación diferencial y, en consecuencia, también de género; sin límites a la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, sin afectar a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, sin prever que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto contribuya a reducir las desigualdades por razón de género, a la vez que contribuya a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato entre hombres y mujeres.

- Generar nuevas zonas verdes y espacios libres que mejorarán no sólo un paisaje degradado, así como la convivencia y encuentro ciudadano sin límites en su utilización de los ciudadanos por razón de raza, sexo, religión o cualquier otra condición diferencial. Este incremento de las zonas verdes se verá complementado por el aumento de la anchura de la calle Sauce y la regeneración y urbanización de espacios públicos degradados al Este del APD-16. Todas estas actuaciones tendrán, sin duda, efectos beneficiosos en la igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios públicos, a acoger y promover la transformación social bajo condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad permitiendo que los habitantes lo utilicen y disfruten de forma autónoma, a la vez que contribuirán a mejorar la calidad de vida urbana, de la convivencia ciudadana, de la salud física y social sin límites de acceso por razón de raza, sexo, religión o cualquier otro hecho diferenciador.

En consecuencia, la actuación propuesta no limita al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión y, cualquier otra situación diferencial y, por tanto de género; no limita la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, no afecta a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, no se prevé que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto contribuya a reducir las desigualdades por razón de género, a la vez que contribuya a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato entre hombres y mujeres.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	101/133





3.5.2.6. Conclusión

Según los datos analizados de la situación de partida, puede concluirse que no se observan incidencias negativas atribuibles al Plan Especial en los papeles individuales de género, al preverse que el mismo no contiene discriminación directa ni indirecta sobre el género y que su aprobación producirá unos beneficios equivalentes para ambos.

Por otro lado, y a tenor de lo analizado en los puntos anteriores, podemos afirmar que los objetivos del Plan Especial de Mejora Urbana contribuirán a reducir las desigualdades por razón de sexo, así como a potenciar la igualdad de oportunidades por el aumento de las Redes Públicas Locales, la ampliación y mejora de la calle Sauce, el acondicionamiento y urbanización de los suelos públicos colindantes al APD-16 y la flexibilización de la normativa particular para favorecer la implantación de empresas y el desarrollo de la actividad económica, lo que beneficiará tanto a mujeres como a hombres.

En última instancia, el Plan Especial sigue el espíritu del marco de los principios legales enunciados, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por tanto, puede concluirse que la aprobación de este Plan Especial de Mejora Urbana producirá un impacto **POSITIVO** en materia de género al cumplirse los mandatos de igualdad tendentes a favorecer el desarrollo urbanístico inclusivo y equitativo en el uso y disfrute de los espacios urbanos por mujeres y hombres; al disponer de un mayor nivel de información sobre la realidad social, desde una perspectiva de género.

Una vez que se produzca la aprobación inicial del presente Plan Especial, la circular de la Dirección General de Urbanismo indica que deberá solicitarse informe sobre impacto de género a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

3.5.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

La propia Comunidad de Madrid recogió en su Circular 1/2017 de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, que no era necesario evaluar el impacto del presente documento por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia, porque en la misma se indicaba que, "(...) *la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, (...)*".

Por consiguiente, dado que es competencia del Ayuntamiento de Fuenlabrada la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Mejora Urbana no ha de realizarse el análisis de este impacto.

No obstante, cabe señalar que, dado que el Plan Especial no contiene disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI Fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	102/133





3.5.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

3.5.4.1. Introducción

Uno de los retos del urbanismo se encuentra en lograr una ciudad más amable, inclusiva y saludable, especialmente hacia las personas cuyo desarrollo está, en mayor medida, condicionado por el entorno, y sobre el que carecen de control efectivo, como es el caso de los niños, niñas y adolescentes

La normativa aplicable a esta materia son la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección del Menor, que regula el impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia en el artículo 22 quinquies, la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, en su disposición adicional décima, y la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, que en su artículo 22 alude expresamente a los planes urbanísticos.

3.5.4.2. Demografía

La situación de partida nos obliga a señalar que Fuenlabrada es una ciudad con un componente demográfico joven muy importante, en la que el 21,04% de su población no ha alcanzado los 20 años.

Los grupos de edad quedan recogidos en la siguiente tabla y en la pirámide de población se recogen los porcentajes por grupos de edad resultando mayoritario el grupo de 35 a 65 años.

Grupo de edad	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%
De 0 a 4 años	4.501	4,70%	4.023	4,08%	8.524	4,38%
De 5 a 9 años	5.073	5,29%	4.804	4,87%	9.877	5,08%
De 10 a 14 años	5.765	6,01%	5.539	5,61%	11.304	5,81%
De 15 a 19 años	5.775	6,03%	5.450	5,52%	11.225	5,77%
De 20 a 24 años	5.171	5,40%	5.022	5,09%	10.193	5,24%
De 25 a 29 años	5.415	5,65%	5.440	5,51%	10.855	5,58%
De 30 a 34 años	6.460	6,74%	6.393	6,48%	12.853	6,61%
De 35 a 39 años	7.746	8,08%	7.753	7,86%	15.499	7,97%
De 40 a 44 años	8.500	8,87%	8.407	8,52%	16.907	8,69%
De 45 a 49 años	7.908	8,25%	8.121	8,23%	16.029	8,24%
De 50 a 54 años	7.495	7,82%	7.945	8,05%	15.440	7,94%
De 55 a 59 años	6.430	6,71%	7.380	7,48%	13.810	7,10%
De 60 a 64 años	7.048	7,35%	8.518	8,63%	15.566	8,00%
De 65 a 69 años	6.136	6,40%	5.562	5,64%	11.698	6,01%
De 70 a 74 años	3.160	3,30%	3.286	3,33%	6.446	3,31%
De 75 a 79 años	1.589	1,66%	2.014	2,04%	3.603	1,85%
De 80 a 84 años	866	0,90%	1.318	1,34%	2.184	1,12%
De 85 a 89 años	537	0,56%	1.011	1,02%	1.548	0,80%
De 90 a 94 años	221	0,23%	510	0,52%	731	0,38%
De 95 a 99 años	45	0,05%	153	0,16%	198	0,10%
100 y más años	6	0,01%	18	0,02%	24	0,01%
Total	95.847		98.667		194.514	100%

Distribución de población por grupos de edad (1 de enero de 2020) Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 43 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	103/133





En la actualidad, de acuerdo con la pirámide de población publicada a 01/01/2020, Fuenlabrada tiene 1958.514 habitantes. Entre los diferentes intervalos de edad hasta los 20 años, los hombres suman 21.114 y las mujeres 19.816.

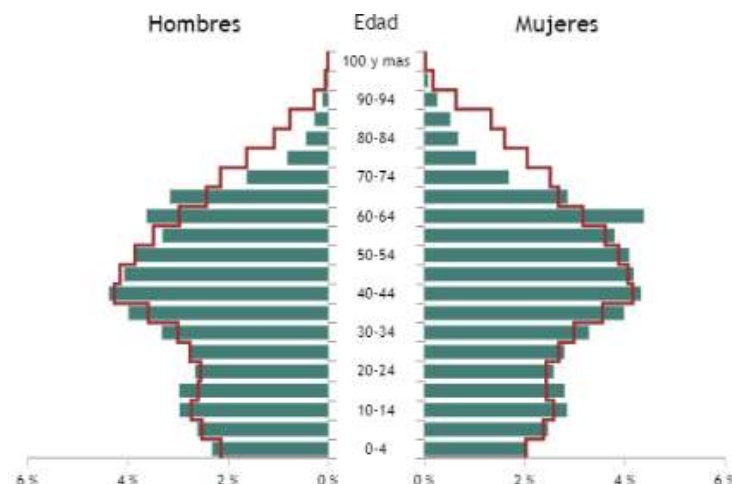


Figura 59. Fuenlabrada: Pirámide de Población a fecha 1 de enero de 2020. Fuente: Estadística del Padrón Continuo

3.5.4.3. Análisis y valoración de efectos

La incorporación de la vida universitaria en el municipio de Fuenlabrada se produjo a partir de la apertura del campus de la Universidad pública Rey Juan Carlos I. Las consecuencias fueron de diversa índole, entre ellas la llegada de estudiantes de otros municipios y Comunidades Autónomas al municipio, con las derivaciones económicas, culturales y sociales que esto implica. Lógicamente, tanto los residentes en Fuenlabrada como la población universitaria flotante crearon una demanda de espacios libres, sociales y culturales tanto en el propio campus como en el resto de la ciudad, para desarrollar en ellos actividades culturales y de ocio.

En puntos anteriores se han analizado los principales efectos que el Plan Especial conlleva, en cuanto a generación de empleo, ordenación y ejecución de un gran vacío urbano generador de inseguridad ciudadana y de grupos vulnerables, mejora de la accesibilidad y de acceso a la diversidad y oportunidades del municipio y generación de zonas verdes y espacios libres y que mejoran la calidad de vida urbana y de acceso a las oportunidades sin conllevar limitaciones por razón de raza, sexo, religión o cualquier situación diferenciadora.

Teniendo en cuenta que los grupos de población que con mayor frecuencia utilizan los espacios ajardinados, plazas y áreas de juego, propias de las zonas verdes, son los niños y los adolescentes, se puede considerar que los cambios introducidos en la ordenación pormenorizada del ámbito suponen una mejora, pues además de aumentar la superficie destinada a zonas verdes, se facilitará los accesos a estos al incrementar dimensiones de viario y reurbanizar la calle Sauce.

Por otro lado, el incremento de las zonas verdes públicas y la ampliación de la calle Sauce planteadas por el presente Plan Especial de Mejora Urbana serán un valor fundamental porque contribuirá a apoyar la sensación de seguridad que deben percibir los pequeños al recorrer la ciudad, la cual se verá reforzada con la revitalización de la zona, al existir una mayor afluencia de personas que acudan a la misma.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	104/133





En otro sentido, la revitalización de este suelo industrial en el entorno inmediato al tejido urbano, supone una mejora de las condiciones sociales y económicas del término municipal, y repercutirá positivamente en las condiciones de vida de las familias de Fuenlabrada, al tener como objetivo primordial la creación de riqueza y de nuevas ofertas de trabajo para los residentes del Municipio, evitando así la dispersión, los desplazamientos y la deslocalización de actividades productivas a otros municipios del área metropolitana, así como todos los costes -económicos, ambientales y sociales- asociados.

3.5.4.4. Conclusión

Sin duda, todas las actuaciones del presente Plan Especial supondrán una mejora de las oportunidades y accesos a los bienes y servicios del municipio, generando una potencial mejora en la calidad de vida social y económica de las familias con la evidente repercusión favorable en la adolescencia y la infancia.

En este contexto podemos señalar que el Plan Especial de Mejora Urbana puede contribuir, dentro de sus posibilidades, a atender las necesidades de la infancia y la adolescencia, al mejorar la calidad de vida de las familias en general, procurando los medios necesarios para que crezcan de modo saludable, tanto física como emocionalmente.

Por consiguiente, el Plan Especial proporcionará un impacto **POSITIVO** en materia de infancia y adolescencia.

Una vez que se produzca la aprobación inicial de este Plan Especial, la circular de la Dirección General de Urbanismo indica que se deberá solicitar informe sobre el Impacto de Infancia, de Adolescencia y de Familia a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

3.5.5. Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone y justifica en el punto 3.1. *Memoria de Sostenibilidad Económica*, del *Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta*, del *Volumen 2. Normativa Urbanística*, el desarrollo del presente Plan Especial tendrá un impacto **POSITIVO** en la hacienda pública municipal de Fuenlabrada, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, como resultado de su desarrollo.

En lo que respecta al impacto de los usos productivos, el desarrollo del presente Plan Especial generará 116.157,25 m²c de uso industrial logístico, lo que supondrá para el municipio de Fuenlabrada, con una media de 1 empleo por cada 200 m²c, 580 nuevos puestos de trabajo directos, además de los indirectos, y, por tanto, una mejora en la actividad económica para el municipio.

Por consiguiente, el presente Plan Especial tendrá un impacto **POSITIVO** en la economía y en la generación de empleo en Fuenlabrada.

3.5.6. Impacto en materia de unidad de mercado

La unidad de mercado constituye un principio económico esencial para el funcionamiento competitivo de la economía española. El principio de unidad de mercado tiene su reflejo en el artículo 139 de la Constitución, que expresamente impide adoptar medidas que directa o indirectamente obstaculicen la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes en todo el territorio español.

La fragmentación del mercado dificulta la competencia efectiva e impide aprovechar las economías de escala, lo que desincentiva la inversión y, en definitiva, reduce la productividad, la competitividad, el crecimiento económico y el empleo, con el importante coste económico que supone en términos de prosperidad y bienestar de los ciudadanos.

Para luchar contra la fragmentación del mercado, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, constituyó el Consejo para la Unidad de Mercado como órgano de cooperación administrativa para el seguimiento de la aplicación del contenido de esta Ley.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	105/133





La Comunidad de Madrid, mediante la Dirección General de Economía y Competitividad, impulsa en su territorio la implementación de medidas en materia de unidad de mercado para mejorar el desarrollo económico regional e incentivar su potencial de crecimiento.

Como se ha indicado en los puntos precedentes, la actuación propuesta, en síntesis, tendrá, entre otros, los siguientes efectos para el municipio de Fuenlabrada:

- Supondrá la activación de 20 Has. de uso industrial que supondrá un importante foco de atracción de inversiones y asentamiento de empresas industriales, logísticas y de servicios, nuevas tecnologías e I+D. Este desarrollo industrial prevé la creación de 580 nuevos puestos de trabajo directos, además de los indirectos, y, por tanto, una mejora en la actividad económica para el municipio de Fuenlabrada al impulsar la llegada de nuevas grandes empresas a la ciudad. Con esta actuación se pone a disposición de la iniciativa empresarial una ubicación privilegiada y estratégica, con acceso directo a la M-50 y a la R-5. El gran tamaño de la parcela convierte a este proyecto en uno de los más llamativos de la Comunidad de Madrid siendo muy interesante para las grandes empresas.
- Generación de empleo y actividad que será diversificada en niveles de conocimiento y méritos, generando competencia y competitividad, pero sin discriminación por razón de raza, sexo, religión o cualquier otro elemento diferencial ajeno a las necesidades y funcionalidad de las actividades a implantar.

En consecuencia, y, en este aspecto, la generación de empleo diversificado y de actividad económica favorecerá la libre competencia y las oportunidades en el mercado, por lo que el desarrollo y ejecución del Plan Especial producirá un impacto **POSITIVO** en materia de unidad de mercado.

3.5.7. Impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación

En los precedentes apartados se han indicado los principales efectos que el desarrollo del Plan Especial conlleva, en cuanto a generación de empleo, ordenación y ejecución de un vacío urbano generador de inseguridad ciudadana y de grupos vulnerables, de mejora de la accesibilidad y de acceso a la diversidad y oportunidades del municipio, y de generación de zonas verdes y espacios libres que mejoran la calidad de vida urbana y de acceso a las oportunidades que esta genere.

Por ello, la actuación propuesta se realiza sin ninguna limitación por razón de raza, sexo, religión con cualquier otra situación diferencial dificulte el ejercicio y disfrute de los bienes y servicios públicos producidos; por otro lado, todas las medidas propuestas son plenamente respetuosas con los principios y derechos consagrados en la normativa específica en igualdad de oportunidades y de no discriminación.

Así pues, debido a lo expuesto podemos valorar que el desarrollo y ejecución del Plan Especial producirá un impacto **POSITIVO** sobre la igualdad de oportunidades y no discriminación.

3.5.8. Impacto en materia de accesibilidad universal de las personas con discapacidad

La sociedad, en general, y los poderes públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

3.5.8.1. Marco Normativo

- PGOU de Fuenlabrada, aprobado el 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/99), que recoge en sus Normas Urbanísticas, de forma expresa y reiterada, el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	106/133





- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, en el punto 1 de su Disposición Adicional Décima señala:

“Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. En su artículo 34 se regulan las medidas públicas concretas de accesibilidad, y se establece que los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación para adaptar las vías públicas, parques y jardines a las normas aprobadas con carácter general.

En base a esto, y a pesar de que se llevan aplicando estas leyes desde su entrada en vigor, la Circular de la Dirección General de Urbanismo entiende que:

“Conforme a la regulación existente, no ha lugar a dudas de que el planeamiento general y el desarrollo, debe contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de la Ley citada, y debe existir un informe que determine que se cumple la Ley. En este caso, el informe será emitido por el propio Ayuntamiento al referirse de forma concreta la disposición a los Ayuntamientos y no a otra Administración, siendo además la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos.”

3.5.8.2. Análisis y valoración

El derecho a moverse de forma libre y segura por la ciudad, en los trayectos al trabajo, estudios, ocio debe estar garantizado para las personas con discapacidad física o intelectual. Para ello las vías públicas deben contar con espacios peatonales y sin ningún tipo de obstáculos. La adopción de estas medidas se traduce en una ciudad accesible, que facilita la vida a las personas con discapacidad y permite una mejora de la movilidad de los niños y ancianos.

Aunque no se recoge expresamente en la normativa aplicable, la importancia de la población mayor de 65 años en la vida de la ciudad ha de tomarse seriamente en consideración. De acuerdo con los datos demográficos, y con la tendencia de incremento del porcentaje de población de este rango de edad, la administración está obligada a introducir esta perspectiva de envejecimiento en el planeamiento urbanístico para mejorar su posición en la ciudad y favorecer la utilización de los espacios y equipamientos públicos.

Las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU), pueden originarse en

- Los elementos de la urbanización.
- El mobiliario urbano.

El trazado y diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, se realiza de forma que resulten accesibles a cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

El diseño del APD-16 que se pretende regenerar y mejorar con la aprobación de este documento ha de ser forzosa y obligatoriamente inclusivo y accesible, al igual que el resto de la ciudad.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 “Industrial Norte Casbega”, Fuenlabrada (Madrid)

página 47 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	107/133





La actuación propuesta contempla espacios públicos tanto de movilidad como de estancia con pendientes accesibles, anchos sin barreras como arbolado, iluminación y mobiliario urbano adecuado a las normas y criterios de la accesibilidad universal por lo que el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta satisfará las exigencias de la accesibilidad universal.

Por otro lado, como se ha justificado en el punto 2.3. *Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal*, del *Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos*, del *Volumen 1. Memoria de Ordenación*, la urbanización, el trazado y las especificaciones técnicas de diseño de los itinerarios, cumplen con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona.

En concreto: Las zonas verdes públicas están conectadas por itinerarios peatonales accesibles; la anchura mínima libre de cualquier itinerario peatonal será de 2,00 metros y la pendiente máxima transversal es del 1% y, la pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales será inferior al 6%.

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado son las establecidas de la ley de promoción y supresión de barreras arquitectónicas y corresponderá al instrumento de desarrollo del proyecto de Urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales a lo estipulado en el articulado de la ley 8/1993 y sus respectivos reglamentos y actualizaciones.

Por otro lado, corresponderá al proyecto de edificación que desarrolle el uso industrial adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales interiores para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En conclusión, y a la vista del contenido del presente Plan Especial, podemos concluir que el impacto normativo que produce la alteración de la ordenación pormenorizada que propone el presente Plan Especial es **POSITIVO** en relación con el cumplimiento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Plan Especial, la circular de la Dirección General de Urbanismo indica que se deberá solicitar informe sobre supresión de barreras arquitectónicas a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

3.6. Descripción de la tramitación

El artículo 59 de la LSCM, *Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales*, remite el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la LSCM, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el precepto.

De esta forma, la tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 59 de la LSCM, el cual dispone:

“4. Cuando se trate de **Planes Parciales** o **Especiales de iniciativa particular**:

a) **El Alcalde**, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, **adoptará** la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	108/133





2º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) **Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2,** salvo lo siguiente:

1º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá **notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.**

2º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.”

Y el punto 2 del citado artículo 59, dispone:

“2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) **Sólo se requerirá** de órganos y entidades administrativas **los informes que estén legalmente previstos como preceptivos**, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	109/133





VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto, naturaleza y características

El Objeto del presente Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del APD-16 “Industrial Norte Casbega” para la mejora urbana del propio ámbito y de su entorno próximo, en el contexto del PGOU de Fuenlabrada.

La Naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa en lo establecido en el artículo 50.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 51 y siguientes del citado cuerpo legal.

El presente Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una mejora de las determinaciones pormenorizadas del territorio delimitado por el APD-16, de Suelo Urbano Consolidado, definido en el contexto del PGOU de Fuenlabrada.
- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por la Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid de 15 de abril de 1999 (BOCM nº118 de 20 de mayo de 1999).
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOCM el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Alcance

El presente Plan Especial es de aplicación única y exclusiva sobre el ámbito del APD-16, definido en el contexto del PGOU de Fuenlabrada, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.

Alcance. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas para el APD-16 por el PGOU de Fuenlabrada, fijando determinaciones pormenorizadas de planeamiento. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias del PGOU de Fuenlabrada.

Artículo 3. Vigencia

El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Artículo 4. Efectos

Este Plan Especial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	110/133	



Obligatoriedad. El Plan Especial y los Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios.

Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Artículo 6. Normas de Interpretación

Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística, y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

1.2. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Condiciones Generales de la Edificación de dicho Plan General, establecidas en el Título 8 de sus Normas Urbanísticas.

1.3. Normas generales de uso

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias el Régimen de los Usos de dicho Plan General, establecido en el Título 9 de sus Normas Urbanísticas.

1.4. Normas generales de protección

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Fuenlabrada, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Condiciones de Protección de dicho Plan General, establecidas en el Título 11 de sus Normas Urbanísticas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	111/133





1.5. Ordenanzas reguladoras

1.5.1. Ordenanza de la zona industrial del APD-16

1.5.1.1. Ámbito y características

1. Esta zona comprende las áreas susceptibles de edificación del APD-16, conforme a la tipología de edificación industrial en edificio aislado.
2. Corresponde a las áreas que en el plano *P.O.2. Calificación pormenorizada* aparecen identificadas como *Industrial APD-16*.
3. Para todo lo no regulado específicamente en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las NNUU del vigente PGOU de Fuenlabrada.

1.5.1.2. Uso característico

1. A todos los efectos el uso característico y pormenorizado es el industrial, en cualquiera de sus categorías.

1.5.1.3. Obligación de conservar

1. Los propietarios podrán constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obligaciones recíprocas se detallarán en el oportuno Convenio marco de Colaboración.
2. La constitución de dichas Entidades indicará necesariamente el periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

1.5.1.4. Condiciones de parcelación

1. A efectos de parcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: Treinta mil (30.000) metros cuadrados,
 - b. Frente mínimo de la parcela: Treinta (30) metros.
 - c. Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a cincuenta (50) metros.
2. Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregar una parcela destinada a usos de servicios infraestructurales que deban ser cedidas a las compañías suministradoras, como centros de transformación o subestaciones eléctricas.

1.5.1.5. Separación a linderos

1. La separación de la edificación, sobre rasante, a cualquiera de los linderos, medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de diez (10) metros.
2. En los espacios libres interiores de la parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:
 - a. Estará permitido el ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga. No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.

No obstante, se permitirán las edificaciones auxiliares destinadas a usos de servicios infraestructurales de energía eléctrica, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique la necesidad de su acceso desde viario público, así como la subestación eléctrica existente que se mantendrá temporalmente.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	112/133





- b. Se permiten casetas de vigilancia o control de acceso, con una superficie máxima en planta de treinta y seis (36) metros cuadrados y tres metros cincuenta centímetros (3,50) de altura. Estas casetas estarán situadas en los accesos a la parcela de tal forma que en ningún caso obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia. Bajo la misma condición de no obstaculizar circulaciones se admitirán postes apoyo para vallas publicitarias que cumplirán lo dispuesto para estas en las NNUU del PGOU y en las ordenanzas municipales vigentes.
- c. Se permiten los vallados de seguridad, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique su necesidad.
- d. Si invaden el retranqueo mínimo 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.
- e. Los depósitos mencionados en el punto c. anterior deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.
- f. En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras, aljibes y otras infraestructuras.

1.5.1.6. Condiciones de ocupación del edificio

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no podrá superar el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie neta de la parcela.
2. No computará como superficie ocupada la superficie cubierta por marquesinas destinadas exclusivamente a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento proyectadas, que estarán obligatoriamente abiertas por tres (3) de sus lados

1.5.1.7. Separación entre edificios

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

1.5.1.8. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima del total del suelo neto industrial del APD-16 es 116.157,25 m²c.
2. En caso de parcelación, se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,5947126 m²c/m²s sobre parcela neta, equivalente a dividir la edificabilidad total entre el suelo neto industrial total del APD-16.
3. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento que estén situados en planta baja o bajo rasante, ni las casetas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de treinta y seis (36) metros cuadrados y tres metros cincuenta centímetros (3,50) de altura.
4. No computarán en el cálculo de la superficie edificada los almacenamientos mediante sistemas independientes de estanterías metálicas realizados conforme a lo establecido en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales" (RSCIEI) y en la norma UNE-EN- 15878:2011 (o la normativa que la sustituya), debiendo cumplir además los siguientes requisitos:
 - a. La altura libre entre los distintos niveles transitables de estanterías no será inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50).
 - b. Las estanterías en sus distintos niveles tendrán al menos uno de los paramentos que conforman el área de almacenamiento abierto al interior de la nave o establecimiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	113/133

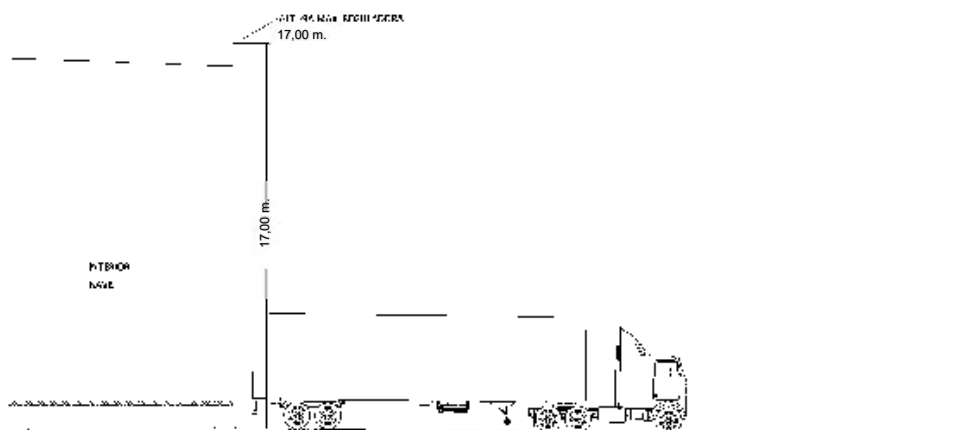




- c. La ocupación máxima de la estructura de almacenamiento no superará el setenta por ciento (70%) de la ocupación del establecimiento donde se instale.
 - d. Cuando los distintos niveles de almacenamiento sean ocupables por personas para la manipulación de la mercancía almacenada, se cumplirán todas las condiciones establecidas en el RSCIEI y el PGOU de Fuenlabrada, en especial en lo referente a las instalaciones de protección contra incendios, recorridos de evacuación y condiciones de seguridad.
 - e. No se admitirá la permanencia fija de personas en estas estructuras, ni puestos de trabajo que impliquen una estancia fija en los distintos niveles. Solo podrá almacenarse en cualquiera de sus niveles, no admitiéndose operaciones de uso específico industrial en ninguno de ellos.
 - f. Deberá existir una separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre la parte superior de la mercancía almacenada y la estructura del piso de cada nivel o la cubierta del edificio.
5. Se admitirá modificación justificada de los parámetros regulados en el punto anterior, siempre y cuando sean necesarios técnicamente para la mecanización del proceso de almacenaje y cumplan la normativa de protección de incendios, sectorial de aplicación y de seguridad laboral vigente, y no se supere la altura máxima permitida.

1.5.1.9. Altura de la edificación

1. La edificación tendrá una altura máxima de coronación de diecisiete (17) metros medidos desde la intersección del plano de fachada con la plataforma exterior de acceso y carga y descarga, entendida esta como como cota origen y referencia, de acuerdo con la siguiente figura:



2. No se establece altura máxima a cornisa.
3. No se establece un número máximo de plantas. No obstante, deberán respetarse los parámetros del artículo 1.5.1.10. *Altura libre de pisos* de la presente ordenanza.
4. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, aparatos de climatización, etc.).
5. Excepcional y justificadamente el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 54 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	114/133





1.5.1.10. Altura libre de pisos

1. La altura libre de piso mínima por planta será de tres metros veinte centímetros (3,20) salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de dos metros cincuenta centímetros (2,50). En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.
2. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).
3. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de dos metros con ochenta centímetros (2,80) y la altura en más del cincuenta (50) por ciento de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de tres metros veinte centímetros (3,20).

1.5.1.11. Medidas de seguridad (Prevención de incendios y accesibilidad)

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de Prevención de Incendios aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.
2. La anchura de las escaleras, pasos horizontales y rampas se determinará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

1.5.1.12. Salientes permitidos

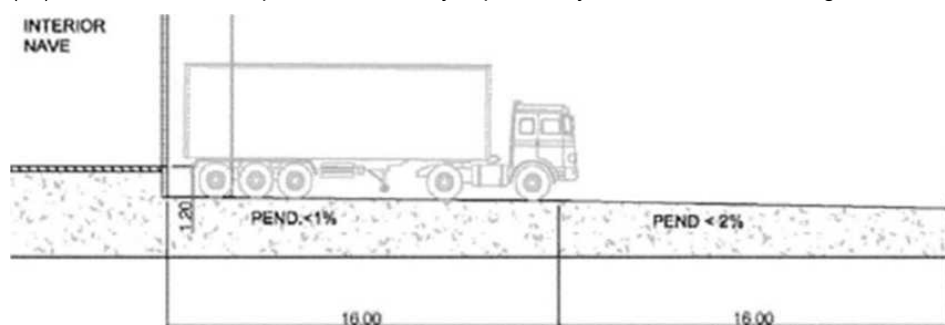
1. Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

1.5.1.13. Condiciones estéticas

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

1.5.1.14. Ordenación de la carga y la descarga

1. Se dispondrán las necesarias zonas exclusivas de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar, como mínimo, un vehículo industrial pesado con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) metros por dieciséis (16) metros.
2. La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 1, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.
3. En el caso de existir una zona de carga y descarga para vehículos pesados, se dejará una dimensión mínima de dieciséis (16) metros para el estacionamiento del tráiler y otros dieciséis (16) metros frente a ella para la maniobra y el paso, tal y como se indica en la figura.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	115/133





1.5.1.15. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie total edificada para todos los usos permitidos dentro de la parcela.
2. Se podrá autorizar la reducción de la dotación de plazas en edificios de nueva construcción, con uso y actividad definidos, en los que se justifique debidamente que requieren, en función de las superficies de los usos y actividades que acoge, la presencia de menos trabajadores, tales como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etc.
3. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento deberán disponer de las condiciones de diseño establecidas en el capítulo 9.6 de las NNUU del PGOU.

1.5.1.16. Minipolígonos

1. Se permite, mediante una actuación unitaria, la construcción de uno o varios edificios que alojan naves que podrán contener, a su vez, varias actividades. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto.
2. Se admite la división horizontal en unidades con el fin de posibilitar la localización de múltiples actividades.
3. Determinaciones:
 - a. No se establece parcela máxima para su desarrollo.
 - b. Se deberá presentar un Proyecto Unitario de edificación o, en caso de no realizarse una promoción simultánea de edificaciones, un Estudio de Detalle que defina la ordenación interior de la parcela.
 - c. Junto con el Proyecto Unitario de edificación o Estudio de Detalle se requerirá la presentación de un proyecto de obras de urbanización interior, que se tramitará en expediente independiente, y que contendrá la documentación necesaria y suficiente para determinar las obras necesarias de urbanización interior para dar servicio a la/s edificación/es planteada/s. En dicho proyecto se justificará debidamente la capacidad de servicio de las redes de infraestructura.
 - d. Este Proyecto Unitario de edificación o Estudio de Detalle recogerá igualmente el posible impacto del/los edificio/s, y los accesos al/los mismo/s, en el tráfico de su entorno inmediato recogiendo, si procede, las medidas que fuesen necesarias para paliar dichos efectos.
 - e. Condiciones de ordenación:
 - El tamaño mínimo de nave y de actividad será de 5.000 m² de superficie de ocupación.
 - En el diseño del viario interior no se admitirán fondos de saco.
 - Se dotará a la parcela, preferiblemente junto a su acceso, de un espacio específico, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
 - La parcela deberá estar vallada en su totalidad y cerrada con puerta/s de acceso.
 - A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en la parcela multiusuario deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	116/133





- Las parcelas en las que existan múltiples actividades tramitarán, de acuerdo con la Ordenanza de Licencias Urbanísticas de Fuenlabrada, los siguientes expedientes de intervención municipal para el control urbanístico de las actividades:
 - El relativo a la urbanización interior global y a los servicios e infraestructuras comunes y generales de la edificación.
 - El relativo a la edificación, o conjunto de edificaciones, como contenedor de los servicios comunes necesarios para la puesta en marcha del edificio empresarial.
 - Los correspondientes a cada una de las actividades a implantar en las diferentes naves.

1.5.1.17. Usos compatibles

A. En posición parcial

La superficie edificada de los usos compatibles en su conjunto, situados en posición parcial, deberá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad.

1. Servicios Terciarios:
 - a. Oficinas, solo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.
 - b. Servicios recreativos, en su categoría *ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*, asociado a la actividad desarrollada en el mismo edificio o parcela.
2. Dotacional:
 - a. Educativo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.
 - b. Deportivo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.
 - c. Uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.
Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:
 - Para este uso no aplica la superficie mínima edificable.
 - Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a diez (10) metros
 - d. Servicios de infraestructura.

B. En edificio exclusivo

1. Servicios Terciarios:
 - a. Oficinas.
2. Dotacional.
 - a. Cualquiera de sus clases y categorías, excepto,
 - b. El uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, que se permite siempre y cuando esté vinculado a la actividad principal de la parcela.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	117/133



**1.5.1.18. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores**

1. Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de las nuevas conexiones y acometidas a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.
2. En caso de que la acera de las calles circundantes se viese afectada por obras necesarias para la 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.
3. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento municipal.
4. Se obliga a la creación de un espacio destinado al almacenamiento y recogida de residuos abierto al exterior, preferiblemente junto a su acceso, reservando un espacio para que el camión de recogida de basuras pueda efectuar su función sin necesidad de cortar la vía pública, y aislado de la zona del tráfico peatonal mediante vegetación, evitando ruidos y olores.

1.5.1.19. Cerramientos

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50), de los que podrán ser opacos un máximo de un (1) metro.
2. El Ayuntamiento, siempre que se justifique su necesidad por razones de seguridad de la instalación, podrá autorizar superar esta altura, hasta un máximo de cuatro (4) metros.
3. Se permiten la existencia de un segundo vallado, cuando justificadamente sea necesario por seguridad de la instalación, y siempre que no obstaculice la circulación de vehículos de emergencia en el interior de la parcela.

1.5.1.20. Accesos

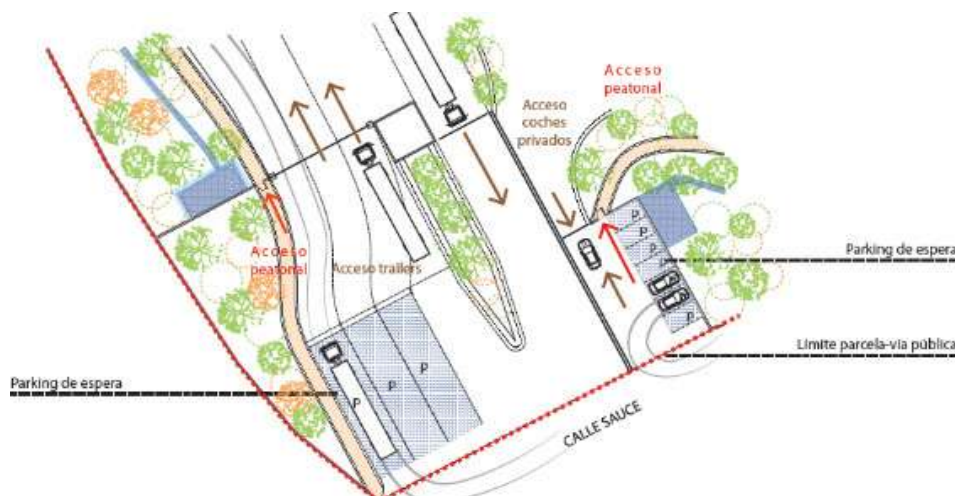
1. Se limita el número de accesos a dos (2), uno para vehículos pesados, con las características definidas en el siguiente punto, y otro acceso secundario para vehículos ligeros y peatones.
2. Se deberá reservar en el interior de cada parcela, en su acceso, un espacio de reserva, previo al control de acceso, con una reserva de estacionamiento de vehículos, con el objetivo de agilizar la afluencia a la parcela en caso de que fuera necesaria alguna gestión en el punto de control.
3. Por otro lado, cada parcela deberá contar con un acceso secundario para vehículos ligeros y peatones.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	118/133





4. En la figura se indica, a modo de ejemplo, una posible solución:



5. No obstante, las determinaciones de los puntos anteriores podrán ser modificadas, siempre que se justifique mediante un Estudio de Tráfico que la solución alternativa no supone entorpecer el tráfico de la calle Sauce.

1.5.2. Ordenanza de la zona verde del ámbito APD-16

1.5.2.1. Definición y condiciones particulares

1. Regula las condiciones específicas de uso del suelo de las zonas verdes del APD-16.
2. Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la *Sección 1ª. Uso Dotacional Zona Verde*, del *Capítulo 9.5. Uso de Dotaciones y Servicios*, del *Título 9. Régimen de los Usos*, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

1.5.3. Ordenanza de la red viaria del ámbito APD-16

1.5.3.1. Definición y condiciones particulares

1. Regula las condiciones específicas de uso del suelo de la red viaria del APD-16.
2. Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la *Sección 1ª. Uso Dotacional Red Viaria*, del *Capítulo 9.8. Condiciones Particulares del Uso Dotacional Red Viaria*, del *Título 9. Régimen de los Usos*, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	119/133





Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial

2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

El ámbito del presente Plan Especial es un Suelo Urbano Consolidado, por lo que no procede la definición de ningún tipo de modalidad de gestión urbanística, al haberse concluido el proceso de desarrollo de este suelo.

2.2. Regulación del Sistema de Actuación

Toda vez que el presente Plan Especial tiene la única finalidad de mejorar la ordenación pormenorizada del APD-16 y de su entorno urbano próximo, y que este ámbito es un Suelo Urbano Consolidado, no procede establecer un sistema de ejecución por carecer de contenido, habida cuenta de que el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y el desarrollo de la parcela industrial es a través de licencia directa.

No obstante, para la cesión de las Redes Públicas de carácter local que se reordenan y amplían a través del presente Plan Especial se deberá presentar la correspondiente acta de cesión voluntaria y gratuita de estos suelos públicos con el compromiso de su urbanización, o escritura pública de cesión unilateral a favor del Ayuntamiento, previa conformidad de este.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6OHDIO	Página	120/133	



Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta

3.1. Memoria de sostenibilidad económica

3.1.1. Introducción

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del presente Plan Especial en la Hacienda Pública de Fuenlabrada. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en el presente Plan Especial y los ingresos previstos por tasas e impuestos municipales.

Este punto da cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece que las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso del presente PEMU del APD-16, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

3.1.2. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del PEMU

3.1.2.1. ICIO

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal nº4 que regula el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del municipio de Fuenlabrada, la tasa de ICIO asciende al 4% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones.

De acuerdo con lo indicado en la Ordenanza Fiscal, el coste se calcula conforme al MÉTODO DE COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN en Municipios de la Comunidad de Madrid vigente, establecidos por la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, considerando como coste mínimo de ejecución material el intervalo superior para cada uso y tipología edificatoria, que en el caso que nos ocupa asciende a 368 €/m²c.

Figura 60. Coste de referencia de la edificación. (Fuente: Consejería de Vivienda y Administración Local de la CAM)

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 61 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	121/133





En base a esto, obtendríamos:

- 368 €/m²c x 116.157,25 m²c industriales = 42.745.868 € x 4% = 1.709.835 €.

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a **1.709.835 €**.

3.1.2.2. Tasa de servicios urbanísticos

En base al artículo 5º de la Ordenanza Fiscal nº15 que regula la Tasa por prestación de servicios urbanísticos del municipio de Fuenlabrada, la tasa asciende al 1,11% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones.

En base a esto, obtendríamos:

- 368 €/m²c x 116.157,25 m²c industriales = 42.745.868 € x 1,11% = 474.479 €.

El total de ingresos por la tasa por prestación de servicios urbanísticos para las arcas municipales ascenderá a **474.479 €**.

3.1.2.3. IBI

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal nº1 que regula el Impuesto sobre Bienes Inmuebles del municipio de Fuenlabrada, la tasa de IBI asciende al 1,23% del valor catastral para bienes de naturaleza urbana en el caso de uso industrial con valor catastral superior a 630.000 €.

Se considera únicamente el periodo tras la edificación del suelo lucrativo previsto en el Plan Especial. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la última ponencia catastral de valores de Fuenlabrada (año 2009), se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², valor según polígono o zonas de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

USO	EDIFICAB.	ZONA	VALOR DE REPERC.	G+B	VALOR	COEF.	VALOR CATASTRAL SUELO
Industrial	116.157,25 m ² c	R.43	290 €/m ² c	1,40	47.159.844 €	0,5	23.579.922 €

- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

USO	EDIFICAB.	POL.	MBC	G+B	VALOR	COEF.	VALOR CATASTRAL SUELO
Industrial	116.157,25 m ² c	P.014	700 €/m ² c	1,40	113.834.105 €	0,5	56.917.053 €

En base a estos datos, el IBI anual que se obtiene tras el desarrollo del ámbito es de: (23.579.922 € + 56.917.053 €) x 1,23% = 990.113 €/año.

El total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá a **990.113 €/año**.

3.1.2.4. Tasa de recogida de residuos sólidos urbanos

En base al artículo 6º de la Ordenanza Fiscal nº16 que regula la Tasa por prestación de servicios de recogida de residuos sólidos urbanos del municipio de Fuenlabrada, la tasa por este servicio asciende a 1.615,88 € en el caso de superficies superiores a 10.000 m², aplicando el coeficiente de la c/Sauce (categoría 4ª) de 1,1.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	122/133





En base a estos datos, la tasa anual que se obtiene tras el desarrollo del ámbito es de: 1.615,88 € x 1,1 = 1.777 €/año.

El total de ingresos anuales por la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos para las arcas municipales ascenderá a **1.777 €/año**.

3.1.2.5. Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo del APD-16, ascenderá a:

- **Ingresos puntuales**, correspondientes al ICIO y a la tasa de servicios urbanísticos = 1.709.835 € + 474.479 € = **2.184.314 €**.

A esto habrá que añadir las licencias de actividad y demás tasas puntuales.

- **Ingresos anuales**, correspondientes al IBI y a la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos: 990.113 €/año + 1.777 €/año = **991.890 €/año**.

A esto habrá que añadir el IAE y demás tasas anuales.

3.1.3. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del PEMU

3.1.3.1. Ejecución de las obras de las Redes Públicas y conexiones a las infraestructuras

El promotor del APD-16 deberá hacer frente al desembolso de las obras de las Redes Públicas que gratuitamente se cederán y de la conexión a las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento de Fuenlabrada por estos conceptos ascenderán a 0 €.

3.1.3.2. Mantenimiento de la urbanización recepcionada

El Ayuntamiento de Fuenlabrada, una vez recepcione las obras de las Redes Públicas cedidas del ámbito, deberá costear el mantenimiento de las mismas. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente a:

- Mantenimiento de las zonas verdes: 2 €/m² de zona verde; 2 €/m² x 27.169,18 m²s = 54.338 €/año.
- Mantenimiento de la ampliación de la calle Sauce (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 2 €/m² de viario; 2 €/m² x 2.621,21 m²s = 5.242 €/año.
- Alumbrado público: 40 €/punto de luz; 40 €/punto x estimación de 100 nuevos puntos en la zona verde: 4.000 €/año.
- Recogida de basuras: 0,02 €/m² construido; 0,02 €/m²c x 116.157,25 m²c = 2.323 €/año.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

El gasto anual de mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada de las Redes Públicas tras su cesión por el APD-16 será de: 54.338 €/año + 5.242 €/año + 4.000 €/año + 2.323 €/año = **65.903 €/año**.

3.1.3.3. Total de gastos municipales

El total de gastos municipales por el desarrollo del presente Plan Especial ascenderá a **65.903 €/año**.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	123/133





3.1.4. La rentabilidad pública del desarrollo del PEMU

Tras los análisis realizados, se estima que el Ayuntamiento recibirá unos ingresos puntuales correspondientes al ICIO y a la tasa de servicios urbanísticos de 2.184.314 €, y que los ingresos anuales (991.890 €/año) superarán ampliamente los gastos anuales (65.903 €/año), por lo que se considera que el desarrollo del presente Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

3.1.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

El desarrollo del presente Plan Especial generará 116.157,25 m²c de uso industrial logístico, lo que supondrá para el municipio de Fuenlabrada, con una media de 1 empleo por cada 200 m²c, 580 nuevos puestos de trabajo directos, además de los indirectos, y, por tanto, una mejora en la actividad económica para el municipio de Fuenlabrada.

3.2. Viabilidad económico-financiera

3.2.1. Criterios de valoración

Los criterios de valoración se han realizado por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden.

El cálculo de los costes se ha efectuado según precios de ejecución material (PEM), sin incluir los gastos generales, el beneficio industrial ni los impuestos e IVA.

3.2.2. Costes de las obras definidas en el Plan Especial

3.2.2.1. Costes de urbanización y acondicionamiento de la zona verde y de los suelos públicos colindantes

En la siguiente tabla se realiza una estimación del coste del acondicionamiento de la vía pecuaria Vereda de Moraleja, las obras de la Red Local de espacios libres de zona verde y el acondicionamiento de los suelos públicos colindantes, en base a ratios de actuaciones de parecidas características:

OBRA	SUPERFICIE	RATIO	PEM
Urbanización Red Local de Zonas Verdes	27.169,18 m ² s	25,00 €/m ² s	679.230 €
Acondicionamiento de los suelos públicos colindantes	20.110 m ² s	10,00 €/m ² s	201.100 €
TOTAL	-	-	880.330 €

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	124/133





3.2.2.2. Costes de la ampliación de la calle Sauce

En la siguiente tabla se realiza una estimación del coste de la ampliación de la calle Sauce que se propone en el presente Plan Especial y de la reurbanización de la calzada y acera existentes:

PARTIDA	MEDICIÓN	UD.	COSTE €/UD	PEM
Demolición de muro existente	560	m	10,54	5.902 €
Franja ajardinada / arbolada	1.120	m²	20,00	22.400 €
Demolición acera	1.160	m²	12,46	14.454 €
Fresado y reposición de calzada	5.440	m²	17,00	92.480 €
Pavimentación acera	2.840	m²	21,00	59.640 €
Bordillo	2.240	m	13,50	30.240 €
TOTAL				225.116 €

3.2.2.3. Honorarios profesionales

Los honorarios profesionales por el total de los trabajos (Plan Especial + Proyecto de Acondicionamiento de la vía pecuaria + Proyecto de obras de la zona verde + Proyecto de obra de la ampliación de la calle Sauce + Proyecto de obras de acondicionamiento de los suelos públicos exteriores, y de sus respectivas direcciones facultativas) se estima en 185.000 €.

3.2.2.4. Costes totales

El total de costes para el desarrollo del presente Plan Especial para el APD-16 se estima en: 880.330 € + 225.116 € + 185.000 € = **1.290.446 €**.

3.2.3. Repercusiones de los costes y viabilidad económica

Según los costes estimativos, éstos ascienden a 1.290.446 € (gastos generales, beneficio industrial, IVA e impuestos no incluidos).

De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito:

- Repercusión sobre m² bruto (225.107,00 m²s): 5,73 €/m²s.
- Repercusión sobre m² edificable (116.157,25 m²c): 11,11 €/m²c.

Estas repercusiones se entienden que se encuentran dentro de los baremos aceptables en la zona de Fuenlabrada, por lo que se justifica la viabilidad económica del presente Plan Especial.

Por otro lado, el valor teórico del suelo neto de la actuación será el siguiente, de acuerdo con los valores de repercusión catastrales, indicados en el punto 3.1.2.3. *IBI*: 116.157,25 m²c x 290 €/m²c = 33.685.603 €.

A esta cifra habrá que descontar los costes totales de urbanización, que ascienden 1.290.446 €, que engloba la totalidad de los costes de desarrollo del ámbito (urbanización y acondicionamiento de la zona verde de cesión y de los suelos públicos colindantes, ampliación de la calle Sauce y honorarios profesionales), y el coste de adquisición inicial de los terrenos que, en condiciones normales de mercado, pueden estimarse en un porcentaje del 40% del valor de repercusión, lo que podría ascender a un precio de 116 €/m², haciendo un valor de compra de la totalidad de los terrenos del APD-16 de: 225.107 m²s x 116 €/m²s = 26.112.412 € que, sumados a los costes de urbanización del mismo, hacen un total de: 26.112.412 € + 1.290.446 € = 27.402.858 €.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	125/133





Por tanto, dado que el valor de mercado de los suelos es ampliamente superior a los costes de desarrollo del ámbito, incluida la compra del suelo, el desarrollo propuesto puede considerarse viable económicamente en condiciones normales de mercado.

3.3. Plan de etapas

Habida cuenta de que el suelo industrial se desarrollará mediante licencia directa, no se considera necesario el establecimiento de un Plan de Etapas.

No obstante, con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial se procederá a la presentación del acta de cesión voluntaria y gratuita de la mejora y ampliación de las Redes Públicas Locales definidas en el presente Plan Especial con el compromiso de su urbanización, o escritura pública de cesión unilateral a favor del Ayuntamiento, junto con el Proyecto de Obras de las mismas en un plazo máximo de 6 meses tras la entrada en vigor del presente Plan Especial.

Las obras de urbanización las Redes Públicas se llevarán a efecto conforme se establece en el presente Plan Especial e inmediatamente después de recibir la conformidad del Ayuntamiento al Proyecto de Obras de las mismas.

La subestación eléctrica existente, ubicada parcialmente en la zona de ampliación de la calle Sauce, deberá mantenerse por un periodo aproximado de 2 años, hasta que se consiga una conexión alternativa, dado que es el punto de conexión eléctrica actual de la parcela industrial. Por tanto, las obras de ampliación de la calle Sauce deberán realizarse en 2 fases, una primera fase tras la conformidad del Ayuntamiento al Proyecto de Obras y una segunda fase una vez esta subestación quede sin servicio.

El plazo de terminación de las obras será el establecido por el propio proyecto de obra.

Se deberán acreditar las garantías suficientes de conexión y acometidas a las infraestructuras exteriores, de forma que asegure la correcta accesibilidad y suministro al suelo industrial definido.

Una vez finalizadas las obras de las Redes Públicas, se establece un plazo de 3 meses para realizar su recepción, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder el Promotor, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de las obras y la edificación de manera simultánea, si fuera el caso.

Cada licencia de obra de edificación determinará el plazo máximo de ejecución de la misma en las condiciones previstas en el PGOU de Fuenlabrada y en la legislación aplicable.

En Fuenlabrada, marzo de 2022.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS -
50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
Número de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-50875547F,
givenName=LUIS, sn=ARNAIZ REBOLLO,
cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS - 50875547F
Fecha: 2022.03.25 10:21:57 +01'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado nº 70.186 / 18.940

Documentación Normativa

Plan Especial de Mejora Urbana del APD-16 "Industrial Norte Casbega", Fuenlabrada (Madrid)

página 66 de 104

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	126/133

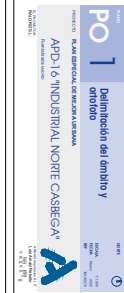




VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN

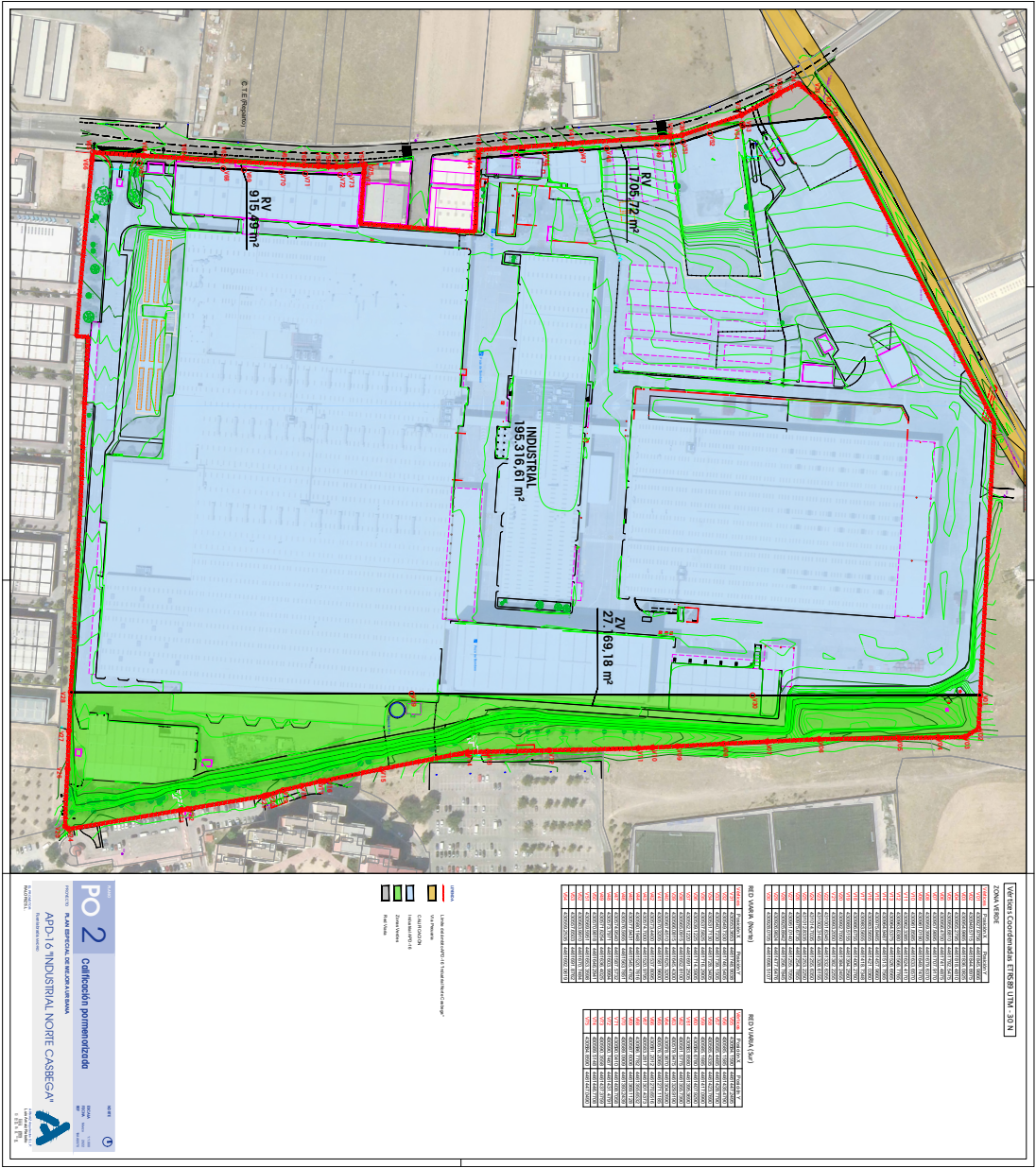
- Ord.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
- Ord.02. Calificación pormenorizada.
- Ord.03.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
- Ord.03.2. Red viaria. Perfil longitudinal y sección tipo c/Sauce.
- Ord.04. Conexión con los servicios urbanos.
- Ord.05. Imagen final (no vinculante).

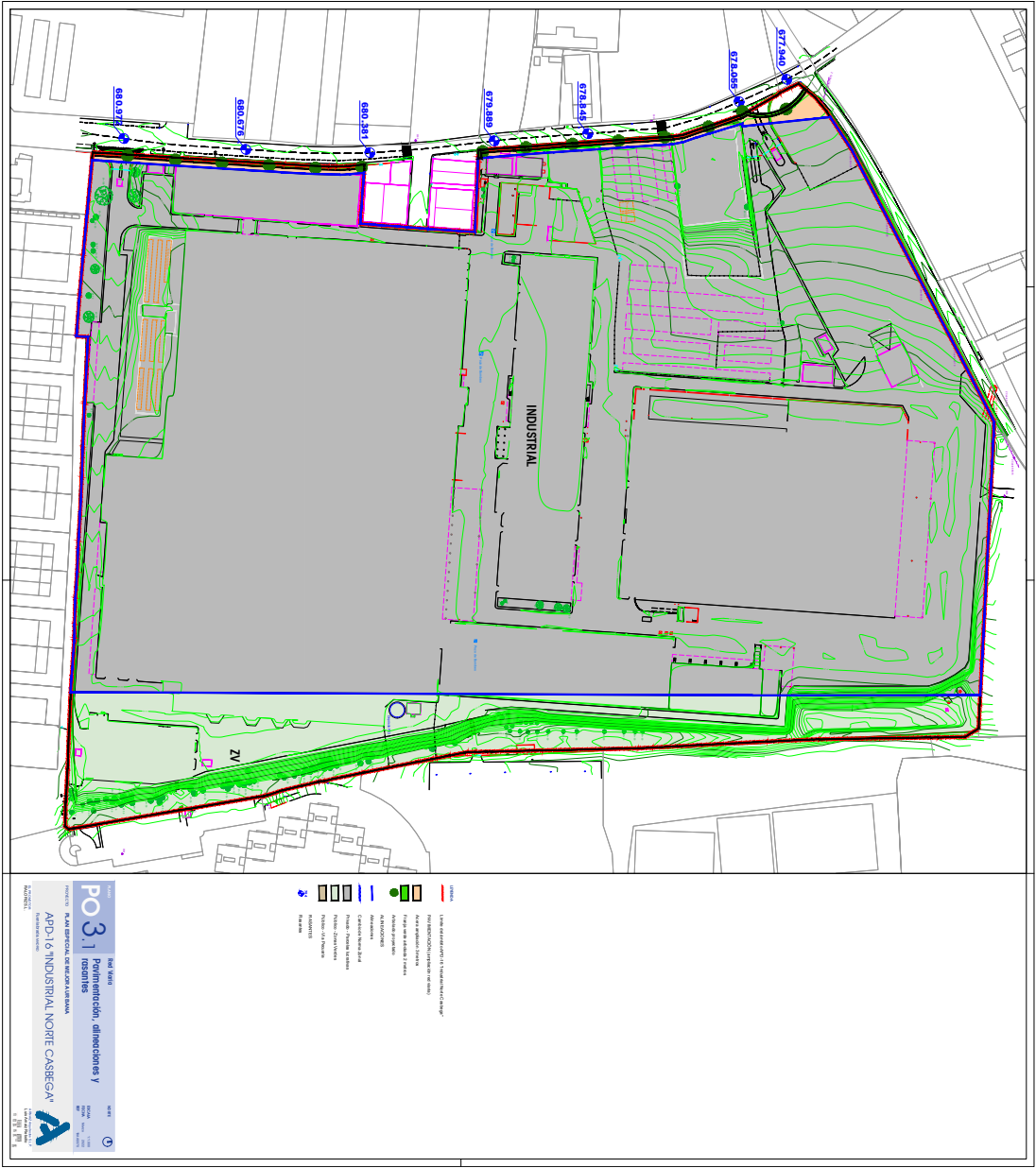
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	127/133	



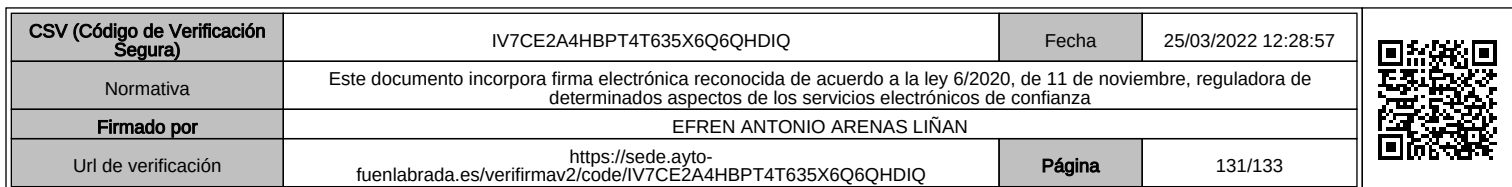
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIO	Página	128/133

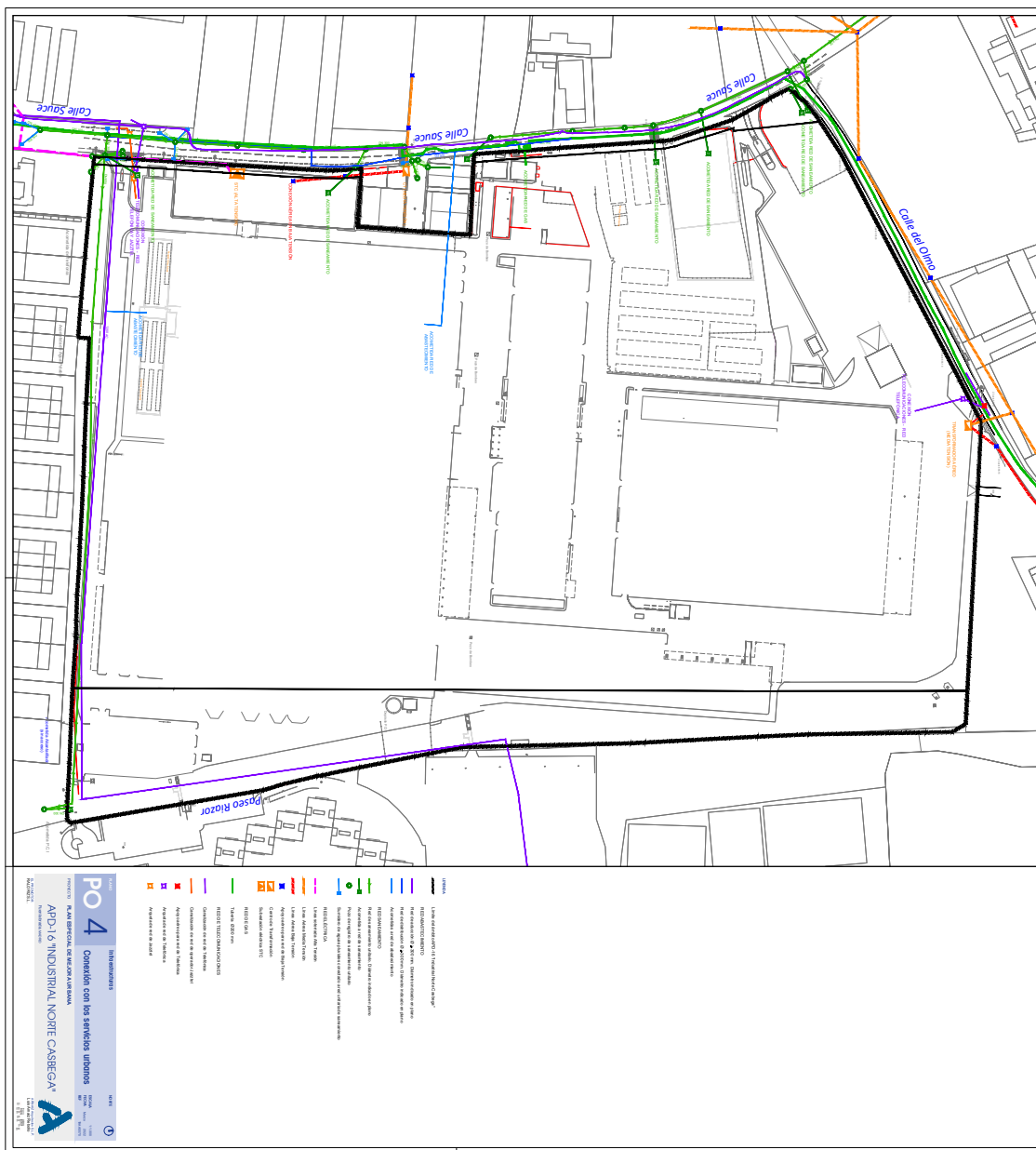






CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	130/133	





CSV (Código de Verificación Segura)	IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Fecha	25/03/2022 12:28:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EFREN ANTONIO ARENAS LIÑAN		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7CE2A4HBPT4T635X6Q6QHDIQ	Página	132/133



