

PUBLICACIÓN

Por la presente se hace público que **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** del **Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada**, en sesión ordinaria celebrada el día **17-07-2026** adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

“28.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3 “EL BAÑUELO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA.

Vista la propuesta presentada por la Concejala Delegada de Urbanismo, Movilidad y Participación Ciudadana que transcrita literalmente dice:

“Visto el Informe emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitido el día 31 de julio de 2025, cuya transcripción literal es la siguiente:

“El documento de Modificación Puntual n° 3 del Plan Parcial del sector PP I-3 El Bañuelo del Plan General de Fuenlabrada, ha sido redactado por la empresa pública Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A., Área de Suelo y Consorcios, en colaboración con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada, a petición del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, según acuerdo n° 9 de su Consejo de Administración de 6 de junio de 2024.

OBJETO

El objeto de la Modificación n° 3 es el cambio de algunas condiciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, principalmente para posibilitar el desarrollo de actividades industriales en las parcelas calificadas con uso terciario, así como para permitir el desarrollo de diferentes actividades en parcelas de tipología de industria aislada, facilitando la adaptación a las demandas actuales del mercado inmobiliario industrial. Se mantienen inalterables en todo caso la superficie neta de suelo, la edificabilidad máxima y el uso característico o global del sector.

ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector PP I-3 fue aprobado por el pleno municipal el 19 de diciembre de 2002, su desarrollo, gestión y ejecución se viene realizando por parte del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, formado por la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

El 17 de julio de 2008 se aprobó la primera Modificación Puntual del PP I-3, en desarrollo de la Modificación Puntual n° 5 del Plan General, cuyo objeto fue adaptar la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	1/14



ordenación a la supresión del Distribuidor Regional que cruzaba el ámbito junto a su borde noroeste.

Tras la culminación de los expedientes de expropiación y reparcelación, se iniciaron las obras de urbanización que, después de varias modificaciones, adaptaciones y recepciones parciales, fueron finalizadas en 2016, completándose en 2022 con la construcción de la vía de servicio de la carretera M-506, y en 2023 con el ajardinamiento de las zonas verdes.

El 1 de octubre de 2020 se aprobó la segunda Modificación Puntual del PP I-3, con una serie de reformas en las condiciones de ordenación pormenorizada de la Normativa urbanística (retranqueos, ocupación y alturas de la edificación, usos compatibles, tamaño y condiciones especiales de agrupación de parcelas, etc), para su actualización y adaptación a las actividades industriales, logísticas y terciarias que en estos últimos años se demandan en los polígonos industriales.

JUSTIFICACIÓN

La Modificación 3 del Plan Parcial El Bañuelo supone un paso más en el proceso de flexibilización de la Normativa Urbanística que se planteó en la Modificación 2 para ampliar el abanico de empresas que puedan implantarse en el polígono, pues si bien en los cinco años transcurridos desde la aprobación de ésta se ha comenzado a construir en alguna parcela y ha habido interés creciente en la adquisición de suelo, nuevas circunstancias y determinaciones aconsejan ampliar aquel abanico para mejorar las oportunidades de ocupación y uso del suelo neto del sector.

Concretamente, la modificación legal del artículo 18.1 de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, en su reforma llevada a efecto por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, permite en el ámbito del Plan Parcial ampliar el suelo neto destinado a usos industriales.

“Artículo 38.1: Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.”

Así, la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial, altera como determinación pormenorizada del planeamiento el porcentaje de uso global -industrial- que se puede desarrollar en el Sector, aumentando del 80% que tenía establecido por el Plan General, al 100% de la edificabilidad de los usos lucrativos. En este caso, la variación porcentual

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	2/14



planteada no sólo no desvirtúa la condición de uso global (definido como característico por el Plan General de Fuenlabrada, al ser anterior a la Ley 9/2001), sino que aumenta tal condición.

Esta ampliación de porcentaje permitirá desarrollar usos industriales sobre las parcelas hasta ahora limitadas a usos terciarios, sobre los cuales, en los más de diez años de concursos públicos de enajenación de suelo convocados tanto por el Consorcio como por el Ayuntamiento, ha sido nula la concurrencia e interés de empresarios y promotores por su adquisición. La posibilidad de desarrollos industriales aumentará sin embargo las opciones de ocupación sobre estos suelos, sin merma de su posible utilización alternativa, si así se desea, para usos terciarios.

La segunda de las modificaciones realizadas obedece a las consultas y demandas planteadas por algunos operadores, fundamentalmente del sector logístico, para poder desarrollar con distintos titulares, actividades en una misma parcela con espacios e instalaciones comunes. Tal régimen, que en el Plan Parcial estaba hasta ahora exclusivamente regulado por la zona de ordenanza de Minipolígono para el desarrollo de mininaves, ahora se hace necesario regular en parcelas de industria aislada para naves de gran tamaño, limitando su dimensión y número, con el objeto de mantener las pretensiones iniciales del Consorcio El Bañuelo para el Parque Industrial en cuanto a su calidad ambiental, edificatoria y parcelaria.

Por último, se realizan algunas modificaciones menores que clarifican y uniformizan ciertos aspectos de la Normativa.

CONTENIDO

El documento que se informa afecta únicamente a la Normativa Urbanística del Plan Parcial, en los tres apartados de que se compone: texto articulado, fichas y cuadros síntesis de las ordenanzas. Los aspectos más relevantes que se modifican son los siguientes:

1. En el texto articulado:

- Artículo 29. Se incrementa del 80% al 100% el porcentaje de uso industrial al que se podrá destinar el suelo lucrativo del polígono.
- Artículos 14.2, 20, 21, 29, 35 y 37. Se adapta su redacción sustituyendo terminológicamente las Zonas de Ordenanza “Terciario” (1 y 2) por “Actividad Empresarial” (1 y 2), ya que éste último término comprende para estas parcelas indistintamente tanto los usos industriales como terciarios.
- Artículo 18. Se incorpora un apartado 3 introduciendo las condiciones para desarrollar, en las zonas de ordenanza de industria aislada y, en su caso, de Actividad Empresarial, distintas actividades en una misma parcela.
- Artículo 29.1. Se elimina la prohibición de instalar empresas de tratamiento de residuos, que quedarán reguladas por su normativa sectorial.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	3/14



- *Artículo 36. Se clarifica la aplicación de la edificabilidad haciendo referencia al coeficiente resultante de la agrupación de parcelas, y se introduce la regulación de posibles segregaciones posteriores a la agrupación.*
- *Artículo 37. Se adaptan las condiciones de ordenación teniendo en cuenta la nueva calificación para uso industrial alternativo en las parcelas de Actividad Empresarial o para el uso mixto (terciario – industrial) de las agrupaciones resultantes, incorporando además la condición de redactar Proyecto unitario como alternativa a la tramitación de un Estudio de Detalle. Asimismo, se regulan posibles segregaciones posteriores a la agrupación.*

2. *En las fichas de zonas de ordenanza:*

- *En los tres grados de las Zonas de Ordenanza de Industria Aislada (IA 1, 2 y 3):*
 - *Se ha añadido un apartado “Condiciones para el desarrollo de distintas actividades en parcela”, incluyendo las señaladas en el nuevo epígrafe 3 del artículo 18.*
 - *Se autorizan, con condiciones, las instalaciones auxiliares en los espacios de retranqueo, anteriormente prohibidas.*
- *En la Zona de Ordenanza de Industria Aislada grado 1 (IA 1), se aumenta la altura máxima de cornisa de 12 a 14 metros, homogeneizando así los tres grados de esta tipología.*
- *En los dos grados de las Zonas de Ordenanza de uso Terciario (T 1 y 2):*
 - *Se sustituye el término “Terciario” por “Actividad Empresarial”.*
 - *Se incorpora junto al uso terciario, el industrial como característico de la Zona.*
 - *Los usos compatibles se reducen a los de Dotaciones y Servicios.*
 - *Se regulan los parámetros de parcela mínima, altura máxima de la edificación y plazas de aparcamiento, distinguiendo el uso (industrial o terciario) al que se destinen las parcelas, modificando además la parcela mínima para uso terciario de 2.000 a 1.000 m².*
 - *Se ha añadido un apartado “Condiciones para el desarrollo de distintas actividades en parcela”, incluyendo las señaladas en el nuevo epígrafe 3 del artículo 18, que serán de aplicación exclusivamente para uso industrial.*
 - *Se autorizan, con condiciones, las instalaciones auxiliares en los espacios de retranqueo, anteriormente prohibidas.*

3. *En los cuadros síntesis de las ordenanzas, incorporados al Plan Parcial en la Modificación puntual nº 2:*

- *En ambos se sustituye el término “Terciario” por “Actividad Empresarial”.*

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	4/14



- En el cuadro resumen de las condiciones de uso se añade el uso Industrial al característico de la Zona de Ordenanza Actividad Empresarial, adaptando a la misma los usos autorizables, que se limitan a los de las Dotaciones y Servicios.
- El cuadro de parámetros edificatorios incorpora las variaciones sobre las condiciones de parcela mínima, altura máxima y plazas de aparcamiento de la Zona Actividad Empresarial.

Del mismo modo, el plano nº 5 bis2 "Calificación y Zonas de Ordenanza", modifica en la leyenda el término "Terciario" por "Actividad Empresarial"; y se cambian las iniciales "T" por "AE" en la identificación de las tipologías con las iniciales de cada Zona de Ordenanza, superpuestas sobre la ordenación gráfica que incorporó en este plano la Modificación nº 2.

No se produce alteración alguna de la ordenación en relación con las superficies de cesión, estructura viaria, infraestructuras, o tipología edificatoria, por lo que el resto de la documentación gráfica del Plan Parcial no se ve alterada.

El documento se completa con apartados sobre la sostenibilidad y viabilidad económica de la propuesta; y la memoria de impacto sobre materias transversales: género, infancia, adolescencia y familia, así como sobre accesibilidad y supresión de barreras.

En el anexo nº 1 se acompaña el Documento Ambiental Estratégico para que, una vez aprobada inicialmente la Modificación Puntual nº 3, sea sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y sea emitido el informe ambiental estratégico previamente a la aprobación definitiva.

En el anexo nº 2, figuran los documentos refundidos de la Normativa del Plan Parcial que contienen tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor: las Normas Urbanísticas (37 artículos), las fichas de las zonas de ordenanza, y los cuadros síntesis de las mismas.

Por último, en el anexo nº 3 se contiene la Normativa urbanística de la Modificación puntual nº 2.

CONCLUSIÓN

La Modificación de planeamiento que se informa no altera los parámetros estructurantes definidos por el Plan General para el sector de suelo urbanizable sectorizado PP I-3, tampoco altera las cesiones de suelo, la edificabilidad y el uso global previsto del Plan Parcial aprobado en 2002 y en sus modificaciones puntuales de 2008 y 2020, ajustándose a lo señalado en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, relativos a la modificación de los planes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	5/14



En definitiva, el documento promovido por el Consorcio Urbanístico El Bañuelo, se considera apto, informándose favorablemente para su aprobación inicial, y si no se producen cambios en el trámite de información pública, para su aprobación definitiva.”.

Visto el informe emitido por los Servicios Jurídicos Municipales de fecha 21 de agosto de 2025, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha 30 de julio de 2025, REGAGE25e00066311221 (09:54:58) y RE en la Casa Consistorial núm.2025046037 (12:51) ha sido presentada la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo” por el Director General de Suelo de la Comunidad, Ramón Cubián Martínez, en calidad de titular del órgano liquidador del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración del Consorcio celebrado el día 6 de junio de 2024; habiendo sido redactado por la empresa pública Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A, Área de Suelo y Consorcios, en colaboración con los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Tras las reuniones mantenidas a lo largo de estos meses entre los Servicios Técnicos Municipales y los redactores del documento, por el arquitecto municipal Alberto López Torrellas se ha emitido informe favorable a su contenido con fecha 31 de julio de 2025.

ANTECEDENTES

El ámbito de suelo urbanizable programado incluido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/99), como Sector PP I-3, se ha desarrollado mediante un Plan Parcial cuya aprobación definitiva por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Fuenlabrada tuvo lugar en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2002 (BOCM 11/03/03), en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana citado, (BOCM 20/05/99).

La gestión urbanística del Sector conocido como “El Bañuelo” fue encomendada a un Consorcio Urbanístico integrado por el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), dependiente de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, y el propio Ayuntamiento de Fuenlabrada.

El sistema de actuación previsto para su desarrollo en el planeamiento fue el de expropiación, siendo la Administración expropiante el Ayuntamiento y la beneficiaria el Consorcio. Tras la culminación del proceso de obtención de los suelos mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Expropiación y tramitación por el procedimiento de tasación conjunta, se elaboró el oportuno Proyecto de Parcelación con efectos reparcelatorios cuya aprobación definitiva se adoptó por el Pleno municipal el día 23 de abril de 2010.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	6/14



Con posterioridad se redactaron y aprobaron el Proyecto de Urbanización (BOCM 11/08/2010) y sus sucesivas modificaciones.

El Plan Parcial cuya última modificación nos ocupa ha experimentado previamente dos modificaciones, habiéndose aprobado la primera de ellas por acuerdo del Pleno municipal adoptado el día 13 de junio de 2008 (BOCM núm. 169 de 17 de julio de 2008) y teniendo lugar la aprobación de la segunda de las Modificaciones Puntuales con carácter definitivo por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2020, (BOCM núm. 278, de 13 de noviembre de 2020), centrándose el objeto de esta última en la flexibilización de las ordenanzas de usos y edificación, adecuación a la Modificación Puntual 9 del Plan General que alteró el Título 10 de las Normas Urbanísticas, para adaptarse a la demanda empresarial existente en el momento y, justificándose con la argumentación detallada en esta Modificación del planeamiento general.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Demás normas sectoriales a que se alude en el cuerpo del presente documento.

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO

Estos aspectos se abordan en los epígrafes 2 y 3 de la Memoria del documento que se somete a informe, siendo de gran importancia su concreción.

El objeto de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial PP I-3 El Bañuelo, se centra en facilitar el establecimiento de actividades empresariales para permitir la implantación de distintas actividades en una misma parcela y 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. Todo en concordancia con el acuerdo adoptado en el seno del Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico "El

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AQ3O64	Página	7/14



Bañuelo” de Fuenlabrada, en sesión celebrada el día 6 de junio de 2024 y, en concreto, en el punto noveno de su orden del día: “Modificación puntual del Plan Parcial I-3 “El Bañuelo”; tal y como se detalla en el Certificado emitido por la Secretaría de dicho órgano con fecha 14 de junio de 2024 al expresar que “se manifiesta demanda por suelo industrial con flexibilidad de usos y acompasando las edificabilidades, sin afectar a la edificabilidad total de ámbito y por ello se impulsa desde el Consorcio esta modificación puntual y con ello se valorizan las parcelas. Objetivo: favorecer la implantación y desarrollo empresarial/industrial, con minoración del uso terciario por su escasa demanda, (...)”

Respecto de la justificación, se argumenta en el documento que la escasa implantación de actividades a pesar del tiempo transcurrido, hace necesario reformar su normativa para responder mejor a las demandas empresariales, las cuales vienen requiriendo mayor flexibilidad tanto en los usos admitidos como en la forma de instalarse y asociarse las actividades; encontrando su amparo legal en el artículo 38.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tras su reforma por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), cuyo contenido literal expresa cuanto sigue:

Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación con el conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

En tal sentido, las modificaciones recogidas en el documento afectan a determinaciones de ordenación pormenorizada porque, tal y como se pone de manifiesto en el informe favorable emitido por el arquitecto municipal Alberto López Torrellas, “se mantienen inalterables en todo caso la superficie neta de suelo, la edificabilidad máxima y el uso característico o global del sector”.

Asimismo, se justifica en el documento que la demanda de uso terciario, correspondiente al 20% de la edificabilidad del Sector, ha sido nula desde que concluyó su urbanización, circunstancia que confluye con alguno de los propósitos que impulsaron la Modificación Puntual núm. 9 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por acuerdo de 7 de diciembre de 2015 del Consejo de Gobierno (BOCM Núm. 298 de 16/12/2015).

Aclara la modificación 3 del Plan Parcial que, consecuentemente, el ámbito se mantiene y no se modifican las Redes públicas, manteniéndose la ordenación salvo en la enunciada recalificación de uso terciario a actividad empresarial, respetando los coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento; no alterándose la edificabilidad ni el aprovechamiento totales.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	8/14



Así, el contenido esencial de la modificación, lo constituye la ampliación de la calificación del uso industrial que pasa 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 estas como usos característicos tanto el uso terciario como el industrial; adaptándose las normas urbanísticas a dichos cambios, modificándose el plano nº 5 e introduciéndose la posibilidad de realizar distintas actividades en una misma parcela en las zonas de ordenanza de industria aislada -nuevo apartado 3 del artículo 18. Las modificaciones menores que incorpora el documento se sintetizan en la página 3 de su Memoria.

De conformidad con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que “los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso, (...)”. Continúa el artículo disponiendo que “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Al respecto se aclara en el epígrafe 6.1 del documento que del contenido del mismo no se deducen costes económicos para el Ayuntamiento y que los cambios que plantea “podrán contribuir a dinamizar el desarrollo del Área industrial El Bañuelo y en consecuencia a favorecer la implantación de empresas, incidiendo favorablemente en la mayor creación de empleo y en la mejor comercialización de las parcelas, incluidas las del Ayuntamiento”.

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de Medidas Fiscales y Administrativas 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, se someterán a evaluación ambiental simplificada, conforme a lo previsto en los artículos 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 competente 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 Ley, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	9/14



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”.

En consecuencia con lo anterior, sobre la evaluación ambiental se expone en la página 32 de la Memoria que la Modificación contiene el preceptivo Documento Ambiental Estratégico (Anexo 1) y, de forma similar a lo explicado en la modificación anterior (2), se indica que no tiene efectos negativos sobre el Medio Ambiente razón por la cual el procedimiento a seguir será también el simplificado, al tratarse de una modificación menor porque su alcance se reduce a adaptar las condiciones de uso y edificación, manteniendo las edificabilidades y aprovechamientos, no requiriendo modificaciones infraestructurales y afirmando que, 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 no afectarán al funcionamiento de los colectores de la ciudad.

Por otro lado, retomando lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana, en su párrafo 4 se concreta la obligatoriedad de incluir en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, un informe o memoria de sostenibilidad económica. Al respecto se explica en el epígrafe 6.1 de la Memoria de la modificación, que los cambios propuestos para adaptar el planeamiento a la demanda existente no tendrán incidencia en la situación económico-financiera municipal y que podrán dinamizar el desarrollo del ámbito al favorecer la implantación de empresas, concluyendo que la actuación es sostenible y viable económicamente porque puede contribuir a generar un mayor beneficio social y económico en la ciudad.

Continuando con el contenido del documento objeto del presente informe, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, la memoria de los expedientes de planeamiento de desarrollo ha de contener un análisis específico del impacto socio-normativo que la ordenación propuesta puede producir sobre determinadas materias, en concreto: - la igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, - la infancia, la adolescencia y la familia, - y la accesibilidad y supresión de barreras. Señalar al respecto que, con la entrada en vigor de la Ley 17/2023, de 27 de diciembre, por la que 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. En consecuencia, el epígrafe 7 del documento contiene la preceptiva Memoria de Impacto Normativo sobre el análisis de las materias transversales antes reseñadas, sin perjuicio de su posterior análisis y evaluación concreta por parte de las Concejalías competentes en cada materia.

No cabe duda que la transversalidad de las políticas de igualdad afectan directamente al ámbito del urbanismo y por ello, el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, establece que las políticas urbanas y de ordenación del territorio, tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	10/14



acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. De igual forma, el artículo 20.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, etcétera. Razones todas ellas que obligan a incorporar a los documentos de planeamiento una Memoria de Impacto Normativo que aborde estas cuestiones.

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. El artículo 59 del mismo texto legal establece que el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57.

Respecto de la tramitación del procedimiento administrativo, debemos remitirnos a lo establecido en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En tal sentido, tras la aprobación inicial de la modificación por la Junta de Gobierno Local (órgano competente al amparo de lo establecido en el artículo 127.1.c) Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local- LRBRL-) se someterá a información pública por un plazo no inferior a un mes garantizando la transparencia, difusión y divulgación suficiente del documento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 bis del mismo texto legal y, tras cumplimentar el trámite de evaluación ambiental estratégica ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, el Pleno municipal (órgano competente de acuerdo con lo establecido en el artículo 123.1.i) LRBRL y en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) resolverá sobre la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector PP I-3 El Bañuelo; incorporando en su caso al acuerdo las correcciones que en su caso hubieren de realizarse.

A tenor de lo expuesto se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector PP I-3 El Bañuelo, cuyo objeto consiste en extender la calificación de uso industrial como uso característico y alternativo al de servicios terciarios y en permitir el desarrollo de diferentes actividades en parcelas de tipología de industria aislada, facilitando la adaptación a las demandas actuales del mercado inmobiliario industrial; manteniendo inalterables la superficie neta de suelo, la edificabilidad máxima y el uso característico o global del sector.

SEGUNDO.- Remitir un ejemplar completo del expediente a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	11/14



Territorio de la Comunidad de Madrid, a los efectos de cumplimentar el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

TERCERO.- Dar traslado del documento a las Concejalías municipales competentes sobre impacto de género, impacto de infancia, adolescencia y familia, y supresión de barreras arquitectónicas; para que lo examinen y valoren la posible incidencia de la Modificación nº 3 del PP I-3 en dichas materias, durante el plazo de información pública.

CUARTO.- Abrir un período de información pública con una duración mínima de un mes (art. 57 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), mediante la publicación de este acuerdo en el BOCM, periódico de gran difusión, página web municipal (art. 70 ter.2 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) y tablón de edictos, haciendo saber a los interesados que si tras el mismo no se presentaren alegaciones o las mismas no supusieran modificaciones sustanciales del documento, se procederá a su elevación al Pleno municipal para el trámite de aprobación definitiva, al ser el órgano competente para este trámite de acuerdo con lo establecido en los artículos 61.4 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”.

Visto el informe emitido por la Directora General de Infraestructuras y Urbanismo de fecha 25 de junio de 2026, relativo a la pertinencia y necesidad de tramitación de la Modificación Puntual nº 3 del Sector I-3 “El Bañuelo”, cuyo texto literal es el siguiente:

“El documento de Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del sector PP I-3 El Bañuelo del Plan General de Fuenlabrada, fue redactado por la empresa pública Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A., Área de Suelo y Consorcios, en colaboración con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada, a petición del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, según acuerdo nº 9 de su Consejo de Administración de 6 de junio de 2024.

Con fecha 30 de julio de 2025 y numero de registro 2025046037 (12:51) el Director General de Suelo de la Comunidad, en calidad de titular del órgano liquidador del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración del Consorcio presentó Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo”.

Una analizada la propuesta, los Servicios Técnicos Municipales de la Concejalía de Urbanismo emitieron, el 31 de julio de 2025, informe técnico y jurídico favorable de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo”. Y se realizó, con fecha 18 de septiembre de 2025, Propuesta para la Comisión del Pleno con carácter general de Gobierno Abierto y Desarrollo Sostenible de Ciudad relativa a la Aprobación inicial de la Modificación Puntual nº3 del Plan Parcial del Sector I-3 “EL BAÑUELO”.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AQ3O64	Página	12/14



Sin embargo, se procedió a la retirada de este punto del orden del día de la Comisión del Pleno para no interferir en el “Contrato patrimonial de enajenación de seis lotes de parcelas urbanas de titularidad municipal en el PP-1 3 del PGOU, Parque Empresarial El Bañuelo” (Expte 2024/SVA/001788) que se estaba tramitando simultáneamente.

La finalización de este expediente se ha producido el 17 de junio de 2026 con la firma de la escritura de la última parcela de las 4 adjudicadas.

Considerando que no se ha modificado el contenido de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo” y que su objeto es el cambio de algunas condiciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial para flexibilizar los usos en las parcelas terciarias y permitir el desarrollo de diferentes actividades en parcelas de tipología de industria aislada, resulta conveniente activar la tramitación de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial P.P. I-3 “El Bañuelo” para mejorar las oportunidades de ocupación y uso neto del sector y generar oportunidad en futuras enajenaciones de las parcelas terciarias.”

A la vista de los informes Técnico, Jurídico y el emitido por la Directora General de Infraestructuras y Urbanismo, respecto a la pertinencia y necesidad de tramitación del expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector PP I-3 El Bañuelo, cuyo objeto consiste en extender la calificación de uso industrial como uso característico y alternativo al de servicios terciarios y en permitir el desarrollo de diferentes actividades en parcelas de tipología de industria aislada, facilitando la adaptación a las demandas actuales del mercado inmobiliario industrial; manteniendo inalterables la superficie neta de suelo, la edificabilidad máxima y el uso característico o global del sector.

SEGUNDO.- Remitir un ejemplar completo del expediente a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, a los efectos de cumplimentar el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

TERCERO.- Dar traslado del documento a las Concejalías municipales competentes sobre impacto de género, impacto de infancia, adolescencia y familia, y supresión de barreras arquitectónicas; para que lo examinen y valoren la posible incidencia de la Modificación nº 3 del PP I-3 en dichas materias, durante el plazo de información pública.

CUARTO.- Abrir un período de información pública con una duración mínima de un mes (art. 57 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), mediante la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	13/14



publicación de este acuerdo en el BOCM, periódico de gran difusión, página web municipal (art. 70 ter.2 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) y tablón de edictos, haciendo saber a los interesados que si tras el mismo no se presentaren alegaciones o las mismas no supusieran modificaciones sustanciales del documento, se procederá a su elevación al Pleno municipal para el trámite de aprobación definitiva, al ser el órgano competente para este trámite de acuerdo con lo establecido en los artículos 61.4 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

*Visto el dictamen de la Comisión del Pleno con carácter general de Gobierno Abierto y Desarrollo Sostenible de la Ciudad, así como el resto de los informes que obran en el expediente, la Junta de Gobierno Local **ACUERDA**, por unanimidad, aprobar la propuesta en todos sus términos.”*

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, se somete el presente acuerdo a información pública por el plazo de un mes, durante el cual se podrán presentar alegaciones al mismo.

TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL ACCIDENTAL

Fdo.: D. José Miguel Moreno Benítez

(Firmado electrónicamente con
Código Seguro Verificación)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Fecha	21/07/2026 09:42:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSÉ MIGUEL MORENO BENÍTEZ (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local Accidental)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV764HH6JE6Y5NJYH7AOQ3O64	Página	14/14

