



**Consorcio Urbanístico
EL BAÑUELO - FUENLABRADA**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN PARCIAL
P.P. I-3 "ÁREA EL BAÑUELO" DE FUENLABRADA**

JULIO 2025



Consejería de Presidencia, Justicia
y Administración Local.



Ayuntamiento de
FUENLABRADA

PRESENTACION

La presente **Modificación Puntual N°3 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo”** de Fuenlabrada (Madrid) ha sido **redactada por la empresa pública Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A.**, Área de Suelo y Consorcios (**Ángel García Uyarra** Arquitecto colegiado n° 9676), en colaboración con los **Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada**.

CARLOS
MARCEL
MIRANDA - DNI
05412586L

Firmado digitalmente por CARLOS MARCEL
MIRANDA - DNI 05412586L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS,
M.P., S.A., ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE
EMPLEADO PÚBLICO, sn=MARCEL MIRANDA -
DNI 05412586L, givenName=CARLOS,
serialNumber=IDCES-05412586L, cn=CARLOS
MARCEL MIRANDA - DNI 05412586L
Fecha: 2025.07.29 10:13:26 +02'00'

Carlos Marciel Miranda

Director Técnico
Ingeniero de CCP colegiado n° 13.246.

Promueve: **Consortio Urbanístico El Bañuelo**

Formula: **Ayuntamiento de Fuenlabrada**

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.	1
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	2
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	3
4. ALCANCE Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN	5
5. CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA	6
5.1. CAMBIOS EN LAS ORDENANZAS	6
5.2. CAMBIOS EN LAS FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	19
5.2.2. FICHAS MODIFICADAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	21
5.3. CAMBIOS EN LOS CUADROS SÍNTESIS DE LAS ORDENANZAS.....	31
6. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	32
6.1. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA	32
6.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	32
7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO SOBRE MATERIAS TRANSVERSALES	33
7.1. Impacto por razón de género	34
7.2. Impacto en la Infancia, adolescencia y familia.....	35
7.3. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal y supresión de barreras	35

PLANOS MODIFICADOS

PLANO Nº 5 BIS2, DE CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

ANEXOS

1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - 1.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2
 - 1.2. PUBLICACIÓN EN BOCM
2. DOCUMENTOS REFUNDIDOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
 - 2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 2.2 FICHAS DE ZONAS DE ORDENANZA
 - 2.3. CUADROS SÍNTESIS DE LAS ORDENANZAS: RESUMEN DE USOS Y DE PARÁMETROS EDIFICATORIOS
3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PP I-3
 - 3.1. PUBLICACIÓN EN EL BOCM DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MP Nº 2
 - 3.2. CUADROS SÍNTESIS DE LAS ORDENANZAS: RESUMEN DE USOS Y DE PARÁMETROS EDIFICATORIOS MP Nº 2
 - 3.2. PLANO Nº 5 BIS2, DE CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA MP Nº 2

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

El **Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado P.P. I-3**, formulado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada fue aprobado definitivamente en pleno municipal del 19 de diciembre de 2002 (BOCM 11/03/03), en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/99).

Para su ejecución se constituyó el **Consortio Urbanístico El Bañuelo** entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid.

El **Proyecto de Expropiación** formulado por el Consortio como beneficiario, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 2 de octubre de 2003. En la actualidad la totalidad de los terrenos se encuentran expropiados.

Posteriormente se tramitó la Modificación Puntual N° 5 del Plan General, aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid (BOCM 25/01/08) para recalificar parte del Sistema General - Reserva Viaria para Distribuidor Regional DOS-5, según ámbitos afectados: en el sector PP I-3 (urbanizable programado) se descalificó la parte denominada DOS-5.2, de 136.759 m².

En desarrollo de la Modificación nº 5 del Plan General, se tramitó la **1ª Modificación del Plan Parcial del Sector P.P. I-3**, aprobada definitivamente y publicada en el BOCM el 17 de julio de 2008.

El **Proyecto de Parcelación** fue aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada del 23 de abril 2010.

El **Proyecto de Urbanización** fue aprobado definitivamente el 23 de julio de 2010 (publicado en el BOCM el 11 de agosto de 2010):

- El Consortio adjudicó en 2011 a FERROVIAL AGROMÁN, S.A. las obras de urbanización mediante concurso público.
- El inicio de las obras tuvo lugar el 25 de febrero de 2011 y su finalización el 15 de julio de 2016.

Una vez urbanizado, se formuló y aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, de 1 de octubre de 2020, la **Modificación nº 2 del Plan Parcial** (BOCM 13/11/2020), para favorecer la actividad industrial y terciaria. La Modificación fue objeto de **Informe Ambiental Estratégico** (ver anexo 1.1) el cual no apreció efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Transcurridos cinco años se estima necesaria una nueva **Modificación nº 3 del Plan Parcial con el fin de facilitar el establecimiento de actividades empresariales, impulsando la actividad industrial mediante nuevas formas de implantación y su compatibilización en las parcelas terciarias.**

Así, la presente **Modificación nº 3 del Plan Parcial Sector P.P. I-3 El Bañuelo** se formula para responder mejor a la demanda empresarial-industrial actual, y su necesidad y procedimiento **se justifica por lo siguiente:**

- Tras más de 20 años desde la aprobación del Plan Parcial, **la escasa implantación de actividades hace necesario reformar su Normativa para mejor responder a las demandas empresariales.** Estas vienen requiriendo mayor flexibilidad tanto en los usos tolerados como en la forma de instalarse y asociarse las actividades.
- La **Ley del Suelo** de la Comunidad de Madrid (tras su reforma por Ley 11/2022) dispone en su **Artículo 38.1** que **el porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada,** siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.
- Aunque el **Plan Parcial calificó de uso Terciario el 20% de la edificabilidad del Sector, su demanda ha sido nula** desde que se urbanizó, debido sobre todo a la localización periférica de El Bañuelo.

El objeto de la Modificación es en síntesis el ajuste de la Normativa Urbanística del Plan parcial con un doble objetivo:

- Extender la calificación del **uso Industrial como uso característico y alternativo al de Servicios Terciarios en las parcelas calificadas como zonas de Ordenanza Terciario 1 y Terciario 2.**
- Favorecer el desarrollo de El Bañuelo **posibilitando la implantación de distintas actividades en una misma parcela.**

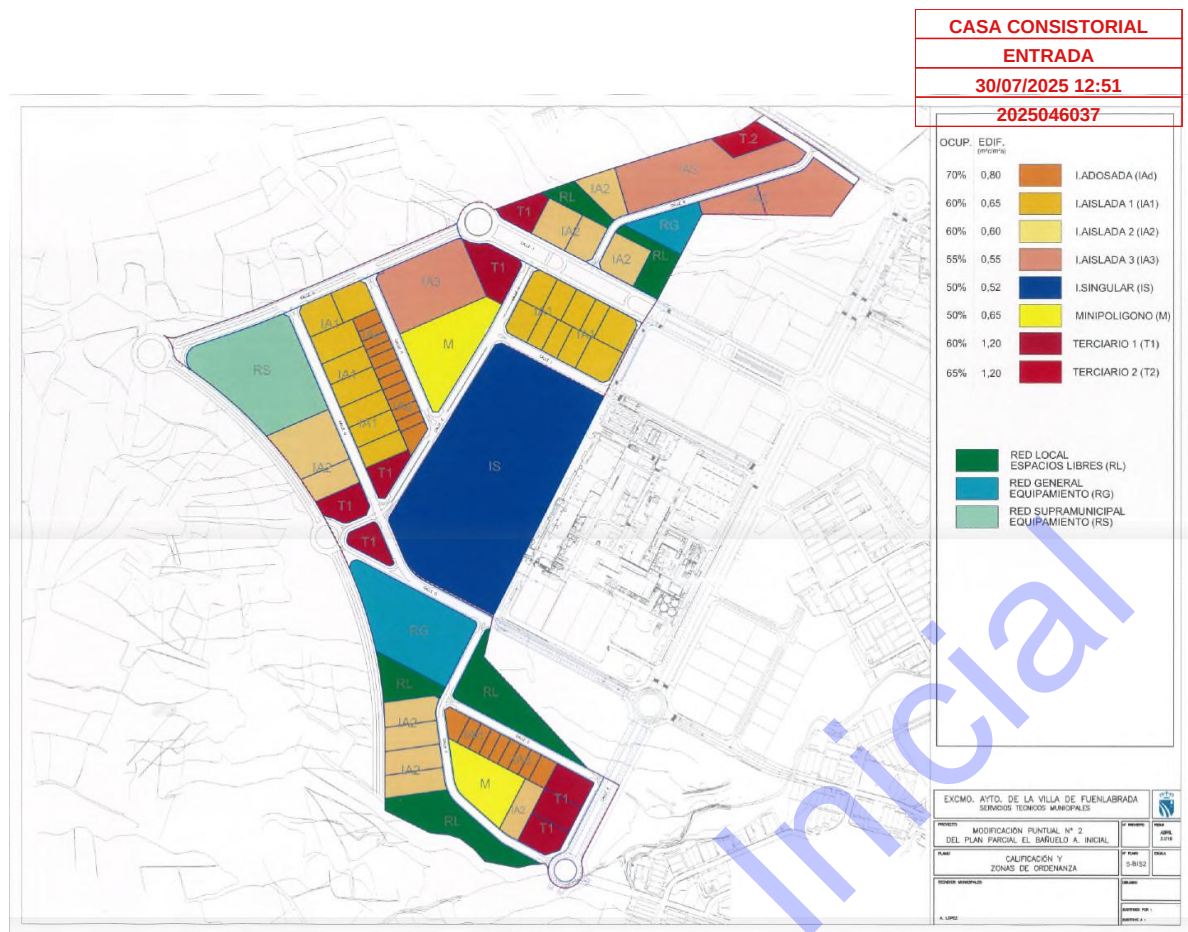
La justificación de la presente Modificación del Plan Parcial concuerda también con la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de 2015, que argumentó así su procedencia y justificación:

.../... Es necesario introducir modificaciones en la regulación urbanística para permitir que se conserve, en la medida que lo requiera la actividad económica y el mercado inmobiliario, el tejido productivo existente y posibilitar la implantación de los nuevos usos de almacenamiento, logísticos y comerciales demandados. Para ello una de las medidas efectivas es la incorporación y regulación de nuevos tipos edificatorios que permitan la agrupación en un solo inmueble de diferentes empresas que desarrollen tanto actividades productivas como actividades de almacenamiento y comerciales, y que compartan servicios y dotaciones comunes.

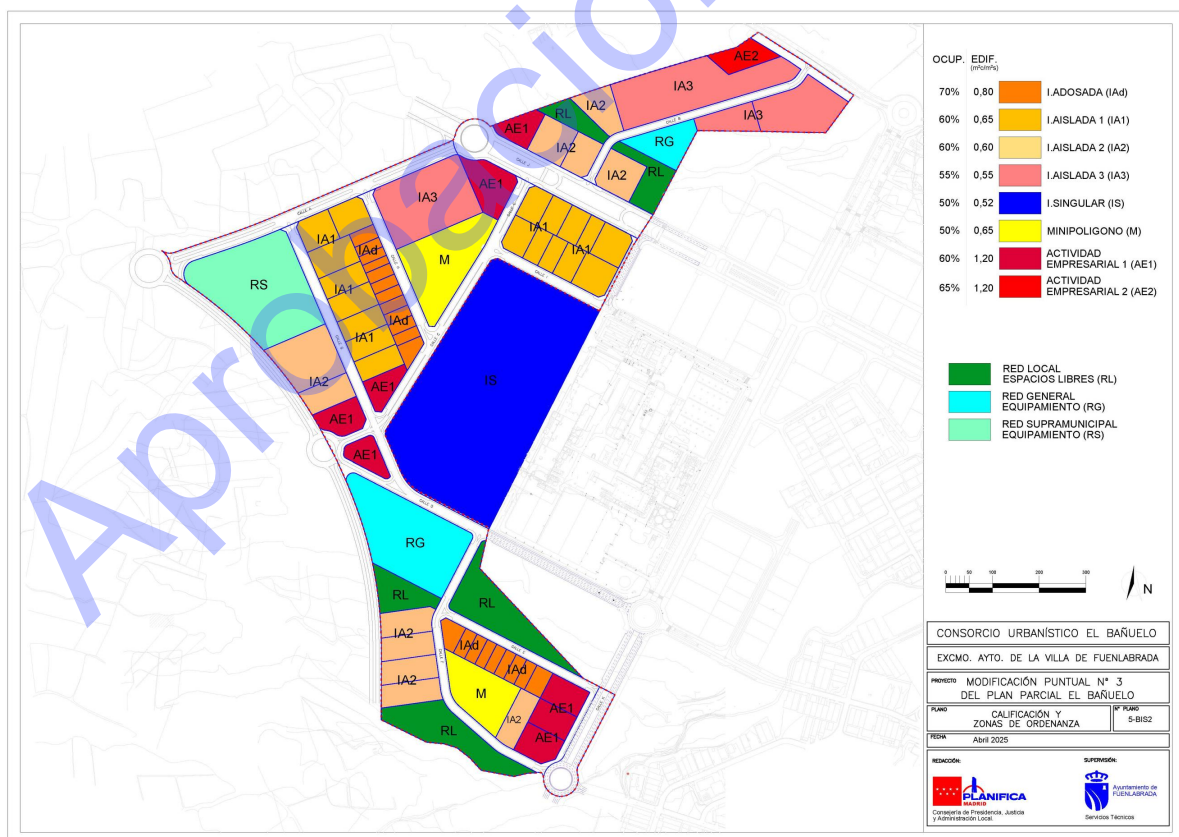
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. Se amplía la calificación del uso de Industria del 80% al 100% del total de las parcelas lucrativas del Sector, transformando las zonas de Ordenanzas Terciario 1 y Terciario 2 en zonas de Actividad Empresarial 1 y 2 respectivamente, quedando en éstas como usos característicos tanto el uso Terciario como el uso de Industria.
2. Se adaptan las Normas Urbanísticas a la citada transformación de las zonas de Ordenanza de uso Terciario, modificando los artículos 14.2, 20, 21, 29, 35 y 37.
3. Se modifica el Plano nº 5 Calificación y Ordenanzas, identificando las vigentes zonas de Terciario 1 y 2, como zonas de Ordenanza de Actividad Empresarial 1 y 2.
4. En las zonas de ordenanza de industria aislada se introduce la posibilidad de realizar distintas actividades en una misma parcela, introduciendo un nuevo apartado 3 en el artículo 18.
5. Como modificaciones menores:
 - Se corrige el artículo 29.1 eliminando la prohibición de instalar empresas de tratamiento de residuos, que quedarán reguladas por su normativa sectorial.
 - Se aumenta la altura máxima de cornisa de 12 a 14 metros en la zona de ordenanza de industria aislada 1, homogeneizando así los tres grados de esta tipología.
 - En las zonas de ordenanza de industria aislada se autorizan, con condiciones, las instalaciones auxiliares en los espacios de retranqueo, anteriormente prohibidas.
 - En las agregaciones definidas en los artículos 36 y 37 de la Normativa urbanística, se regulan las condiciones, en su caso, de segregación posterior.

Consecuentemente, el ámbito del Plan Parcial se mantiene y no se modifican las Redes públicas. Se mantiene la ordenación salvo en la enunciada recalificación de Uso Terciario a Actividad Empresarial, manteniendo en todo caso los coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento y por zona de Ordenanza y, por lo tanto, no se alteran la edificabilidad y el aprovechamiento totales.



PLANO CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN N°2 DEL PP I-3 (2020)



PLANO CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN N°3 DEL PP I-3 (2025)

MEMORIA

MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR P.P. I-3 "EL BAÑUELO" DE FUENLABRADA

4. ALCANCE Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación nº3 del Plan Parcial se ampara en el **artículo 38.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** a los efectos de la consolidación del uso global de Industria para el Sector PP I-3, al introducir, calificando como uso característico-alternativo, en las parcelas calificadas con uso Terciario, el uso industrial.

Se mantiene la misma edificabilidad por usos, y dado que el uso Terciario es característico en las zonas de Actividad Empresarial, implica que se mantenga el aprovechamiento del Plan Parcial P.P. I-3. En consecuencia, la Modificación nº3 del Plan Parcial no implica alteraciones de derechos edificatorios de los distintos titulares en el sector.

El Cuadro resumen de la zonificación se mantiene invariable, sustituyendo simplemente el nombre de la zona de ordenanza *Terciario* por *Actividad Empresarial*:

Ordenanza	Superficie (m ² .s)	E (m ² .c/m ² .s)	S.Edificable (m ² .c)
Minipolígono	40.287	0,65	26.186
Industria Adosada	31.576	0,8	25.261
Industria Aislada 1	76.881	0,65	49.973
Industria Aislada 2	75.536	0,6	45.322
Industria Aislada 3	82.358	0,55	45.297
Industria Singular	140.211	0,52	72.909
Actividad Empresarial 1 y 2	51.759	1,2	62.111
TOTAL	498.608		327.059

La Modificación nº3 del Plan Parcial, que no requiere reformas de las infraestructuras ejecutadas, contará con los pertinentes Informes Sectoriales necesarios para su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada, aunque se puede avanzar que no tendrá efectos negativos sobre el Medio Ambiente, al igual que la Modificación nº2 vigente, aprobada en 2020 (Informe Ambiental de la Modificación nº2 en Anexo 1.1)

En síntesis, la presente Modificación nº 3 del Plan Parcial se formula al amparo del artículo 38.1 de la Ley del Suelo, con el siguiente alcance:

- Se mantiene la ordenación vigente y la calificación de los usos cualificados/característicos en las manzanas y parcelas.
- Se mantiene, por tanto, la edificabilidad y el aprovechamiento de cada parcela o Zona de Ordenanza y de la totalidad del Sector.
- Afecta sólo a determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, y concretamente a algunas condiciones de parcelación, uso y edificación que se ajustan, aclaran o complementan.

5. CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1. CAMBIOS EN LAS ORDENANZAS

En relación con el articulado de la normativa urbanística se realizan las siguientes modificaciones:

- En el Artículo 14.2 se incorpora el uso de Industria en las zonas particulares de uso Terciario, las cuales se redefinen como zonas particulares de Actividad Empresarial.

La redacción **vigente** es la siguiente:

“14.2.- Zonas particulares

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

Industria:

- *Industria Adosada*
- *Industria aislada en parcela pequeña*
- *Industria aislada en parcela mediana*
- *Industria aislada en parcela grande*
- *Industria singular*
- *Minipolígono*

Terciario:

- *Terciario 1*
- *Terciario 2*

La **nueva** redacción es la siguiente:

“14.2.- Zonas particulares

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

Uso Industria:

- *Industria Adosada*
- *Industria aislada en parcela pequeña*
- *Industria aislada en parcela mediana*
- *Industria aislada en parcela grande*
- *Industria singular*
- *Minipolígono*

Uso Terciario e Industria:

- *Actividad Empresarial 1*
- *Actividad Empresarial 2*

- El Artículo 18 se amplía con un nuevo apartado 3 para regular la implantación potencial de distintas actividades en las parcelas de las zonas de Ordenanza de Industria Aislada y de Actividad Empresarial, con la siguiente redacción:

Art. 18.3 Parcela compartida para distintas actividades

En las zonas de ordenanza de industria aislada se podrán realizar en una misma parcela dos o más actividades compatibles según la normativa vigente, con las siguientes limitaciones:

- a) La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para su zona de ordenanza.*
- b) El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la Zona de Ordenanza aplicable.*
- c) La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de la respectiva zona de ordenanza.*
- d) Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.*

Además, se deberán aplicar estas mismas condiciones en la zona de ordenanza de actividad empresarial 1 en caso de desarrollar actividades industriales, las cuales deberán tener el número y la dimensión mínima señalados para la zona de ordenanza de industria aislada 2.

- El Artículo 20 se aclara terminológicamente, al sustituir “tipologías” por “Zonas particulares”, y “Terciario” por “Actividad Empresarial”:

La redacción **vigente** es la siguiente:

Artículo 20.- Edificabilidad

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En todas las tipologías industriales previstas se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.*
- En la tipología de Terciario se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.*
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 m.*
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.*

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo

de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

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

La **nueva** redacción es la siguiente:

Art. 20. Edificabilidad

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En las Zonas particulares de uso Industrial se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En las Zonas particulares de Actividad Empresarial se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 m.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

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

- En el artículo 21, en el último párrafo, se sustituye el término “Ordenanzas de uso terciario” por “Zona particular de Ordenanza de Actividad Empresarial”.

La redacción **vigente** es la siguiente:

Artículo 21.- Alturas y Separación entre edificios

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

Excepcionalmente, para la tipología de industria aislada el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas de la edificación de las definidas en las

fichas si fuesen indispensables para asegurar el proceso ~~productivo~~ a desarrollar en el edificio, debiendo ser en cualquier caso inferior a 20 metros.

Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima contemplada en las fichas urbanísticas.

En Ordenanzas de uso industrial y tipología aislada, cuando dentro de una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, estos cumplirán una separación entre ellos igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros. En las Ordenanzas de uso terciario, esta separación será de un medio de la altura del más alto con un mínimo de cinco (5) metros.

La **nueva** redacción es la siguiente:

Artículo 21.- Alturas y Separación entre edificios

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

Excepcionalmente, para la tipología de industria aislada el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas de la edificación de las definidas en las fichas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio, debiendo ser en cualquier caso inferior a 20 metros.

Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima contemplada en las fichas urbanísticas.

En Ordenanzas de uso industrial y tipología aislada, cuando dentro de una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, estos cumplirán una separación entre ellos igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros. En la Zona particular de Ordenanza de Actividad Empresarial, esta separación será de un medio de la altura del más alto con un mínimo de cinco (5) metros.

- El Artículo 29 se adapta ampliando el porcentaje de uso de Industria, como uso global, al 100% del total.

La redacción **vigente** es la siguiente:

Artículo 29.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de

Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como uso ~~característico~~ del sector PPI-3, El Bañuelo, el uso industrial, al que se podrá destinar entre el 65 y 80% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles:

- Servicios Terciarios
- Oficinas (5-20) %
- Comercial (5-10) %
- Dotacional privado (0-5) %

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

Salvo excepción expresa, el porcentaje de uso compatible será inferior al 50% de la edificabilidad (artículo 9.1.11.2 del Plan General) ampliándose al 100% en Terciario 1.

La **nueva** redacción es la siguiente:

Artículo 29.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, el uso global (LSCM) o característico (PG) del sector PPI-3, El Bañuelo, es el industrial, al que se deberá destinar entre el 65% y el 100% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles, hasta un máximo del 35% del sector, en edificio-parcela exclusivo:

- Servicios Terciarios en las Zonas de Actividad Empresarial.
- Dotacional privado en todas las zonas.

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

En las parcelas de uso industrial el porcentaje de uso compatible será inferior al 50% de la edificabilidad (artículo 9.1.11.2 del Plan General).

- En el artículo 29.1 se elimina como uso prohibido las industrias de almacenamiento de residuos, ya que su procesamiento queda regulado por el cumplimiento de la normativa sectorial:

La redacción **vigente** es la siguiente:

29.1.- Otras regulaciones generales de los usos

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

No obstante, y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación, los siguientes usos:

- *Mataderos de Animales*
- *Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen su procesamiento industrial*
- *Las actividades mineras y extractivas.*
- *Vivienda de guardería*

La **nueva** redacción es la siguiente:

29.1.- Otras regulaciones generales de los usos

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

No obstante, y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación, los siguientes usos:

- *Mataderos de Animales*
- *Las actividades mineras y extractivas.*
- *Vivienda de guardería*

- Por último, en el Capítulo 10 se adaptan los Artículos 35 y 37 a la conversión de las Zonas de Terciario 1 y 2 en Zonas de Actividad Empresarial 1 y 2; en el 36 y 37 se regulan las condiciones, en su caso, de segregación posterior; y en este último se añade una nueva condición para los Estudios de Detalle, relativa a la separación de los usos industriales y terciarios en edificios aislados.

La redacción **vigente** del artículo 35 es la siguiente:

Art.35. Actuaciones especiales. Tipos

Son actuaciones especiales aquellas que se pueden desarrollar en parcelas con diferentes zonas de Ordenanza.

Se establecen dos tipos de actuaciones especiales:

- *Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con el mismo uso, pero diferente zona de Ordenanza, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 36.*

- *Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con diferente uso terciario e industrial, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 37, a desarrollar mediante Estudios de Detalle previos.*

La **nueva** redacción del artículo 35 es la siguiente:

Art.35. Actuaciones especiales. Tipos

Son actuaciones especiales aquellas que se pueden desarrollar en parcelas con diferente zona de Ordenanza.

Se establecen dos tipos de actuaciones especiales:

- *Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con uso industrial, pero diferente zona de Ordenanza, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 36.*
- *Edificación en agregaciones de parcelas en zona de ordenanza de industria aislada con zona de ordenanza de actividad empresarial, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 37, a desarrollar mediante Estudios de Detalle previos.*

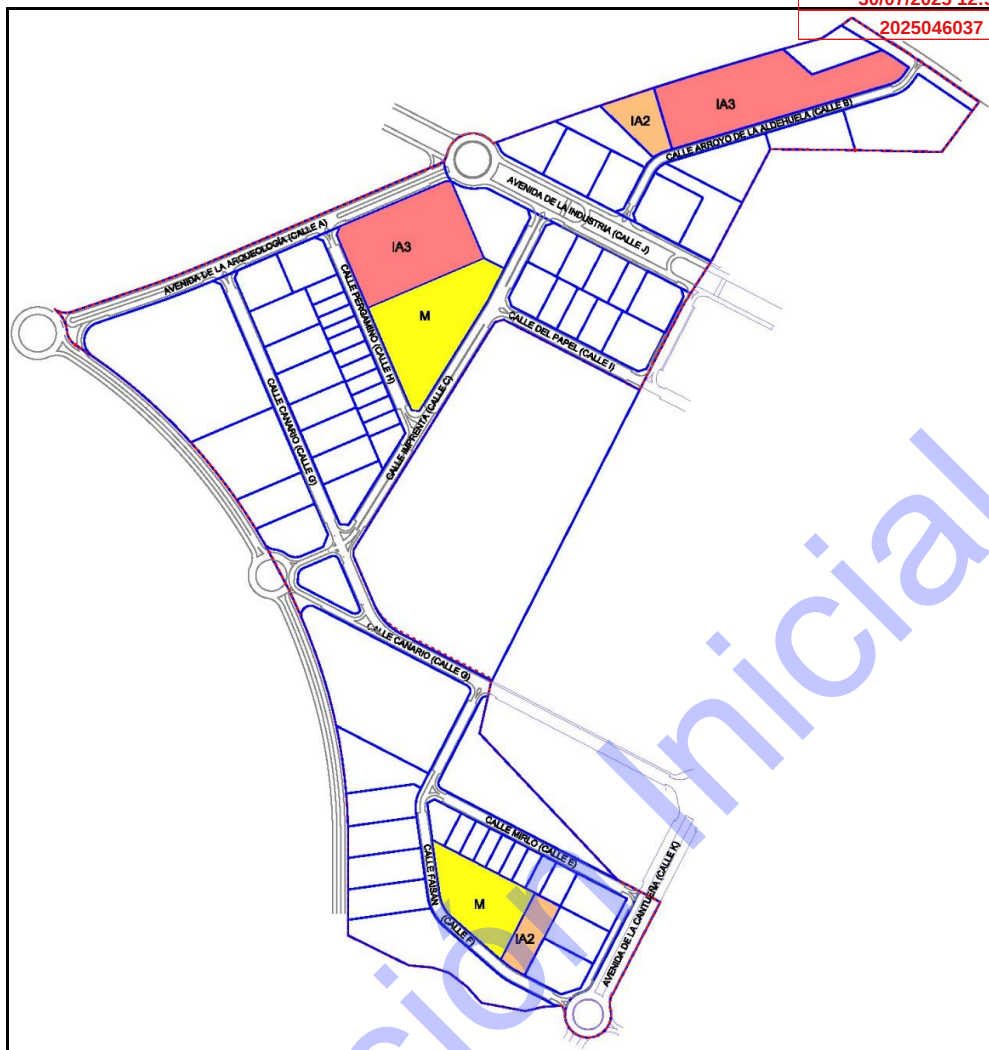
La redacción **vigente** del artículo 36 es la siguiente:

Art. 36. Edificación en agregaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza

1. Ámbitos potenciales

Se permiten exclusivamente las siguientes agregaciones de parcelas de uso Industrial con distintas Ordenanzas:

- *Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 2 en Calle Faisán (Calle F)*
- *Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 3 en Calle Pergamino (Calle H)*
- *Agrupación de parcelas de Industria Aislada 2 e Industria Aislada 3 en Calle Arroyo de la Aldehuela (Calle B)*



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas de uso industrial con distintas Ordenanzas

2. Condiciones complementarias de aplicación.

- En las parcelas resultantes de las potenciales agrupaciones del apartado 1, la Edificación se regulará mediante aplicación de la Ordenanza de Industria Aislada 3.

La edificabilidad total será la resultante del sumatorio de las edificabilidades de las parcelas objeto de agrupación.

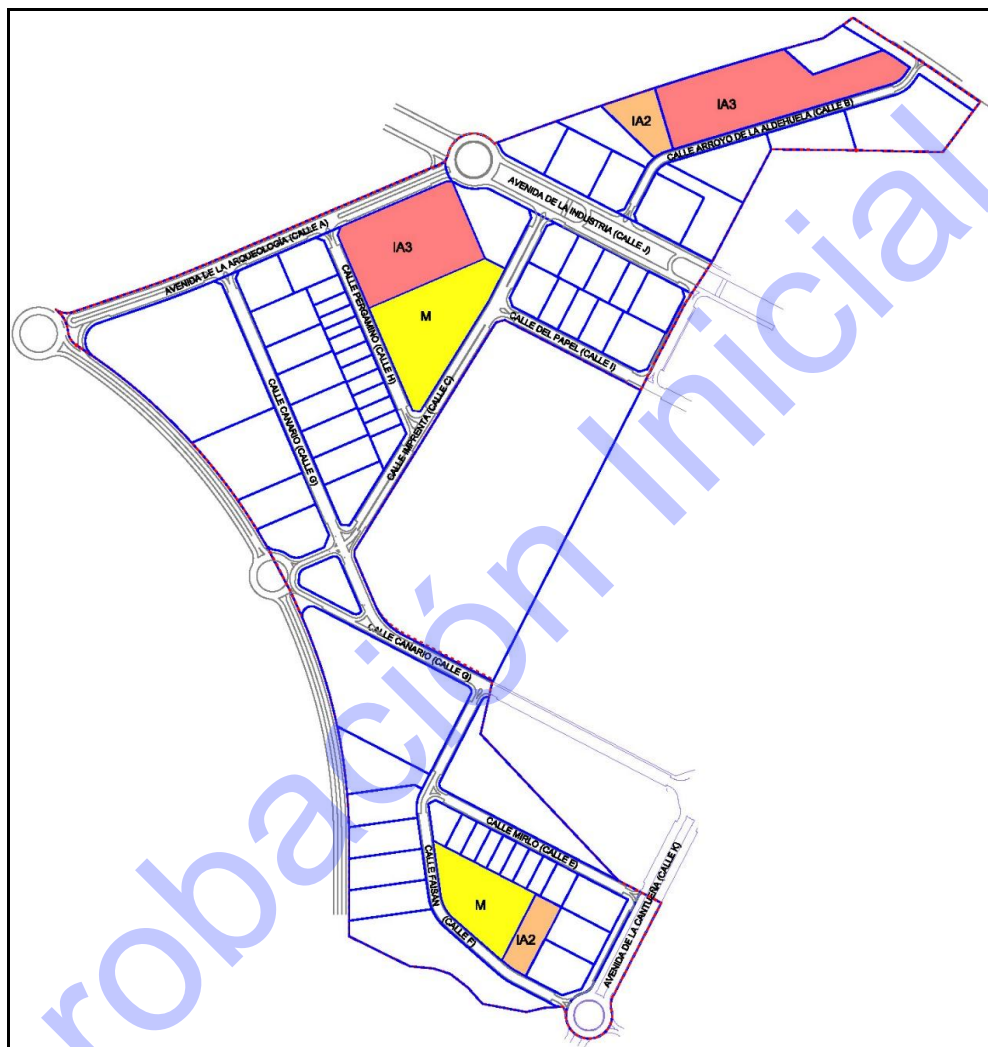
La **nueva** redacción del artículo 36 es la siguiente:

Art. 36. Edificación en agrupaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza

1. Ámbitos potenciales

Se permiten exclusivamente las siguientes agrupaciones de parcelas de uso Industrial con distintas Ordenanzas:

- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 2 en Calle Faisán (Calle F)
- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 3 en Calle Pergamino (Calle H)
- Agrupación de parcelas de Industria Aislada 2 e Industria Aislada 3 en Calle Arroyo de la Aldehuela (Calle B)



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas de uso industrial con distintas Ordenanzas

2. Condiciones complementarias de aplicación.

- En las parcelas resultantes de las potenciales agrupaciones del apartado 1, la Edificación se regulará mediante aplicación de la Ordenanza de Industria Aislada 3, excepto el coeficiente de edificabilidad.
- El coeficiente de edificabilidad de la parcela agrupada será el resultante del sumatorio de las edificabilidades de las parcelas objeto de agrupación, dividido por la superficie total de las parcelas agrupadas.

- Una vez agrupadas las parcelas, y habiéndose materializado parte de la edificabilidad sobre las mismas, sólo se podrán hacer segregaciones en caso de que sobre las fincas resultantes se verifique el cumplimiento del coeficiente indicado en el apartado anterior, juntamente con el resto de las condiciones de la zona de ordenanza de Industria Aislada 3.

Sólo en caso de mantenerse las parcelas previamente agrupadas como solares no edificados, se podrá recuperar la zonificación previa (minipolígono, IA 1 o IA 2) de las zonas de ordenanza del Plan parcial.

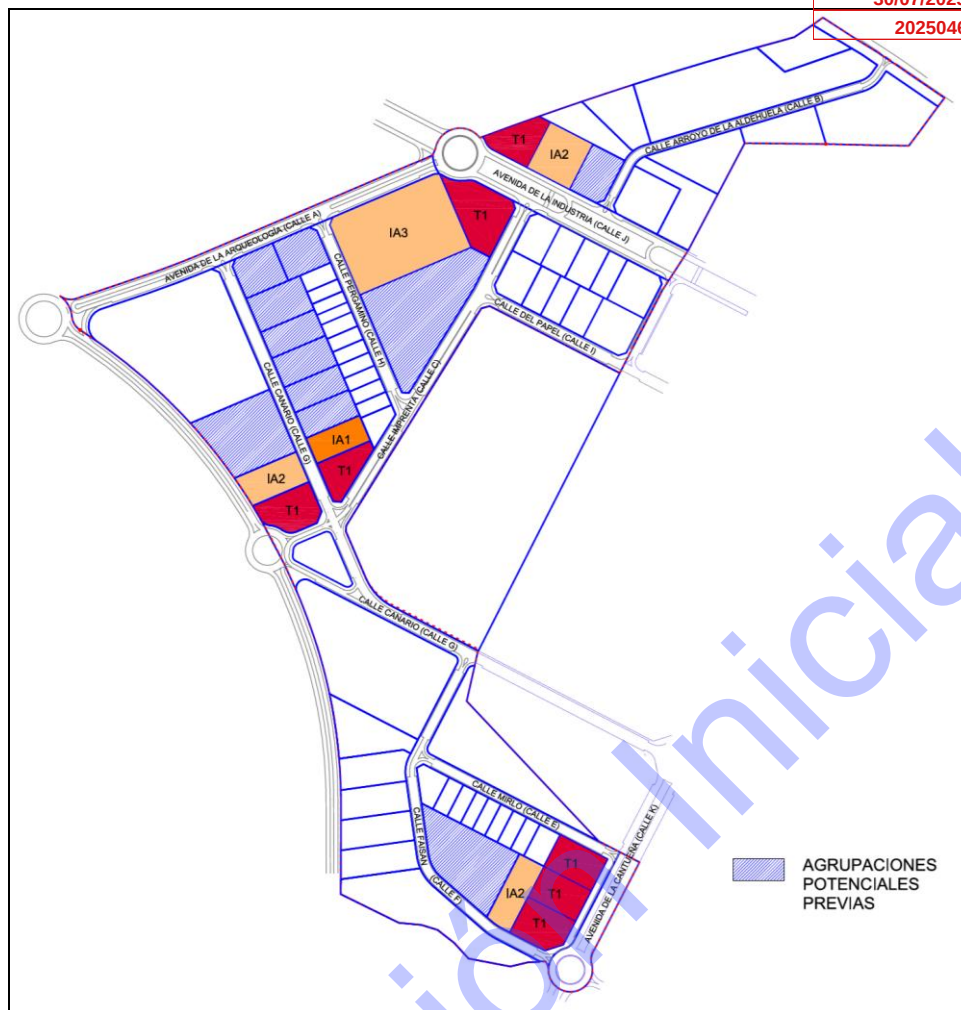
La redacción **vigente** del artículo 37 es la siguiente:

Art. 37. Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial

1. Ámbitos potenciales

Los ámbitos de posibles agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada son los siguientes:

- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Cantueña (Calle K) con vuelta a Calle Faisán (Calle F).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 3 en Avda. de la Arqueología (Calle A) con vuelta a Avenida de la Industria (Calle J)
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Industria (Calle J)
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Calle Canario (Calle G)
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 1 en Calle Canario (Calle G)



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada

2. Estudio de Detalle obligatorio y condiciones de ordenación

El desarrollo de una actuación conjunta en los ámbitos de las potenciales Agregaciones de Parcelas de Uso Mixto que se relacionan en el punto 1 anterior, requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y de los usos específicos proyectados.

Los Estudios de Detalle justificarán su compatibilidad con el planeamiento, con las siguientes limitaciones:

- No variar la edificabilidad para cada uno de los usos calificados del Plan Parcial.
- Sólo se admitirá la agregación del uso terciario al industrial para la implantación de empresas vinculadas a una sola actividad, no siendo posible en este caso la realización de edificios terciarios con distintas actividades (edificios multiempresa).

Se redactarán según lo establecido en el art. 2.2.7 del Plan General de Fuenlabrada y de acuerdo a la presente Modificación.

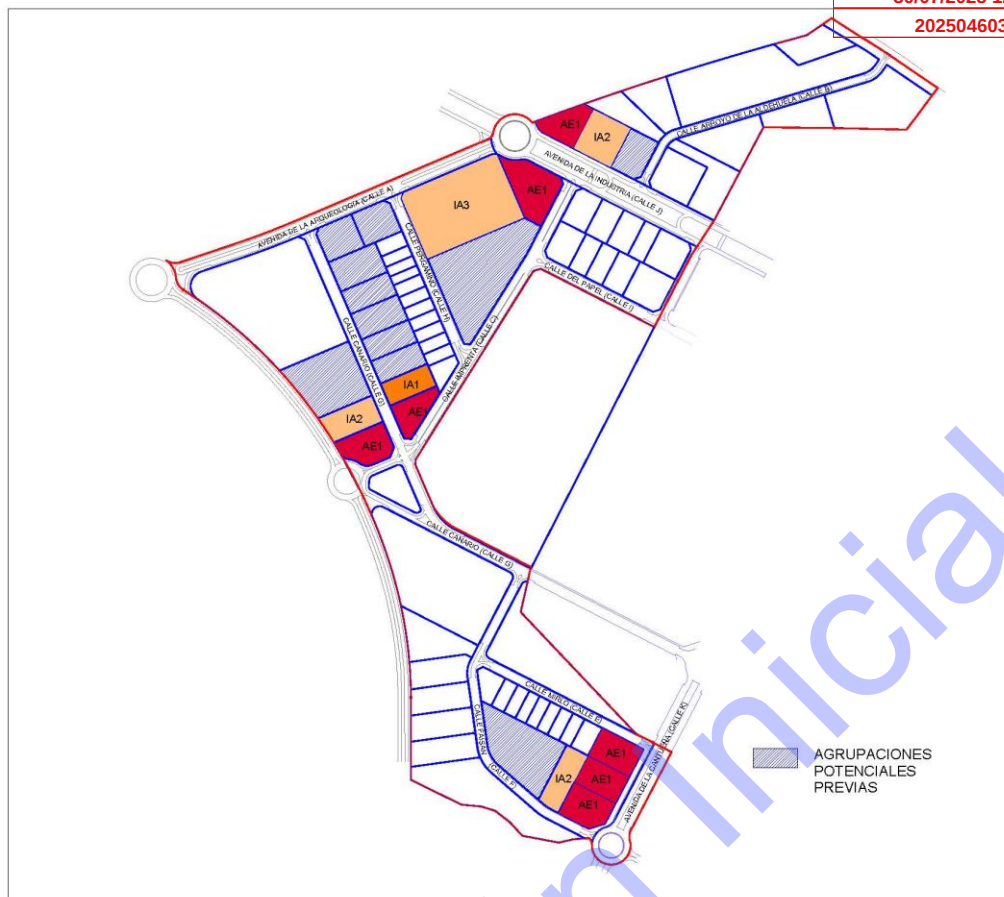
La **nueva** redacción del artículo 37 es la siguiente:

Art. 37. Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial

1. Ámbitos potenciales

Los ámbitos de posibles agregaciones de parcelas en zona de ordenanza de Actividad Empresarial 1 con sus colindantes en zona de ordenanza de Industria Aislada son los siguientes:

- *Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Cantueña (Calle K PP) con vuelta a Calle Faisán (Calle F PP).*
- *Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 3 en Avda. de la Arqueología (Calle A PP) con vuelta a Avenida de la Industria (Calle J PP)*
- *Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Industria (Calle J PP)*
- *Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Calle Canario (Calle G PP)*
- *Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 1 en Calle Canario (Calle G PP)*



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas en zona de ordenanza de Actividad Empresarial 1 con sus colindantes en zona de ordenanza de Industria Aislada

2. Condiciones de ordenación. Proyecto unitario o Estudio de Detalle.

El desarrollo de una actuación conjunta en los ámbitos de las potenciales Agregaciones de Parcelas que se relacionan en el punto 1 anterior, salvo redacción de Proyecto unitario, requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y de los usos específicos proyectados.

Los Estudios de Detalle justificarán su compatibilidad con el planeamiento, con las siguientes limitaciones:

- La superficie edificable total no superará la suma de las superficies máximas edificables de las parcelas agregadas, debiendo materializarse, la correspondiente a la zona de actividades empresariales ($1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$) sobre la superficie de su zona de ordenanza.
- Asimismo, los usos terciarios se deberán situar en la Zona de Ordenanza de Actividad Empresarial.
- No se podrá utilizar edificabilidad de la zona industrial como uso terciario. Solo podrá minorarse la superficie edificable de uso terciario, en favor del industrial.

- Las actividades de uso terciario de la zona de ordenanza de Actividad Empresarial deberán situarse en edificaciones aisladas separadas de las de uso industrial con las condiciones señaladas al efecto en la ficha de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.

Se redactarán según lo establecido en el art. 2.2.7 del Plan General de Fuenlabrada y de acuerdo con la presente Modificación.

3. Otras condiciones

Una vez agrupadas las parcelas solo se podrán hacer segregaciones que mantengan la zonificación de las Zonas de Ordenanza del Plan Parcial, y dentro de éstas, las condiciones de ordenación de cada una de ellas o, en su caso, las establecidas en el artículo 36.

5.2. CAMBIOS EN LAS FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

A continuación, se acompañan las fichas de las zonas de ordenanza que sufren alguna modificación, con los siguientes cambios en su nueva redacción:

- Industria aislada 1:
 - Se aumenta la altura máxima a cornisa de 12,00 a 14,00 metros para igualarse con las zonas de industria aislada 2 y 3.
- Industria aislada 1, Industria aislada 2 e Industria aislada 3:
 - En la regulación de usos en los espacios de retranqueo mínimo, se autorizan las instalaciones auxiliares con la condición de que no resulten un obstáculo para la circulación de vehículos, especialmente los de extinción de incendios.
 - Se añade un bloque con las condiciones para el desarrollo de distintas actividades en parcela indicadas también en el nuevo apartado 3 del artículo 18.
- Actividad Empresarial 1 y Actividad Empresarial 2:
 - Cambian su denominación, sustituyendo “Terciario 1” por “Actividad Empresarial 1”, y “Terciario 2” por “Actividad Empresarial 2”.
 - Se añade a los Servicios Terciarios la industria como uso característico.
 - En los usos compatibles, se eliminan las referencias a los Servicios empresariales, la industria avanzada, de carácter limpio y verde, con alto componente tecnológico; así como la exposición,

venta y reparación de vehículos, al quedar todos ellos incluidos en el nuevo uso industrial calificado como característico.

- Actividad Empresarial 1:

- Se suprime “Edificio Multiempresarial” en la tipología de la zona de ordenanza.
- Se establece la dimensión de parcela mínima en 4000 m² para uso industrial, y se reduce de 2.000 a 1000 m² para uso exclusivo Terciario.
- Se establece la altura máxima para edificación industrial en 14,00 m, manteniendo la vigente para el uso terciario.
- En las condiciones de los espacios libres de parcela, se distingue el estándar de plazas de aparcamiento en función del uso, introduciendo el del uso industrial.
- En la regulación de usos en los espacios de retranqueo mínimo, se autorizan las instalaciones auxiliares con la condición de que no resulten un obstáculo para la circulación de vehículos, especialmente los de extinción de incendios.

5.2.2. FICHAS MODIFICADAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 1
TIPOLOGIA	Naves Aisladas o Pareadas*
* Previo acuerdo de colindancia, con proyecto y licencia unitarios	

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados expresamente

PARCELACIÓN

Parcela mínima (*)	2.500 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m
(*) No se limita el tamaño máximo de parcela por permitirse la agregación de todas las de esta zona de ordenanza existentes en la manzana.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 2
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industria en general y Servicios Empresariales
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4.000 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 3
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	5.000 m ²
Frente mínimo	40,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,55 m ² /m ²
Ocupación máxima	55%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL 1
TIPOLOGIA	Edificaciones aisladas

USOS

Característicos	Servicios Terciarios e Industria
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4000 m ² para uso industrial, y 1000 m ² para uso exclusivo Terciario.
Frente mínimo	35,00 m
Retranqueos mínimos	La mitad de la altura del edificio, con un mínimo de 5 metros a todas las alineaciones, salvo frente de fachada a la Avenida de la Industria y de la Cantueña, que será de 7,50 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	20,00 m. y 5 plantas para edificios de uso Terciario. 14,00 m. en edificios de uso industrial.
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano	2 plantas, solo para garaje, aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción para uso Terciario y de 1 plaza para uso Industrial. * <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada. * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA (*)	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
(*) Exclusivamente para uso industrial	

ZONA ORDENANZA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL 2
TIPOLOGIA	Edificaciones adosadas. Minipolígono

USOS

Característicos	Servicios Terciarios e Industria
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN (1)

Parcela mínima	La definida en el plano de calificación.
Parcela máxima	La definida en el plano de calificación.
Frente mínimo	El definido en el plano de calificación.
Retranqueos mínimos	El resultante una vez demolida la primera nave que se sitúa fuera de ordenación Los que resultan según las naves existentes, y 3,00 m para la nave a construir (ver condiciones de la edificación). 3,00 m
A alineación Exterior	
A linderos laterales	
A lindero trasero	
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima (1)	65%
Altura máxima (1)	11,00 m. y número de plantas libre
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano (1)	Con el mantenimiento de las edificaciones existentes no se permite la realización de plantas sótano.
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de ocupación y altura de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<i>* Se respeta la edificación existente, excepto la primera nave con frente a la M-506, la cual se deberá demoler, al quedar fuera de ordenación. En la parte posterior de la parcela se podrá construir una nave con las mismas dimensiones de la demolida y adosada a la existente. La edificación existente deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación, para mejorar la imagen comercial de la misma con frente a la M-506.</i> <i>* En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la edificación de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</i>
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA (1)	<i>* Plazas de aparcamiento. La parcela deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación (ver condiciones de la edificación), que deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificables o fracción.</i> <i>* Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.</i> <i>* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.</i>
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO (1)

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

5.3. CAMBIOS EN LOS CUADROS SÍNTESIS DE LAS ORDENANZAS

La Modificación nº 2 del Plan Parcial introdujo al final de la normativa dos cuadros *síntesis de las ordenanzas: cuadro resumen de usos, y cuadro resumen de parámetros edificatorios*.

En el anexo 2.3. se acompañan los citados cuadros con las siguientes variaciones, para adaptarse a las modificaciones realizadas sobre las fichas de las zonas de ordenanza:

- Se sustituye “Terciario” por “Actividad Empresarial”.
- Se añade el uso característico industrial en la Zona Actividad Empresarial.
- Se añade el término “logística” acompañando a “almacen” en el desglose de las clases del uso industrial.
- Se eliminan los usos autorizables relacionados con el industrial en la Zona Actividad Empresarial.
- Se corrige la altura máxima en las clases Industria Aislada 1 y Actividad Empresarial; y en ésta última se corrigen la parcela mínima y se introduce el estándar de plazas de aparcamiento para el uso industrial.

6. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la redacción del presente documento se ha atendido a lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y demás normas sectoriales que resultan de aplicación, aludiéndose expresamente a algunas de ellas en el mismo.

La tramitación de la Modificación nº 3 del Plan Parcial del polígono industrial El Bañuelo se ajustará al procedimiento regulado en los artículos 57 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en tal sentido, se tendrán en cuenta las especialidades del artículo 59.

6.1. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Desde el punto de vista de la viabilidad económica, dado que el alcance de la Modificación del Plan Parcial sólo afecta a parámetros y condiciones complementarias de edificación y uso de las parcelas, sin cambios de edificabilidad ni aprovechamiento, y que además no afecta a las Redes viaria y de zonas verdes, se puede concluir que no se deducen costes económicos para el Ayuntamiento.

Por el contrario, los cambios que propone la Modificación para adaptar el planeamiento a la demanda existente no tendrán incidencia sobre la situación económico-financiera del Ayuntamiento, y podrán dinamizar el desarrollo del Área Industrial de El Bañuelo al favorecer la implantación de empresas, incidiendo favorablemente en dos aspectos:

- la mayor creación de empleo con actividades más diversas.
- la mejor comercialización de las parcelas, incluidas las del Ayuntamiento.

En conclusión, la Modificación propuesta es sostenible y viable económicamente por cuanto puede generar mayor beneficio social y económico para el Municipio.

6.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La presente Modificación nº 3 del Plan Parcial El Bañuelo contiene el preceptivo Documento Ambiental Estratégico, y de forma similar a lo que determinó el Informe Ambiental de la Modificación nº 2, no tiene efectos sobre el Medio Ambiente, por lo que el procedimiento de evaluación ambiental aplicable será simplificado.

El único condicionante ambiental del Informe Ambiental Estratégico de 2019 de la Modificación nº2 fué la *Zonificación acústica*, que se incluyó en el documento aprobado definitivamente.

Como el alcance de la Modificación nº 3 del Plan Parcial, se reduce a adaptar sus condiciones de uso y edificación manteniendo las edificabilidades y aprovechamientos, no se requerirán modificaciones infraestructurales ni se

generarán alteraciones medio ambientales. Y en relación con el cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, los cambios de la Modificación no afectarán al funcionamiento de los colectores de la ciudad.

7. MEMORIA DE IMPACTO SOBRE MATERIAS TRANSVERSALES

Los documentos de planeamiento urbanístico deben incorporar con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que regula el procedimiento para la elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos; con los contenidos que se detallan en dicho precepto y, en concreto, el Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan derivarse de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de 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.

Asimismo, la Circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 17 de octubre, establece que la memoria de los expedientes de planeamiento de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento debe contener un análisis específico del impacto socio-normativo que la ordenación que se pretenda aprobar puede generar sobre:

- La igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- Accesibilidad y supresión de barreras.

A través de la Ley 17/2023, de 27 de diciembre, por la que se modifica 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, se suprimió la obligatoriedad de incluir, además, la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género regulada en el artículo 45.

La Comunidad de Madrid no ha introducido en su legislación urbanística la regulación de los informes de impacto de género, si bien el Tribunal Supremo ha aclarado que el principio de igualdad de género no resulta una cuestión neutral en materia de urbanismo y que la igualdad de trato debe inspirar la nueva concepción del desarrollo urbano *“que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tomada en cuenta”*.

Se evalúan por tanto las potenciales medidas a contemplar en la Modificación en cumplimiento de los objetivos de la legislación vigente sobre promoción de políticas de igualdad y no discriminación, por razón alguna. Sin embargo, no parece pertinente la evaluación de los posibles efectos indirectos en relación con la

infancia, la adolescencia y la familia, al no ser destacables.

Por otro lado y en todo caso la normativa de la Modificación ha de garantizar la accesibilidad, y cumplir con los criterios establecidos en la ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El análisis del impacto parte de considerar que la Modificación del Plan Parcial, Ordenanzas y Normativa urbanística del Área industrial El Bañuelo, puede generar los siguientes efectos favorables:

- La mayor flexibilidad de las Ordenanzas de uso y edificación ayudará a acoger actividades empresariales más diversas.
- La adaptación a una hipotética demanda más amplia propiciará una ocupación más rápida de las parcelas y un desarrollo más dinámico, lo cual coadyuvará a la seguridad y calidad del espacio urbano.

7.1. Impacto por razón de género

Conviene aclarar que el género alude al conjunto de expectativas que la sociedad deposita en relación con los distintos comportamientos entre hombres y mujeres, lo que viene a denominarse relaciones de género.

Y aunque la igualdad de género no sea objetivo de la Modificación, el urbanismo debe contribuir a crear un espacio terciario-industrial amable y seguro, adecuado lo mejor posible para la mujer como usuaria-ciudadana.

Los polígonos industriales con dominancia masculina son espacios algo inhóspitos para la mujer. Su actividad laboral muestra diferencias por sectores, con tasas de ocupación más bajas en actividades industriales, de almacenaje o transporte, algo más elevadas en logística, y sobre todo en los servicios.

7.1.1. Medidas que se incorporan desde la igualdad de género

Partiendo de las premisas anteriores se diferencian dos tipos de medidas, las de diversificación de actividades, medida ligada al objeto y fin de la Modificación, y las de adecuación del espacio industrial a la mujer como usuaria-ciudadana, proponiéndose adaptar la normativa del Plan Parcial:

- a) Para atraer Actividades empresariales más diversas: los ajustes de los parámetros edificatorios y la flexibilización de las compatibilidades de uso pueden facilitar la acogida de actividades logísticas, tecno-industriales o empresariales innovadoras, y el desarrollo de actividades terciario- industriales, todas ellas más propicias al empleo de la mujer.

La Modificación nº 3 del Plan Parcial tiene como fin fomentar la creación de un área empresarial de actividades más diversas.

- b) Para mejorar la Accesibilidad y Seguridad de la edificación: la mala seguridad-movilidad, sin trayectos seguros y bien iluminados, es un gran obstáculo en relación con la igualdad, lo que puede aplicarse tanto al espacio privado de

edificios industriales o terciarios, como a sus locales y servicios de uso colectivo, común o público.

La Edificación y sus elementos de urbanización adscritos, conforme a la Ley 38/1999, deben cumplir las condiciones del CT DB SUA al respecto, y en concreto sobre itinerarios y aparcamientos accesibles, pavimentos, etc., condiciones que regirán en materia de accesibilidad y seguridad para la urbanización interior de las parcelas.

La Modificación nº 2 ya amplió en ese sentido el Art.28 Condiciones de accesibilidad, con las de seguridad, estableciendo el marco legal y los contenidos básicos de accesibilidad y seguridad en parcelas y aparcamientos y en edificios y servicios.

7.1.2. Valoración del impacto sobre la igualdad de género

Dados los ajustes y cambios de la normativa y ordenanzas contenidos en la Modificación nº 3, es evidente su nula incidencia negativa desde la perspectiva de género, pudiendo concluirse que la Modificación ni produce ni genera alteración alguna sobre la red viaria y el espacio público, y no afecta directamente a la igualdad de oportunidades ni genera ningún tipo de desigualdad de género.

Sensu contrario, como se ha referido en el apartado anterior, la Modificación nº 2 ya recogió como nueva normativa, en su artículo 28, una serie de medidas o condiciones para la mejora de la accesibilidad y seguridad de la edificación y de sus instalaciones. En concreto, el impacto directo de la Modificación nº 3 del Plan Parcial en relación con la igualdad de género será previsiblemente positivo si se dinamiza el desarrollo empresarial-industrial de El Bañuelo, propiciando una movilidad más segura y sostenible:

- Se hará más sostenible económicamente el buen mantenimiento de la urbanización y, por tanto, de la pavimentación y del alumbrado.
- Se hará más atractivo el área para la creación de equipamientos y el uso del viario y zonas verdes.
- Se justificará más anticipadamente la dotación del oportuno servicio de transporte público, mejorando la accesibilidad.

7.2. Impacto en la infancia, adolescencia y familia

Como se ha referido anteriormente, no se ha considerado pertinente la valoración del impacto de la Modificación del Plan Parcial sobre la infancia, la adolescencia y la familia, pudiéndose suponer que su impacto directo e indirecto sea neutro.

7.3. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal y supresión de barreras

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado por la Comunidad de Madrid en 1999 (BOCM 20/05/99), 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.

La ordenación del Plan Parcial y su urbanización se adecuaron ya a dicha Ley 8/1993, que garantiza la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a toda persona que de forma permanente o transitoria se encuentre en situación de limitación o movilidad reducida. Se prevé suprimir y evitar barreras arquitectónicas y obstáculos, tanto en los accesos y el espacio de uso público, como en la construcción de edificios y medios de transporte y de comunicación sensorial, de propiedad privada o pública.

Conviene también reseñar la aplicación directa del 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.

La presente Modificación, no produce ni genera alteración alguna sobre la red viaria y las infraestructuras.

El impacto directo de la Modificación del Plan Parcial será previsiblemente positivo si se cumple el objetivo de dinamización del desarrollo industrial. Una ocupación ágil de El Bañuelo por industrias y servicios terciarios propiciará una movilidad más segura y sostenible:

- Se hará más sostenible económicamente el buen mantenimiento de la urbanización y, por tanto, de la pavimentación y del alumbrado.
- Se hará más atractivo el área para la creación de equipamientos y el uso del viario y zonas verdes.
- Se justificará más anticipadamente la dotación del oportuno servicio de transporte público, mejorando la accesibilidad.

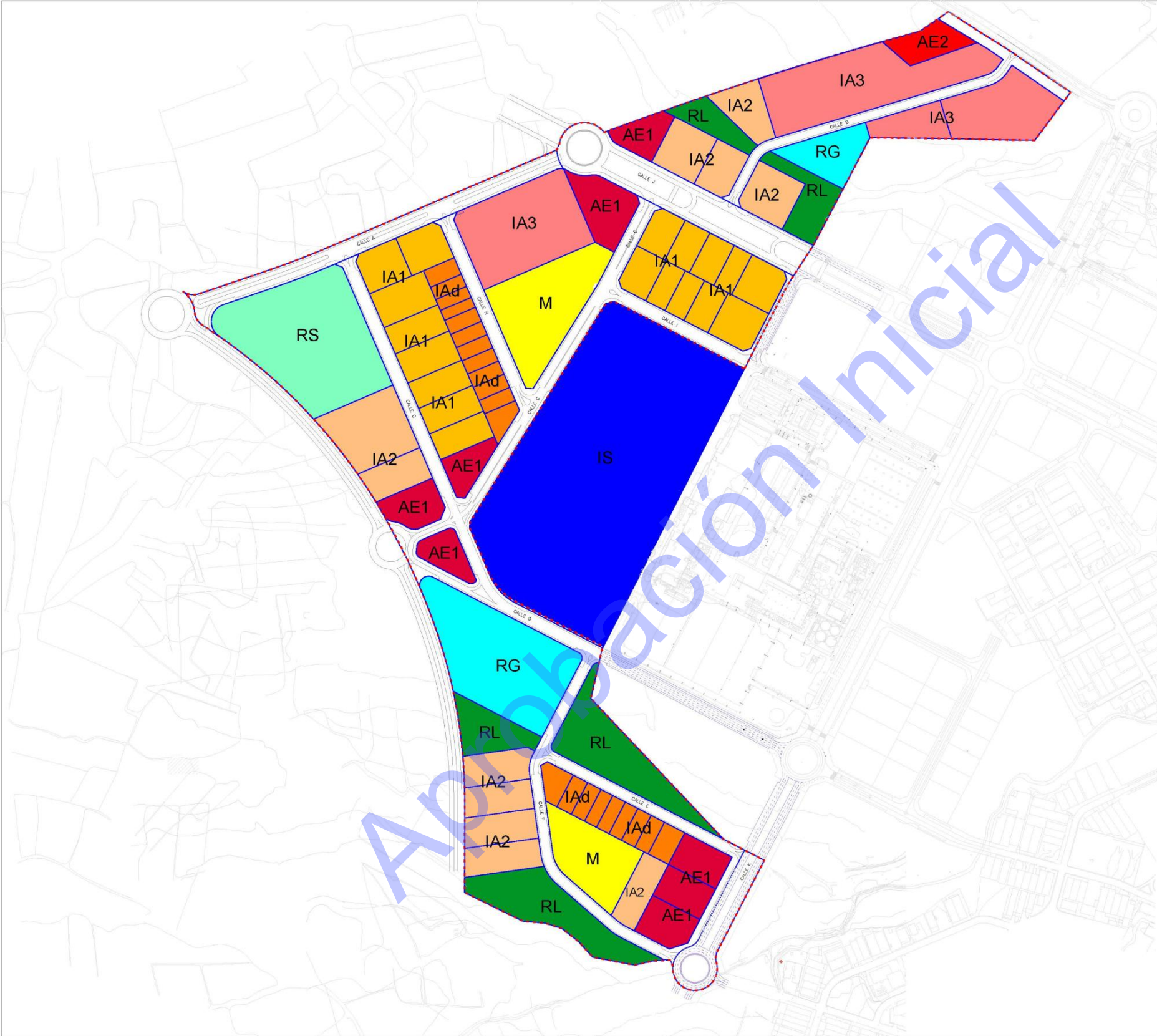
En conclusión, la Modificación nº3 del Plan Parcial de El Bañuelo cumple con lo establecido legalmente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

PLANOS MODIFICADOS

**PLANO 5 BIS2, DE CALIFICACIÓN
Y ZONAS DE ORDENANZA**



OCUP.	EDIF. (m ² c/m ² s)		
70%	0,80		I.ADOSADA (IA _d)
60%	0,65		I.AISLADA 1 (IA ₁)
60%	0,60		I.AISLADA 2 (IA ₂)
55%	0,55		I.AISLADA 3 (IA ₃)
50%	0,52		I.SINGULAR (IS)
50%	0,65		MINIPOLIGONO (M)
60%	1,20		ACTIVIDAD EMPRESARIAL 1 (AE ₁)
65%	1,20		ACTIVIDAD EMPRESARIAL 2 (AE ₂)

- RED LOCAL ESPACIOS LIBRES (RL)
- RED GENERAL EQUIPAMIENTO (RG)
- RED SUPRAMUNICIPAL EQUIPAMIENTO (RS)



CONSORCIO URBANÍSTICO EL BAÑUELO

EXCMO. AYTO. DE LA VILLA DE FUENLABRADA

PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3
DEL PLAN PARCIAL EL BAÑUELO

PLANO	CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA	N° PLANO
		5-BIS2

FECHA Abril 2025

REDACCIÓN:



Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

SUPERVISIÓN:



Ayuntamiento de FUENLABRADA
Servicios Técnicos

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXOS

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO N° 1

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN PARCIAL P.P. I-3 “ÁREA EL BAÑUELO” DE FUENLABRADA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Contenido

1	ANTECEDENTES	2
2	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	2
3	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN y ALCANCE	3
4	ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES AL PLAN PROPUESTO	11
5	EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA . .	12
6	EL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN.....	13
7	EFFECTOS PREVISIBLES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN	13
8	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	15
9	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	15
10	MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR POSIBLES EFFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL	17

1 ANTECEDENTES

El **Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado P.P. I-3**, formulado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada fue aprobado definitivamente en pleno municipal del 19 de diciembre de 2002 (BOCM 11/03/03), en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/99).

Para su ejecución se constituyó el **Consortio Urbanístico El Bañuelo** entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid.

El **Proyecto de Expropiación** formulado por el Consortio como beneficiario, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 2 de octubre de 2003. En la actualidad la totalidad de los terrenos se encuentran expropiados.

Posteriormente se tramitó la Modificación Puntual N° 5 del Plan General, aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid (BOCM 25/01/08) para recalificar parte del Sistema General - Reserva Viaria para Distribuidor Regional DOS-5, según ámbitos afectados: en el sector PP I-3 (urbanizable programado) se descalificó la parte denominada DOS-5.2, de 136.759 m².

En desarrollo de la Modificación nº 5 del Plan General, se tramitó la **1ª Modificación del Plan Parcial del Sector P.P. I-3**, aprobada definitivamente y publicada en el BOCM el 17 de julio de 2008.

El **Proyecto de Parcelación** fue aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada del 23 de abril 2010.

El **Proyecto de Urbanización** fue aprobado definitivamente el 23 de julio de 2010 (publicado en el BOCM el 11 de agosto de 2010):

- El Consortio adjudicó en 2011 a FERROVIAL AGROMÁN, S.A. las obras de urbanización mediante concurso público.
- El inicio de las obras tuvo lugar el 25 de febrero de 2011 y su finalización el 15 de julio de 2016.

Una vez urbanizado, se formuló y aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, de 1 de octubre de 2020, la **Modificación nº 2 del Plan Parcial** (BOCM 13/11/2020), para favorecer la actividad industrial y terciaria. La Modificación fue objeto de **Informe Ambiental Estratégico** (ver Anexo 1.1) el cual no apreció efectos significativos sobre el medio ambiente.

2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Transcurridos cinco años se estima necesaria una nueva **Modificación nº 3 del Plan Parcial con el fin de facilitar el establecimiento de actividades empresariales**,

impulsando la actividad industrial mediante nuevas formas de implantación y su compatibilización en las parcelas terciarias.

Así, la presente **Modificación nº 3 del Plan Parcial Sector P.P. I-3 El Bañuelo** se formula para responder mejor a la demanda empresarial-industrial actual, y su necesidad y procedimiento **se justifica por lo siguiente:**

- Tras más de 20 años desde la aprobación del Plan Parcial, **la escasa implantación de actividades hace necesario reformar su Normativa para mejor responder a las demandas empresariales.** Estas vienen requiriendo mayor flexibilidad tanto en los usos tolerados como en la forma de instalarse y asociarse las actividades.
- La **Ley del Suelo** de la Comunidad de Madrid (tras su reforma por Ley 11/2022) dispone en su **Artículo 38.1** que **el porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada**, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.
- Aunque el **Plan Parcial calificó de uso Terciario el 20% de la edificabilidad del Sector, su demanda ha sido nula** desde que se urbanizó, debido sobre todo a la localización periférica de El Bañuelo.

El objeto de la Modificación es en síntesis el ajuste de la Normativa Urbanística del Plan parcial con un doble objetivo:

- Extensión de la calificación del **uso Industrial como uso característico y alternativo al de Servicios Terciarios en las parcelas calificadas como zonas de Ordenanza Terciario 1 y Terciario 2.**
- Favorecer el desarrollo de El Bañuelo **facilitando la implantación de actividades agrupadas en complejos inmobiliarios.**

La justificación de la presente Modificación del Plan Parcial concuerda también con la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de 2015, que argumentó así su procedencia y justificación:

.../... Es necesario introducir modificaciones en la regulación urbanística para permitir que se conserve, en la medida que lo requiera la actividad económica y el mercado inmobiliario, el tejido productivo existente y posibilitar la implantación de los nuevos usos de almacenamiento, logísticos y comerciales demandados. Para ello una de las medidas efectivas es la incorporación y regulación de nuevos tipos edificatorios que permitan la agrupación en un solo inmueble de diferentes empresas que desarrollen tanto actividades productivas como actividades de almacenamiento y comerciales, y que compartan servicios y dotaciones comunes.

3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALCANCE

1. Se amplía la calificación del uso de Industria del 80% al 100% del total del Sector, transformando las zonas de Ordenanzas Terciario 1 y Terciario 2 en zonas de

Actividad Empresarial 1 y 2 respectivamente, añadiendo en ellas al uso Terciario el uso de Industria como uso característico.

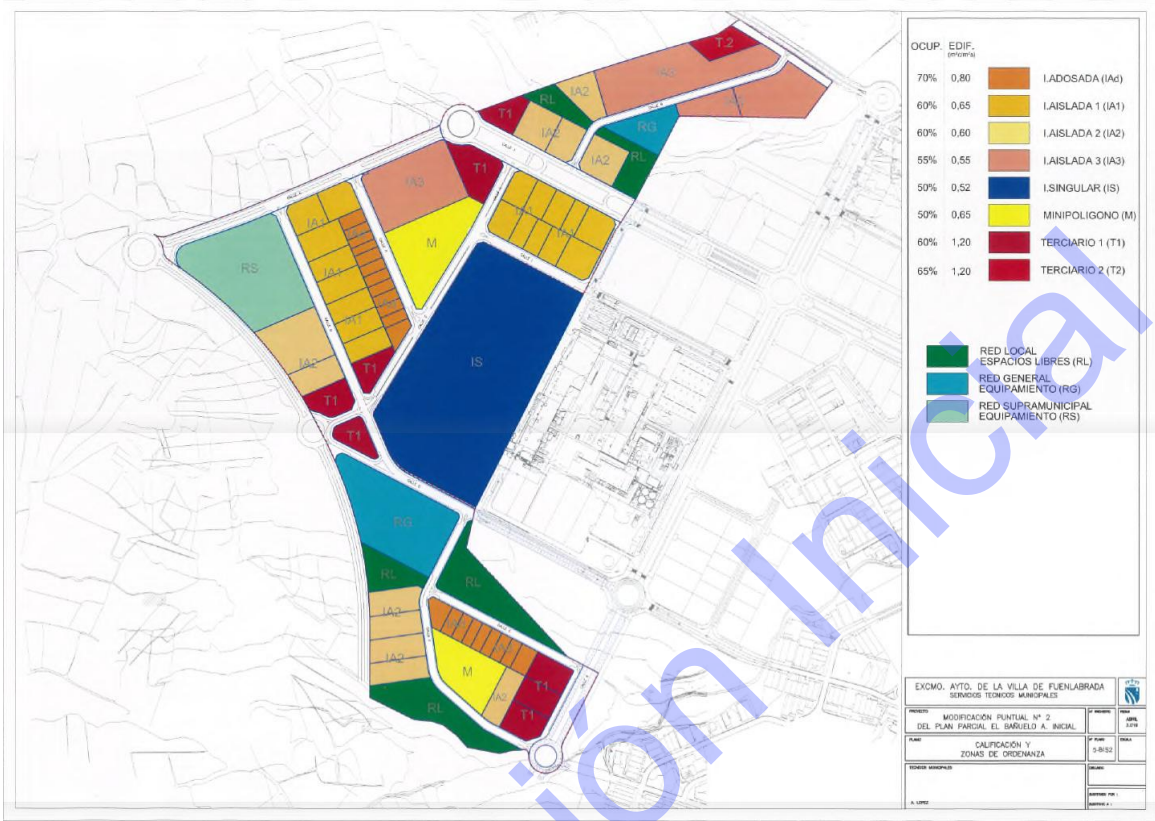
2. Se adaptan las Normas Urbanísticas a la citada modificación de las zonas de Ordenanza de uso Terciario, modificando los artículos 14.2, 20, 21, 29, 35 y 37.
3. Se modifica el Plano nº 5 Calificación y Ordenanzas, definiendo las zonas de Ordenanza de Actividad Empresarial 1 y 2 en lugar de las zonas de Terciario 1 y 2.
4. En las zonas de ordenanza de industria aislada se introduce la posibilidad de realizar distintas actividades en una misma parcela, introduciendo un nuevo apartado 3 en el artículo 18.
5. Como modificaciones menores:
 - Se corrige el artículo 29.1 eliminando la prohibición de instalar empresas de tratamiento de residuos, que quedarán reguladas por su normativa sectorial.
 - Se aumenta la altura máxima de cornisa de 12 a 14 metros en la zona de ordenanza de industria aislada 1, homogeneizando así los tres grados de esta tipología.
 - En las zonas de ordenanza de industria aislada se autorizan, con condiciones, las instalaciones auxiliares en los espacios de retranqueo, anteriormente prohibidas.
 - En las agregaciones definidas en los artículos 36 y 37 de la Normativa urbanística, se regulan las condiciones, en su caso, de segregación posterior.

El Cuadro resumen de la zonificación se mantiene invariable, sustituyendo simplemente el nombre de la zona de ordenanza *Terciario* por *Actividad Empresarial*:

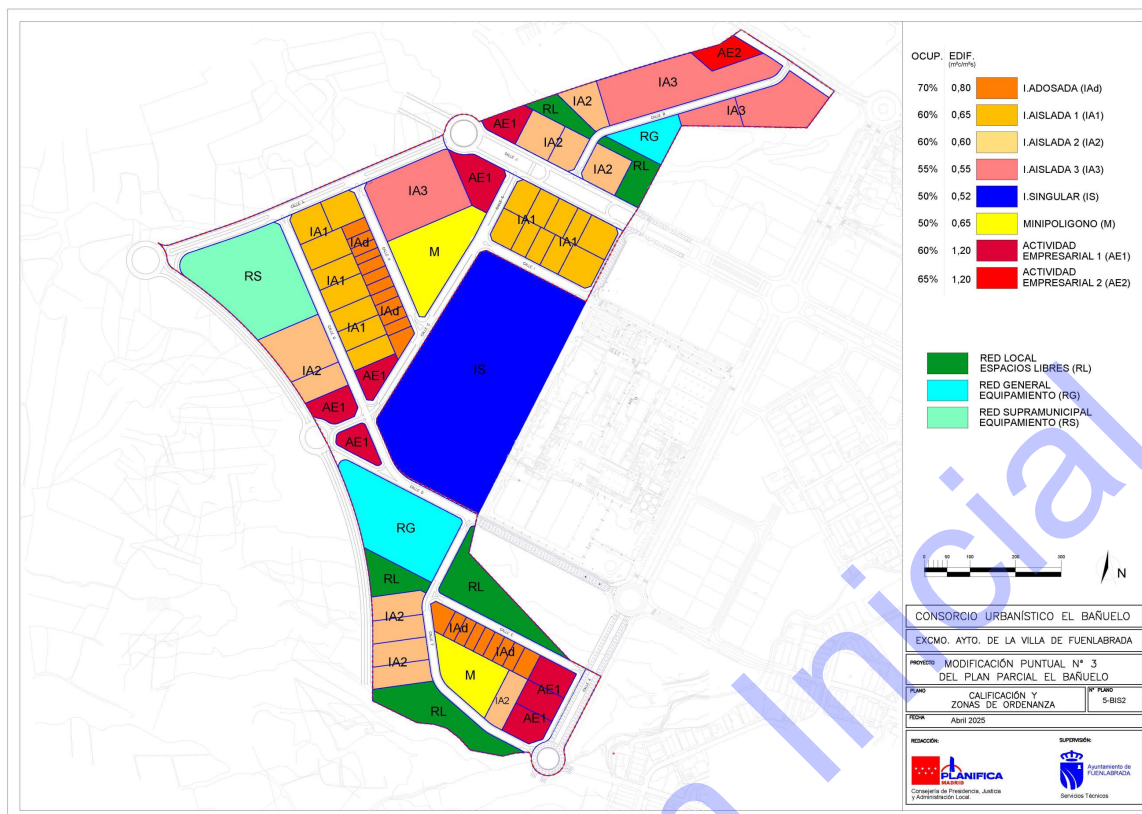
Ordenanza	Superficie (m ² .s)	E (m ² .c/m ² .s)	S.Edificable (m ² .c)
Minipolígono	40.287	0,65	26.186
Industria Adosada	31.576	0,8	25.261
Industria Aislada 1	76.881	0,65	49.973
Industria Aislada 2	75.536	0,6	45.322
Industria Aislada 3	82.358	0,55	45.297
Industria Singular	140.211	0,52	72.909
Actividad Empresarial 1 y 2	51.759	1,2	62.111
TOTAL	498.608		327.059

Consecuentemente, el ámbito del Plan Parcial se mantiene y no se modifican las Redes públicas. Se mantiene la ordenación salvo en la enunciada recalificación de Uso Terciario

a Actividad Empresarial, manteniendo en todo caso los coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento y por zona de Ordenanza y, por lo tanto, no se alteran la edificabilidad y el aprovechamiento totales.



PLANO CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN N°2 DEL P.P. I-3 (2020)



PLANO CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN Nº3 DEL P.P. I-3 (2025)

La Modificación nº3 del Plan Parcial se ampara en el **artículo 38.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** a los efectos de la consolidación del uso global de Industria para el Sector PP I-3, al calificar como uso característico- alternativo, en las parcelas calificadas con uso Terciario, el uso industrial.

Se mantiene la misma edificabilidad por usos, y dado que el uso Terciario es característico en las zonas de Actividad Empresarial, implica que se mantenga el aprovechamiento del Plan Parcial P.P. I-3. En consecuencia, la Modificación nº3 del Plan Parcial no implica alteraciones de derechos edificatorios de los distintos titulares en el sector.

La Modificación nº3 del Plan Parcial, que no requiere reformas de las infraestructuras ejecutadas, contará con los pertinentes Informes Sectoriales necesarios para su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada, aunque se puede avanzar que no tendrá efectos negativos sobre el Medio Ambiente, al igual que la Modificación nº2 vigente, aprobada en 2020 (Informe Ambiental de la Modificación nº2 en Anexo 1.1)

En síntesis, la presente Modificación nº 3 del Plan Parcial se formula al amparo del artículo 38.1 de la Ley del Suelo, con el siguiente alcance:

- Se mantiene la ordenación vigente y la calificación de los usos

cualificados/característicos en las manzanas y parcelas.

- Se mantiene, por tanto, la edificabilidad y el aprovechamiento de cada parcela o Zona de Ordenanza y de la totalidad del Sector.
- Afecta sólo a determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, y concretamente a algunas condiciones de parcelación, uso y edificación que se ajustan, aclaran o complementan.

Aprobación Inicial

**CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL
P.P. I-3 ÁREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA**

Zonas de Ordenanza	Característicos	Usos Compatibles Art. 9.1.11.2 (<50% de edificabilidad computable total) salvo Terciario 1 que será del 100%, o excepción expresa	
		Complementarios	Autorizables
Minipolígono	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas de la propia empresa para la actividad industrial que desarrolla
			Comercial asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser <50 m2
			Servicios Recreativos categoría ii
			Dotaciones y Servicios en todas sus clases
Industria Adosada Industria Aislada 1 Industria Aislada 2 Industria Aislada 3	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa
			Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m ²
			Dotaciones y Servicios en todas sus clases
			En Industria Adosada, además Servicios Recreativos en la categoría ii)
Industria Singular	Industria en general	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa
			Dotaciones y Servicios en todas sus clases
Actividad Empresarial 1 Actividad Empresarial 2	Uso de Servicios Terciarios Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Dotaciones y Servicios

Uso Industrial (según Art. 9.3.1 de la Normativa del P.G.O.U. que incorpora la modificación de 2015):

- Industria en general
- Talleres de automoción
- Servicios empresariales
- Almacenes – logística
- Exposición, venta y reparación de vehículos

Uso de Servicios Terciarios (según Art. 9.4.1 de la Normativa del P.G.O.U.):

- Hospedaje
- Oficinas
- Comercial
- Servicios recreativos
- Otros servicios terciarios

Uso de Dotaciones y Servicios (según Art. 9.5.1 de la Normativa del P.G.O.U.):

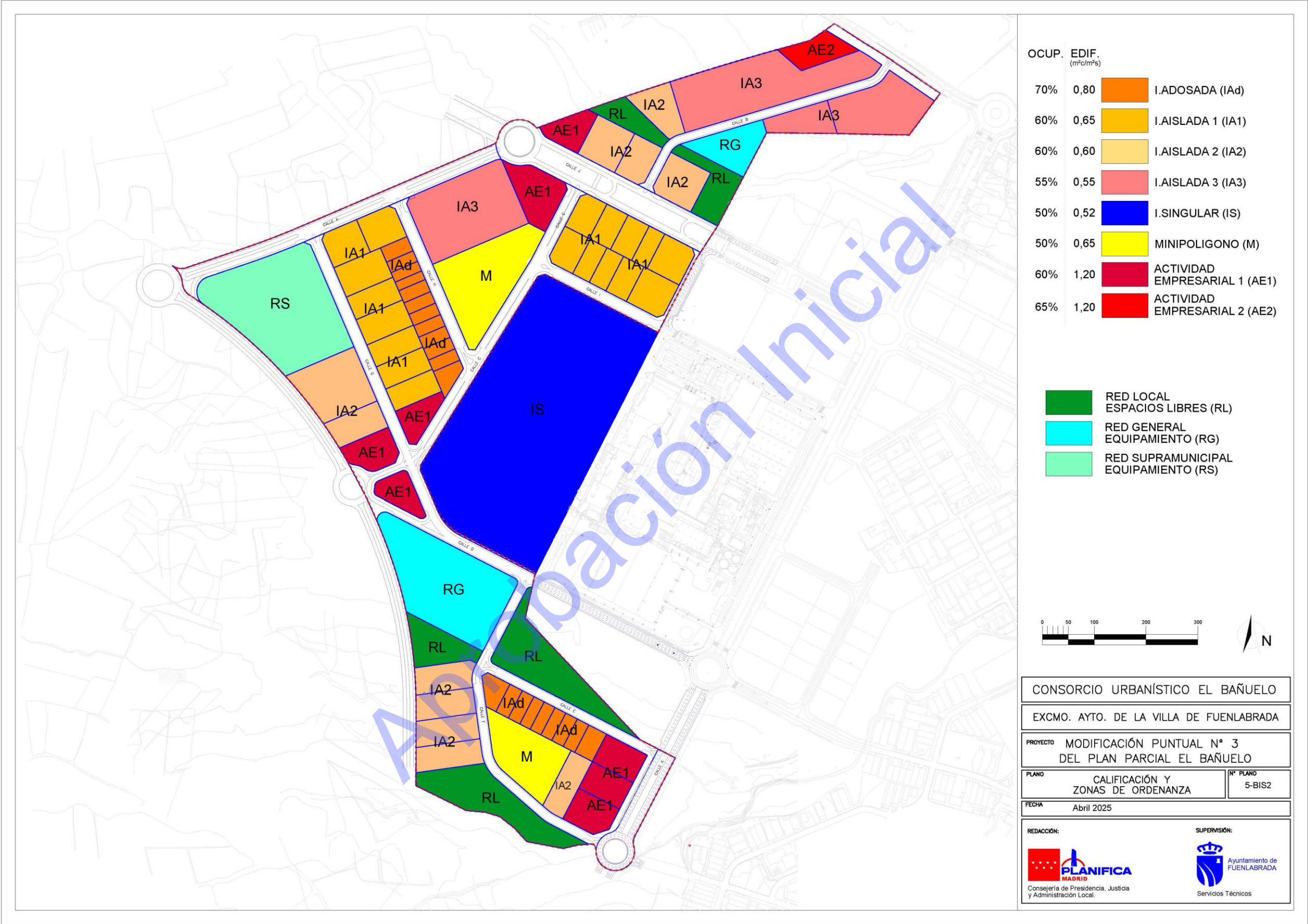
- Zonas Verdes
- Deportivo
- Equipamiento
- Servicios públicos y Administración Pública
- Servicios infraestructurales
- Red Viaria
- Servicios de transporte

CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL P.P. I-3 ÁREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA (Modificación nº 3)

Zonas de Ordenanza	Parcela Mínima (m2.s)	Parcela Máxima (m2.s)	Edificabilidad (m2.c/m2.s)	Ocupación (%)	Altura Máxima (m a cornisa)	Separación mínima de edificios	Número máximo de plantas	Retranqueo mínimo Alineación Exterior /Resto (m)	Plazas de Aparcamiento* (nº plazas /100m2.c)	Ajardinamiento (nº árboles/200m2 de espacio libre)
Minipolígono	6.000	-	0,65	50	11	½ H del edificio más alto / mínimo 5m	Libre	5	1	1
Industria Adosada	1.000	4.000	0,80	70	11	-	Libre	5	0,66	1
Industria Aislada 1	2.500	-	0,65	60	14	1/3 H del edificio más alto / mínimo 4 m	Libre	10 / 5	1	1
Industria Aislada 2	4.000	-	0,60	60	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Aislada 3	5.000	-	0,55	55	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Singular	Existente	-	0,52	50	14	H del edificio más alto / mínimo 10m.	3	10 - 7 / 5	1	1,33
Actividad Empresarial 1 (T) Terciario, (I) Industrial	1000 (T) 4000 (I)	-	1,20	60	20 (T) 14 (I)	1/2 H del edificio más alto / mínimo 5m.	5	H/2 – 5 – 7,5**	1,50 (T) 1,00 (I)	1,33
Actividad Empresarial 2	Existente	-	1,20	65	11		Libre	-	0,50	1,33
Equipamiento	-	-	1,00	60	16		4	10	1,50	2,00

* En Uso Industrial la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m2 o fracción de superficie construida

** El retranqueo mínimo a alineación exterior será de 7,5 m en el caso de frente de fachada a la Avenida de la Industria o Avenida de la Cantueña, y de 5m a linderos laterales y traseros



4 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES AL PLAN PROPUESTO.

1) Definición y valoración de la Alternativa 0.

La Alternativa 0 consistiría en mantener intacta la Normativa/Ordenanzas Zonales aplicables en el Sector El Bañuelo, alternativa que supondría la prolongación de un modelo urbanístico más rígido, basado en una demanda terciaria inexistente. El tiempo transcurrido hace necesaria la potenciación del uso Industrial como uso global para adaptar mejor El Bañuelo a demanda.

Aplicar la Alternativa 0, o no actualizar el Área industrial El Bañuelo, un espacio ya urbanizado, supondría un gran obstáculo para obtener en un tiempo prudencial el rendimiento socioeconómico que se debe exigir a toda actuación e inversión pública, como la ya realizada por el Consorcio.

2) Alternativas no valorables por falta de viabilidad

La consolidación de los derechos urbanísticos mediante los sucesivos instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, derechos con distintos titulares públicos – Consorcio, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Fuenlabrada - y privados, industriales incluidos, hace que no sean técnica y razonablemente viables las alternativas que contravienen el propio objeto del Consorcio, y que se enumeran a continuación:

- de restauración del sector como suelo rústico, o sin desarrollo urbano, vuelta atrás o parón que generaría elevados derechos indemnizatorios.
- de transformación a otros usos, terciario-comerciales o residenciales, alternativas que no cabe valorar, pues chocaría con el planeamiento general y la vocación industrial del espacio Cantueña-Bañuelo.

3) Otras alternativas de modificación del planeamiento y su valoración

La Reordenación del Área industrial El Bañuelo, con relocalización de usos, cambios de calificación y modificaciones de las Ordenanzas, podría ser una alternativa técnicamente viable, aunque con distintos grados de complejidad y dificultad según el alcance de las modificaciones:

La reordenación con afección a elementos estructurales de planeamiento general, como pudiera ser la reducción del uso terciario del sector, modificando edificabilidades y aprovechamiento de parcelas, podría obligar a tramitar en paralelo una Modificación del Plan General de Fuenlabrada.

Ello obligaría a la modificación posterior de los instrumentos de desarrollo y gestión, o de los proyectos de urbanización y parcelación/reparcelación ya ejecutados.

La consolidación de los derechos urbanísticos ya invocada en el apartado

anterior, y la complejidad instrumental y de gestión que generaría cualquiera de las reordenaciones alternativas, no permiten entrever un importante o razonable beneficio acorde al alcance de los procedimientos, con mayores dificultades y más largos en su tramitación.

En conclusión, todo lo indicado lleva a descartar el conjunto de alternativas de modificación del planeamiento que conlleven cambios en las calificaciones y edificabilidades vigentes.

4) Alternativa propuesta y su valoración

Como se ha explicado, lo que propone la Modificación puntual nº3 del Plan Parcial El Bañuelo es básicamente el ajuste de algunos parámetros y determinaciones de las Ordenanzas Zonales Terciario 1 y Terciario 2, y complementariamente una serie de mejoras de la Normativa urbanística.

La Modificación posibilita el incremento del uso global industrial al considerarlo como alternativo en las parcelas que se recalifican como Zona de Actividades Empresariales (antes Terciarias), donde sigue cabiendo el uso Terciario. Ello supone exclusivamente una mayor flexibilidad ordenancística de los usos compatibles, para favorecer la implantación de empresas, tanto industriales como terciarias o dotacionales.

Se pretende así adaptarse mejor a las demandas actuales, desde actividades logísticas y de almacenaje en edificio único o edificios de gran tamaño a actividades tecno-empresariales de nuevo cuño o de usos terciario- industriales en complejos empresariales.

5 EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Dado que El Bañuelo ya está urbanizado, y que el alcance de la Modificación proyectada parte del mantenimiento de edificabilidades y usos, se prevé dar continuidad al actual escenario de comercialización y oferta de parcelas, habida cuenta también que por la simplicidad del contenido de la Modificación del Plan Parcial no se prevé un largo proceso de tramitación de su procedimiento de evaluación ambiental, estimándose un plazo de seis meses desde su presentación hasta su aprobación.

No se observan impedimentos para que pueda edificarse durante el proceso de tramitación, siempre que se cumpla con las Ordenanzas actuales, así como con la normativa municipal y las pertinentes autorizaciones administrativas. Se estima un periodo de 5 años para una consolidación edificatoria parcial del uso industrial, y de 10 años para una colmatación más general.

6 EL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN.

El Sector ha sido ya urbanizado y recepcionada la urbanización por el Ayuntamiento, aunque pendiente de la constitución de la Entidad de Conservación. Las parcelas se encuentran explanadas.

Es decir, el medio ambiente de la situación actual y de partida se corresponde a un ambiente urbano de uso potencial industrial y complementariamente terciario, medio ambiente que no se alteraría en lo sustancial por la Modificación propuesta.

7 EFECTOS PREVISIBLES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

Consideraciones Generales: la Modificación de planeamiento propuesta afecta a un sector urbanizado y se limita a introducir ajustes tipológicos edificatorios, y aunque no se tramitara, se seguiría produciendo su desarrollo edificatorio de forma parecida, aunque excesivamente lenta.

El sector El Bañuelo cuenta ya con todos los servicios urbanos, sin requerirse modificaciones infraestructurales o de la red viaria y zonas verdes a causa de la modificación planteada. En consecuencia, la Modificación proyectada no producirá deterioro ambiental alguno, dado que ésta no altera los parámetros de uso predominante y edificabilidad, ni afecta a las infraestructuras, por lo cual se considera improcedente su cuantificación. No obstante, se procede a evaluar en su caso los efectos previsibles.



Valoración de los posibles efectos de la Modificación nº 3 sobre el medio

Se identifican los efectos de la Modificación diferenciados en tres aspectos:

A. Sobre el MEDIO FÍSICO: dado que El Bañuelo ya está urbanizado, del alcance de la Modificación no se deducen cambios con efectos sobre los siguientes aspectos:

- sobre el desbroce y despeje de la vegetación.
- sobre la contaminación atmosférica,
- sobre la contaminación acústica.
- sobre la contaminación lumínica,
- sobre la hidrología.

La Modificación ES PLENAMENTE COMPATIBLE con el Medio Físico, no produciendo NINGÚN EFECTO SIGNIFICATIVO respecto al Plan vigente

B. Sobre el MEDIO PERCEPTUAL, en relación con el Paisaje y la Incidencia Visual: la Modificación del Plan Parcial no genera cambios de paisaje ni mayor altura de la edificación, ni producirá cambios significativos para la percepción visual.

C. Sobre el MEDIO SOCIOECONÓMICO: dado el estado actual de la urbanización y el alcance de la Modificación del Plan Parcial, no se prevén o deducen efectos destacables sobre los siguientes aspectos:

- sobre protección de las carreteras colindantes.
- sobre las redes de servicios urbanísticos básicos.
- sobre la demanda de servicios y el consumo de energía.
- sobre las redes preexistentes.

Los efectos de la Modificación propuesta sobre la población de Fuenlabrada, de componente joven y con un paro relevante, se consideran POSITIVOS, pues, ante las dificultades de comercialización, la Modificación favorecerá las actividades empresariales, compatibles con el medio ambiente.

EFFECTOS POTENCIALES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La dinamización de la ocupación empresarial de El Bañuelo, ya urbanizado, hará menos necesaria la urbanización de nuevos espacios industriales, lo que contribuye a la reducción de emisiones contra el cambio climático. Y la mayor flexibilidad normativa puede ayudar a proyectar edificaciones más racionales y eficientes bioclimáticamente.

EFFECTOS SOBRE EL GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.
EFFECTOS SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

La Modificación del Plan Parcial propuesta incluye una memoria analítica de los referidos aspectos, estudiados ya en la Modificación nº 2 del Plan Parcial. En ambas se señala sus efectos POSITIVOS o NEUTROS en dichos aspectos respecto al Plan original, no sólo por su novedosa consideración, sino por favorecer una colonización más dinámica del sector que coadyuvará a disponer antes de servicio de transporte público, o de un mejor mantenimiento de calles y zonas verdes, y por todo ello, de mayor seguridad.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No se prevén efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

9 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de Medidas de la Comunidad de Madrid, Ap. 2, quinto párrafo *“Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA/13), se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley. En estos supuestos, la documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador. La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la LEA/13, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico”*.

El presente **Documento Ambiental Estratégico**, que cuenta con el contenido establecido en el Art. 29 de la LEA/13, **puede someterse al procedimiento de evaluación estratégica simplificada**, por lo siguiente:

a) La Modificación del Plan Parcial es una **Modificación menor** por afectar sólo a

determinaciones urbanísticas complementarias.

b) El alcance de la Modificación se ciñe al Área de 80 hectáreas de El Bañuelo, y más concretamente a las parcelas calificadas de usos industrial y terciario. Ello supone menos del 2% aproximadamente de la superficie del término municipal, considerándose por tanto como Modificación de reducida extensión.

c) Y no tiene efectos significativos sobre el Medio ambiente: el único condicionante ambiental del Informe Ambiental Estratégico de 2019 de la Modificación nº2 fué la Zonificación acústica, que se incluyó en el documento aprobado definitivamente.



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

4.1.1. De acuerdo al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Zonificación acústica

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Los suelos destinados a usos compatibles, en función del uso específico que se proponga, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, concretamente el Ayuntamiento deberá velar para que se adopten todas las medidas adecuadas para la prevención de la contaminación acústica y para la gestión de residuos.

En aplicación del artículo 31 de la Ley 21/2013, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31 de la Ley 21/2013, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente se consideran aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, no obstante cabe hacer mención de cara al órgano sustantivo que el objeto del Plan Parcial debe encontrarse dentro de las funciones atribuidas a este tipo de documento recogidas en el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la comunidad de Madrid, recordando que en el caso que el objeto del mismo exceda dichas funciones deberá tramitarse a través del documento urbanístico necesario que pueda darle cobertura.

Madrid,
El director general
de Sostenibilidad y Cambio Climático

Firmado digitalmente por JAIME SÁNCHEZ GALLEGÓ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.03.04 11:26:25 CET
Huella dig.: 2c0f0786a56b420a69426d8a4dbdfad65e8a5284

Fdo. Jaime Sánchez Gallego

10 MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Aunque no se prevén impactos directos negativos derivados de la Modificación, y por tanto no se requieren medidas específicas al respecto, puede ser conveniente proceder al seguimiento ambiental del desarrollo del Plan Parcial mediante la realización de los informes ambientales, de control y seguimiento, que el Ayuntamiento estime oportuno.

Aprobación Inicial

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO N° 1.1

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 DEL PLAN PARCIAL



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
Plaza de la Constitución 1
28943 Fuenlabrada (Madrid)

10-UB2-00219.8/2019
SIA 19/219

En contestación a su oficio de referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con fecha 4 de diciembre de 2019 y número de referencia 10/411685.9/19 por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual nº 2 del PPI "El Bañuelo" del término municipal de Fuenlabrada y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio climático formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

Con fecha 4 de diciembre de 2019 y referenciado con el número 10/411685.9/19, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica, procedente del Ayuntamiento de Fuenlabrada, relativa a la Modificación Puntual nº 2 del PPI "El Bañuelo" del término municipal de Fuenlabrada.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre de 2016, por tanto, con fecha 4 de diciembre de 2019 se inicia la evaluación ambiental estratégica

No obstante con número 10/094110.3/19 y fecha de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de 16 de diciembre de 2019 se comunica al Ayuntamiento de Fuenlabrada que la documentación remitida con fecha 4 de diciembre de 2019 resultaba insuficiente según lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, solicitándoles documentación relativa a leyenda inteligible de los planos aportados, zonas de ordenanza y el resultado del trámite de información pública.

Con fecha 8 de enero de 2020 y referencia nº 10/004308.9/20, se recibe parte de la documentación solicitada a excepción del trámite de información pública que con fecha 10 de febrero de 2020 y nº de registro 10/055054.9/20 fue remitido.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

La Modificación Puntual nº 2 del PPI "El Bañuelo" del término municipal de Fuenlabrada, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión celebrada el 8 de noviembre de 2019, BOCM nº 296 de 18 de noviembre de 2019 y fue sometido a exposición pública durante el periodo comprendido entre los días 19 de noviembre de 2019 y 15 de enero de 2020, ambos inclusive.

Según el certificado municipal de la exposición pública no ha habido alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1. Contenido

El Plan consta de la siguiente documentación:

- Memoria
- Objeto y justificación
- Contenido de la modificación
- Alcance y efectos de la modificación
- Sostenibilidad y viabilidad económica
- Evaluación ambiental
- Normativa urbanística
- Fichas de zonas de ordenanza
- Anexos
- Planos
- Documento ambiental estratégico

2.2. Ámbito, Objeto y Características urbanísticas del área ordenada por el Plan Parcial

El espacio donde se planea el desarrollo del Plan Parcial, se ciñe a un área de 80 hectáreas del Sector El Bañuelo y en concreto a las parcelas calificadas de uso industrial, terciario y dotacional. El suelo está clasificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado P.P. I-3, fue formulado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Fuenlabrada (2/10/2003). Para su desarrollo se constituyó el Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE). Posteriormente se gestionó la Modificación Puntual nº 5 del Plan General en cuyo desarrollo se tramitó la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector P.P. I-3 (Suelo Urbanizado Programado) en el año 2008.

El proyecto de urbanización fue aprobado en el año 2010, habiéndose realizado la urbanización del sector, pretendiendo favorecer la implantación de empresas en el Parque Industrial "El Bañuelo".

La presente modificación se limita a introducir ajustes topológicos edificatorios afectando a determinados artículos de la Normativa Urbanística, así como de las Fichas de las Zonas de Ordenanza. Se ha modificado el Plano nº 5 de Calificaciones y Ordenanzas exclusivamente en lo relativo a los porcentajes de ocupación de cada zona de ordenanza que se reflejaban en la leyenda, y añadiendo al plano las claves de Ordenanzas para facilitar su lectura.

En cuanto al ámbito del Plan Parcial, este se mantiene, y todos los cambios señalados anteriormente no modifican la superficie calificada según Zona de Ordenanza, ni sus coeficientes de edificabilidad ni por tanto la edificabilidad total y el aprovechamiento del Plan Parcial P.P. I-3.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276516397365118887009



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Tampoco se modifican las Redes ni, en definitiva, la Ordenación del Plan Parcial vigente (mayo de 2008).



Polígono industrial "El Bañuelo"

Ordenanza	Superficie (m ² .s)	E (m ² .c/m ² .s)	S. Edificable (m ² .c)
Minipolígono	40.287	0,65	26.186
Industria Adosada	31.576	0,8	25.261
Industria Aislada 1	76.881	0,65	49.973
Industria Aislada 2	75.536	0,6	45.322
Industria Aislada 3	82.358	0,55	45.297
Industria Singular	140.211	0,52	72.909
Terciario 1 y 2	51.759	1,2	62.111
TOTAL	498.608		327.059

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276516397365118887009



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276516397365118887009**

Condiciones de los usos

Artículo 29.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación

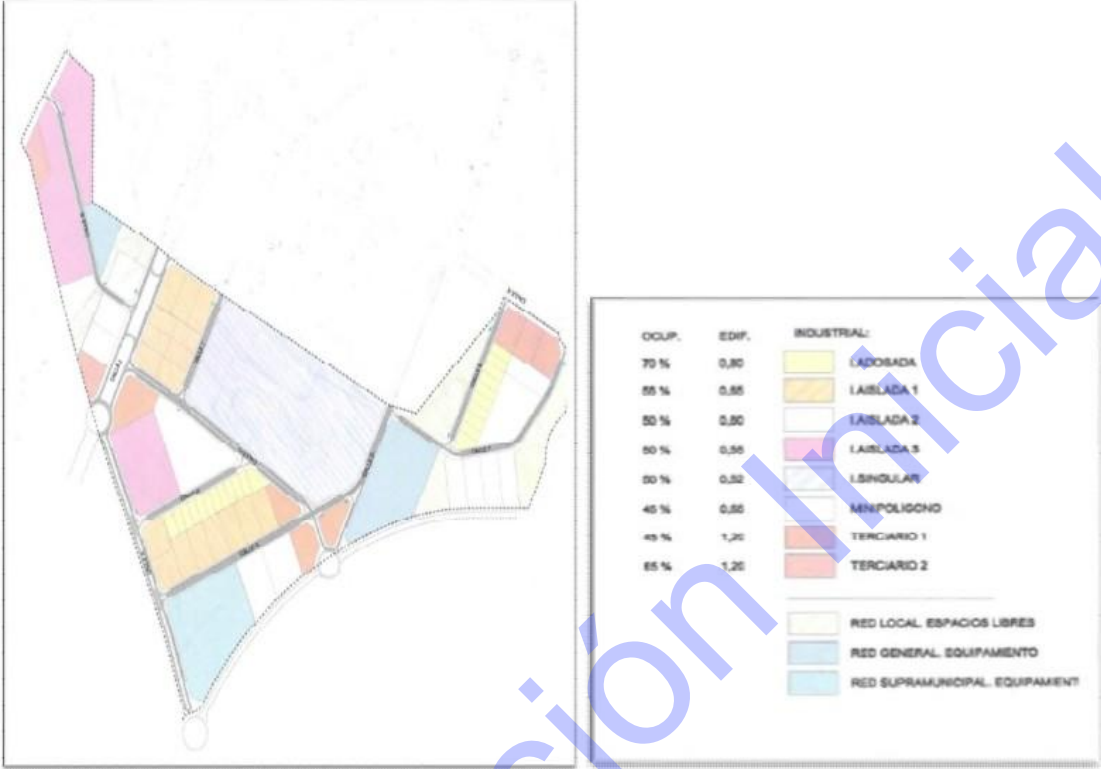
Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como uso característico del sector PPI-3, El Bañuelo, el uso industrial, al que se podrá destinar entre el 65 y 80% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles:

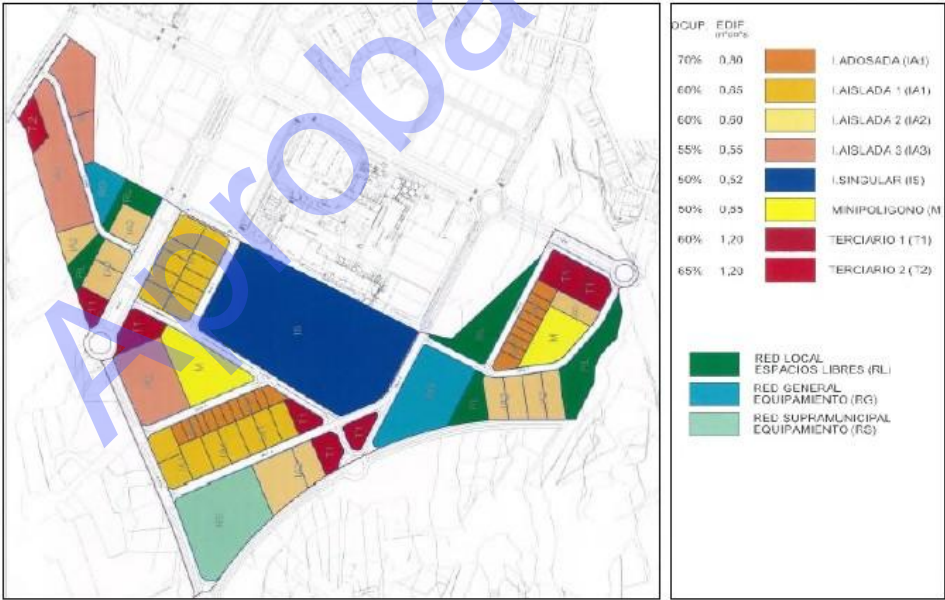
- Servicios Terciarios
- Oficinas (5-20) %
- Comercial (5-10) %
- Dotacional privado (0-5) %



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD



Plano de calificación y zonas de ordenanzas de la Modificación (2008)



Plano de calificación y zonas de ordenanzas de la Modificación (2019)

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas".

Por una parte, no han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se hubiesen podido manifestar mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública. Por otra parte, examinada la documentación obrante en el expediente y teniendo en cuenta el ámbito, muy reducido y local, y el contenido de la propuesta recibida se estima que al margen del propio Ayuntamiento en su condición de promotor del plan no existe otra administración pública afectada por el alcance del presente plan y por tanto no es necesario efectuar consulta alguna.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

El desarrollo del Plan Parcial que se pretende desarrollar, no produce efectos sobre los elementos estratégicos del territorio, ni sobre su desarrollo equilibrado. No se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno siempre que se cumplan las consideraciones y condicionantes descritos en los siguientes apartados de este informe.

La Modificación Puntual del Plan Parcial es de escasa magnitud ambiental, dado que los cambios propuestos, son puntuales sobre determinados artículos de la Normativa Urbanística y de las Fichas de las Zonas de Ordenanza, no afectando a la edificabilidad total ni al aprovechamiento.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo anterior, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático no aprecia que el Modificación Puntual nº 2 del PPI "El Bañuelo" del término municipal de Fuenlabrada, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en este Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del plan parcial

Se deberán considerar y tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276516397365118887009



4.1.1. De acuerdo al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Zonificación acústica

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Los suelos destinados a usos compatibles, en función del uso específico que se proponga, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, concretamente el Ayuntamiento deberá velar para que se adopten todas las medidas adecuadas para la prevención de la contaminación acústica y para la gestión de residuos.

En aplicación del artículo 31 de la Ley 21/2013, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31 de la Ley 21/2013, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente se consideran aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, no obstante cabe hacer mención de cara al órgano sustantivo que el objeto del Plan Parcial debe encontrarse dentro de las funciones atribuidas a este tipo de documento recogidas en el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la comunidad de Madrid, recordando que en el caso que el objeto del mismo exceda dichas funciones deberá tramitarse a través del documento urbanístico necesario que pueda darle cobertura.

Madrid,
El director general
de Sostenibilidad y Cambio Climático

Firmado digitalmente por JAIME SÁNCHEZ GALLEGO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.03.04 11:26:25 CET
Huella dig.: 2c0f386a56b420a69426d8a4dbdfad65e8a5284

Fdo. Jaime Sánchez Gallego

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

7 de 7

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO Nº 1.2

PUBLICACIÓN EN BOCM DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

- 4 *RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2020, del Director General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial I-3 "El Bañuelo", del término municipal de Fuenlabrada, promovido por el Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" (expediente: 10-UB2-00219.8/2019, SIA 19/219).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial I-3 "El Bañuelo", del término municipal de Fuenlabrada, promovido por el Consorcio Urbanístico "El Bañuelo". El texto del citado Informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta <http://www.madrid.org/legislacionambiental/>, así como en las dependencias del Centro de Documentación Ambiental de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, sitas en la calle Alcalá, número 16, segunda planta, 28014 Madrid.

Madrid, a 10 de marzo de 2020.—El Director General de Sostenibilidad y Cambio Climático, PDF (Resolución de 16 de septiembre de 2019), el Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, Mariano Oliveros Herrero.

(02/8.529/20)



CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO N° 2

DOCUMENTOS REFUNDIDOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

Nº 2.1

**DOCUMENTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN 3.**

NORMATIVA URBANÍSTICA.

<u>NORMATIVA URBANÍSTICA (modificada)</u>	3
<u>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES</u>	3
<u>Artículo 1.- Objetivo</u>	3
<u>Artículo 2.- Ámbito</u>	3
<u>Artículo 3.- Relación con el planeamiento de rango superior</u>	3
<u>Artículo 4.- Vigencia del Plan Parcial</u>	3
<u>Artículo 5.- Efectos del Plan Parcial</u>	3
<u>Artículo 6.- Documentación del Plan Parcial</u>	3
<u>Artículo 7.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial</u>	4
<u>CAPÍTULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL</u>	5
<u>Artículo 8.- Competencias de la actuación</u>	5
<u>Artículo 9.- Ejecución del planeamiento</u>	5
<u>Artículo 10.- Sistema de ejecución</u>	5
<u>Artículo 11.- Proyectos de urbanización</u>	5
<u>Artículo 12.- Licencias</u>	6
<u>CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u>	6
<u>Artículo 13.- Clasificación del suelo</u>	6
<u>Artículo 14.- Calificación y regulación de usos del suelo</u>	6
<u>Artículo 15.- Dominio público y privado del suelo</u>	7
<u>Artículo 16.- Derecho de superficie</u>	7
<u>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</u>	7
<u>Artículo 17.- Redes de infraestructuras</u>	7
<u>CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN</u>	16
<u>Artículo 18.- Parcelación</u>	16
<u>Artículo 19.- Ocupación máxima de parcela</u>	17
<u>Artículo 20.- Edificabilidad</u>	17
<u>Artículo 21.- Alturas y Separación entre edificios</u>	17
<u>Artículo 22.- Alineaciones</u>	18
<u>Artículo 23.- Retranqueos</u>	18
<u>Artículo 24.- Cerramientos de parcelas</u>	18
<u>Artículo 25.- Ajardinamiento de parcela</u>	19
<u>Artículo 26.- Calidad constructiva de las edificaciones</u>	19
<u>Artículo 27.- Conservación de las construcciones</u>	19
<u>Artículo 28.- Condiciones de accesibilidad y seguridad de la edificación</u>	19

<u>CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE LOS USOS</u>	20
<u>Artículo 29.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación</u>	20
<u>CAPÍTULO 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS</u>	21
<u>Artículo 30.- Diferencia de alturas entre edificios adosados</u>	21
<u>Artículo 31.- Tendidos eléctricos y telefónicos</u>	21
<u>Artículo 32.- Rótulos y Señalizaciones</u>	22
<u>CAPÍTULO 8.- CONDICIONES AERONÁUTICAS</u>	23
<u>Artículo 33.- Servidumbres aeronáuticas</u>	23
<u>CAPÍTULO 9.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</u>	23
<u>Artículo 34.- Obligación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación</u>	23
<u>CAPÍTULO 10. ACTUACIONES ESPECIALES DE DESARROLLO</u>	23
<u>Art.35. Actuaciones especiales. Tipos</u>	23
<u>Art. 36. Edificación en agregaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza</u>	23
<u>Art. 37. Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial</u>	25

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo

El Plan Parcial correspondiente al sector de suelo urbanizable PPI-3, El Bañuelo, tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa pública previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Artículo 2.- Ámbito

El ámbito de aplicación de la normativa es el Sector PPI-3, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, reflejado en el plano 3. Clasificación del suelo y división básica del territorio, de dicho Plan y en el plano 1. Planeamiento vigente del Plan Parcial.

Artículo 3.- Relación con el planeamiento de rango superior

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación y normativa de rango superior.

Artículo 4.- Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la comunidad de Madrid, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Artículo 5.- Efectos del Plan Parcial

La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.- Documentación del Plan Parcial

El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria
2. Normativa urbanística
3. Planos

Artículo 7.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial

En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante, son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

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

1. Normativa Urbanística
2. Determinaciones numéricas de la memoria
3. Planos
4. Memoria

CAPÍTULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 8.- Competencias de la actuación

La elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, según el procedimiento y en los plazos establecidos en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.- Ejecución del planeamiento.

La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde directamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.- Sistema de ejecución

El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial será el de expropiación, pudiendo llevarse a cabo por cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 118 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, que aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos y adscritos al sector. No obstante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 122 de la Ley del Suelo autonómica, podrá liberar la expropiación determinados bienes que no sean incompatibles con la ordenación propuesta, imponiendo las condiciones urbanísticas que correspondan.

El beneficiario de la expropiación, como titular fiduciario, será el Consorcio Urbanístico El Bañuelo, constituido para el desarrollo del Sector entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid (Consejería de Economía), al cual corresponde también la ejecución de la urbanización.

Artículo 11.- Proyectos de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12.- Licencias

El procedimiento para otorgar licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 13.- Clasificación del suelo

El suelo de desarrollo por el presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, estando previsto su desarrollo en el primer cuatrienio.

Artículo 14.- Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan Parcial establece en el plano 4. Zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zonas dotacionales, que corresponden a los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a las redes públicas, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

14.1.- Zonas dotacionales

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

- Red de Infraestructuras
- Red de zonas verdes y espacios libres
- Red de equipamientos sociales

14.2.- Zonas particulares

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

Industria:

- Industria Adosada
- Industria aislada en parcela pequeña
- Industria aislada en parcela mediana
- Industria aislada en parcela grande

- Industria singular
- Minipolígono

Uso Terciario e Industria:

- Actividad Empresarial 1
- Actividad Empresarial 2

Artículo 15.- Dominio público y privado del suelo

El Plan Parcial establece el régimen de dominio del suelo de cada una de las zonas en que se divide el ámbito ordenado.

Dominio público:

Constituyen el dominio público los terrenos que el Plan Parcial así determina y que corresponden a los obtenidos por cesión para las redes públicas.

Dominio privado:

Constituyen el suelo de dominio privado los terrenos que el Plan Parcial así determina y que se corresponden con aquellos a los que se les asigna un aprovechamiento lucrativo.

Artículo 16.- Derecho de superficie

El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 17.- Redes de infraestructuras

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

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

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

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

- Suministro de gas

Además de la documentación mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000
- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.
- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

17.1.- Red de Comunicaciones: Red Viaria

17.1.1.- Alineaciones y Rasantes

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial. El diseño del viario establecido en el Proyecto de Urbanización podrá modificar el del Plan Parcial, siempre que no reduzca la superficie destinada a plazas de aparcamiento.

17.1.2.- Pendientes Longitudinales

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

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

17.2.- Alumbrado Público

17.2.1.- Criterios de Diseño

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

17.2.2.- Requerimientos Luminotécnicos

- Bulevares y avenidas principales

- ✓ Iluminancia media en calzada: 20 lux
- ✓ Iluminancia mínima en acera: 1 lux
- ✓ Uniformidad global calzada: 0,4
- ✓ Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P. (Halogenuros metálicos en glorietas)
- ✓ Disposición recomendada: bilateral pareada
- Resto de Viario
 - ✓ Iluminancia media en calzada: 15 lux
 - ✓ Iluminancia mínima en acera: 1lux
 - ✓ Uniformidad global calzada: 0,25
 - ✓ Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P.
 - ✓ Disposición recomendada: Tresbolillo
- Zonas verdes y espacios libres
 - ✓ Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia: 4-8 lux
 - ✓ Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia: 1 lux
 - ✓ Iluminancia mínima en cualquier punto: 0,2 lux
 - ✓ Cromatismo recomendado: lámparas Vapor Mercurio Color Corregido V.S.A.P.

17.2.3.- Componentes de la Instalación

17.2.3.1.- Luminarias

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

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

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de medianoche.

17.2.3.2.- Lámparas

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

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

17.2.3.3.- Soportes

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

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

17.2.3.4.- Centros de Mando

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

17.2.3.5.- Tendidos Eléctricos

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

17.4. Jardinería y mobiliario Urbano en redes viarias

17.4.1.- Zonas dotacionales

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

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

17.4.2.- Arbolado

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

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

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

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

17.4.3.- Arbustos y Plantas Tapizantes

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

17.4.4.- Mobiliario Urbano

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

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

17.5.- Redes de Servicios Urbanos

17.5.1.- Suministros de Agua

17.5.1.1.- Dotación

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

- Zonas Industriales
 - ✓ Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea
 - ✓ Factor punta 2,5
- Zonas de Equipamiento y Servicios
 - ✓ Dotación 80 litros por empleo y día
 - ✓ Factor punta 2,5
- Dotación contra incendios 30 litros /segundo

17.5.1.2.- Conexiones

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

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

17.5.1.3.- Elevación

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

17.5.2.- Disposición

17.5.2.1.- Características de la red

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

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

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100mm.

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

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

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

17.5.2.2.- Características de los materiales

Cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

17.5.2.3.- Acometidas domiciliarias

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

17.5.3.- Red de riego

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

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

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

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

17.5.4.- Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los

hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

17.5.5.- Alcantarillado

17.5.5.1.- Características de la red

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

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

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

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

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

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

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

17.5.5.2.- Características de los materiales

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/1986), en las condiciones allí señaladas.

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

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

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

17.6.- Redes de servicios: suministro de energía eléctrica

17.6.1.- Conexiones

Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

17.6.2.- Cálculo

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

17.6.3.- Disposición del tendido de media tensión

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

17.6.4.- Centros de Transformación.

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

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

17.6.5.- Disposición del tendido de baja tensión

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

17.6.6.- Normas de Obligado Cumplimiento

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

17.7.- Redes de servicios: Telefonía, comunicaciones y otros servicios

17.7.1.- Telefonía

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la Normativa Municipal posibilitando la presencia de más de 1 operadora.

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

17.7.2.- Gas

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

Aprobación Inicial

CAPITULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 18.- Parcelación

Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial. La parcelación del ámbito del Plan Parcial se realizará con arreglo a las condiciones establecidas en las Fichas de las Normas Urbanísticas, siendo indicativa la propuesta realizada en el plano nº 6 de la Modificación Puntual nº1 del mismo.

Art. 18.1.- Agregaciones de parcelas

Se permite la agregación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones, con las limitaciones establecidas en las fichas de las zonas de ordenanza, y en el capítulo 10 de la presente Normativa.

Las Agregaciones podrán ser de Parcelas del mismo Uso, Industrial o Terciario, o de Parcelas de Uso mixto, Terciario-Industrial” en los ámbitos y condiciones que determina el referido Capítulo 10.

Art. 18.2.- Segregación de parcelas

En ningún caso se permite la segregación de parcelas que dé lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona de ordenanza donde se efectúe la segregación.

Art. 18.3.- Parcela compartida para distintas actividades

En las zonas de ordenanza de industria aislada se podrán realizar en una misma parcela dos o más actividades compatibles según la normativa vigente, con las siguientes limitaciones:

- a) La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para su zona de ordenanza.
- b) El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la Zona de Ordenanza aplicable.
- c) La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de la respectiva zona de ordenanza.
- d) Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.

Además, se deberán aplicar estas mismas condiciones en la zona de ordenanza de actividad empresarial 1 en caso de desarrollar actividades industriales, las

cuales deberán tener el número y la dimensión mínima señalados para la zona de ordenanza de industria aislada 2.

Artículo 19.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Artículo 20.- Edificabilidad

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En las Zonas particulares de uso Industrial se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En las Zonas particulares de Actividad Empresarial se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 m.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

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

Artículo 21.- Alturas y Separación entre edificios

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

Excepcionalmente, para la tipología de industria aislada el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas de la edificación de las definidas en las fichas si

fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio, debiendo ser en cualquier caso inferior a 20 metros.

Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima contemplada en las fichas urbanísticas.

En Ordenanzas de uso industrial y tipología aislada, cuando dentro de una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, estos cumplirán una separación entre ellos igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros. En la Zona particular de Ordenanza de Actividad Empresarial, esta separación será de un medio de la altura del más alto con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 22.- Alineaciones

Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 6.- Alineaciones y Red viaria, son de carácter obligatorio.

Se entiende como alineación exterior la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

Artículo 23.- Retranqueos

Con carácter general no se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas. Se permiten con carácter particular en aquellos casos que el diseño del edificio lo aconseje, con un máximo de 0,70 m.

Se permite la instalación de marquesinas en los aparcamientos ubicados en los espacios de retranqueo.

Artículo 24.- Cerramientos de parcelas

Los cerramientos a alineaciones exteriores tendrán una altura máxima de 1,75 m., se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite otro tipo de cerramientos, cuando sea necesario por motivos de seguridad, siempre que no supere la altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Los cerramientos a linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima de 2,00 m. de altura total. Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales.

Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia de altura mayor será exigible un estudio pormenorizado de las alturas resultantes.

Artículo 25.- Ajardinamiento de parcela

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

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado por las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar ratios inferiores cuando fuese indispensable para el proceso productivo a desarrollar en el edificio debiendo ser sustituidos por las medidas compensatorias que establezca el Ayuntamiento en cada caso, que será con carácter general el doble del número necesario para dar cumplimiento a los estándares establecidos para cada parcela.

Artículo 26.- Calidad constructiva de las edificaciones

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

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc.

Artículo 27.- Conservación de las construcciones

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

Artículo 28.- Condiciones de accesibilidad y seguridad de la edificación

Los edificios públicos y los edificios privados resultarán accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán a las determinaciones con este fin contenidas en la legislación sectorial aplicable.

La Edificación y sus elementos de urbanización adscritos, conforme a la Ley 38/1999, deben cumplir las condiciones del CT DB SUA al respecto, y en concreto sobre itinerarios y aparcamientos accesibles, pavimentos, etc.

Artículo 28.1. Accesos y Aparcamientos

Se creará en cada parcela al menos un itinerario accesible y seguro, bien iluminado que comunique la acera y el edificio. Los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimentos diferenciados o pintura, y contarán con la señalética informativa adecuada.

Los aparcamientos garantizarán una mínima iluminación y la seguridad, con un itinerario peatonal seguro, y los timbres de alarma pertinentes. Para reservas de aparcamientos accesibles, aseos y vestuarios, etc... se estará a lo dispuesto en el CT-DB-SUA.

Las dotaciones de aparcamiento serán, al menos, las que se determinan en las Fichas de las Zonas de Ordenanza.

Dicha dotación se podrá reducir en edificios de nueva construcción con uso y actividad definidos, en los que se documente que no resulta necesaria en función de las superficies de aquellos usos y actividades que no requieren la presencia de personas, como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etc.

Artículo 28.2. Edificación y Servicios accesibles

Los edificios contarán con las mínimas condiciones de ventilación e higiénicas. Se procurará la iluminación natural y el soleamiento en su caso, de los espacios comunes, favoreciendo el trabajo colectivo.

Los espacios de servicio o de apertura al público se dispondrán en relación directa con el itinerario principal de acceso de la parcela, y contará con la señalética informativa adecuada. Cuando se requieran aseos públicos, se dispondrá un espacio tranquilo y adecuado en mobiliario e iluminación para la lactancia y el cambio de bebés.

Si los aseos se diferencian por sexos, se procurará la paridad proporcional. Las cabinas de inodoros y vestuarios garantizarán la movilidad fluida de acuerdo a lo dispuesto en el CTE-SUA-9 Accesibilidad.

Los edificios de varias plantas tendrán un itinerario vertical accesible y seguro, con ascensor en su caso, complementado con los itinerarios horizontales que garanticen la evacuación.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 29.- Condiciones de los usos del suelo y de la edificación

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, el uso global (LSCM) o característico (PG) del sector PPI-3 El Bañuelo, es el industrial, al que se deberá destinar entre el 65 y el 100% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles, hasta un máximo del 35% del sector, en edificio-parcela exclusivo:

- Servicios Terciarios en las Zonas de Actividad Empresarial.
- Dotacional privado en todas las zonas.

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

En las parcelas de uso industrial el porcentaje de uso compatible será inferior al 50% de la edificabilidad (artículo 9.1.11.2 del Plan General).

29.1.- Otras regulaciones generales de los usos

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

No obstante, y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación, los siguientes usos:

- Mataderos de Animales
- Las actividades mineras y extractivas.
- Vivienda de guardería

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 30.- Diferencia de alturas entre edificios adosados

En las edificaciones adosadas no podrán superarse los 2 m de diferencia entre alturas. Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia mayor será exigible un estudio pormenorizado de los volúmenes resultantes.

Artículo 31.- Tendidos eléctricos y telefónicos

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

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

Artículo 32.- Rótulos y Señalizaciones

- Señalización general: Debe de estar unificado el diseño y tamaño de la misma, ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.
- Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.
- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: Los rótulos de identificación de cada calle se situarán en los cruces, y la numeración de cada parcela se situará en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: Se especificará la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el acceso a los Minipolígonos deberá figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.

Los criterios de diseño de rótulos y señalizaciones deberán ser fijados por el Proyecto de Urbanización, o proyecto específico al efecto.

CAPÍTULO 8.- CONDICIONES AERONÁUTICAS

Artículo 33.- Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación aérea, en particular a lo establecido en los decretos de 24 de febrero de 1972 y 9 de julio de 1974.

CAPÍTULO 9.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 34.- Obligación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación

Los propietarios integrados en el ámbito del Plan Parcial vendrán obligados a constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del Polígono, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obligaciones recíprocas se desarrollarán en el oportuno Convenio Marco de Colaboración, en la forma y condiciones previstas en la legislación vigente, y con una duración determinada.

CAPÍTULO 10. ACTUACIONES ESPECIALES DE DESARROLLO

Art.35. Actuaciones especiales. Tipos

Son actuaciones especiales aquellas que se pueden desarrollar en parcelas con diferentes zonas de Ordenanza.

Se establecen dos tipos de actuaciones especiales:

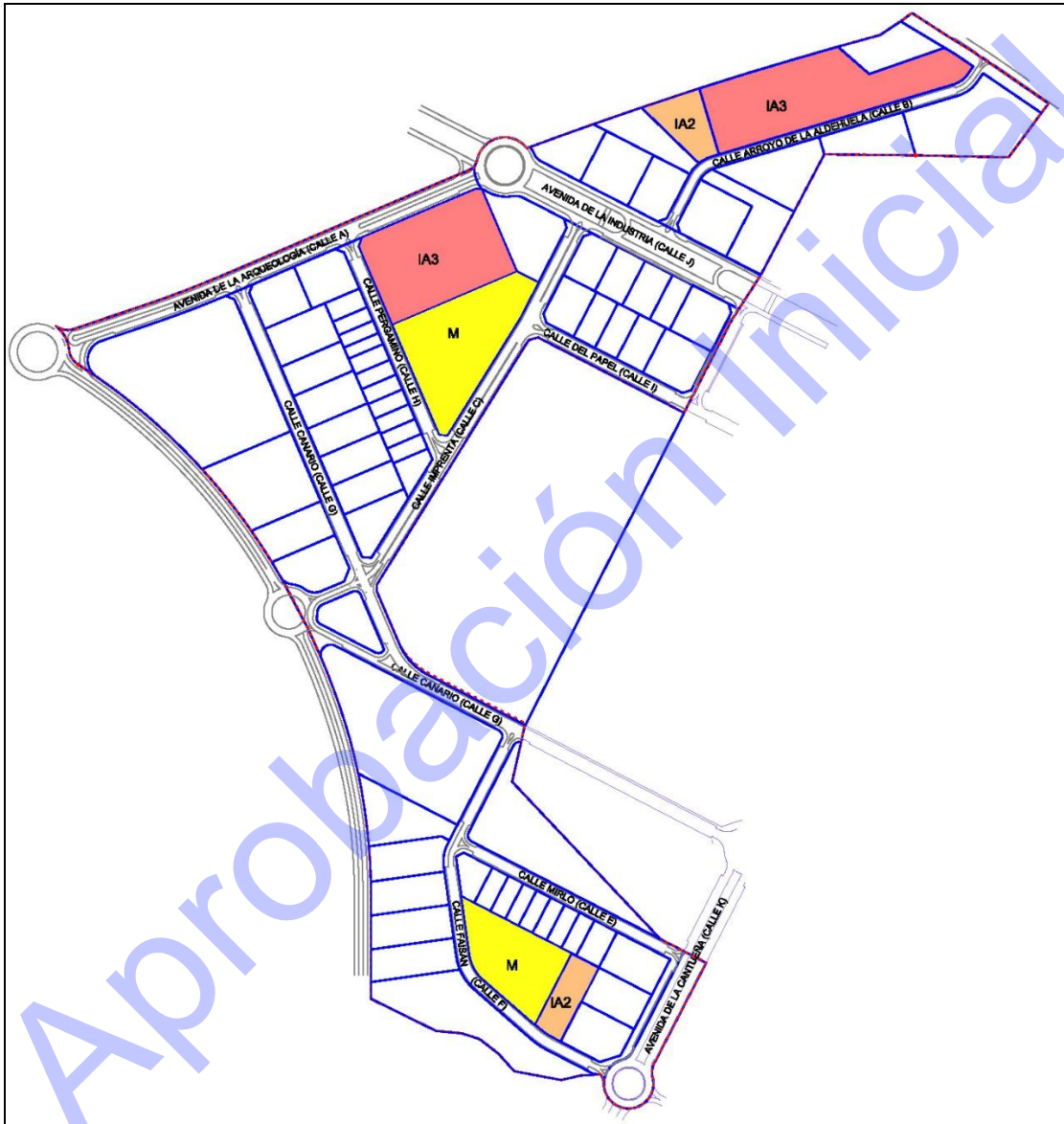
- Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con uso industrial, pero diferente zona de Ordenanza, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 36.
- Edificación en agregaciones de parcelas en zona de ordenanza de industria aislada con zona de ordenanza de actividad empresarial, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 37, a desarrollar mediante Estudios de Detalle previos.

Art. 36. Edificación en agregaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza

1. Ámbitos potenciales

Se permiten exclusivamente las siguientes agregaciones de parcelas de uso Industrial con distintas Ordenanzas:

- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 2 en Calle Faisán (Calle F)
- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 3 en Calle Pergamino (Calle H)
- Agrupación de parcelas de Industria Aislada 2 e Industria Aislada 3 en Calle Arroyo de la Aldehuela (Calle B)



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas de uso industrial con distintas Ordenanzas

2. Condiciones complementarias de aplicación.

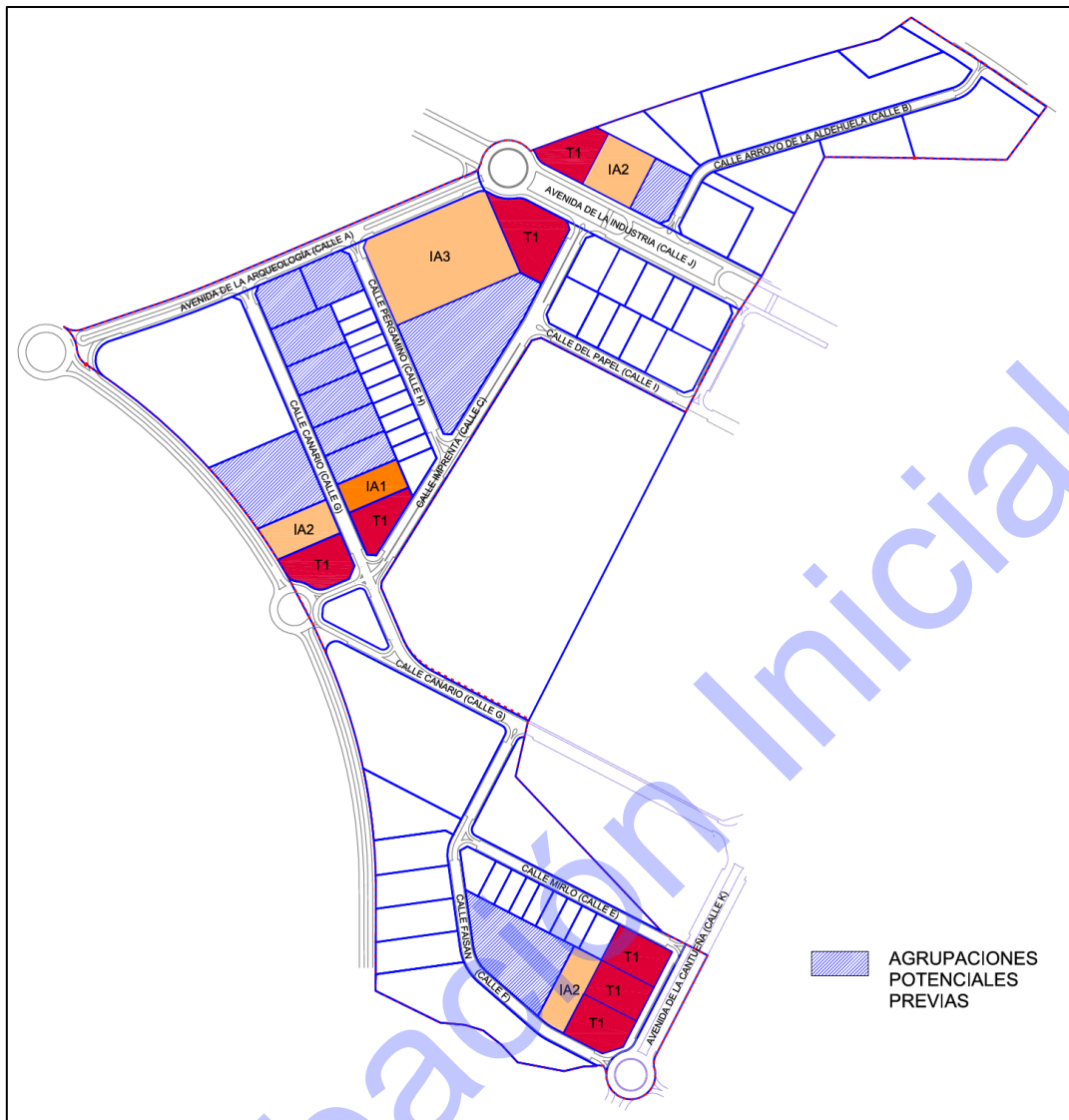
- En las parcelas resultantes de las potenciales agrupaciones del apartado 1, la Edificación se regulará mediante aplicación de la Ordenanza de Industria Aislada 3, excepto el coeficiente de edificabilidad.
- El coeficiente de edificabilidad de la parcela agrupada será el resultante del sumatorio de las edificabilidades de las parcelas objeto de agrupación, dividido por la superficie total de las parcelas agrupadas.
- Una vez agrupadas las parcelas, y habiéndose materializado parte de la edificabilidad sobre las mismas, sólo se podrán hacer segregaciones en caso de que sobre las fincas resultantes se verifique el cumplimiento del coeficiente indicado en el apartado anterior, juntamente con el resto de las condiciones de la zona de ordenanza de Industria Aislada 3.
- Sólo en caso de mantenerse las parcelas previamente agrupadas como solares no edificadas, se podrá recuperar la zonificación previa (minipolígono, IA 1 o IA 2) de las zonas de ordenanza del Plan parcial.

Art. 37. Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial

1. Ámbitos potenciales

Los ámbitos de posibles agregaciones de parcelas en zona de ordenanza de Actividad Empresarial 1 con sus colindantes en zona de ordenanza de Industria Aislada son los siguientes:

- Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Cantueña (Calle K PP) con vuelta a Calle Faisán (Calle F PP).
- Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 3 en Avda. de la Arqueología (Calle A PP) con vuelta a Avenida de la Industria (Calle J PP)
- Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Industria (Calle J PP)
- Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 2 en Calle Canario (Calle G PP)
- Agrupación de parcelas de Actividad Empresarial 1 con Industria Aislada 1 en Calle Canario (Calle G PP)



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada

2. Condiciones de ordenación. Proyecto unitario o Estudio de Detalle.

El desarrollo de una actuación conjunta en los ámbitos de las potenciales Agregaciones de Parcelas que se relacionan en el punto 1 anterior, salvo redacción de Proyecto unitario, requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y de los usos específicos proyectados.

Los Estudios de Detalle justificarán su compatibilidad con el planeamiento, con las siguientes limitaciones:

- La superficie edificable total no superará la suma de las superficies máximas edificables de las parcelas agregadas, debiendo materializarse la correspondiente a la zona de actividades empresariales (1,2 m²/m²) sobre la superficie de su zona de ordenanza.

- Asimismo, los usos terciarios se deberán situar en la Zona de Ordenanza de Actividad Empresarial.
- No se podrá utilizar edificabilidad de la zona industrial como uso terciario. Solo podrá minorarse la superficie edificable de uso terciario, en favor del industrial.
- Las actividades de uso terciario de la zona de ordenanza de Actividad Empresarial deberán situarse en edificaciones aisladas separadas de las de uso industrial con las condiciones señaladas al efecto en la ficha de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.

Se redactarán según lo establecido en el art. 2.2.7 del Plan General de Fuenlabrada y de acuerdo con la presente Modificación.

3. Otras condiciones

Una vez agrupadas las parcelas solo se podrán hacer segregaciones que mantengan la zonificación de las Zonas de Ordenanza del Plan Parcial, y dentro de éstas, las condiciones de ordenación de cada una de ellas o, en su caso, las establecidas en el artículo 36.

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

Nº 2.2

**DOCUMENTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN 3**

**FICHAS DE ZONAS DE
ORDENANZA.**

ZONA ORDENANZA	MINIPOLIGONO
TIPOLOGIA	Naves Adosadas - Edificio Multiempresarial

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles ¹	* Oficinas, de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser <50 m². - Será del 100% de la edificabilidad de cada mininave para: * Servicios recreativos en la categoría ii). * Dotaciones y Servicios en todas sus clases, excepto instalaciones de suministro de combustibles para vehículos.
Prohibidos	El resto de los no mencionados
¹ La compatibilidad en minipolígono se refiere a cada mininave	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	6.000 m ²
Frente mínimo	40 m
Retranqueos mínimos	5 m. a todas las alineaciones

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	11,00 m. a cornisa y número de plantas libre
Altura mínima libre de planta	4,50 m-en uso industrial 3,00m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5m * Superficie de naves en planta baja: - Mínima 150 m² - Máxima: 1.000m² * Superficie mínima de locales: 150m² * Frente mínimo: 9,00 m
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, destinando al menos una plaza por cada 3.000 m² o fracción del minipolígono para un vehículo industrial pesado. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación. * Vallado. La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.
---	---

CONDICIONES DE TRAMITACIÓN	* Se deberá presentar proyecto y solicitud de licencia de urbanización independiente del proyecto y licencia de edificación
-----------------------------------	---

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Caseta de Vigilancia
No permitidos	* Almacenaje * Instalaciones auxiliares * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA ADOSADA
TIPOLOGIA	Naves Adosadas o Agrupadas

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m². - Será del 100% de la edificabilidad para: * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. * Servicios Recreativos en la Categoría ii)
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m ²
Parcela máxima	4.000 m ²
Frente mínimo	15,00 m
Retranqueos mínimos A alineación Exterior y Trasero	5,00m
A linderos laterales	Se adosarán obligatoriamente entre parcelas de la misma zona de ordenanza. Entre parcelas de diferente zona de ordenanza se deberán retranquear obligatoriamente un mínimo de 3,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,80 m ² /m ²
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	11,00m a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m en uso industrial 3,00 m para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Almacenamiento (solo en el retranqueo trasero) * Instalaciones auxiliares (solo en el retranqueo trasero)
No permitidos	* Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 1
TIPOLOGIA	Naves Aisladas o Pareadas*
* Previo acuerdo de colindancia, con proyecto y licencia unitarios	

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados expresamente

PARCELACIÓN

Parcela mínima (*)	2.500 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m
(*) No se limita el tamaño máximo de parcela por permitirse la agregación de todas las de esta zona de ordenanza existentes en la manzana.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 2
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industria en general y Servicios Empresariales
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4.000 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 3
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	5.000 m ²
Frente mínimo	40,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,55 m ² /m ²
Ocupación máxima	55%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios.
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para esta zona de ordenanza. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de esta zona de ordenanza. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de esta zona de ordenanza. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
---	---

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA SINGULAR
TIPOLOGIA	Naves Aislada

USOS

Característicos	Industria en general
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	La establecida gráficamente
Frente mínimo	El existente
Retranqueos mínimos A alineación Exterior A lindero trasero	10,00 m con carácter general 7,00 m al vial D 5,00 m En el caso que se produjera la agregación de parcelas con la parcela del polígono colindante, este retranqueo quedaría sin efecto, siendo de aplicación las distancias entre edificaciones dentro de la propia parcela.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,52 m ² /m ²
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	En las edificaciones propias del proceso industrial, la limitación de altura se adecuará a las necesidades productivas. En los usos compatibles, en edificio exento, de almacenamiento, oficinas y de servicios la altura máxima será de 14,00 m. Las instalaciones podrán rebasar puntualmente la altura fijada, justificándolo debidamente. Los usos compatibles no podrán instalarse sobre las plantas industriales. Se permite 3 Plantas: * El uso de almacenamiento se desarrolla en una planta * El uso de servicios se desarrolla en dos plantas * El uso industrial se podrá desarrollar en tres plantas
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m

Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio
CONDICIONES DEL VOLUMEN	En el cómputo de la edificabilidad y ocupación no se computarán las siguientes instalaciones: * Planta de tratamiento de efluentes * Depósitos al servicio del proceso productivo
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10m. * <i>Edificaciones adosadas:</i> En edificaciones adosadas por necesidades del proceso industrial continuo que comparten medianera no habrá límite de altura en la vertical compartida. * <i>Frente continuo:</i> Por necesidad de las edificaciones del proceso continuo de la fábrica, no existirá límite de longitud en el frente de edificación. Las medidas de seguridad estarán resueltas en función de los usos específicos que se desarrollen ajustándose a la normativa sectorial de aplicación. * <i>Instalaciones de suministro de proceso:</i> Se permite el paso sobre viales internos, entre edificaciones donde se está efectuando el proceso industrial, de los rack de tuberías y cables para la conducción de fluidos, cables eléctricos, conductores, sistemas de comunicaciones, red contra incendios, etc. Los rack de conductores, cuando sea requerido por las instalaciones, podrán estar adosados en las fachadas de las edificaciones.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * <i>Carga y descarga.</i> Para el estacionamiento de vehículos industriales pesados se dotará a la parcela de aparcamientos en la cantidad mínima de uno por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación. * <i>Cerramientos de parcela:</i> No existirá limitación en altura para el cerramiento exterior de la parcela por motivos de seguridad de las instalaciones. Los cerramientos deberán ser permeables visualmente a partir de una altura mínima de 1,50 m, se deberán disponer pantallas vegetales para contribuir a la calidad ambiental del entorno.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares * Depósitos al servicio del proceso productivo

ZONA ORDENANZA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL 1
TIPOLOGIA	Edificaciones aisladas

USOS

Característicos	Servicios Terciarios e Industria
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4000 m ² para uso industrial, y 1000 m ² para uso exclusivo Terciario.
Frente mínimo	35,00 m
Retranqueos mínimos	La mitad de la altura del edificio, con un mínimo de 5 metros a todas las alineaciones, salvo frente de fachada a la Avenida de la Industria y de la Cantueña, que será de 7,50 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	20,00 m. y 5 plantas para edificios de uso Terciario. 14,00 m. en edificios de uso industrial.
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano	2 plantas, solo para garaje, aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Separación entre edificios: Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción para uso Terciario y de 1 plaza para uso Industrial. * <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada. * Instalaciones auxiliares, siempre que no sean un obstáculo para la circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios
No permitidos	* Almacenaje * Depósito de residuos no controlados * El resto no contemplados expresamente como usos permitidos

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE DISTINTAS ACTIVIDADES EN PARCELA (*)	* La superficie mínima de la parcela deberá ser el doble de la mínima establecida para la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * El número de locales o actividades autorizables no superará el cociente entero de la superficie total de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * La superficie mínima de cada local o actividad adscrita será la superficie edificable correspondiente a la parcela mínima de la zona de ordenanza Industria Aislada 2. * Se requiere un Proyecto unitario de ordenación, edificación e infraestructuras que justifique el cumplimiento de las Ordenanzas, accesos y aparcamientos incluidos, asumiendo las consecuentes reformas de la urbanización que fueren necesarias.
(*) Exclusivamente para uso industrial	

ZONA ORDENANZA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL 2
TIPOLOGIA	Edificaciones adosadas. Minipolígono

USOS

Característicos	Servicios Terciarios e Industria
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN (1)

Parcela mínima	La definida en el plano de calificación.
Parcela máxima	La definida en el plano de calificación.
Frente mínimo	El definido en el plano de calificación.
Retranqueos mínimos	El resultante una vez demolida la primera nave que se sitúa fuera de ordenación Los que resultan según las naves existentes, y 3,00 m para la nave a construir (ver condiciones de la edificación). 3,00 m
A alineación Exterior	
A linderos laterales	
A lindero trasero	
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima (1)	65%
Altura máxima (1)	11,00 m. y número de plantas libre
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano (1)	Con el mantenimiento de las edificaciones existentes no se permite la realización de plantas sótano.
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de ocupación y altura de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<i>* Se respeta la edificación existente, excepto la primera nave con frente a la M-506, la cual se deberá demoler, al quedar fuera de ordenación. En la parte posterior de la parcela se podrá construir una nave con las mismas dimensiones de la demolida y adosada a la existente. La edificación existente deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación, para mejorar la imagen comercial de la misma con frente a la M-506.</i> <i>* En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la edificación de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</i>
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA (1)	Plazas de aparcamiento. La parcela deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación (ver condiciones de la edificación), que deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificables o fracción. Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO (1)

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares
(1) <u>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza Actividad Empresarial 1.</u>	

ZONA ORDENANZA	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGIA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento.

USOS

Característicos	Dotaciones y Servicios según Plan General
Complementarios	* Garaje-aparcamiento * Servicios Terciarios
Compatibles	Servicios terciarios
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos mínimos	
A fachada	10,00 m
A linderos	10,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	16,00 m. y 4 plantas
Altura mínima libre de planta	3,50 m de altura libre
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

* *Separación entre edificios:* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

* *Plazas de aparcamiento.* Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción.

* *Carga y descarga.* Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* *Ajardinamiento.* Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

ZONA ORDENANZA	ZONA VERDE
TIPOLOGIA	

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público
Complementarios	* Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. * Servicios asociados al disfrute de la zona verde
Prohibidos	El resto de los no mencionados

VOLUMEN

Edificabilidad	0,02 m ² /m ²
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	2%
Altura máxima	5,00 m. 1 planta
Altura mínima libre de planta	3,00 m de altura libre
Retranqueos mínimos a todos los linderos	3,00 m

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

Nº 2.3

**DOCUMENTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN 3.**

**CUADROS SÍNTESIS DE LAS
ORDENANZAS: RESUMEN DE USOS
Y DE PARÁMETROS
EDIFICATORIOS.**

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL P.P. I-3 ÁREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA

Zonas de Ordenanza	Característicos	Usos Compatibles Art. 9.1.11.2 (<50% de edificabilidad computable total) salvo Terciario 1 que será del 100%, o excepción expresa	
		Complementarios	Autorizables
Minipolígono	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas de la propia empresa para la actividad industrial que desarrolla Comercial asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser <50 m2 Servicios Recreativos categoría ii Dotaciones y Servicios en todas sus clases
Industria Adosada Industria Aislada 1 Industria Aislada 2 Industria Aislada 3	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² Dotaciones y Servicios en todas sus clases En Industria Adosada, además Servicios Recreativos en la categoría ii)
Industria Singular	Industria en general	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa Dotaciones y Servicios en todas sus clases
Actividad Empresarial 1 Actividad Empresarial 2	Uso de Servicios Terciarios Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Dotaciones y Servicios

- Uso Industrial** (según Art. 9.3.1 de la Normativa del P.G.O.U. que incorpora la modificación de 2015):
- Industria en general
 - Talleres de automoción
 - Servicios empresariales
 - Almacenes – logística
 - Exposición, venta y reparación de vehículos
- Uso de Servicios Terciarios** (según Art. 9.4.1 de la Normativa del P.G.O.U.):
- Hospedaje
 - Oficinas
 - Comercial
 - Servicios recreativos
 - Otros servicios terciarios
- Uso de Dotaciones y Servicios** (según Art. 9.5.1 de la Normativa del P.G.O.U.):
- Zonas Verdes
 - Deportivo
 - Equipamiento
 - Servicios públicos y Administración Pública
 - Servicios infraestructurales
 - Red Viaria
 - Servicios de transporte

CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL P.P. I-3 ÁREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA (Modificación nº 3)

Zonas de Ordenanza	Parcela Mínima (m2.s)	Parcela Máxima (m2.s)	Edificabilidad (m2.c/m2.s)	Ocupación (%)	Altura Máxima (m a cornisa)	Separación mínima de edificios	Número máximo de plantas	Retranqueo mínimo Alineación Exterior /Resto (m)	Plazas de Aparcamiento* (nº plazas /100m2.c)	Ajardinamiento (nº árboles/200m2 de espacio libre)
Minipolígono	6.000	-	0,65	50	11	½ H del edificio más alto / mínimo 5m	Libre	5	1	1
Industria Adosada	1.000	4.000	0,80	70	11	-	Libre	5	0,66	1
Industria Aislada 1	2.500	-	0,65	60	14	1/3 H del edificio más alto / mínimo 4 m	Libre	10 / 5	1	1
Industria Aislada 2	4.000	-	0,60	60	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Aislada 3	5.000	-	0,55	55	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Singular	Existente	-	0,52	50	14	H del edificio más alto / mínimo 10m.	3	10 - 7 / 5	1	1,33
Actividad Empresarial 1 (T) Terciario, (I) Industrial	1000 (T) 4000 (I)	-	1,20	60	20 (T) 14 (I)	1/2 H del edificio más alto / mínimo 5m.	5	H/2 – 5 – 7,5**	1,50 (T) 1,00 (I)	1,33
Actividad Empresarial 2	Existente	-	1,20	65	11		Libre	-	0,50	1,33
Equipamiento	-	-	1,00	60	16		4	10	1,50	2,00

* En Uso Industrial la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m2 o fracción de superficie construida

** El retranqueo mínimo a alineación exterior será de 7,5m en el caso de frente de fachada a la Avenida de la Industria o Avenida de la Cantueña, y de 5 m a linderos laterales y traseros

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO N° 3

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN N° 2.

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO 3.1

**NORMATIVA URBANÍSTICA MP Nº2
PUBLICADA EN EL BOCM DE
13/11/2020**

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

58

FUENLABRADA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2,
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPI-3 “EL BAÑUELO”,
DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA**

“Primero.—Aprobar definitivamente el documento de Modificación Puntual nº 2, del Plan Parcial del Sector PPI-3 “El Bañuelo”, del Plan General de Fuenlabrada, cuyo objeto consiste en la realización de ajustes en su normativa urbanística y en las fichas de ordenanza de las parcelas edificables, sobre determinaciones pormenorizadas del propio documento, para actualizar y adecuar su contenido a las demandas actuales de las actividades industriales, logísticas y terciarias que se localizan en los polígonos industriales y a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General.

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

NORMATIVA URBANÍSTICA (modificada)

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objetivo.*—El Plan Parcial correspondiente al sector de suelo urbanizable PPI-3 “El Bañuelo”, tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa pública previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Art. 2. *Ámbito.*—El ámbito de aplicación de la normativa es el Sector PPI-3, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, reflejado en el plano 3. Clasificación del suelo y división básica del territorio, de dicho Plan y en el plano 1. Planeamiento vigente del Plan Parcial.

Art. 3. *Relación con el planeamiento de rango superior.*—En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación y normativa de rango superior.

Art. 4. *Vigencia del Plan Parcial.*—El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Art. 5. *Efectos del Plan Parcial.*—La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Documentación del Plan Parcial.*—El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Normativa urbanística.
3. Planos.

Art. 7. *Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial.*—En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante, son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

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

1. Normativa Urbanística.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.

Capítulo 2

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 8. *Competencias de la actuación.*—La elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, según el procedimiento y en los plazos establecidos en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 9. *Ejecución del planeamiento.*—La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde directamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Sistema de ejecución.*—El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial será el de expropiación, pudiendo llevarse a cabo por cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 118 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, que aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos y adscritos al sector. No obstante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 122 de la Ley del Suelo autonómica, podrá liberar la expropiación determinados bienes que no sean incompatibles con la ordenación propuesta, imponiendo las condiciones urbanísticas que correspondan.

El beneficiario de la expropiación, como titular fiduciario, será el Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, constituido para el desarrollo del Sector entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid (Consejería de Economía), al cual corresponde también la ejecución de la urbanización.

Art. 11. *Proyectos de urbanización.*—Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 12. *Licencias.*—El procedimiento para otorgar licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 13. *Clasificación del suelo.*—El suelo de desarrollo por el presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, estando previsto su desarrollo en el primer cuatrienio.

Art. 14. *Calificación y regulación de usos del suelo.*—El Plan Parcial establece en el plano 4. Zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zonas dotacionales, que corresponden a los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a las redes públicas, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

14.1. Zonas dotacionales.

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

- Red de Infraestructuras.
- Red de zonas verdes y espacios libres.
- Red de equipamientos sociales.

14.2. Zonas particulares.

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

- Industria:
 - Industria Adosada.
 - Industria aislada en parcela pequeña.
 - Industria aislada en parcela mediana.
 - Industria aislada en parcela grande.
 - Industria singular.
 - Minipolígono.
- Terciario:
 - Terciario 1.
 - Terciario 2.

Art. 15. *Dominio público y privado del suelo.*—El Plan Parcial establece el régimen de dominio del suelo de cada una de las zonas en que se divide el ámbito ordenado.

- Dominio público: constituyen el dominio público los terrenos que el Plan Parcial así determina y que corresponden a los obtenidos por cesión para las redes públicas.
- Dominio privado: constituyen el suelo de dominio privado los terrenos que el Plan Parcial así determina y que se corresponden con aquellos a los que se les asigna un aprovechamiento lucrativo.

Art. 16. *Derecho de superficie.*—El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Capítulo 4

Condiciones de urbanización

Art. 17. *Redes de infraestructuras.*—Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

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

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

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

Además de la documentación mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los proyectos que se redacten deberán incluir:

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

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

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

17.1. Red de Comunicaciones: Red Viaria.

17.1.1. Alineaciones y Rasantes.

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial. El diseño del viario establecido en el Proyecto de Urbanización podrá modificar el del Plan Parcial, siempre que no reduzca la superficie destinada a plazas de aparcamiento.

17.1.2. Pendientes Longitudinales.

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

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

17.2. Alumbrado Público.

17.2.1. Criterios de Diseño.

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

17.2.2. Requerimientos Luminotécnicos.

- Bulevares y avenidas principales:

- Iluminancia media en calzada: 20 lux.
- Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
- Uniformidad global calzada: 0,4.
- Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P. (Halogenuros metálicos en gorieta).
- Disposición recomendada: bilateral pareada

- Resto de Viario:

- Iluminancia media en calzada: 15 lux.
- Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
- Uniformidad global calzada: 0,25.
- Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P.
- Disposición recomendada: Tresbolillo.

- Zonas verdes y espacios libres:

- Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia: 4-8 lux
- Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia: 1 lux
- Iluminancia mínima en cualquier punto: 0,2 lux
- Cromatismo recomendado: lámparas Vapor Mercurio Color Corregido V.S.A.P.

17.2.3. Componentes de la Instalación:

17.2.3.1. Luminarias.

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

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

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

17.2.3.2. Lámparas.

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

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

17.2.3.3. Soportes.

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

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

17.2.3.4. Centros de Mando.

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

17.2.3.5. Tendidos Eléctricos.

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

17.4. Jardinería y mobiliario Urbano en redes viarias:

17.4.1. Zonas dotacionales.

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

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

17.4.2. Arbolado.

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

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

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

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

17.4.3. Arbustos y Plantas Tapizantes.

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

17.4.4. Mobiliario Urbano.

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

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

17.5. Redes de Servicios Urbanos.

17.5.1. Suministros de Agua.

17.5.1.1. Dotación.

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

— Zonas Industriales.

- Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea.
- Factor punta 2,5.

— Zonas de Equipamiento y Servicios

- Dotación 80 litros por empleo y día.
- Factor punta 2,5.

— Dotación contra incendios 30 litros/segundo.

17.5.1.2. Conexiones.

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

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

17.5.1.3. Elevación.

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

17.5.2. Disposición.

17.5.2.1. Características de la red.

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

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

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm.

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

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

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

17.5.2.2. Características de los materiales.

Cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

17.5.2.3. Acometidas domiciliarias.

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

17.5.3. Red de riego.

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

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

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

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

17.5.4. Protección contra incendios.

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

17.5.5. Alcantarillado.

17.5.5.1. Características de la red.

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

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

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

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

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

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

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

17.5.5.2. Características de los materiales.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/1986), en las condiciones allí señaladas.

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

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

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

17.6. Redes de servicios: suministro de energía eléctrica.

17.6.1. Conexiones.

Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

17.6.2. Cálculo.

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

17.6.3. Disposición del tendido de media tensión

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

17.6.4. Centros de Transformación.

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

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

17.6.5. Disposición del tendido de baja tensión.

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

17.6.6. Normas de Obligado Cumplimiento.

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

17.7. Redes de servicios: Telefonía, comunicaciones y otros servicios.

17.7.1. Telefonía.

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la Normativa Municipal posibilitando la presencia de más de 1 operadora.

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

17.7.2. Gas.

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

Capítulo 5

Condiciones de edificación y parcelación

Art. 18. *Parcelación.*—Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial. La parcelación del ámbito del Plan Parcial se realizará con arreglo a las condiciones establecidas en las Fichas de las Normas Urbanísticas, siendo indicativa la propuesta realizada en el plano nº 6 de la Modificación Puntual nº 1 del mismo.

Art. 18.1. *Agregaciones de parcelas.*—Se permite la agregación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones, con las limitaciones establecidas en las fichas de las zonas de ordenanza, y en el capítulo 10 de la presente Normativa.

Las Agregaciones podrán ser de Parcelas del mismo Uso, Industrial o Terciario, o de Parcelas de Uso mixto, Terciario-Industrial” en los ámbitos y condiciones que determina el referido Capítulo 10.

Art. 18.2. *Segregación de parcelas.*—En ningún caso se permite la segregación de parcelas que dé lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona de ordenanza donde se efectúe la segregación.

Art. 19. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Art. 20. *Edificabilidad.*—A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destina-

do para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En todas las tipologías industriales previstas se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En la tipología de Terciario se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 m.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

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

Art. 21. *Alturas y Separación entre edificios.*—La altura de la edificación se entiende como el resultado de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante de la acera situada en el punto medio de la alineación exterior de la parcela.

Excepcionalmente, para la tipología de industria aislada el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas de la edificación de las definidas en las fichas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio, debiendo ser en cualquier caso inferior a 20 metros.

Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima contemplada en las fichas urbanísticas.

En Ordenanzas de uso industrial y tipología aislada, cuando dentro de una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, estos cumplirán una separación entre ellos igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros. En las Ordenanzas de uso terciario, esta separación será de un medio de la altura del más alto con un mínimo de cinco (5) metros.

Art. 22. *Alineaciones.*—Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 6. Alineaciones y Red viaria, son de carácter obligatorio.

Se entiende como alineación exterior la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

Art. 23. *Retranqueos.*—Con carácter general no se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas. Se permiten con carácter particular en aquellos casos que el diseño del edificio lo aconseje, con un máximo de 0,70 m.

Se permite la instalación de marquesinas en los aparcamientos ubicados en los espacios de retranqueo.

Art. 24. *Cerramientos de parcelas.*—Los cerramientos a alineaciones exteriores tendrán una altura máxima de 1,75 m., se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite otro tipo de cerramientos, cuando sea necesario por motivos de seguridad, siempre que o supere la altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Los cerramientos a linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima de 2,00 m. de altura total. Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales.

Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia de altura mayor será exigible un estudio pormenorizado de las alturas resultantes.

Art. 25. *Ajardinamiento de parcela.*—Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado por las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar ratios inferiores cuando fuese indispensable para el proceso productivo a desarrollar en el edificio debiendo ser sustituidos por las medidas compensatorias que establezca el Ayuntamiento en cada caso, que será con

carácter general el doble del número necesario para dar cumplimiento a los estándares establecidos para cada parcela.

Art. 26. *Calidad constructiva de las edificaciones.*—Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc.

Art. 27. *Conservación de las construcciones.*—Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura de aquellos elementos que están acabados con dicho material.

Art. 28. *Condiciones de accesibilidad y seguridad de la edificación.*—Los edificios públicos y los edificios privados resultarán accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán a las determinaciones con este fin contenidas en la legislación sectorial aplicable.

La Edificación y sus elementos de urbanización adscritos, conforme a la Ley 38/1999, deben cumplir las condiciones del CT DB SUA al respecto, y en concreto sobre itinerarios y aparcamientos accesibles, pavimentos, etc.

Art. 28.1. *Accesos y Aparcamientos.*—Se creará en cada parcela al menos un itinerario accesible y seguro, bien iluminado que comunique la acera y el edificio. Los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimentos diferenciados o pintura, y contarán con la señalética informativa adecuada.

Los aparcamientos garantizarán una mínima iluminación y la seguridad, con un itinerario peatonal seguro, y los timbres de alarma pertinentes. Para reservas de aparcamientos accesibles, aseos y vestuarios, etc... se estará a lo dispuesto en el CT-DB-SUA.

Las dotaciones de aparcamiento serán, al menos, las que se determinan en las Fichas de las Zonas de Ordenanza.

Dicha dotación se podrá reducir en edificios de nueva construcción con uso y actividad definidos, en los que se documente que no resulta necesaria en función de las superficies de aquellos usos y actividades que no requieren la presencia de personas, como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etc.

Art. 28.2. *Edificación y Servicios accesibles.*—Los edificios contarán con las mínimas condiciones de ventilación e higiénicas. Se procurará la iluminación natural y el soleamiento en su caso, de los espacios comunes, favoreciendo el trabajo colectivo.

Los espacios de servicio o de apertura al público se dispondrán en relación directa con el itinerario principal de acceso de la parcela, y contará con la señalética informativa adecuada. Cuando se requieran aseos públicos, se dispondrá un espacio tranquilo y adecuado en mobiliario e iluminación para la lactancia y el cambio de bebés.

Si los aseos se diferencian por sexos, se procurará la paridad proporcional. Las cabinas de inodoros y vestuarios garantizarán la movilidad fluida de acuerdo a lo dispuesto en el CTE-SUA-9 Accesibilidad.

Los edificios de varias plantas tendrán un itinerario vertical accesible y seguro, con ascensor en su caso, complementado con los itinerarios horizontales que garanticen la evacuación.

Capítulo 6

Condiciones de los usos

Art. 29. *Condiciones de los usos del suelo y de la edificación.*—Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como uso característico del sector PPI-3, “El Bañuelo”, el uso industrial, al que se podrá destinar entre el 65 y 80% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles:

- Servicios Terciarios.
 - Oficinas (5-20) %.
 - Comercial (5-10) %.
- Dotacional privado (0-5) %.

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

Salvo excepción expresa, el porcentaje de uso compatible será inferior al 50% de la edificabilidad (artículo 9.1.11.2 del Plan General) ampliándose al 100% en Terciario 1.

29.1. Otras regulaciones generales de los usos.

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

No obstante, y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación, los siguientes usos:

- Mataderos de Animales.
- Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen su procesamiento industrial.
- Las actividades mineras y extractivas.
- Vivienda de guardería.

Capítulo 7

Condiciones estéticas

Art. 30. *Diferencia de alturas entre edificios adosados.*—En las edificaciones adosadas no podrán superarse los 2 m de diferencia entre alturas. Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia mayor será exigible un estudio pormenorizado de los volúmenes resultantes.

Art. 31. *Tendidos eléctricos y telefónicos.*—Quedan prohibidos los tendidos aéreos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

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

Art. 32. *Rótulos y Señalizaciones.*

- Señalización general: Debe de estar unificado el diseño y tamaño de la misma, ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.
- Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.
- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: Los rótulos de identificación de cada calle se situarán en los cruces, y la numeración de cada parcela se situará en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: Se especificará la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el acceso a los Minipolígonos deberá figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.

Los criterios de diseño de rótulos y señalizaciones deberán ser fijados por el Proyecto de Urbanización, o proyecto específico al efecto.

Capítulo 8

Condiciones aeronáuticas

Art. 33. *Servidumbres aeronáuticas.*—Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación aérea, en particular a lo establecido en los decretos de 24 de febrero de 1972 y 9 de julio de 1974.

Capítulo 9

Condiciones de conservación de la urbanización

Art. 34. *Obligación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.*—Los propietarios integrados en el ámbito del Plan Parcial vendrán obligados a constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del Polígono, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obli-

gaciones recíprocas se desarrollarán en el oportuno Convenio Marco de Colaboración, en la forma y condiciones previstas en la legislación vigente, y con una duración determinada.

Capítulo 10

Actuaciones especiales de desarrollo

Art. 35. *Actuaciones especiales. Tipos.*—Son actuaciones especiales aquellas que se pueden desarrollar en parcelas con diferentes zonas de Ordenanza.

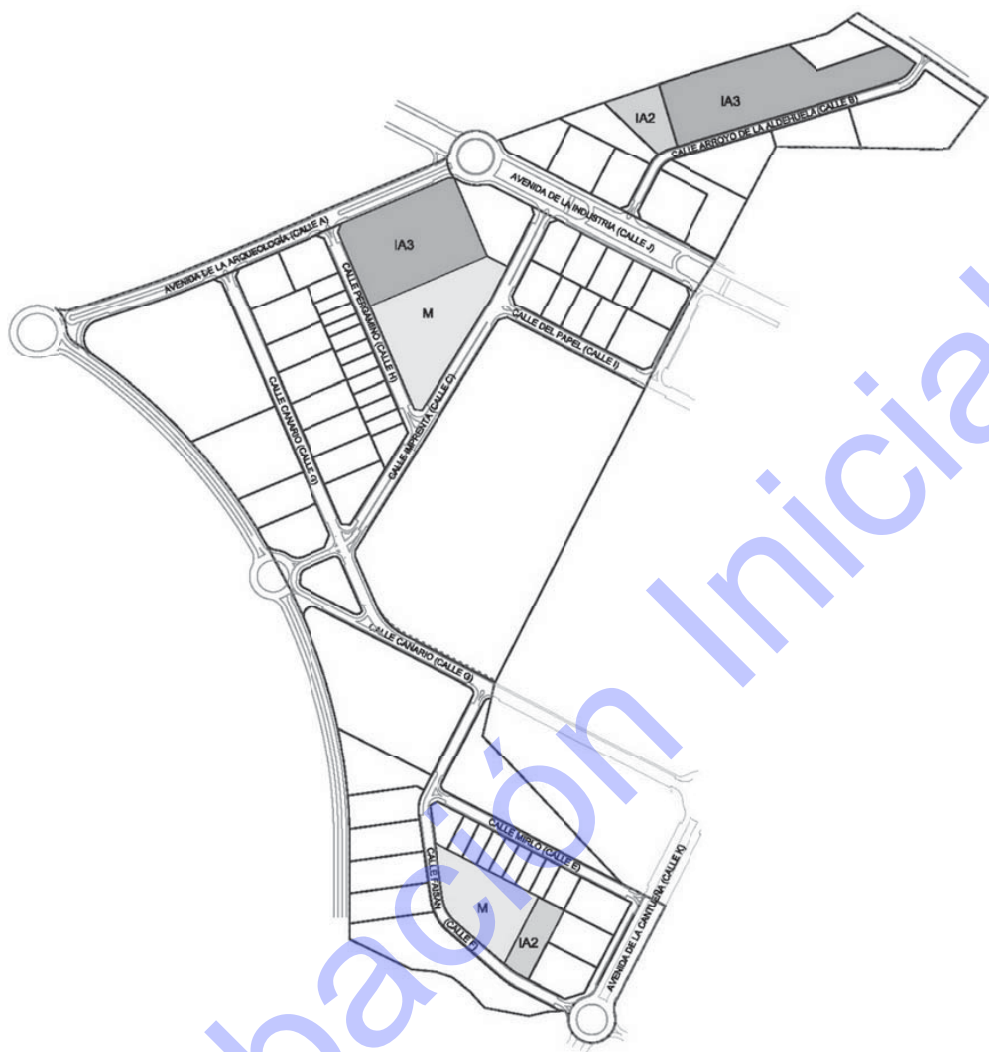
Se establecen dos tipos de actuaciones especiales:

- Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con el mismo uso, pero diferente zona de Ordenanza, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 36.
- Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con diferente uso terciario e industrial, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 37, a desarrollar mediante Estudios de Detalle previos.

Art. 36. *Edificación en agregaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza.*—1. Ámbitos potenciales.

Se permiten exclusivamente las siguientes agregaciones de parcelas de uso Industrial con distintas Ordenanzas:

- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 2 en Calle Faisán (Calle F).
- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 3 en Calle Pergamino (Calle H).
- Agrupación de parcelas de Industria Aislada 2 e Industria Aislada 3 en Calle Arroyo de la Aldehuela (Calle B).



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas de uso industrial con distintas Ordenanzas

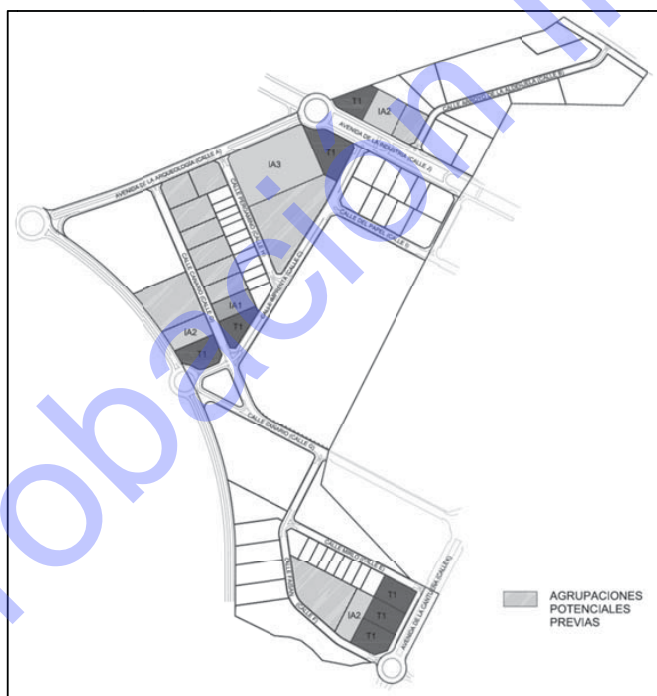
2. Condiciones complementarias de aplicación.

- En las parcelas resultantes de las potenciales agrupaciones del apartado 1, la Edificación se regulará mediante aplicación de la Ordenanza de Industria Aislada 3.
- La edificabilidad total será la resultante del sumatorio de las edificabilidades de las parcelas objeto de agrupación.

Art. 37. *Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial.*—1. Ámbitos potenciales.

Los ámbitos de posibles agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada son los siguientes:

- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Cantueña (Calle K) con vuelta a Calle Faisán (Calle F).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 3 en Avda. de la Arqueología (Calle A) con vuelta a Avenida de la Industria (Calle J).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Industria (Calle J).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Calle Canario (Calle G).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 1 en Calle Canario (Calle G).



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada

2. Estudio de Detalle obligatorio y condiciones de ordenación.

El desarrollo de una actuación conjunta en los ámbitos de las potenciales Agregaciones de Parcelas de Uso Mixto que se relacionan en el punto 1 anterior, requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y de los usos específicos proyectados.

Los Estudios de Detalle justificarán su compatibilidad con el planeamiento, con las siguientes limitaciones:

- No variar la edificabilidad para cada uno de los usos calificados del Plan Parcial.
- Solo se admitirá la agregación del uso terciario al industrial para la implantación de empresas vinculadas a una sola actividad, no siendo posible en este caso la realización de edificios terciarios con distintas actividades (edificios multiempresa).

Se redactarán según lo establecido en el art. 2.2.7 del Plan General de Fuenlabrada y de acuerdo a la presente Modificación.

FICHAS DE ZONAS DE ORDENANZA

ZONA ORDENANZA	MINIPOLIGONO
TIPOLOGIA	Naves Adosadas - Edificio Multiempresarial

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles ¹	* Oficinas, de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser <50 m². Será del 100% de la edificabilidad de cada mininave para: * Servicios recreativos en la categoría ii). * Dotaciones y Servicios en todas sus clases, excepto instalaciones de suministro de combustibles para vehículos.
Prohibidos	El resto de los no mencionados
¹ La compatibilidad en minipolígono se refiere a cada mininave	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	6.000 m ²
Frente mínimo	40 m
Retranqueos mínimos	5 m. a todas las alineaciones

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	11,00 m. a cornisa y número de plantas libre
Altura mínima libre de planta	4,50 m-en uso industrial 3,00m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a ½ de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5m * Superficie de naves en planta baja: Mínima 150 m² Máxima: 1.000m² * Superficie mínima de locales: 150m² * Frente mínimo: 9,00 m
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, destinando al menos una plaza por cada 3.000 m² o fracción del minipolígono para un vehículo industrial pesado. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación. * Vallado. La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.
--	---

CONDICIONES DE TRAMITACIÓN	* Se deberá presentar proyecto y solicitud de licencia de urbanización independiente del proyecto y licencia de edificación
----------------------------	---

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Caseta de Vigilancia
No permitidos	* Almacenaje * Instalaciones auxiliares * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA ADOSADA
TIPOLOGIA	Naves Adosadas o Agrupadas

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m2. Será del 100% de la edificabilidad para: * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. * Servicios Recreativos en la Categoría ii)
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m ²
Parcela máxima	4.000 m ²
Frente mínimo	15,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior y Trasero	5,00m
A linderos laterales	Se adosarán obligatoriamente entre parcelas de la misma zona de ordenanza. Entre parcelas de diferente zona de ordenanza se deberán retranquear obligatoriamente un mínimo de 3,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,80 m ² /m ²
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	11,00m a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m en uso industrial 3,00 m para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Almacenamiento (solo en el retranqueo trasero) * Instalaciones auxiliares (solo en el retranqueo trasero)
No permitidos	* Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 1
TIPOLOGIA	Naves Aisladas o Pareadas*
* Previo acuerdo de colindancia, con proyecto y licencia unitarios	

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	2.500 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	12,00 m. a cornisa. Y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción.
* Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida.
* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m² de parcela no ocupada por la edificación.

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares

Aprobación Inicial

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 2
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industria en general y Servicios Empresariales
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4.000 m ²
Frente mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
---	---

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 3
TIPOLOGIA	Naves Aisladas

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m² * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	5.000 m ²
Frente mínimo	40,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,00 m
A lindero trasero	5,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,55 m ² /m ²
Ocupación máxima	55%
Altura máxima	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
--	---

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares

ZONA ORDENANZA	INDUSTRIA SINGULAR
TIPOLOGIA	Naves Aislada

USOS

Característicos	Industria en general
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	La establecida gráficamente
Frente mínimo	El existente
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	10,00 m con carácter general
	7,00 m al vial D
A lindero trasero	5,00 m
	En el caso que se produjera la agregación de parcelas con la parcela del polígono colindante, este retranqueo quedaría sin efecto, siendo de aplicación las distancias entre edificaciones dentro de la propia parcela.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,52 m ² /m ²
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	En las edificaciones propias del proceso industrial, la limitación de altura se adecuará a las necesidades productivas. En los usos compatibles, en edificio exento, de almacenamiento, oficinas y de servicios la altura máxima será de 14,00 m. Las instalaciones podrán rebasar puntualmente la altura fijada, justificándolo debidamente. Los usos compatibles no podrán instalarse sobre las plantas industriales. Se permite 3 Plantas: * El uso de almacenamiento se desarrolla en una planta * El uso de servicios se desarrolla en dos plantas * El uso industrial se podrá desarrollar en tres plantas
Altura mínima libre de planta	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DEL VOLUMEN	En el cómputo de la edificabilidad y ocupación no se computarán las siguientes instalaciones: * Planta de tratamiento de efluentes * Depósitos al servicio del proceso productivo
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10m. * <i>Edificaciones adosadas:</i> En edificaciones adosadas por necesidades del proceso industrial continuo que comparten medianera no habrá límite de altura en la vertical compartida. * <i>Frente continuo:</i> Por necesidad de las edificaciones del proceso continuo de la fábrica, no existirá límite de longitud en el frente de edificación. Las medidas de seguridad estarán resueltas en función de los usos específicos que se desarrollen ajustándose a la normativa sectorial de aplicación. * <i>Instalaciones de suministro de proceso:</i> Se permite el paso sobre viales internos, entre edificaciones donde se está efectuando el proceso industrial, de los rack de tuberías y cables para la conducción de fluidos, cables eléctricos, conductores, sistemas de comunicaciones, red contra incendios, etc. Los rack de conductores, cuando sea requerido por las instalaciones, podrán estar adosados en las fachadas de las edificaciones.
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * <i>Carga y descarga.</i> Para el estacionamiento de vehículos industriales pesados se dotará a la parcela de aparcamientos en la cantidad mínima de uno por cada 3.000 m² o fracción de superficie construida. * <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación. * <i>Cerramientos de parcela:</i> No existirá limitación en altura para el cerramiento exterior de la parcela por motivos de seguridad de las instalaciones. Los cerramientos deberán ser permeables visualmente a partir de una altura mínima de 1,50 m, se deberán disponer pantallas vegetales para contribuir a la calidad ambiental del entorno.

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento
No permitidos	* Almacenaje * Construcciones auxiliares * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares * Depósitos al servicio del proceso productivo

Aprobación Inicial

ZONA ORDENANZA	TERCIARIO 1
TIPOLOGIA	Edificaciones aisladas - Edificio Multiempresarial

USOS

Característicos	Servicios Terciarios
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	* Servicios empresariales* * Dotaciones y Servicios en todas sus clases. * Exposición, venta y reparación de vehículos, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.
Prohibidos	El resto de los no mencionados
* Se incluye también Industria avanzada, de carácter limpio y verde, y con alto componente tecnológico	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	2.000 m ²
Frente mínimo	35,00 m
Retranqueos mínimos	La mitad de la altura del edificio, con un mínimo de 5 metros a todas las alineaciones, salvo frente de fachada a la Avenida de la Industria y de la Cantueña, que será de 7,50 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	20,00 metros y 5 plantas
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano	2 plantas, solo para garaje, aparcamiento e instalaciones del edificio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Separación entre edificios: Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m.
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. * <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.
--	--

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	* Ajardinamiento * Aparcamiento * Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada.
No permitidos	* Almacenaje * Depósito de residuos no controlados * Instalaciones auxiliares

ZONA ORDENANZA	TERCIARIO 2
TIPOLOGIA	Edificaciones adosadas. Minipolígono

USOS

Característicos	Servicios Terciarios
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles = terciario 1	* Dotaciones y Servicios en todas sus clases. * Servicios empresariales*. * Exposición, venta y reparación de vehículos, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

* Se incluye también Industria avanzada, de carácter limpio y verde, y con alto componente tecnológico

PARCELACIÓN (1)

Parcela mínima	La definida en el plano de calificación.
Parcela máxima	La definida en el plano de calificación.
Frente mínimo	El definido en el plano de calificación.
Retranqueos mínimos	
A alineación Exterior	El resultante una vez demolida la primera nave que se sitúa fuera de ordenación
A linderos laterales	Los que resultan según las naves existentes, y 3,00 m para la nave a construir (ver condiciones de la edificación).
A lindero trasero	3,00 m
(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Terciario 1.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima (1)	1,20 m ² /m ²
Ocupación máxima (1)	65%
Altura máxima (1)	11,00 m. y número de plantas libre
Altura mínima libre de planta	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano (1)	Con el mantenimiento de las edificaciones existentes no se permite la realización de plantas sótano.
(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Terciario 1.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<i>* Se respeta la edificación existente, excepto la primera nave con frente a la M-506, la cual se deberá demoler, al quedar fuera de ordenación. En la parte posterior de la parcela se podrá construir una nave con las mismas dimensiones de la demolida y adosada a la existente. La edificación existente deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación, para mejorar la imagen comercial de la misma con frente a la M-506.</i> <i>* En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la edificación de la zona de ordenanza Terciario 1.</i>
-------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA (1)	<i>* Plazas de aparcamiento. La parcela deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación (ver condiciones de la edificación), que deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificables o fracción.</i> <i>* Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.</i> <i>* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.</i>
(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Terciario 1.	

USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO

Permitidos	<i>* Ajardinamiento</i> <i>* Aparcamiento</i>
No permitidos	<i>* Almacenaje</i> <i>* Depósito de residuos no controlados</i> <i>* Instalaciones auxiliares</i>
(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Terciario 1.	

ZONA ORDENANZA	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGIA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento.

USOS

Característicos	Dotaciones y Servicios según Plan General
Complementarios	* Garaje-aparcamiento * Servicios Terciarios
Compatibles	Servicios terciarios
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos mínimos	
A fachada	10,00 m
A linderos	10,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	16,00 m. y 4 plantas
Altura mínima libre de planta	3,50 m de altura libre
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	* Separación entre edificios: Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m.
-------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción. * Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. * Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m² de parcela no ocupada por la edificación.
--	---

ZONA ORDENANZA	ZONA VERDE
TIPOLOGIA	

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público
Complementarios	* Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. * Servicios asociados al disfrute de la zona verde
Prohibidos	El resto de los no mencionados

VOLUMEN

Edificabilidad	0,02 m ² /m ²
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	2%
Altura máxima	5,00 m. 1 planta
Altura mínima libre de planta	3,00 m de altura libre
Retranqueos mínimos a todos los linderos	3,00 m

Se hace constar que con fecha 14 de octubre de 2020 y números de registro REGAGE20s00004577714, REGAGE20s00004577723 y REGAGE20s00004577818, se ha remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, ejemplar íntegro del documento aprobado definitivamente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio.

Lo que se publica para su conocimiento y demás efectos, haciéndole saber que este acuerdo agota la vía administrativa y contra éste podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

En Fuenlabrada, a 20 de octubre de 2020.—La secretaria general, M.^a del Rocío Parra Castejón.

(03/28.693/20)



CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO 3.2

**CUADROS SÍNTESIS DE LAS
ORDENANZAS: RESUMEN DE
USOS Y DE PARÁMETROS
EDIFICATORIOS
MP N° 2**

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL P.P. I-3 ÁREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA

Zonas de Ordenanza	Característicos	Usos Compatibles Art. 9.1.11.2 (<50% de edificabilidad computable total) salvo Terciario 1 que será del 100%, o excepción expresa	
		Complementarios	Autorizables
Minipolígono	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas de la propia empresa
			Comercial asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser <50 m2
			Será del 100% de la edificabilidad de cada mininave para: Servicios Recreativos categoría ii Dotaciones y Servicios en todas sus clases, excepto instalaciones de suministro de combustibles para vehículos
Industria Adosada Industria Aislada 1 Industria Aislada 2 Industria Aislada 3	Uso Industrial	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa
			Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m ²
			Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.
			En Industria Adosada, además Servicios Recreativos en la categoría ii) debiendo ser del 100% de la edificabilidad
Industria Singular	Industria en general	Garaje-Aparcamiento	Oficinas solo de la propia empresa para la actividad industrial que desarrolla en nave
			Dotaciones y Servicios en todas sus clases
Terciario 1 Terciario 2	Uso de Servicios Terciarios	Garaje-Aparcamiento	Exposición, venta y reparación de vehículos con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiendo estar en el frente de parcela
			Dotaciones y Servicios
			Servicios Empresariales que incluye Industria avanzada, de carácter limpio y verde, y con alto componente tecnológico

Uso Industrial (según Art. 9.3.1 de la Normativa del P.G.O.U. que incorpora la modificación de 2015):

- Industria en general
- Talleres de automoción
- Servicios empresariales
- Minialmacenes
- Exposición, venta y reparación de vehículos

Uso de Servicios Terciarios (según Art. 9.4.1 de la Normativa del P.G.O.U.):

- Hospedaje
- Oficinas
- Comercial
- Servicios recreativos
- Otros servicios terciarios

Uso de Dotaciones y Servicios (según Art. 9.5.1 de la Normativa del P.G.O.U.):

- Zonas Verdes
- Deportivo
- Equipamiento
- Servicios públicos y Administración Pública
- Servicios infraestructurales
- Red Viaria
- Servicios de transporte

CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA de la Modificación nº 2 del Plan Parcial ÁREA EL BAÑUELO

Zonas de Ordenanza	Parcela Mínima (m2.s)	Parcela Máxima (m2.s)	Edificabilidad (m2.c/m2.s)	Ocupación (%)	Altura Máxima (m a cornisa)	Separación mínima de edificios	Número máximo de plantas	Retranqueo mínimo Alineación Exterior /Resto (m)	Plazas de Aparcamiento* (nº plazas /100m2.c)	Ajardinamiento (nº árboles/200m2 de espacio libre)
Minipolígono	6.000	-	0,65	50	11	½ H del edificio más alto / mínimo 5m	Libre	5	1	1
Industria Adosada	1.000	4.000	0,80	70	11	-	Libre	5	0,66	1
Industria Aislada 1	2.500	-	0,65	60	12	1/3 H del edificio más alto / mínimo 4 m	Libre	10 / 5	1	1
Industria Aislada 2	4.000	-	0,60	60	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Aislada 3	5.000	-	0,55	55	14		Libre	10 / 5	1	1,33
Industria Singular	Existente	-	0,52	50	14	H del edificio más alto / mínimo 10m.	3	10 - 7 / 5	1	1,33
Terciario 1	2.000	-	1,20	60	20	1/2 H del edificio más alto / mínimo 5m.	5	H/2 – 5 – 7,5**	1,50	1,33
Terciario 2	Existente	-	1,20	65	11		Libre	-	0,50	1,33
Equipamiento	-	-	1,00	60	16		4	10	1,50	2,00

* En Uso Industrial la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m2 o fracción de superficie construida

** El retranqueo mínimo a alineación exterior será de 7,5m en el caso de frente de fachada a la Avenida de la Industria o Avenida de la Cantueña, y de 5m a linderos laterales y traseros

CASA CONSISTORIAL
ENTRADA
30/07/2025 12:51
2025046037

Aprobación Inicial

ANEXO 3.3
PLANO 5 BIS2.
CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA
MP N° 2

