

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE FUENLABRADA**

OCTUBRE 2015



INDICE

MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN
4. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
5. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN
6. ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADOS
7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, ESTUDIO ECONÓMICO Y NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXOS

1. RESUMEN COMPARATIVO ENTRE EL PLAN GENERAL VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. ARTICULOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. TEXTO REFUNDIDO DE LOS ARTÍCULOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS.
4. VIARIO ESTRUCTURANTE EN ÁREAS INDUSTRIALES

PLANOS INFORMATIVOS

- I-1. PLANO GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL. ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I-2. ZONA OESTE. ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I-3. ZONA CENTRO. ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I-4. ZONA NORESTE. ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I-5. ZONA SURESTE. ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1. FICHA DE CATÁLOGO
2. ANEXO 1
3. PLANO DE ORDENACIÓN
4. PLANOS DE INFORMACIÓN



MEMORIA

1. OBJETO

El objetivo de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, es adecuar la regulación del uso industrial y de las edificaciones industriales a la realidad edificada existente en el municipio y establecer las condiciones para un desarrollo ordenado del suelo urbano consolidado calificado con este uso. En este sentido se modifica un conjunto de artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan el uso y las edificaciones industriales.

2. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 15 de abril de 1999 y publicado en el BOCM nº 118, de 20 de mayo de 1999.

Desde su entrada en vigor se han aprobado las ocho modificaciones puntuales siguientes:

- La Modificación Puntual Nº 1, que amplía el suelo urbano en el ámbito del área de planeamiento diferenciado APD-16, se aprobó definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 15 de febrero de 2001 y se publicó en el BOCM de 13 de marzo de 2001.
- La Modificación Puntual Nº 2, que amplía el ámbito del sector de suelo urbanizable programado PP I-7, se aprobó definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de junio de 2001 y se publicó en el BOCM de 13 de julio de 2001.
- La Modificación Puntual Nº 3, que modifica varios artículos de Normas Urbanísticas en relación con la ejecución de aparcamientos subterráneos en parcelas calificadas con uso dotacional, se aprobó definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 19 de diciembre de 2002 y se publicó en el BOCM de 28 de enero de 2003.
- La Modificación Puntual Nº 4, que amplía el ámbito del área de planeamiento diferenciado APD-16 al incorporar el área de planeamiento remitido APR-11 y una zona de suelo urbano consolidado SUC-10.6, se aprobó definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 15 de mayo de 2003 y se publicó en el BOCM de 11 de junio de 2003.
- La Modificación Puntual Nº 5, consistente en la eliminación parcial (tramos 2, 3 y 4) de la reserva de suelo para el Distribuidor Regional DOS-5, se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 20 de diciembre de 2007 y se publicó en el BOCM de 25 de enero de 2008.



- La Modificación Puntual Nº 6, que modifica la calificación de una parcela de uso dotacional zona verde para la implantación de un edificio multiuso, se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 13 de junio de 2008.
- La Modificación Puntual Nº 7, consistente en la modificación del artículo 10.5.12 de las Normas Urbanísticas relativo a la compatibilidad del uso dotacional en la Norma zonal del uso terciario, se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 23 de febrero de 2012 y se publicó en el BOCM de 16 de marzo de 2012.
- La Modificación Puntual Nº 8, que regulariza los límites de los S.G. P.15.0 y DES-4.2 entre los barrios de Loranca y El Vivero, para ampliación de equipamiento escolar, se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 13 de junio de 2013 y se publicó en el BOCM de 4 de julio de 2013.

3. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

La mayor parte de las edificaciones que constituyen el tejido urbano de los polígonos industriales que se construyeron en Fuenlabrada con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General se encuentran en lo que las Normas Urbanísticas del mismo definen como situación de fuera de ordenanza, esto es que resultan disconformes con las propuestas que el Plan General establece en cuanto a ocupación, posición respecto a las alineaciones o altura.

En concreto entre las naves existentes la tipología que más se repite es la de una edificación de tamaño medio-grande (entre 700 y 1000 m²) que ocupa el 100 % de la superficie de la parcela donde se ubica y que por tanto no guarda retranqueos respecto de las alineaciones exteriores.

El resultado de esta disposición edificatoria es la colmatación de la superficie de suelo existente en los polígonos que impide el esponjamiento necesario para asegurar un correcto cumplimiento de las condiciones de seguridad y salubridad en las edificaciones y la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas.

Desde la aprobación del Plan General en el año 1999, se ha producido un fuerte proceso de terciarización de la actividad económica desarrollada en los polígonos industriales fruto de la implantación de empresas vinculadas a la logística, distribución, almacenamiento y comercio al por mayor que han ido sustituyendo las tradicionales actividades de producción y transformación industrial.

Esta nueva actividad empresarial que ha llegado a convertirse en predominante en algunas zonas del tejido industrial, requiere unas tipologías edificatorias y unas condiciones de usos que no se corresponden de manera adecuada con las edificaciones existentes, tanto por su superficie como por las dotaciones y servicios que requieren, y con la normativa del Plan General vigente, que limita su implantación en suelo industrial.



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.

Entre las variaciones introducidas tiene especial importancia para asegurar el funcionamiento ordenado de las áreas industriales la regulación pormenorizada del estándar y las condiciones formales de la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas. Para conjugar esta necesidad con el objetivo de alcanzar un mayor esponjamiento del tejido industrial y favorecer la implantación de edificios multiempresariales en las parcelas ocupadas actualmente en toda su superficie, se regula la obligatoriedad de disponer de una superficie libre en el interior de las mismas, reduciendo su ocupación hasta el límite máximo fijado por la normativa.

En resumen, la obsolescencia de las áreas industriales existentes en el municipio de Fuenlabrada como consecuencia de la tipología, dimensiones e inadecuación con la normativa urbanística y sectorial vigente de los edificios que las conforman, unida al proceso de terciarización de la actividad económica que se ha consolidado en la región metropolitana de la Comunidad de Madrid justifican la procedencia de redactar ésta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

4. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual afecta a los artículos 10.4.2, 10.4.3, 10.4.4, 10.4.5, 10.4.6, 10.4.7, 10.4.9, 10.4.10, 10.4.11, 10.4.12, 10.4.15 y 10.4.16 del capítulo 10.4 “Condiciones particulares de la zona I Industrial”; y al artículo 10.5.12 del capítulo 10.5 “Condiciones particulares de la zona T Terciario”, perteneciente al título 10 “Condiciones particulares de suelo urbano: normas zonales” del documento Normas I del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Superficie del territorio afectada por la Modificación

Las alteraciones introducidas se circunscriben a un conjunto de artículos que regulan las condiciones de los usos y las edificaciones en las parcelas urbanas con calificación industrial o terciaria. Para determinar la superficie de suelo afectada por la Modificación se ha calculado el sumatorio de las superficies netas de las parcelas de suelo urbano consolidado reguladas por las Normas Zonales Industrial y Terciario, más las superficies de las parcelas de suelo urbano no consolidado -incluyendo unidades de ejecución, áreas de planeamiento diferenciado (APD), áreas de planeamiento incorporado (API) y áreas de planeamiento remitido (APR) que tienen una calificación industrial o terciaria. La delimitación de las zonas queda identificada en los planos del Anexo nº 4.

Se han considerado los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la posible remisión del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada a la



normativa de las zonas de ordenanza industrial o terciaria del Plan General. En los cuadros siguientes se sintetiza este cálculo:

1. Parcelas calificadas con uso industrial

POLÍGONOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE (m²)
CALLFER, S.A.	44.581
CORDEL DE LA CARRERA	36.813
URANGA	105.287
NIÑO DEL REMEDIO	4.620
VEREDA DEL TEMPRANAR	38.796
NARANJO	16.052
LA LAGUNA / CAMPO HERMOSO	116.814
CARRETERA DE HUMANES ESTE	3.797
CARRETERA DE HUMANES NORTE	22.673
LA ESTACIÓN	87.842
CONSTITUCIÓN SUR	41.975
CONSTITUCIÓN NORTE	156.424
CODEIN	44.106
EL PALOMO	138.779
BERRUGUETE	16.106
CUESTA OLIVILLA	6.359
LA VEGA-2	7.518
CODEIN CRUCE	29.298
CRUCE-1	26.410
CRUCE-2	48.819
ACEDINOS	44.912
COBO CALLEJA	1.109.778
LOS GALLEGOS	333.047
SUPERFICIE TOTAL	2.480.806

ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE (m²)
UE-14 LA VEGA-2	21.477
UE-15 CONSTITUCIÓN	15.179
UE-18 CORDEL DE LA CARRERA	4.993
UE-20 ACEDINOS	11.020
UE-22 PALOMO	33.643
API-6 EL ÁLAMO, UE-1	52.352
API-6 EL ÁLAMO, UE-2	47.204
API-7 POLÍGONO CODEIN	25.085
API-10 POLÍGONO SONSOLES	110.339
API-13 SEVILLA, UE-1	125.225
API-13 SEVILLA, UE-2	26.744
APD-12 BORDES VARIANTE NORTE	2.760
APD-13 SUR COBO CALLEJA	18.000
APD-14 INDUSTRIAL VALDONAIRE	9.637
APD-15 PLAN PARCIAL I-36	18.391
APD-16 CASBEGA	229.305
APR-11 INDUSTRIAL NORTE CASBEGA	65.896
APR-13 CALLFER, S.A.-1	16.104
APR-14 CALLFER, S.A.-2	37.410
SUPERFICIE TOTAL	804.868



2. Parcelas calificadas con uso terciario

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE (m²)
MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES BRASIL, VALPARAISO Y URUGUAY.	15.794
PARCELA EN CALLE ZARAGOZA Nº 4	2.676
SUPERFICIE TOTAL	18.470

ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE (m²)
API-13	SEVILLA, UE-2	1.666
APD-12	BORDES VARIANTE NORTE	4.405
APD-14	INDUSTRIAL VALDONAIRE	13.492
APD-15	PLAN PARCIAL I-36	1.082
APR-1	POLÍGONO CASILLA NORTE	20.620
APR-7	POLÍGONO NUDO M-506	8.820
APR-8	ENCLAVE TERCIARIO COBO I	19.226
APR-9	ENCLAVE TERCIARIO COBO II	23.485
SUPERFICIE TOTAL		92.796

La suma total de las superficies de las parcelas calificadas con usos industrial y terciario asciende a 3.396.940 m² (339,69 has). Como la superficie total del término municipal de Fuenlabrada es de 3.916,68 has, la modificación planteada no alcanza el 10 % del suelo ordenado por el Plan General.

Descripción de la Modificación

A continuación se realiza una descripción pormenorizada de las alteraciones introducidas en los artículos referidos.

Se ha comprobado que en un gran número de edificios coexiste el uso característico industrial con otros usos, en su mayoría terciarios de oficinas o comerciales y se ha considerado pertinente introducir claridad en las condiciones aplicables a la simultaneidad de usos utilizando como criterio la superficie edificada total de cada uso, en lugar de la superficie útil. Con este objetivo se ha modificado el artículo 10.4.2 "Uso característico".

La definición y sistematización de las diferentes clases y tipos del uso industrial detalladas en las condiciones generales del uso industrial se completan en el artículo 10.4.2 para incorporar bien nuevas soluciones constructivas que el avance tecnológico de la industria ha puesto en el mercado inmobiliario en el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, como es caso de los minialmacenes, o bien algunas actividades que no tenían un encuadre claro entre las clases del uso industrial definidas por el planeamiento vigente, como son los establecimientos de exposición, venta y reparación de vehículos industriales.

Dado que los grados que define el Plan General en esta zona de ordenanza afectan exclusivamente al coeficiente de edificabilidad se considera más correcto incorporar su definición en el artículo específico que regula las condiciones de edificabilidad, sustituyendo el artículo 10.4.3 "Clasificación en grados" por el denominado "Obligación de conservar" mediante el cual se regula la obligación de constituir, por los propietarios

de las parcelas, entidades de conservación y mantenimiento, en función de la categoría del suelo urbano donde se sitúen.

Con el fin de adecuarse a lo establecido en el artículo 64 b) de la Ley 9/2001, se mantiene la diferenciación entre las edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación urbanística, que el Plan General considera como en situación de fuera de ordenación, y las sólo parcialmente disconformes con aquella, que el Plan denomina edificios fuera de ordenanza, se detallan las obras permitidas en ambos casos y se encuadran en los tipos definidos por el propio Plan General.

Así en los edificios que se encuentran en situación de fuera de ordenación únicamente se admiten las obras de conservación o mantenimiento y las exteriores, mientras que en los edificios en situación de fuera de ordenanza, además de las anteriores se permiten las obras de consolidación o reparación y las de acondicionamiento menor que supongan variación en la distribución interna o mejoren las condiciones de seguridad, debiendo mantenerse el uso para el que fueron construidos.

Según lo expuesto en los dos párrafos anteriores, en el artículo 10.4.4 “Obras admisibles” se han detallado los tipos de obras permitidas en los edificios existentes, tanto los que están como los que no están amparados por licencia urbanística municipal.

En particular se impide la posibilidad de incrementar la superficie edificada hasta el límite establecido por el coeficiente de edificabilidad en aquellas parcelas que en función de los edificios construidos exceden la superficie ocupada máxima. Por cuanto uno de los objetivos principales de la Modificación Puntual es alcanzar un mayor esponjamiento del tejido industrial, si se pretende variar las condiciones existentes incrementando la superficie edificada o modificando el uso principal o la tipología del edificio, en contrapartida debe adecuarse la superficie ocupada y la altura de la edificación a los términos fijados por la normativa.

Siguiendo la misma argumentación expuesta en el párrafo anterior, la segregación de parcelas sobre la que existen construidos edificios en situación de fuera de ordenanza se admite siempre y cuando se cumplan las condiciones de ocupación establecidas en el Plan General.

La separación de la edificación a los linderos de parcela y la proporción entre la superficie libre y la superficie ocupada por la edificación son elementos fundamentales para establecer una regulación en la densificación del suelo industrial. Se pretende introducir una variación en la tipología de los edificios industriales que optimice la superficie libre de parcela manteniendo el porcentaje de ocupación, refuerce las condiciones de seguridad y libere espacio para situar la dotación de aparcamiento y de carga y descarga. Con la modificación realizada se potencian las tipologías que agrupan naves con un lindero lateral y un lindero trasero común, constituyendo conjuntos de dos o de cuatro naves como máximo.

La definición detallada de los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se pueden situar en las franjas de separación de la edificación respecto de los distintos linderos de la parcela es más congruente que se encuentre regulada en el artículo 10.4.6 “Separación a linderos” y no formando parte del artículo 10.4.7 “Condiciones de ocupación del edificio”.



En relación con este último artículo, se uniformiza el coeficiente de ocupación para todas las parcelas situadas en áreas industriales con la única excepción de aquellas donde se implante la tipología de industria nido en su clase de minipolígono, que deben tener una menor ocupación en tanto que requieren una mayor superficie libre destinada a la urbanización interior que incluya el viario, los servicios y las infraestructuras comunes. También se incorporan las condiciones de ocupación de la parcela por construcciones cubiertas y no cerradas, aspecto este que no se encuentra regulado expresamente en la normativa urbanística vigente pero que en las instalaciones industriales se emplea en muchas ocasiones asociada a la actividad productiva o de almacenaje.

El artículo 10.4.9 varía su denominación por “Coeficiente de edificabilidad. Clasificación en grados” al incorporar dentro de sus determinaciones la definición de los dos grados en que se dividen las áreas industriales. Esta diferenciación está basada exclusivamente en el distinto coeficiente de edificabilidad empleado, lo que motiva su inclusión en este artículo. La evolución tecnológica de los sistemas industrializados y mecanizados de almacenamiento ha producido soluciones que han optimizado el almacenaje de productos. La modificación incorpora los requisitos que deben cumplir estos sistemas de almacenamiento y su consideración a efectos del cómputo de la superficie edificada.

En los edificios industriales la regulación del volumen edificado mediante la limitación de su altura máxima, es más efectiva realizarla tomando como referencia la altura de coronación frente a la altura de cornisa, teniendo en cuenta que la primera es un parámetro apreciable y comprobable desde el exterior del edificio, que determina la imagen urbana e incide sobre los edificios próximos, mientras que la segunda es un parámetro que en muchas ocasiones no se aprecia desde el exterior y que depende de la solución estructural y constructiva dada a la cubierta del edificio. Ahora bien para poder aplicar los sistemas de almacenamiento logístico en altura se requiere una altura libre que permita su optimización. Siguiendo este mismo criterio y teniendo en cuenta la diversidad de las instalaciones industriales en función del proceso de producción y almacenaje que realicen, se ha eliminado la limitación del número máximo de plantas, que vendrá determinado por la aplicación del resto de parámetros edificatorios (edificabilidad, ocupación, altura libre de piso, pendiente de la cubierta, etc).

Se incorpora al artículo 10.4.11 “Altura libre de pisos” la dimensión mínima exigida para el uso comercial en la legislación sectorial y en la propia normativa urbanística del Plan General. También se aclaran los criterios de medición de la altura libre y se determina la misma para las situaciones en que el techo superior es la cubierta del edificio.

La dotación de instalaciones de protección contra incendios en los edificios viene regulada por su normativa sectorial específica, por lo que, en relación con este aspecto, no es preciso incorporar determinaciones desde la normativa urbanística. Siguiendo este criterio se ha eliminado, en el artículo 10.4.12 “Medidas de seguridad (prevención de incendios y accesibilidad)” la exigencia de una concreta dotación de bocas de incendio en los edificios industriales. Sin embargo es importante incluir, con el fin de reforzar las medidas de seguridad en la evacuación de ocupantes, la obligatoriedad de disponer de una doble salida de planta en los casos de edificios que superan un fondo determinado.

La definición de las dimensiones de determinados espacios de circulación en el interior en los edificios industriales se remite a la normativa técnica o sectorial de aplicación de manera que no se introduzcan contradicciones con la misma.



La calle Manuel Cobo Calleja es el viario estructurante y principal del polígono industrial Cobo Calleja, el de mayor extensión y con un mayor número de empresas implantadas de Fuenlabrada, por lo que favorecer un tráfico rodado fluido es un aspecto fundamental para el funcionamiento del polígono. Con este sentido se ha incorporado la prohibición de permitir el acceso rodado a las parcelas desde la citada calle.

Con la intención de asegurar el funcionamiento ordenado de las áreas industriales se incorpora una nueva regulación de los espacios de carga y descarga y de la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas. Para ello se incorporan dos nuevos artículos 10.4.15 "Ordenación de la carga y descarga" y 10.4.16 "Dotación de aparcamientos" que establecen las condiciones particulares que para la ordenación de ambos aspectos deben regir de forma específica en la Zona de Ordenanza Industrial. En ambos casos se utiliza la superficie total edificada como parámetro para determinar la dotación exigida, por ser éste un concepto urbanístico cuantificable de manera totalmente objetiva.

La reserva mínima de espacio destinado a carga y descarga se computa teniendo en cuenta la superficie total edificada en vez de la superficie de producción o almacenaje que se empleaba anteriormente y que era un parámetro con mayor indeterminación y se definen las dimensiones mínimas que debe tener este espacio. También se hace extensiva esta reserva de espacio a las nuevas tipologías de industrias nido incorporadas.

Para regular la dotación de plazas de aparcamiento se han establecido tres escalas de aplicación en función de la superficie de la parcela y teniendo en consideración que las plazas se puedan situar en el espacio libre de parcela resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad, ocupación y los retranqueos mínimos de la edificación. En los edificios industriales existentes se exigirá conservar el número de plazas previstos en la licencia urbanística concedida en su día, excepto en aquellos que destinen una superficie a usos compatibles comercial u oficinas que implique la necesidad, por la previsible afluencia de usuarios, de aumentar la dotación de plazas de aparcamiento.

En las áreas industriales de Fuenlabrada, especialmente en algunos polígonos, entre los propietarios de parcelas y edificios industriales, existe un interés cada vez más generalizado en desarrollar complejos inmobiliarios en los que se puedan implantar distintas empresas en un mismo edificio o parcela. Para responder a esta demanda se clarifica y amplía el artículo 10.4.15, que pasa a reenumerarse como 10.4.17, incorporado dos soluciones edificatorias: los edificios multiempresariales y los minipolígonos.

Los edificios multiempresariales son conjuntos compuestos por varios locales independientes con servicios comunes y sobre los que se puede constituir un régimen de propiedad horizontal. Esta tipología es aplicable tanto en edificios de nueva construcción como en edificaciones existentes siempre que sus características se adapten a las condiciones de la normativa urbanística. El control municipal sobre la incidencia que el edificio multiempresa va a tener en el entorno inmediato se realiza a través de la exigencia de presentación de un Estudio de Viabilidad. Como se condiciona la autorización de estos complejos inmobiliarios al cumplimiento de las condiciones urbanísticas, la aplicación de este tipo edificatorio en los edificios existentes se va a convertir en una herramienta que favorezca la reducción de la colmatación del tejido industrial y facilite la movilidad dentro de los polígonos al aumentar la dotación de aparcamientos.



Los minipolígonos se contemplan como operaciones de nueva edificación en las que sobre una única parcela se construyen varios edificios con urbanización interior común. Para poder desarrollar estas promociones es necesario previamente tramitar y aprobar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes y las afecciones sobre el viario y edificios próximos. Esta tipología ya estaba contemplada en el artículo 10.4.15 “Industria nido” de la normativa vigente, pero se amplían y detallan las condiciones edificatorias y urbanísticas que deben cumplir. La construcción de minipolígonos conlleva, normalmente, la sustitución de la edificación existente y la ejecución de nuevos edificios con unas condiciones de ocupación y de retranqueos a linderos que suponen una disminución en la densidad del tejido industrial.

En resumen ambos tipos edificatorios permiten la implantación de un conjunto de empresas sobre una única parcela o edificio, pero como contrapartida se consigue un esponjamiento de las áreas industrial, una disminución de la densidad de edificios y una mejora en la movilidad.

Entre las razones que han llevado a realizar la presente modificación puntual, la regulación de la compatibilidad de usos es una de las fundamentales. La primera variación que se incluye respecto de la normativa vigente establecida en el artículo 10.4.16 “Usos compatibles”, que pasa a renumerarse como 10.4.18, es diferenciar los usos compatibles en función de que se desarrollen ocupando una parte de la edificación (en posición parcial) o la totalidad de la misma (edificio exclusivo). Esta distinción es importante porque, en aplicación de las propias normas urbanísticas, los usos compatibles que se implantan en parte de la edificación no pueden superar en superficie al uso principal y deben complementar o estar asociados al mismo, mientras que cuando un uso compatible se desarrolla sobre un edificio exclusivo puede ser independiente del uso característico de la parcela y ocupar a totalidad de la superficie edificada.

La implantación -en situación parcial- de los usos terciarios asociados a la actividad industrial desarrollada en el propio edificio se amplían en la clase de comercio para responder a la creciente demanda entre los empresarios que requieren extender su actividad a la comercialización al por menor de los productos que elaboran o almacenan. Para evitar que se subvierta el carácter industrial de las empresas que elaboran productos alimentarios, se ha limitado la superficie de venta al por menor muy por debajo de la dimensión máxima correspondiente al pequeño comercio, mientras que cuando la actividad industrial se refiere a productos no alimentarios, la superficie comercial se amplía hasta el mediano comercio para dar cabida a empresas tradicionalmente instaladas en áreas industriales como son los almacenes de mobiliario, sanitarios, iluminación, ferreterías industriales etc. El caso más paradigmático de la terciarización que se está produciendo en los polígonos industriales es el almacenamiento con venta al por mayor, que se admite en cualquier superficie cuando el uso comercial es complementario del principal.

De entre los usos dotacionales sólo aquellos que tienen una vinculación directa con la actividad industrial desarrollada se pueden considerar como compatibles y esta condición pueden cumplirla los usos relacionados con la formación, la prevención, la higiene o la salud. Para dar cumplimiento a la normativa legal que lo habilita, se admite la



implantación de instalaciones para el suministro de combustible de vehículos en parcelas sobre las que se desarrolle una actividad industrial o terciaria.

En posición parcial se admiten las oficinas como complemento directo del uso principal y la vivienda cuando esté asociada al uso industrial con fines de vigilancia y únicamente si se encuentra ya construida.

Una de las intenciones de esta modificación puntual de las normas urbanísticas es dar respuesta a la tendencia, cada vez de forma más intensa, de transformar las áreas industriales en zonas donde se mezclan los usos productivos con el almacenaje, la distribución y la comercialización de productos. En este sentido se favorece la construcción de nuevos edificios y la transformación de los existentes para albergar usos comerciales con carácter exclusivo pero ordenando su posible ubicación. Así, localizado en la red viaria estructurante, se permite el pequeño y mediano comercio con ventas al por menor, siempre y cuando no sea alimentario, en tanto que éste debe situarse próximo o integrado en zonas residenciales y no en áreas industriales. La permisividad de implantación de usos comerciales en edificios exclusivos se extiende a todas las categorías del comercio y a cualquier localización cuando se trata de comercio con venta al por mayor.

Con la modificación del planeamiento general se pretende favorecer la implantación de establecimientos comerciales de venta al por mayor en edificios exclusivos siempre y cuando la edificación se adapte a los parámetros establecidos por las normas urbanísticas. La intención es disminuir los edificios que se encuentran en situación de fuera de ordenanza por la vía de incentivar a los propietarios con la posibilidad de destinar la totalidad de la superficie edificada al uso comercial mayorista, de amplia implantación en Fuenlabrada.

Existen determinados usos y actividades, encuadrados por el Plan General dentro del concepto de otros servicios terciarios, que por sus necesidades, características o las molestias que puedan producir requieren una superficie, una altura o una ubicación que se adapta mejor a la tipología de los edificios industriales que a los locales comerciales situados en plantas bajas de edificios residenciales. Sin embargo la implantación de estos usos en las zonas industriales se debe regular atendiendo a las condiciones urbanísticas del entorno (dimensiones de los viarios, infraestructuras de servicios, tráfico de vehículos pesados, etc). Así se ha incorporado la compatibilidad con el uso industrial del uso de otros servicios terciarios en edificios exclusivos que se encuentren situados en parcelas delimitadas por ejes estructurantes o por viario de borde entre el suelo industrial y el residencial.

Dentro de los usos terciarios se mantiene la posibilidad, ya existente anteriormente, de destinar los edificios exclusivos al uso de oficinas o de servicios recreativos en la categoría de establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, así como a cualquier otro uso terciario – excepto las grandes superficies de comercio alimentario - cuando concurren los requisitos fijados en la normativa, en cuanto a su localización y a los parámetros urbanísticos de aplicación.

El Real decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, establece en su artículo 39, apartado dos que los *“los usos del suelo para actividades comerciales individuales o*



agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor” y en su artículo 40 que los establecimientos y zonas indicados anteriormente “podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos” y también que “el órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado especialmente para ello.”

Dada la legislación aprobada, se hace necesario incorporar sus determinaciones al planeamiento urbanístico municipal. Las Normas Urbanísticas incluyen las instalaciones de suministro de combustible para vehículos como un uso de Dotaciones y Servicios en su clase de Servicios públicos y administración pública. Como el Real decreto-ley extiende la posibilidad de implantación de estas instalaciones a las parcelas industriales y a los establecimientos comerciales, se incorpora como un uso compatible con el principal, ya sea éste industrial o terciario comercial.

Esta nueva situación jurídica motiva el que se definan los requisitos técnicos que se deben exigir a las instalaciones de suministro de combustible para limitar su afección sobre el entorno urbano, ordenar su ubicación y regular las condiciones de la edificación y uso del suelo. La modificación incorpora como condiciones específicas la dimensión mínima de las parcelas donde puede implantarse, la separación de los puntos de suministro a los linderos de la parcela y la reserva de un espacio de carga y descarga y de una zona de espera de los vehículos, todos ellos en aras de dimensionar suficientemente el espacio de parcela necesario para que se pueda desarrollar en correctas condiciones la actividad pretendida y no se produzcan afecciones indeseadas sobre las parcelas y las edificaciones próximas ni sobre el tráfico rodado por las vías públicas.

En aplicación del Real decreto-ley 4/2013, se incorpora en el artículo 10.5.12 “Usos compatibles” perteneciente al capítulo que regula las condiciones particulares de la zona Terciario, como compatible con el uso principal terciario comercial, el uso dotacional de servicios públicos en su clase de instalaciones de suministro de combustible.

5. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM de 27 de julio de 2001), adaptada según las sucesivas modificaciones a la misma según las Leyes de la Comunidad de Madrid nº: 14/2001, 9/2003, 2/2004, 2/2005, 4/2006, 3/2007, 7/2007, 3/2008, 10/2009, 9/2010, 6/2011 y 6/2013.

Las modificaciones introducidas no suponen la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del término municipal, ni introducen alteraciones en los elementos de la ordenación estructurante que supongan variación en el modelo territorial planteado por el planeamiento vigente, en consecuencia no se entienden como una revisión del Plan General de Ordenación Urbana sino como una modificación del mismo y por tanto se



regulan por lo establecido en los artículos 67 y 69 de la sección 4ª del capítulo V, del título II de dicha Ley.

En el apartado segundo del artículo 67 *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística* se establece: "Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación que desafecte el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzado entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social".

Así mismo en el segundo párrafo del apartado segundo del artículo 69 *Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística* se indica que "no se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36".

La presente Modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos expresados en los mencionados artículos por cuanto no se introducen variaciones en las condiciones de edificabilidad de las parcelas fijadas por el vigente Plan General y por tanto no es preciso contemplar medidas compensatorias para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, ni se producen variaciones en las zonas verdes ni se desafectan suelos con destino público.

5.1 Tramitación

El artículo 67 de la Ley 9/2001 establece que 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.

Según el apartado segundo del artículo 56 de la citada Ley, dado que el conjunto de alteraciones introducidas por la Modificación Puntual no afecta a una superficie superior al 10% de la de la superficie total ordenada por el Plan General de Fuenlabrada, no es precisa la formalización y posterior aprobación del Avance de planeamiento, pues las 339,69 hectáreas afectadas por la Modificación, suponen un 8,67% sobre las 3.916,68 hectáreas del término municipal.

Así pues la tramitación del presente documento se debe realizar de acuerdo con lo determinado en el artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



5.2 Información pública

El documento fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal de fecha 2 de abril de 2014. El acuerdo se publicó en el BOCM del 29 de abril de 2014 y en un periódico de difusión nacional el 5 de mayo de 2014, sometiéndose a partir de ese momento la documentación de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana a información pública por un plazo de un mes.

Durante este periodo se han presentado diez escritos de alegaciones, - se acompañan en el documento de Información Pública con la contestación a todas ellas -, y como resultado de análisis y estudio de las propuestas se han introducido las siguientes correcciones:

A los efectos de la consideración de los edificios en situación de fuera de ordenanza, se excluyen aquellos construidos con anterioridad al vigente Plan General cuya construcción esté amparada por un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento.

Se han reconsiderado las dimensiones de las parcelas a efectos de parcelación, reparcelación y segregación, manteniendo las dimensiones mínimas que se fijan en las Normas Urbanísticas vigentes.

Los nuevos sistemas tecnológicos de almacenamiento logístico que se están incorporando demandan soluciones constructivas que para su optimización requieren dimensiones libres de naves superiores a las empleadas hasta ahora. Por ello se ha aumentado la altura libre de los edificios industriales y se ha dimensionado su altura máxima teniendo en cuenta las soluciones constructivas necesarias para su cubrición.

De la aplicación conjunta de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas sobre la consideración como garaje aparcamiento de cualquier local cerrado y cubierto en donde se estacionen más de cuatro vehículos y lo establecido sobre la dotación mínima para los usos terciarios comercial y de oficinas, se ha concluido que a partir de cuatrocientos metros cuadrados de superficie edificada destinada a usos terciarios compatibles con el industrial, es necesario reservar un espacio en el interior del edificio o de la parcela, donde se localice la dotación de plazas de aparcamiento.

En los edificios multiempresariales se ha considerado que la superficie mínima de los locales puede rebajarse a cien metros cuadrados y por tanto el almacén asociado se puede reducir hasta diez metros cuadrados.

Se ha incorporado en el régimen de usos compatibles de la zona industrial, la posibilidad de implantar en edificio exclusivo el uso de comercio grande alimentario, con la limitación de que la superficie de venta no exceda de dos mil quinientos metros cuadrados ni la superficie edificada total exceda de tres mil quinientos metros cuadrados. Con esto se pretende eliminar la discriminación existente en el Plan General entre el comercio alimentario y el no alimentario en cuanto a la superficie máxima de venta y se justifica por la necesaria modernización y aumento en la eficiencia de los edificios comerciales que precisan un mayor espacio de venta para disponer la gama de productos envasados y las secciones de productos frescos que demandan los consumidores.



5.3 Informes sectoriales

Los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos y aquellos que por razón de la posible afección a los intereses públicos por ellos gestionados, han emitido los siguientes informes sectoriales, que se adjuntan en el documento de Información Pública:

- La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid:

Emitió informe el 26 de agosto de 2014, en el que manifiesta de forma genérica los siguientes aspectos:

Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos suscritos por técnicos competentes y visados por los colegios profesionales correspondientes, que deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras.

Será de aplicación el Decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Acompaña informe del Área de Planificación que transcribe el de la empresa concesionaria de la carretera M-407 en el que se indica que *"NO es previsible afecciones directas a la carretera M-407 y su zona de dominio público"*.

- El Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:

Emitió informe el 23 de julio de 2014. Señala que en el contenido de la Modificación Puntual nº 9 *"no existe desafección de suelos con destino público ni la descalificación de suelos destinados a vivienda protegida, por lo que no afecta a los intereses gestionados por esta área. Asimismo, no existe ningún tipo de afección al dominio público pecuario"*.

- La Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF):

Emitió informe el 26 de septiembre de 2014 en el que manifiesta que de acuerdo con la legislación sectorial vigente cualquier actuación realizada en solares incluidos en zonas de afección ferroviaria deberá contar con la previa autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

El informe detalla las parcelas y polígonos afectados por la Modificación Puntual nº 9 del Plan General situados adyacentes a la línea C-5, que en concreto son: los polígonos industriales SUC-9 "Carretera de Humanes Norte" y SUC-10 "La Estación", los ámbitos de suelo urbano no consolidado APD-15 "Plan Parcial I-36B" y APR-1 "Polígono industrial La Casilla Norte", y la parcela de uso terciario situada en la calle Zaragoza nº 4. En último caso se destaca específicamente que cualquier actuación debe someterse a la legislación vigente, respetar las



limitaciones del dominio público, zona de protección y línea límite de edificación y elaborar un estudio de ruido y vibraciones, con la previa autorización de ADIF.

- La Confederación Hidrográfica del Tajo :

Emitió informe con fecha 11 de agosto de 2014 en el que indica que el informe se refiere a las actuaciones en cuya fase de construcción o explotación puedan provocar alteraciones en el dominio público hidráulico y detalla un conjunto de medidas y recomendaciones a tener en cuenta en estos casos. Cualquier actuación que se realice en el dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura.

Ha emitido informe con fecha 14 de julio de 2014 que en sus conclusiones indica que debe subsanarse el documento de Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana atendiendo a las siguientes condiciones:

De acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid debe formarse el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que incluya la identificación diferenciada de los bienes y los criterios para su protección y conservación. Al efecto se aporta una relación de los Bienes de Interés Cultural Incoados, los Yacimientos Arqueológicos Documentados y los Bienes del Patrimonio Histórico de protección general, que deben estar incluidos en el Catálogo.

La normativa de la Modificación Puntual debe incorporar que cualquier actuación que afecte a los Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y a los bienes inscritos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, debe contar con la previa autorización por parte de la Dirección General del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Así mismo cualquier actuación que suponga una alteración en los Yacimientos Arqueológicos Documentados requerirá de la correspondiente actuación arqueológica con el procedimiento y tramitación establecidos en la legislación sectorial en materia de Patrimonio.

Tras diversas reuniones con los técnicos de la Dirección General de Patrimonio se ha acordado la formación del Catálogo de los Bienes y Espacios Protegidos incluidos en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual y adaptado a la legislación vigente, debiendo completarse con el resto de bienes existentes en el término municipal de Fuenlabrada en una tramitación posterior e independiente de la que se está llevando a cabo con la presente Modificación Puntual.

- El Ayuntamiento de Getafe.

Emite informe con fecha 3 de septiembre de 2014 en el que indica que *“no existen aspectos significativos a nivel ambiental que puedan afectar al término municipal de Getafe”* y que *“la propuesta no afecta al planeamiento de Getafe”*

- El Ayuntamiento de Leganés.



Emite informe con fecha 11 de agosto de 2014 en el que manifiesta que “no se observa inconveniente urbanístico alguno, en referencia al municipio de Leganés, para la aprobación de la Modificación Puntual nº 9 del PGOU de Fuenlabrada”

- La Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Ha emitido informe el 10 de diciembre de 2014, informándose favorablemente la Modificación Puntual propuesta, pero indicando que se incluyan una serie de condiciones relativas al cumplimiento de Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento; de la legislación vigente en materia de prevención de la contaminación acústica; de la Ley 10/1193, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema de saneamiento y al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

La normativa urbanística incluida en el documento de la Modificación Puntual debe señalar los proyectos y actividades sujetos a algún procedimiento ambiental de los definidos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en particular los talleres de reparación de vehículos y las instalaciones de suministro de combustible de vehículos. En el mismo sentido también deben reseñarse que las actividades potencialmente contaminantes incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mismo Decreto.

Para la elaboración del informe, la Dirección General de Evaluación Ambiental recabó informe de los Organismos anteriormente indicados.

- La Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Comercio.

Emitió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, informe favorable respecto al documento de la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

6. ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADOS

El documento Normas I del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada se modifica en los artículos y con la redacción que se expresa a continuación:

Uno. Se añaden los apartados 2 y 3 en el artículo 10.4.2 “Uso característico” con la siguiente redacción:

«2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso característico el que ocupe mayor superficie edificada.

3. Se consideran usos industriales, además de los establecidos en el artículo 9.3.1, los siguientes:



i) Minialmacenes: Son instalaciones de almacenamiento autónomo para el alquiler de espacio a personas físicas o pequeñas empresas (guardamuebles, archivo, etc) distribuidos en pequeñas superficies dentro de edificios con espacios y servicios comunes. La superficie útil máxima de estos espacios será de veinticinco (25) metros cuadrados, y los establecimientos se proyectarán asignando al menos una carga al fuego correspondiente al tipo medio 4, según lo dispuesto en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

ii) Exposición, venta y reparación de vehículos. Los talleres de reparación de vehículos se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.»

Dos. El artículo 10.4.3 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.3 Obligación de conservar.

Los propietarios de las parcelas comprendidas en unidades de ejecución calificadas con uso característico industrial, es decir, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, estarán obligados a constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación; cuya finalidad será la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de cada una de ellas.

Los propietarios de parcelas incluidas en la zona I industrial pertenecientes al suelo urbano consolidado, podrán constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obligaciones recíprocas se detallarán en el oportuno Convenio marco de Colaboración.

En ambos casos la constitución de dichas Entidades indicará necesariamente el periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.»

Tres. El artículo 10.4.4 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.4 Obras admisibles

1. En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación solo podrán autorizarse las obras siguientes:

a) Las de conservación y las exteriores, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

2. Se consideran edificios fuera de ordenanza aquellos que habiéndose erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General resultan disconformes con las propuestas del mismo referentes a posición respecto a alineaciones, superficie edificable, ocupación, altura y usos.

Estas edificaciones podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras exteriores, así como de medidas correctoras de las correspondientes actividades, debiendo mantenerse el uso para el que fueron construidas. Las circunstancias de fuera de ordenanza que afecten a la finca deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. No se considerarán fuera de ordenanza los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus



características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificada, aun siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia urbanística municipal otorgada en su día o, en su caso, por convenio urbanístico incorporado al planeamiento.

Podrán realizarse en ellos las obras referidas en el artículo 2.4.9, únicamente las relativas a los epígrafes b) *Obras de conservación o mantenimiento*, c) *Obras de consolidación y reparación*, d) sólo el subepígrafe i) *Obras de acondicionamiento* y e) *Obras exteriores*; y en el artículo 2.4.10. Por tanto, no será posible aumentar la superficie edificada hasta el límite permitido por el coeficiente de edificabilidad asignado a la parcela, si la superficie de ocupación excede de la señalada en el artículo 10.4.7.

4. En los casos de cambio de actividad para el desarrollo de usos compatibles en edificio exclusivo o para el desarrollo de edificio multiempresa, éstos se deberán adaptar para el cumplimiento de las condiciones de ocupación y altura máximas fijadas en los artículos 10.4.7 y 10.4.10, respectivamente.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 y se añade un apartado 4 en el artículo 10.4.5 “Condiciones de parcelación”, que quedan redactados del siguiente modo:

«3. Se consideran no edificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación, las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, o cuando tengan un frente de parcela inferior a doce (12) metros.

4. Se permite la segregación de parcelas con edificios fuera de ordenanza si las fincas resultantes cumplen con las condiciones de ocupación del artículo 10.4.7.»

Cinco. El artículo 10.4.6 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.6 Separación a linderos

1. La separación de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros.

No obstante, en parcelas con superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales y al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

b) Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.

c) Si existen huecos en las paredes medianeras, cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que se sometan.



d) Cuando la finca colindante carezca de edificación o ésta esté retranqueada tres (3) metros con relación al lindero.

Cualquiera de las condiciones de los apartados b) y c) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En la pared medianera no se podrán abrir huecos y no se podrán verter aguas a la finca colindante.

Asimismo la fachada de la edificación podrá coincidir con la de la alineación exterior, sin respetar por tanto la separación mínima al correspondiente lindero, cuando las fincas colindantes estén ya edificadas en las susodichas condiciones de coincidencia entre fachada y alineación.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

3. Para las parcelas ya edificadas, construidas con arreglo al Plan anterior, los espacios de retranqueo entre fincas contiguas que suman un total de tres (3) metros – y forman parte de dichas parcelas- deberán carecer de vallado longitudinal entre las mismas dejando este espacio libre de toda construcción, instalación auxiliar o almacenaje. El cerramiento de acceso a tales espacios deberá ser translúcido, permitiendo la vista del mismo, y de forma que no se impidan las condiciones de evacuación.

4. En los espacios libres interiores a la parcela correspondiente a las franjas de retranqueo de la edificación a los linderos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización.

- Franja de separación a la alineación exterior:

Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de dos metros cincuenta centímetros (2,50) por dos metros cincuenta centímetros (2,50) y tres (3) metros de altura.

- Franja de separación al resto de los linderos:

Su finalidad será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a tres (3) metros y fácilmente practicable. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.



Además, en cualquiera de las antedichas franjas, si exceden el retranqueo mínimo, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.

Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial. En situación bajo resalte se admitirá la instalación de depuradoras.»

Seis. El artículo 10.4.7 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.7 Condiciones de ocupación del edificio

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie neta de la parcela, excepto para la tipología de Industria Nido-Minipolígono, en la que no se podrá superar el cincuenta por ciento (50%).

2. No computará como superficie ocupada la superficie de parcela cubierta por marquesinas destinadas exclusivamente a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento proyectadas. Deberán permanecer abiertas por tres (3) de sus lados.

3. No computará como superficie ocupada las cubriciones de parcela, destinada a usos distintos del aparcamiento, siempre y cuando: sean inferiores al 10% de la superficie total de parcela, permanezcan libres de cerramiento al menos en dos de sus frentes, dispongan de una altura máxima de 6 metros, y se ajusten a lo establecido en el artículo 10.4.6. en cuanto a separación a linderos.»

Siete. El artículo 10.4.9 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.9. Coeficiente de edificabilidad. Clasificación en grados

1. Se distinguen dos (2) grados en función del coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta:

a) Grado Uno (I1): Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

b) Grado Dos (I2): Uno con uno (1,1) metros cuadrados por metro cuadrado.

En el plano de ordenación, calificación y detalle del suelo urbano se identifican con las siglas I1 e I2.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos y estén situados en planta baja o en planta bajo rasante, ni las casetas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de dos metros cincuenta centímetros (2,50) por dos metros cincuenta centímetros (2,50) y tres (3) metros de altura.



3. No computarán en el cálculo de la superficie edificada los almacenamientos mediante sistemas independientes de estanterías metálicas realizados conforme a lo establecido en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales” (RSCIEI) y en la norma UNE-EN-15878:2011, (o la normativa que la sustituya) debiendo cumplir además los siguientes requisitos:

a) La altura libre entre los distintos niveles transitables de estanterías no será inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50).

b) El número máximo de niveles admitidos será de cuatro (4).

c) Las estanterías en sus distintos niveles tendrán al menos uno de los paramentos que conforman el área de almacenamiento abierto al interior de la nave o establecimiento.

d) La ocupación máxima de la estructura de almacenamiento no superará el setenta por ciento (70%) de la ocupación del establecimiento donde se instale.

e) Cuando los distintos niveles de almacenamiento sean ocupables por personas para la manipulación de la mercancía almacenada, se cumplirán todas las condiciones establecidas en el RSCIEI y el PGOU de Fuenlabrada, en especial en lo referente a las instalaciones de protección contra incendios, recorridos de evacuación y condiciones de seguridad.

f) No se admitirá la permanencia fija de personas en estas estructuras, ni puestos de trabajo que impliquen una estancia fija en los distintos niveles. Solo podrá almacenarse en cualquiera de sus niveles, no admitiéndose operaciones de uso específico industrial en ninguno de ellos.

g) Deberá existir una separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre la parte superior de la mercancía almacenada y la estructura del piso de cada nivel o la cubierta del edificio.»

Ocho. Se modifica el apartado 1 de artículo 10.4.10 que queda redactado del siguiente modo:

«1. La edificación tendrá una altura máxima de cornisa de once (11) metros y una altura máxima de coronación de trece metros cincuenta centímetros (13,50).»

Nueve. El artículo 10.4.11 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10.4.11 *Altura libre de pisos*

1. La altura libre de piso mínima por planta será de tres metros veinte centímetros (3,20) salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de dos metros cincuenta centímetros (2,50), y para usos comerciales que será de tres (3) metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.



2. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima será de dos metros con ochenta centímetros (2,80) y la altura media del espacio bajo cubierta será de tres metros veinte centímetros (3,20).»

Diez. El artículo 10.4.12 queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 10.4.12** *Medidas de seguridad (Prevención de Incendios y accesibilidad)*

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de Prevención de Incendios aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.
2. La anchura de las escaleras, pasos horizontales y rampas se determinará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
3. Deberá existir comunicación, en el interior de la parcela, entre las áreas de utilización pública y las destinadas a garaje-aparcamiento.
4. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una salida adicional al espacio exterior seguro independiente de la puerta de acceso de vehículos con un ancho mínimo de un (1) metro.
5. Se prohíben los accesos rodados a las parcelas desde la calle Manuel Cobo Calleja.»

Once. Se añade el artículo 10.4.15 con la siguiente redacción:

«**Artículo 10.4.15** *Ordenación de la carga y la descarga*

1. Cuando la superficie edificada total supere los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar como mínimo un vehículo industrial ligero, con unas dimensiones mínimas de cuatro (4,00) metros por siete (7,00) metros. Para superficies edificadas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio.
2. En industria nido (minipolígonos y edificios multiempresa) se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar como mínimo un vehículo industrial ligero, con unas dimensiones mínimas de cuatro (4,00) metros por siete (7,00) metros. Para superficies edificadas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio.
3. La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 1, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.



4. En áreas de uso residencial, se permitirá la carga y descarga en las condiciones de insonorización acústica establecidas por la normativa sectorial de ámbito supramunicipal o municipal.»

Doce. Se añade el artículo 10.4.16 con la siguiente redacción:

«**Artículo 10.4.16** *Dotación de aparcamientos*

1. En nueva edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de:

i) Una (1) plaza por cada ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas inferiores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados.

ii) Una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas superiores a mil (1.000) metros cuadrados e inferiores o iguales a tres mil (3.000) metros cuadrados.

iii) Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.

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.

2. En las obras de acondicionamiento o reestructuración y en la implantación de nuevas actividades realizadas sobre edificios existentes, contruidos de acuerdo con la normativa urbanística vigente en su momento, se deberá mantener como mínimo la dotación de plazas de aparcamiento previstas en las licencias urbanísticas otorgadas.

Cuando la superficie edificada total destinada al uso compatible de Servicios Terciarios en sus clases Comercial y Oficinas, exceda de cuatrocientos (400) metros cuadrados, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados edificados de uso de Servicios Terciarios.

3. Los establecimientos que se destinen a talleres de automoción dispondrán de una dotación de plazas de aparcamiento en el interior del mismo o en el espacio libre de parcela edificable de al menos una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie total edificada del establecimiento.

4. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento deberán disponer de las condiciones de diseño establecidas en el capítulo 9.6.»

Trece. Se renumera el artículo 10.4.15 como 10.4.17 y queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 10.4.17** *Industria nido*



La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle o de un Estudio de Viabilidad, según el caso, que regule los criterios de ordenación. Se admite la división horizontal en unidades con el fin de posibilitar la localización de actividades múltiples.

Se distinguen dos tipos:

A) Edificio multiempresarial. Se configura como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

Requerirá la presentación de un Estudio de Viabilidad previo a la concesión de la licencia urbanística de obra, que se tramitará mediante expediente independiente y que incluirá:

- i) Análisis de la implantación del edificio sobre la parcela.
- ii) Afección de la actuación sobre el espacio público: accesos y circulación de vehículos.
- iii) Dotación de plazas de aparcamiento y espacios de carga y descarga de mercancías.

El Estudio de Viabilidad deberá contener información gráfica esquemática y escrita del número de locales y de las superficies que corresponden a cada uno de ellos.

Condiciones de ordenación para el Estudio de Viabilidad

- Las parcelas tendrán una superficie máxima de ocho mil (8.000) metros cuadrados.
- La superficie mínima por local de actividad será de cien (100) metros cuadrados, incluida la parte de superficie común que le corresponda. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes no podrá superar el número entero resultante de dividir por cien (100) la edificabilidad máxima de la parcela.
- La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso del título 9, capítulos 9.3 y 9.4, se calculará sobre la suma de la superficie edificada de cada una de las empresas, salvo la superficie mínima para el almacenaje de productos comerciales, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por cada empresa o local.
- Se dotará al edificio industrial multiempresarial de un espacio común específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos. Este espacio deberá tener una superficie equivalente en metros cuadrados al número de locales con que cuente el edificio.



- A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el edificio multiempresa deberán constituir una asociación de usuarios.
- En edificios existentes fuera de ordenanza, podrán desarrollarse edificios multiempresariales únicamente si se adapta la ocupación de parcela hasta un máximo del setenta (70) por ciento.

B) Minipolígono. Parcela donde se desarrollan mediante una actuación unitaria la construcción de uno o varios edificios que alojan naves de pequeño tamaño. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto del área industrial.

Condiciones de ordenación para el Estudio de Detalle

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados y una superficie máxima de la parcela de cuarenta mil (40.000) metros cuadrados.
- La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela neta.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos:
 - Parcelas hasta veinte mil (20.000) metros cuadrados: cinco (5) metros.
 - Parcelas de más de veinte mil (20.000) metros cuadrados: diez (10) metros.
- La superficie ocupada por las naves no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, ni superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- Las naves contarán con un frente mínimo de diez (10) metros lineales.
- El número máximo de naves será de ochenta (80).
- En el diseño del viario interior no se admitirán fondos de saco.
- Se dotará al minipolígono de un espacio específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- La parcela debe estar vallada en su totalidad y cerrada con puertas de acceso.
- Se deberá presentar solicitud de licencia de obra mayor de urbanización interior independiente de la solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de los edificios.
- A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el minipolígono deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.»

Catorce. Se renumera el artículo 10.4.16 como 10.4.18 y queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 10.4.18 Usos compatibles**

a) EN POSICIÓN PARCIAL

La superficie edificada de los usos compatibles en su conjunto, situados en posición parcial, deberá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad.

i) Residencial.

Vivienda asociada a industria con fines de vigilancia: sólo las existentes con licencia municipal de obra al momento de la aprobación de la presente Modificación Puntual, las cuales quedarán en situación de fuera de ordenanza.

ii) Servicios Terciarios

- Oficinas, solo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.

- Comercial:

- Pequeño comercio alimentario al por menor, siempre que la superficie edificada total destinada al comercio no supere cincuenta (50) metros cuadrados y esté asociada a la actividad industrial productiva desarrollada en el mismo edificio.

- Pequeño y medio comercio no alimentario con venta al por menor, siempre y cuando tal uso comercial esté asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.

- Comercio no alimentario con ventas al por mayor, en cualquier categoría.

- Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, únicamente en minipolígonos, siempre que se implanten en mininaves independientes, o en edificios multiempresa con más de diez (10) locales.

iii) En edificio multiempresarial se prohíbe la instalación de talleres de automoción.

iv) Dotacional.

- Educativo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa

- Deportivo, solo en parcelas con una superficie superior a cuarenta mil (40.000) metros cuadrados y vinculado a la actividad de la propia empresa.

- Uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en parcelas con superficie



igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados. Deberán cumplir el resto de las condiciones específicas que se indican para su implantación en edificio exclusivo.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

La autorización de usos compatibles (oficinas, comercio, servicios recreativos, otros servicios terciarios, y dotacional) en edificio exclusivo en situación de fuera de ordenanza, requerirá la adaptación de éstos para cumplir las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y dotación de plazas de aparcamiento.

i) Servicios Terciarios

- Oficinas.
- Comercial:
 - Pequeño y medio comercio no alimentario con ventas al por menor, únicamente si está situado en eje de la red viaria estructurante.
 - Comercio no alimentario de ventas al por mayor, en cualquier categoría.
- Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Otros servicios terciarios en parcelas delimitadas por viario público de la red estructurante o que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencial.
- Se permitirá cualquiera de los usos terciarios, siempre y cuando concurren, además, los siguientes requisitos:
 - Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5), excepto las relativas al coeficiente de edificabilidad, que será el del grado al que pertenezca la parcela; y al tamaño y frente de parcela, que deberán ser superiores a mil (1.000) metros cuadrados, y a veinticinco (25) metros, respectivamente.
 - Las parcelas deberán quedar delimitadas por viario público de la red estructurante, vías de circunvalación, carreteras, o aquel que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencial. Se adjunta como anexo una relación del viario público de la red estructurante.
 - Se permite el uso comercial en categoría iii) Comercio grande, tipo I Alimentario, siempre que la superficie de venta no exceda de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, ni la superficie edificada total exceda de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados.

ii) Dotacional. En cualquiera de sus categorías.

Cuando el uso compatible en edificio exclusivo sea el de dotaciones y servicios, el porcentaje de superficie edificada destinada a otros usos, será el



indicado para cada clase de uso dotacional en los artículos correspondientes del capítulo 9.5

- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

- Las parcelas donde podrán implantarse instalaciones de suministro de combustible deberán reunir las condiciones definidas en el artículo 10.4.5, en cuanto a superficie mínima, frente mínimo y forma de la parcela.

- Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a cinco (5) metros

- Se deberá reservar en el interior de la parcela un espacio de carga y descarga de combustible, con un tamaño suficiente para ubicar un vehículo industrial con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) por doce (12) metros.

- La parcela dispondrá en su superficie libre interior de un espacio para estacionar los vehículos en espera a razón de cuatro (4) plazas de aparcamiento en línea por cada punto de suministro de combustible.

- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

- Cuando se ubiquen en parcelas en posición parcial, se podrán implantar como máximo cuatro (4) puntos de suministro de combustible.

- Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid»

Quince. Se incorpora un nuevo artículo 10.4.19 “Cumplimiento de la legislación sectorial” con la siguiente redacción:

«Artículo 10.4.19 Cumplimiento de la legislación sectorial

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2. En aplicación del Decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, se adoptaran todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica,



no se superarán los valores límites aplicables y se aplicarán las medidas correctoras específicas dirigidas a la mejora de la calidad acústica.

3. Se someterán a procedimiento ambiental los proyectos y actividades que de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y con las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así lo requieran.

4. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

5. Se aplicarán las medidas precisas para el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

6. Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

7. Cualquier actuación que se realice en el dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos suscritos por técnicos competentes y visados por los colegios profesionales correspondientes, que deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras.

Las actuaciones que limiten con carreteras de competencia estatal deberán obtener informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

9. Cualquier actuación realizada en solares incluidos en zonas de afección ferroviaria deberá contar con la previa autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, conforme a la legislación sectorial vigente.

10. Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación que afecte a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y a inmuebles objeto de inscripción en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, deberá contar con la previa autorización por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación que suponga una alteración de los Yacimientos Arqueológicos Documentados requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia del Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras, usos o actividades.»

Dieciseis. Se modifica el primer párrafo del artículo 10.5.12 "Usos compatibles" con la siguiente redacción:

«Dotacional.

En cualquiera de sus categorías, en planta baja y en edificio exclusivo.

- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

- Las parcelas donde podrán implantarse instalaciones de suministro de combustible deberán reunir las condiciones definidas en el artículo 10.5.4, en cuanto a superficie mínima y frente mínimo.

- Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a cinco (5) metros

- Se deberá reservar en el interior de la parcela un espacio de carga y descarga de combustible, con un tamaño suficiente para ubicar un vehículo industrial con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) por doce (12) metros.

- La parcela dispondrá en su superficie libre interior de un espacio para estacionar los vehículos en espera a razón de cuatro (4) plazas de aparcamiento en línea por cada punto de suministro de combustible.

- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

- Cuando se ubiquen en parcelas en posición parcial, se podrán implantar como máximo cuatro (4) puntos de suministro de combustible.

- Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid »

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, ESTUDIO ECONÓMICO Y PLANOS

Ni el Programa de Actuación, ni el Estudio Económico, ni los planos del Plan General se ven alterados por la presente modificación.

Fuenlabrada a 3 de febrero de 2015

Carlos Rodríguez Cobos
Arquitecto Municipal



ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1: Tabla resumen de las variaciones principales introducidas por la Modificación Puntual del Plan General y su comparación con la normativa del planeamiento vigente.

ANEXO 2: Artículado de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente objeto de la Modificación Puntual. Se han incorporado todos los artículos del Capítulo 10.4 “Condiciones particulares de la Zona I Industrial”, incluso aquellos que no han variado, con el fin de disponer de la información completa de las condiciones específicas que regulan el uso del suelo y la edificación en las áreas industriales.

ANEXO 3: Texto refundido de los artículos modificados de las Normas Urbanísticas del Plan General. Igualmente en este anexo se han incluido todos los artículos correspondientes al Capítulo 10.4.

ANEXO 4: Relación de calles, avenidas, carreteras y autovías incluidas en los ámbitos afectados por la Modificación Puntual nº 9 del Plan General que tienen la consideración de viario estructurante

PLANOS INFORMATIVOS

Planos de localización de las áreas de suelo urbano afectados por la Modificación Puntual. Se incluyen los polígonos y parcelas de suelo urbano consolidado regulados por las zonas de ordenanza Industrial y Terciario, así como los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos por el Plan General vigente con calificación industrial o terciaria.

ANEXO 1

RESUMEN COMPARATIVO ENTRE EL PLAN GENERAL VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Artículo	Definición	Plan General de Ordenación Urbana vigente	Modificación puntual de PGOU
10.4.2	Uso característico	Industrial en cualquier categoría	Se incorporan como usos industriales el tipo de minialmacenes y la exposición, venta y reparación de vehículos en parcelas industriales.
10.4.3	Obligación de conservar		Regulación de la constitución de entidades urbanísticas de conservación y mantenimiento, en función de la categoría de suelo urbano.
10.4.4	Obras admisibles	Edificios disconformes con el planeamiento con licencia concedida: todas las clases de obras en edificios y obras de ampliación.	Edificios fuera de ordenación: obras de conservación y exteriores. Edificios fuera de ordenanza: obras de conservación, consolidación y exteriores, manteniendo el uso. Edificios disconformes con el planeamiento con licencia concedida o con convenio suscrito con el Ayuntamiento: obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y exteriores. No podrán aumentar la superficie edificada si exceden la ocupación máxima.
10.4.5	Condiciones de parcelación	Frente mínimo 12 m. Diámetro del círculo inscrito 12 m.	Frente mínimo 12 m. Diámetro del círculo inscrito 12 m. Se permiten segregaciones con edificios fuera de ordenanza si las resultantes cumplen ocupación máx.
10.4.6	Separación a linderos	Adosamiento a uno o dos linderos laterales.	Adosamiento a un lindero lateral y al trasero en parcelas < 3.000 m. Retranqueo con alineación exterior: aparcamiento, carga y descarga. Retranqueo lateral: circulación de vehículos
10.4.7	Condiciones de ocupación del edificio		No computa la superficie cubierta y abierta si es < 10% de la superficie de parcela.
10.4.9	Coeficiente de edificabilidad. Clasificación en grados		No computan los almacenamientos mediante estanterías metálicas. Se regulan sus características.
10.4.10	Altura máxima	10 m hasta línea de cornisa y 2 plantas.	11 m hasta altura de cornisa y 13,50 m hasta altura de coronación. Número de plantas libre
10.4.11	Altura libre de pisos		Altura libre para usos comerciales: 3 m Bajo cubierta: 3,20 altura media y 2,80 altura mínima.

Artículo	Definición	Plan General de Ordenación Urbana vigente	Modificación puntual de PGOU
10.4.12	Medidas de seguridad	Nave con fondo > 25 m: puerta adicional	Nave con fondo > 25 m: salida adicional a espacio exterior, independiente del acceso de vehículos. Anchura de escaleras, rampas y pasos horizontales según normativa sectorial. Comunicación en el interior de la parcela entre zonas de utilización pública y aparcamiento. Se prohíben accesos rodados desde c/ Manuel Cobo Calleja.
10.4.15	Carga y descarga		Superficie edificada total superior a 500 m ² : zona de 7x4 metros. A partir de 3.000 m ² se duplica.
10.4.16	Dotación de aparcamiento.		1 plaza por cada 175 m ² de superficie total edificada en parcelas iguales o menores a 1.000 m ² 1 plaza por cada 150 m ² de superficie total edificada en parcelas iguales o menores a 3.000 m ² 1 plaza por cada 100 m ² de superficie total edificada en parcelas superiores a 3.000 m ²
10.4.17	Industria nido	Actualmente artículo 10.4.15 Edificios destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes. Requiere aprobación previa de Estudio de Detalle. Condiciones: - Parcela ≥ 3.000 m ² . - Ocupación máxima: 50% - Superficie de local-nave: ≥150 m ²	<u>Edificio multiempresarial</u> . Conjunto de locales para implantación de diversas actividades independientes. Requiere aprobación previa de Estudio de Viabilidad Condiciones: - Parcelas ≥ 500 m ² y ≤ 8.000 m ² . - Superficie locales ≥ 100 m ² . - Cada local un almacén ≥ 10 m ² - Espacio común de tratamiento de residuos. - En edificios en situación de fuera de ordenanza se debe cumplir condiciones de ocupación máxima. <u>Minipolígono</u> : Conjunto de naves de pequeño tamaño con urbanización interior y servicios comunes. Requiere aprobación previa de Estudio de Detalle Condiciones: - Parcelas ≥ 3.000 m ² y ≤ 40.000 m ² . - Ocupación máxima : 50% - Retranqueos: 5 m en parcelas < 20.000 m ² y 10 m en parcelas > 20.000 m ² .



Artículo	Definición	Plan General de Ordenación Urbana vigente	Modificación puntual de PGOU
			<ul style="list-style-type: none"> - Naves $\geq 150 \text{ m}^2$ y $\leq 500 \text{ m}^2$. - Frente de naves $\geq 10 \text{ m}$ - Nº máximo de naves : 80 - Espacio común de tratamiento de residuos.
10.4.18	Usos compatibles (Zona Industrial)	<p>Actualmente artículo 10.4.16</p> <p><u>En posición parcial o edificio exclusivo</u></p> <p>Vivienda asociada a la industria</p> <p>Oficinas</p> <p>Comercial: pequeño y medio comercio no alimentario asociado a la actividad industrial</p> <p>Establecimientos para consumo de comidas y bebidas</p> <p>Dotacional en cualquier categoría excepto instalaciones de suministro de combustible.</p> <p>Usos terciarios excepto gran comercio alimentario</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcela delimitada por viario estructurante o de separación entre suelo industrial y residencial, con anchura $> 20 \text{ m}$. - Condiciones de la zona terciaria. 	<p><u>Posición parcial</u></p> <p><i>Viviendas</i> existentes asociadas a la industria que quedan en situación de fuera de ordenanza.</p> <p><i>Oficinas:</i> asociada a la actividad industrial</p> <p><i>Comercial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pequeño comercio alimentario minorista $\leq 50 \text{ m}^2$ asociado a la actividad productiva. - Pequeño y mediano comercio no alimentario minorista asociado a la actividad industrial. - Comercio no alimentario mayorista en cualquier categoría, asociado a la actividad industrial. <p><i>Establecimientos para consumo de comidas y bebidas</i> en minipolígono o edificio multiempresa > 10 locales</p> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Educativo asociado a la actividad industrial - Deportivo en parcelas $> 40.000 \text{ m}^2$ asociado a la actividad - Instalaciones de suministro de combustible en parcelas $> 1.000 \text{ m}^2$. Máximo 4 puntos de suministro. Resto de condiciones como en edificio exclusivo. <p><u>Edificio exclusivo</u></p> <p>Edificios fuera de ordenanza se tendrán que adaptar a las condiciones de la normativa.</p> <p><i>Comercial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pequeño y medio comercio no alimentario minorista situado en eje estructurante - Comercio no alimentario mayorista en cualquier categoría. <p><i>Oficinas</i></p> <p><i>Establecimientos para consumo de bebidas y comidas</i></p> <p><i>Otros servicios terciarios:</i> en parcela delimitada por</p>



Artículo	Definición	Plan General de Ordenación Urbana vigente	Modificación puntual de PGOU
			viario estructurante o de separación entre suelo industrial y residencial. Usos terciarios <ul style="list-style-type: none"> - Parcela delimitada por viario estructurante o de separación entre suelo industrial y residencial. - Edificabilidad industrial del grado de la parcela - Superficie parcela > 1.000 m². - Frente de parcela > 25 m. - Resto de condiciones de la zona terciaria. - Comercio alimentario con superficie máxima de venta de 2.500 m² y superficie edificada total de 3.500 m² <i>Dotacional</i> en cualquier categoría. Instalaciones de suministro de combustible <ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 500 m². - Espacio de carga y descarga: superficie de 12x4 m. - Zona de espera: 4 vehículos por punto de suministro. - Retranqueos: 5 m. a linderos.
10.5.12	Usos compatible (Zona Terciario)	Dotacional, en planta baja y en edificio exclusivo, en cualquier categoría excepto instalaciones de suministro de combustible.	<i>Dotacional</i> <ul style="list-style-type: none"> - En cualquier categoría, en planta baja y en edificio exclusivo. Instalaciones de suministro de combustible <ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 1.000 m². - Espacio de carga y descarga: superficie de 12x4 m. - Zona de espera: 4 vehículos por punto de suministro. - Retranqueos: 5 m. a linderos. - En posición parcial: máximo 4 puntos de suministro

ANEXO 2



ARTICULOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

TITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: NORMAS ZONALES

CAPITULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I INDUSTRIAL

Artículo 10.4.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación industrial adosada o en edificio aislado.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla **I**.

Artículo 10.4.2 *Uso característico*

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

Artículo 10.4.3 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados. En el referido plano se identifican con las siglas I1 e I2.

Artículo 10.4.4 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 (en la categoría de obras de ampliación).

Artículo 10.4.5 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
 - i) *Superficie mínima*. Quinientos (500) metros cuadrados.
 - ii) *Frente mínimo*. Doce (12) metros.
 - iii) *Forma de la parcela*. Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.
2. Estas condiciones no serán de aplicación en las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.
3. Se consideran inedificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación, las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a 150 m².



Artículo 10.4.6 Separación a linderos

1. La separación de la edificación a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros.

No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o a ambos linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que se sometan siempre y cuando las naves adosadas no superen en conjunto una superficie de 2.000 m².
- d) En caso de parcelas resultantes de una segregación con posterioridad a la construcción de la nave en la parcela originaria, siempre que la superficie total adosada sea inferior a 8.000 m². y el número de naves, no superior a 8.
- e) Cuando las condiciones de frente o forma de la parcela no alcancen los mínimos establecidos en el artículo 10.4.5 y no pueda ser objeto de agregación o reparcelación con las colindantes.

Cualquiera de las condiciones de los apartados b) c) y d) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo la fachada de la edificación podrá coincidir con la de la alineación exterior, sin respetar por tanto la separación mínima al correspondiente lindero, cuando, las fincas colindantes estén ya edificadas en las susodichas condiciones de coincidencia entre fachada y alineación.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.

4. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio en su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

5. Para las parcelas ya edificadas, construídas con arreglo al Plan anterior, los espacios de retranqueo entre fincas contiguas que suman un total de 3,00 m. deberán carecer de vallado entre las mismas dejando este espacio libre de toda construcción, instalación auxiliar o almacenaje.

Artículo 10.4.7 Condiciones de ocupación del edificio

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 30% de su superficie.



2. En el caso de que la parcela se ocupe exclusivamente por un edificio no industrial el espacio libre será como mínimo del 50% debiéndose ajardinarse al menos en el 10% de su superficie, deberán plantarse árboles en proporción de un ejemplar por cada 100 m² de espacio libre.

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

- Franja de separación a la alineación exterior:

Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobras, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 x 2,50 y 3,59 m. de altura.

- Franja de separación al resto de los linderos:

Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3 m. y fácilmente practicable. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.

Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.

Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial. En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras.

Artículo 10.4.8 Separación entre edificios

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

Artículo 10.4.9 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

- a) *Grado 1º* Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado
- b) *Grado 2º* Uno con uno (1,1) metros cuadrados por metro cuadrado

En el cálculo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos en la cuantía correspondiente a la dotación exigida según su uso en las presentes Normas.



Artículo 10.4.10 *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y diez (10) metros medidos desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa.
2. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, etc.).
3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.
4. Cuando la cubierta sea inclinada la pendiente máxima será del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiséis grados (26°).

Artículo 10.4.11 *Altura libre de pisos*

La altura mínima por planta será de 3,20 m. salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,50 m.; en todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

Artículo 10.4.12 *Prevención de incendios*

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación. En todo caso, se dotará de boca de incendios a toda nave cuya superficie edificada sea superior a trescientos (300) metros cuadrados, en proporción de una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados o fracción, debiendo quedar cubierta toda la superficie bajo el radio de acción de las mismas.
2. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una puerta adicional con un ancho mínimo de un (1) metro.

Artículo 10.4.13 *Salientes permitidos*

Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

Artículo 10.4.14 *Condiciones estéticas*

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Artículo 10.4.15 *Industria nido*

La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que regule los criterios de ordenación y en el que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deberán estar ubicados sobre parcelas de superficie superior o igual a 3.000 m².
- b) La ocupación no será superior al 50% de la parcela neta.
- c) La superficie de locales-naves no podrá ser inferior a 150 m².
- d) La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso, se calculará sobre la suma de superficie destinada a producción de cada una de las empresas.



Artículo 10.4.16 Usos compatibles

a) EN POSICIÓN PARCIAL O EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Vivienda asociada a industria con fines de vigilancia

ii) Servicios Terciarios

Oficinas

Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio no alimentarios, siempre y cuando tal uso comercial está asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.

Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

Se permitirá cualquiera de los usos terciarios excepto el comercial en categoría iii) tipo I Alimentario, únicamente en edificios de uso exclusivo siempre y cuando concurren, además, los siguientes requisitos:

- Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5).

- Las parcelas deberán quedar en situación de borde con respecto al suelo industrial, delimitadas por viario público de la red estructurante, vías de circunvalación, carreteras o en su defecto aquel que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencia. A tal efecto se considerará que dicho viario público deberá tener una anchura total entre las alineaciones determinadas por el Plan superior a los 20.00 m.

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T TERCARIO

Artículo 10.5.12 Usos compatibles

Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

No obstante, con respecto a las posibles implantaciones de usos dotacionales, se señala lo siguiente:

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.



2. En aplicación del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las zonas terciarias generalmente se engloban en áreas de sensibilidad acústica tipo III, tolerablemente ruidosas, por lo que la asignación de usos dotacionales se condiciona al cumplimiento del citado Decreto, con especial relevancia a los equipamientos que se incluyen en áreas de sensibilidad acústica tipo I (áreas de silencio): sanitario, docente y cultural.

3. Con respecto a la parcela situada en la calle Zaragoza se señala lo siguiente:

- Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 2.387/2004 de 30 de diciembre, y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.

Se deberán respetar expresamente las determinaciones y limitaciones establecidas por dicha legislación para las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

- Previamente a la implantación del uso dotacional, el promotor deberá realizar un Estudio acústico de ruidos y de vibraciones que asegure el cumplimiento de lo señalado en el punto 2, poniendo de manifiesto la magnitud real de los impactos producidos por la infraestructura ferroviaria, y que permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.

- Con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

ANEXO 3



TEXTO REFUNDIDO DE LOS ARTICULOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

TITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: NORMAS ZONALES

CAPITULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I INDUSTRIAL

Artículo 10.4.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación industrial adosada o en edificio aislado.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla **I**.

Artículo 10.4.2 *Uso característico*

1. A todos los efectos el uso característico y pormenorizado de esta Zona es el industrial en cualquiera de sus categorías.
2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso característico el que ocupe mayor superficie edificada.
3. Se consideran usos industriales, además de los establecidos en el artículo 9.3.1, los siguientes:
 - i) Minialmacenes: Son instalaciones de almacenamiento autónomo para el alquiler de espacio a personas físicas o pequeñas empresas (guardamuebles, archivo, etc) distribuidos en pequeñas superficies dentro de edificios con espacios y servicios comunes. La superficie útil máxima de estos espacios será de veinticinco (25) metros cuadrados, y los establecimientos se proyectarán asignando al menos una carga al fuego correspondiente al tipo medio 4, según lo dispuesto en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
 - ii) Exposición, venta y reparación de vehículos. Los talleres de reparación de vehículos se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.4.3 *Obligación de conservar*

Los propietarios de las parcelas comprendidas en unidades de ejecución calificadas con uso característico industrial, es decir, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, estarán obligados a constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación; cuya finalidad será la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de cada una de ellas.

Los propietarios de parcelas incluidas en la zona I industrial pertenecientes al suelo urbano consolidado, podrán constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obligaciones recíprocas se detallarán en el oportuno Convenio marco de Colaboración.

En ambos casos la constitución de dichas Entidades indicará necesariamente el periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Artículo 10.4.4 *Obras admisibles*

1. En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación solo podrán autorizarse las obras siguientes:
 - a) Las de conservación y las exteriores, que serán admisibles en todos los casos.



b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

2. Se consideran edificios fuera de ordenanza aquellos que habiéndose erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General resultan disconformes con las propuestas del mismo referentes a posición respecto a alineaciones, superficie edificable, ocupación, altura y usos.

Estas edificaciones podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras exteriores, así como de medidas correctoras de las correspondientes actividades, debiendo mantenerse el uso para el que fueron construidas. Las circunstancias de fuera de ordenanza que afecten a la finca deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. No se considerarán fuera de ordenanza los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificada, aun siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia urbanística municipal otorgada en su día o, en su caso, por convenio urbanístico incorporado al planeamiento.

Podrán realizarse en ellos las obras referidas en el artículo 2.4.9, únicamente las relativas a los epígrafes b) Obras de conservación o mantenimiento, c) Obras de consolidación y reparación, d) sólo el subepígrafe i) Obras de acondicionamiento y e) Obras exteriores; y en el artículo 2.4.10. Por tanto, no será posible aumentar la superficie edificada hasta el límite permitido por el coeficiente de edificabilidad asignado a la parcela, si la superficie de ocupación excede de la señalada en el artículo 10.4.7.

4. En los casos de cambio de actividad para el desarrollo de usos compatibles en edificio exclusivo o para el desarrollo de edificio multiempresa, éstos se deberán adaptar para el cumplimiento de las condiciones de ocupación y altura máximas fijadas en los artículos 10.4.7 y 10.4.10, respectivamente.

Artículo 10.4.5 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

i) *Superficie mínima.* Quinientos (500) metros cuadrados.

ii) *Frente mínimo.* Doce (12) metros.

iii) *Forma de la parcela.* Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

2. Estas condiciones no serán de aplicación a parcelas que se destinen a usos dotacionales de servicios infraestructurales.

3. Se consideran no edificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación, las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, o cuando tengan un frente de parcela inferior a doce (12) metros.



4. Se permite la segregación de parcelas con edificios fuera de ordenanza si las fincas resultantes cumplen con las condiciones de ocupación del artículo 10.4.7.

Artículo 10.4.6 Separación a linderos

1. La separación de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros.

No obstante, en parcelas con superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales y al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.
- c) Si existen huecos en las paredes medianeras, cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que se sometan.
- d) Cuando la finca colindante carezca de edificación o ésta esté retranqueada tres (3) metros con relación al lindero.

Cualquiera de las condiciones de los apartados b) y c) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En la pared medianera no se podrán abrir huecos y no se podrán verter aguas a la finca colindante.

Asimismo la fachada de la edificación podrá coincidir con la de la alineación exterior, sin respetar por tanto la separación mínima al correspondiente lindero, cuando, las fincas colindantes estén ya edificadas en las susodichas condiciones de coincidencia entre fachada y alineación.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

3. Para las parcelas ya edificadas, construidas con arreglo al Plan anterior, los espacios de retranqueo entre fincas contiguas que suman un total de tres (3) metros –y forman parte de dichas parcelas- deberán carecer de vallado longitudinal entre las mismas dejando este espacio libre de toda construcción, instalación auxiliar o almacenaje. El cerramiento de acceso a tales espacios deberá ser translúcido, permitiendo la vista del mismo, y de forma que no se impidan las condiciones de evacuación.

4. En los espacios libres interiores a la parcela correspondiente a las franjas de retranqueo de la edificación a los linderos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización.

- Franja de separación a la alineación exterior:



Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de dos metros cincuenta centímetros (2,50) por dos metros cincuenta centímetros (2,50) y tres (3) metros de altura.

- Franja de separación al resto de los linderos:

Su finalidad será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a tres (3) metros y fácilmente practicable. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.

Además, en cualquiera de las antedichas franjas, si exceden el retranqueo mínimo, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.

Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial. En situación bajo resalte se admitirá la instalación de depuradoras.

Artículo 10.4.7 *Condiciones de ocupación del edificio*

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie neta de la parcela, excepto para la tipología de Industria Nido-Minipolígono, en la que no se podrá superar el cincuenta por ciento (50%).

2. No computará como superficie ocupada la superficie de parcela cubierta por marquesinas destinadas exclusivamente a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento proyectadas. Deberán permanecer abiertas por tres (3) de sus lados.

3. No computará como superficie ocupada las cubriciones de parcela destinadas a usos distintos del aparcamiento siempre y cuando: sean inferiores al 10% de la superficie total de parcela, permanezcan libres de cerramiento al menos en dos de sus frentes, dispongan de una altura máxima de 6 metros, y se ajusten a lo establecido en el artículo 10.4.6. en cuanto a separación a linderos.

Artículo 10.4.8 *Separación entre edificios*

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

Artículo 10.4.9 *Coficiente de edificabilidad. Clasificación en grados*

1. Se distinguen dos (2) grados en función del coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta:

- a) Grado Uno (I1): Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado.



- b) Grado Dos (I2): Uno con uno (1,1) metros cuadrados por metro cuadrado.

En el plano de ordenación, calificación y detalle del suelo urbano se identifican con las siglas I1 e I2.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos y estén situados en planta baja o en planta bajo rasante, ni las casetas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de dos metros cincuenta centímetros (2,50) por dos metros cincuenta centímetros (2,50) y tres (3) metros de altura.

3. No computarán en el cálculo de la superficie edificada los almacenamientos mediante sistemas independientes de estanterías metálicas realizados conforme a lo establecido en el RD 2267/2004 de 3 de diciembre “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales” (RSCIEI) y en la norma UNE-EN-15878:2011 (o la normativa que la sustituya), debiendo cumplir además los siguientes requisitos:

a) La altura libre entre los distintos niveles transitables de estanterías no será inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50).

b) El número máximo de niveles admitidos será de cuatro (4).

c) Las estanterías en sus distintos niveles tendrán al menos uno de los paramentos que conforman el área de almacenamiento abierto al interior de la nave o establecimiento.

d) La ocupación máxima de la estructura de almacenamiento no superará el setenta por ciento (70%) de la ocupación del establecimiento donde se instale.

e) Cuando los distintos niveles de almacenamiento sean ocupables por personas para la manipulación de la mercancía almacenada, se cumplirán todas las condiciones establecidas en el RSCIEI y el PGOU de Fuenlabrada, en especial en lo referente a las instalaciones de protección contra incendios, recorridos de evacuación y condiciones de seguridad.

f) No se admitirá la permanencia fija de personas en estas estructuras, ni puestos de trabajo que impliquen una estancia fija en los distintos niveles. Solo podrá almacenarse en cualquiera de sus niveles, no admitiéndose operaciones de uso específico industrial en ninguno de ellos.

g) Deberá existir una separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre la parte superior de la mercancía almacenada y la estructura del piso de cada nivel o la cubierta del edificio.

Artículo 10.4.10 *Altura de la edificación*

1. La edificación tendrá una altura máxima de cornisa de once (11) metros y una altura máxima de coronación de trece metros cincuenta centímetros (13,50).

2. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, etc.).



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

4. Cuando la cubierta sea inclinada la pendiente máxima será del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiséis grados (26°).

Artículo 10.4.11 *Altura libre de pisos*

1. La altura libre de piso mínima por planta será de tres metros veinte centímetros (3,20) salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de dos metros cincuenta centímetros (2,50), y para usos comerciales que será de tres (3) metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

2. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima será de dos metros con ochenta centímetros (2,80) y la altura media del espacio bajo cubierta será de tres metros veinte centímetros (3,20).

Artículo 10.4.12 *Medidas de seguridad (Prevención de incendios y accesibilidad)*

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de Prevención de Incendios aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

2. La anchura de las escaleras, pasos horizontales y rampas se determinará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

3. Deberá existir comunicación, en el interior de la parcela, entre las áreas de utilización pública y las destinadas a garaje-aparcamiento.

4. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una salida adicional al espacio exterior seguro independiente de la puerta de acceso de vehículos con un ancho mínimo de un (1) metro.

5. Se prohíben los accesos rodados a las parcelas desde la calle Manuel Cobo Calleja.

Artículo 10.4.13 *Salientes permitidos*

Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

Artículo 10.4.14 *Condiciones estéticas*

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Artículo 10.4.15 *Ordenación de la carga y la descarga*

1. Cuando la superficie edificada total supere los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar como mínimo un vehículo industrial ligero, con unas dimensiones mínimas de cuatro (4,00) metros por siete (7,00) metros. Para superficies edificadas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio.



2. En industria nido (minipolígonos y edificios multiempresa) se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar como mínimo un vehículo industrial ligero, con unas dimensiones mínimas de cuatro (4,00) metros por siete (7,00) metros. Para superficies edificadas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio.

3. La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 1, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.

4. En áreas de uso residencial, se permitirá la carga y descarga en las condiciones de insonorización acústica establecidas por la normativa sectorial de ámbito supramunicipal o municipal.

Artículo 10.4.16 *Dotación de aparcamientos*

1. En nueva edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de:

i) Una (1) plaza por cada ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas inferiores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados.

ii) Una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas superiores a mil (1.000) metros cuadrados e inferiores o iguales a tres mil (3.000) metros cuadrados.

iii) Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.

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.

2. En las obras de acondicionamiento o reestructuración y en la implantación de nuevas actividades realizadas sobre edificios existentes, construidos de acuerdo con la normativa urbanística vigente en su momento, se deberá mantener como mínimo la dotación de plazas de aparcamiento previstas en las licencias urbanísticas otorgadas.

Cuando la superficie edificada total destinada al uso compatible de Servicios Terciarios en sus clases Comercial y Oficinas, exceda de cuatrocientos (400) metros cuadrados, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados edificados de uso de Servicios Terciarios.

3. Los establecimientos que se destinen a talleres de automoción dispondrán de una dotación de plazas de aparcamiento en el interior del mismo o en el espacio libre de parcela edificable de al menos una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie total edificada del establecimiento.

4. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento deberán disponer de las condiciones de diseño establecidas en el capítulo 9.6.



Artículo 10.4.17 Industria nido

La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle o de un Estudio de Viabilidad, según el caso, que regule los criterios de ordenación. Se admite la división horizontal en unidades con el fin de posibilitar la localización de actividades múltiples.

Se distinguen dos tipos:

A) *Edificio multiempresarial*. Se configura como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

Requerirá la presentación de un Estudio de Viabilidad previo a la concesión de la licencia urbanística de obra, que se tramitará mediante expediente independiente y que incluirá:

- i) Análisis de la implantación del edificio sobre la parcela.
- ii) Afección de la actuación sobre el espacio público: accesos y circulación de vehículos.
- iii) Dotación de plazas de aparcamiento y espacios de carga y descarga de mercancías.

El Estudio de Viabilidad deberá contener información gráfica esquemática y escrita del número de locales y de las superficies que corresponden a cada uno de ellos.

Condiciones de ordenación para el Estudio de Viabilidad

- Las parcelas tendrán una superficie máxima de ocho mil (8.000) metros cuadrados.
- La superficie mínima por local de actividad será de cien (100) metros cuadrados, incluida la parte de superficie común que le corresponda. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes no podrá superar el número entero resultante de dividir por cien (100) la edificabilidad máxima de la parcela.
- La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso del título 9, capítulos 9.3 y 9.4, se calculará sobre la suma de la superficie edificada de cada una de las empresas, salvo la superficie mínima para el almacenaje de productos comerciales, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por cada empresa o local.
- Se dotará al edificio industrial multiempresarial de un espacio común específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos. Este espacio deberá tener una superficie equivalente en metros cuadrados al número de locales con que cuenta el edificio.
- A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el edificio multiempresa deberán constituir una asociación de usuarios.



- En edificios existentes fuera de ordenanza, podrán desarrollarse edificios multiempresariales únicamente si se adapta la ocupación de parcela hasta un máximo del setenta (70) por ciento.

B) *Minipolígono*. Parcela donde se desarrollan mediante una actuación unitaria la construcción de uno o varios edificios que alojan naves de pequeño tamaño. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto del área industrial.

Condiciones de ordenación para el Estudio de Detalle

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados y una superficie máxima de la parcela de cuarenta mil (40.000) metros cuadrados.
- La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela neta.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos:
 - Parcelas hasta veinte mil (20.000) metros cuadrados: cinco (5) metros.
 - Parcelas de más de veinte mil (20.000) metros cuadrados: diez (10) metros.
- La superficie ocupada por las naves no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, ni superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- Las naves contarán con un frente mínimo de diez (10) metros lineales.
- El número máximo de naves será de ochenta (80).
- En el diseño del viario interior no se admitirán fondos de saco.
- Se dotará al minipolígono de un espacio específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- La parcela debe estar vallada en su totalidad y cerrada con puertas de acceso.
- Se deberá presentar solicitud de licencia de obra mayor de urbanización interior independiente de la solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de los edificios.
- A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el minipolígono deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.

Artículo 10.4.18 Usos compatibles

a) EN POSICIÓN PARCIAL

La superficie edificada de los usos compatibles en su conjunto, situados en posición parcial, deberá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad.

i) Residencial.



Vivienda asociada a industria con fines de vigilancia: sólo las existentes con licencia municipal de obra al momento de la aprobación de la presente Modificación Puntual, las cuales quedarán en situación de fuera de ordenanza.

ii) Servicios Terciarios

- Oficinas, solo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.
- Comercial:
 - Pequeño comercio alimentario al por menor, siempre que la superficie edificada total destinada al comercio no supere cincuenta (50) metros cuadrados y esté asociada a la actividad industrial productiva desarrollada en el mismo edificio.
 - Pequeño y medio comercio no alimentario con venta al por menor, siempre y cuando tal uso comercial esté asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.
 - Comercio no alimentario con ventas al por mayor, en cualquier categoría.
- Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, únicamente en minipolígonos, siempre que se implanten en mininaves independientes, o en edificios multiempresa con más de diez (10) locales.

iii) En edificio multiempresarial se prohíbe la instalación de talleres de automoción.

iv) Dotacional.

- Educativo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa
- Deportivo, solo en parcelas con una superficie superior a cuarenta mil (40.000) metros cuadrados y vinculado a la actividad de la propia empresa.
- Uso de servicios públicos y administración pública en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en parcelas con superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados. Deberán cumplir el resto de las condiciones específicas que se indican para su implantación en edificio exclusivo.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

La autorización de usos compatibles (oficinas, comercio, servicios recreativos, otros servicios terciarios, y dotacional) en edificio exclusivo en situación de fuera de ordenanza, requerirá la adaptación de éstos para cumplir las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y dotación de plazas de aparcamiento.

i) Servicios Terciarios

- Oficinas.
- Comercial:
 - Pequeño y medio comercio no alimentario con ventas al por menor, únicamente si está situado en eje de la red viaria estructurante.



- Comercio no alimentario de ventas al por mayor, en cualquier categoría.
- Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Otros servicios terciarios en parcelas delimitadas por viario público de la red estructurante o que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencial.
- Se permitirá cualquiera de los usos terciarios, siempre y cuando concurren, además, los siguientes requisitos:
 - Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5), excepto las relativas al coeficiente de edificabilidad, que será el del grado al que pertenezca la parcela; y al tamaño y frente de parcela, que deberán ser superiores a mil (1.000) metros cuadrados, y a veinticinco (25) metros, respectivamente.
 - Las parcelas deberán quedar delimitadas por viario público de la red estructurante, vías de circunvalación, carreteras, o aquel que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencial. Se adjunta como anexo una relación del viario público de la red estructurante.
 - Se permite el uso comercial en categoría iii) Comercio grande, tipo I Alimentario, siempre que la superficie de venta no exceda de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, ni la superficie edificada total exceda de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados.

ii) Dotacional. En cualquiera de sus categorías.

Cuando el uso compatible en edificio exclusivo sea el de dotaciones y servicios, el porcentaje de superficie edificada destinada a otros usos, será el indicado para cada clase de uso dotacional en los artículos correspondientes del capítulo 9.5

- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:
 - La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.
 - Las parcelas donde podrán implantarse instalaciones de suministro de combustible deberán reunir las condiciones definidas en el artículo 10.4.5, en cuanto a superficie mínima, frente mínimo y forma de la parcela.
 - Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a cinco (5) metros
 - Se deberá reservar en el interior de la parcela un espacio de carga y descarga de combustible, con un tamaño suficiente para ubicar un vehículo industrial con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) por doce (12) metros.
 - La parcela dispondrá en su superficie libre interior de un espacio para estacionar los vehículos en espera a razón de cuatro (4) plazas de aparcamiento en línea por cada punto de suministro de combustible.



- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.
- Cuando se ubiquen en parcelas en posición parcial, se podrán implantar como máximo cuatro (4) puntos de suministro de combustible.
- Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.4.19 *Cumplimiento de la legislación sectorial*

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2. En aplicación del Decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, se adoptaran todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se superarán los valores límites aplicables y se aplicarán las medidas correctoras específicas dirigidas a la mejora de la calidad acústica.

3. Se someterán a procedimiento ambiental los proyectos y actividades que de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y con las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así lo requieran.

4. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

5. Se aplicarán las medidas precisas para el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

6. Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

7. Cualquier actuación que se realice en el dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos suscritos por técnicos competentes y visados por los colegios profesionales correspondientes, que deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras.

Las actuaciones que limiten con carreteras de competencia estatal deberán obtener informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.



9. Cualquier actuación realizada en solares incluidos en zonas de afección ferroviaria deberá contar con la previa autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, conforme a la legislación sectorial vigente.

10. Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación que afecte a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y a inmuebles objeto de inscripción en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, deberá contar con la previa autorización por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación que suponga una alteración de los Yacimientos Arqueológicos Documentados requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia del Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras, usos o actividades.

CAPITULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T TERCIARIO

Artículo 10.5.12 Usos compatibles

Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja y en edificio exclusivo.

- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

- Las parcelas donde podrán implantarse instalaciones de suministro de combustible deberán reunir las condiciones definidas en el artículo 10.5.4, en cuanto a superficie mínima y frente mínimo.

- Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a cinco (5) metros

- Se deberá reservar en el interior de la parcela un espacio de carga y descarga de combustible, con un tamaño suficiente para ubicar un vehículo industrial con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) por doce (12) metros.

- La parcela dispondrá en su superficie libre interior de un espacio para estacionar los vehículos en espera a razón de cuatro (4) plazas de aparcamiento en línea por cada punto de suministro de combustible.

- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

- Cuando se ubiquen en parcelas en posición parcial, se podrán implantar como máximo cuatro (4) puntos de suministro de combustible.



- Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

No obstante, con respecto a las posibles implantaciones de usos dotacionales, se señala lo siguiente:

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2. En aplicación del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las zonas terciarias generalmente se engloban en áreas de sensibilidad acústica tipo III, tolerablemente ruidosas, por lo que la asignación de usos dotacionales se condiciona al cumplimiento del citado Decreto, con especial relevancia a los equipamientos que se incluyen en áreas de sensibilidad acústica tipo I (áreas de silencio): sanitario, docente y cultural.

3. Con respecto a la parcela situada en la calle Zaragoza se señala lo siguiente:

- Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 2.387/2004 de 30 de diciembre, y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.

Se deberán respetar expresamente las determinaciones y limitaciones establecidas por dicha legislación para las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

- Previamente a la implantación del uso dotacional, el promotor deberá realizar un Estudio acústico de ruidos y de vibraciones que asegure el cumplimiento de lo señalado en el punto 2, poniendo de manifiesto la magnitud real de los impactos producidos por la infraestructura ferroviaria, y que permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.

- Con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

ANEXO 4



VIARIO ESTRUCTURANTE EN ÁREAS INDUSTRIALES

TIPO	NOMBRE	NUMEROS
CL	ACEDINOS	1 AL 5
CL	ALMENDRO	COMPLETA
CL	CANARIO	1 AL 33 Y 4 AL 34
AV	CANTUEÑA	COMPLETA
CL	COSTITUCIÓN	DEL 60 AL 126 Y DEL 65 AL 129
CL	GORRIÓN	COMPLETA
AV	HISPANIDAD	ENTRE CL BRASIL Y CL CAMINO VIEJO GETAFE
AV	INDUSTRIA	COMPLETA
CL	LUIS SAUQUILLO	ENTRE EL 58 Y EL 92.
CL	MANUEL COBO CALLEJA	COMPLETA
CL	MARISMA	COMPLETA
CL	MÓSTOLES	DEL 80 AL 92 Y DEL 83 AL 107
CL	RIO EBRO	COMPLETA (1 A17)
CL	RIO TORMES	COMPLETA (3 AL 21)
CL	ROMERO	ENTRE EL 2 Y EL 8.
CL	SAUCE	COMPLETA
CL	SIERRA TOLEDANA	COMPLETA
CL	VALDEON	COMPLETA
CTR	N-42 MADRID-TOLEDO	COMPLETA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
CTR	M-506 VILLAVICIOSA DE ODON-PINTO	COMPLETA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL