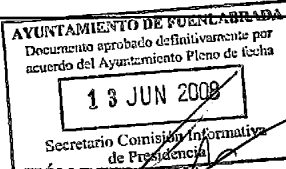


## ÍNDICE



## MEMORIA

0.	TRAMITACIÓN. CAMBIOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	
1.	INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	4
3.	CAMBIOS REALIZADOS POR LA MODIFICACIÓN	4
4.	EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN	9
5.	CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS	15

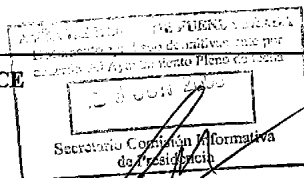
## ANEXOS

1. PUBLICACIÓN EN EL BOCM DEL ACUERDO DE A. DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL
2. RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO SOBRE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PP I-3 EL BAÑUELO
3. PLANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL TRAMO DE SISTEMA GENERAL V.12.4 ADSCRITO
4. FICHA DEL PLAN GENERAL, DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO
5. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL
6. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

## PLANOS

- PLANO Nº 1: PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO. PLAN GENERAL
- PLANO Nº 2: IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE USOS DEL PGOU
- PLANO Nº 3: DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP I-3 EL BAÑUELO
- PLANO Nº 4: ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS E INFRAESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO
- PLANO Nº 5: CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA
- PLANO Nº 6: PARCELACIÓN PROPUESTA
- PLANO Nº 7: RED VIARIA Y ALINEACIONES

## ÍNDICE



## MEMORIA

0.	TRAMITACIÓN. CAMBIOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	
1.	INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	4
3.	CAMBIOS REALIZADOS POR LA MODIFICACIÓN	4
4.	EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN	9
5.	CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS	15

## ANEXOS

1. PUBLICACIÓN EN EL BOCM DEL ACUERDO DE A. DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL
2. RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO SOBRE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PP I-3 EL BAÑUELO
3. PLANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL TRAMO DE SISTEMA GENERAL V.12.4 ADSCRITO
4. FICHA DEL PLAN GENERAL, DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO
5. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL
6. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

## PLANOS

- PLANO Nº 1: PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO. PLAN GENERAL
- PLANO Nº 2: IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE USOS DEL PGOU
- PLANO Nº 3: DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP I-3 EL BAÑUELO
- PLANO Nº 4: ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS E INFRAESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO
- PLANO Nº 5: CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA
- PLANO Nº 6: PARCELACIÓN PROPUESTA
- PLANO Nº 7: RED VIARIA Y ALINEACIONES

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP I-3, EL BAÑUELO**

**MAYO - 08**

**BD**

## 0. TRAMITACIÓN. CAMBIOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

El documento para la aprobación inicial de la presente **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PP I-3**, fue aprobado por acuerdo de la **Junta de Gobierno Local** de 14 de marzo de 2008.

Posteriormente, el acuerdo se ha publicado en el **Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid** de fecha 3 de abril de 2008, y en el periódico **El País** de fecha 7 de abril de 2008, no habiéndose presentado alegaciones en el periodo de información pública.

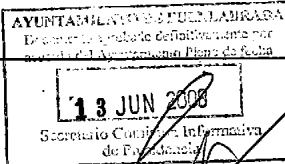
Por otra parte, el día 11 de abril de 2008 se solicitó informe a la **Dirección General de Urbanismo**, en cumplimiento de lo establecido en el informe técnico que dicho organismo emitió para la aprobación de la **Modificación Puntual nº 5 del Plan General**, que da cobertura a la presente modificación del Plan Parcial, no habiéndose recibido dicho informe una vez transcurrido el plazo establecido al efecto.

Así pues, los cambios introducidos en el documento obedecen a ajustes realizados por los **Servicios Técnicos del Ayuntamiento** a instancias del equipo redactor del Proyecto de Urbanización y, como resultado del proceso de gestión del ámbito, a la modificación en la calificación de una parcela. Además se han realizado pequeñas aclaraciones y concreciones, fundamentalmente sobre los usos compatibles, en las fichas de la normativa urbanística. Se ha corregido alguna errata detectada en el texto y en los cuadros de superficies, y por último se ha introducido un nuevo capítulo en la normativa para establecer las condiciones de conservación de la urbanización.

Los cambios indicados por los técnicos del Proyecto de Urbanización obedecen a un aumento de la sección viaria en el tramo de la calle G, entre las calles D y C, para incorporar un carril más, y así igualar la sección en toda la calle y su continuación por la calle D. Esto ocasiona una significativa reducción de la superficie de la manzana 8 (parcela 49), destinada a uso terciario, de 628,13 m<sup>2</sup>. Por otra parte se amplía el radio de giro en las curvas de las calles B y F, lo que ocasiona ligeros ajustes en la superficie de las parcelas 4, 32,33, 34, 36, 37, 38 y 52.

La parcela que cambia de calificación es la que en el documento se ha delimitado para albergar las naves existentes frente a la carretera M-506 (zona norte). Se trata de cinco naves adosadas que comparten el espacio de retranqueo lateral por el que se accede a las mismas. Por tanto, se trata de una configuración en minipolígono (con un espacio común mancomunado o con servidumbre de paso). La actividad más significativa es de venta de muebles, que ocupa las dos primeras naves y en el resto hay instaladas otras tres empresas. Con el objeto de mantener el uso comercial existente en las dos primeras naves (si bien la primera será objeto de demolición por quedar fuera de ordenación), y dado el carácter escaparate que tienen todas ellas por su ubicación frente a la carretera, se ha optado por sustituir el uso industrial con el que se calificaba la parcela donde se localizan en el documento de aprobación inicial, por el de uso terciario, si bien con un segundo grado en la ordenación de éste dado el carácter singular de la implantación de las naves (varios propietarios y varios inquilinos organizados en minipolígono).

Todos los cambios citados ocasionan la adaptación de los diferentes cuadros de superficies contenidos en la memoria, sin que los mismos supongan alteraciones sustanciales para la ordenación.



## 1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

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

Para el desarrollo de dicho sector de planeamiento se constituyó el Consorcio Urbanístico El Bañuelo entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), perteneciente a la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid.

Dado que el sistema de ejecución previsto por el planeamiento es el de expropiación, dicha gestión ha sido llevada a cabo por el Consorcio mediante la correspondiente tramitación del expediente expropiatorio, cuyo Proyecto fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 2 de octubre de 2003. En la actualidad la totalidad de los terrenos se encuentran expropiados, habiendo sido beneficiario de la actuación el Consorcio Urbanístico El Bañuelo.

Posteriormente se ha tramitado la Modificación Puntual Nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal el 19 de abril de 2004 y definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 20 de diciembre de 2007 (BOCM 25/01/08, ver anexo nº 1), la cual consiste en el cambio de calificación de una parte de la banda de terreno de Sistema General - Reserva Viaria para Distribuidor Regional DOS-5, recalificando las superficies de suelo afectadas según los distintos ámbitos (urbanizables o no urbanizables) por los que discurría tal distribuidor. En el ámbito de suelo urbanizable programado perteneciente al sector PP I-3, se ha descalificado la porción del distribuidor denominada DOS-5.2, con una superficie de 136.759 m<sup>2</sup>.

Esta supresión de la calificación de Reserva Viaria sobre casi 14 hectáreas de suelo del Plan Parcial El Bañuelo facilitará, entre otras cosas, la permanencia de algunas empresas con actividades en funcionamiento, localizadas sobre dichos suelos junto a la carretera M-506.

Otras actuaciones que se han llevado a cabo durante los años transcurridos desde la tramitación del Plan Parcial, son (ver plano nº 4):

- Los estudios arqueológicos llevados a cabo por un equipo especializado, los cuales han determinado la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo, de fecha 5 de noviembre de 2007 (ver anexo nº 2), en la que se establece que se deben respetar, conservar y poner en valor como preexistencias del pasado, cinco estructuras de combustión (hornos) de la época romana.

- La implantación en parte de la parcela identificada en el Plan Parcial con el nº 54 (zona de ordenanza de industria singular), de las instalaciones de ampliación de la empresa Holmen Paper, dedicada a la producción de papel reciclado, así como la realización de las obras de infraestructura necesarias para su funcionamiento, las cuales han sido por una parte el enterramiento de la línea de alta tensión de 220 Kw desde la subestación transformadora situada junto al nuevo cementerio hasta la citada parcela, y por otra, la realización de la

acometida de distribución de agua con un diámetro de 600 mm hasta el pie de parcela, acometiendo a esta con un diámetro de 300 mm y dejando un ramal previsto hacia el resto del polígono con un diámetro de 300 mm.

- La ejecución de la carretera autonómica M-419, la cual enlaza al sur del ámbito con la avenida de la Cantueña, habiendo sido urbanizado por parte del Consorcio Urbanístico El Bañuelo el tramo (identificado en el plano nº 23 del Plan Parcial) que se adscribió por el Plan Parcial como red exterior, correspondiente al Sistema General V.12.4 (prolongación del eje bulevar de la avenida de La Cantueña). Se adjuntan como Anexo nº 3 los planos informativos de las obras de urbanización de dicho tramo en relación con las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y red de riego.

## 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El presente documento tiene como objeto de ~~formulación~~ <sup>formulación</sup> y tramitación de la modificación del Plan Parcial del sector PP I-3 El Bañuelo, como consecuencia de la Modificación Puntual nº 5 del Plan General, al haberse descalificado por ésta la banda de terreno que, con una dimensión de 136.759 m<sup>2</sup>, estaba destinada a Reserva Viaria.

Se precisa por tanto redefinir la ordenación de los terrenos afectados, incorporándolos a la estructura funcional del polígono, cumpliendo al mismo tiempo las nuevas condiciones establecidas por el planeamiento general en cuanto a la reserva de suelos para redes supramunicipales y generales. (Ver Anexo nº 4, ficha del Plan General de "Condiciones para el desarrollo de ámbitos de ordenación").

Además se hace necesario adaptar la ordenación a las exigencias de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio, la cual establece que "*Se conservarán in situ las estructuras de combustión (hornos) correspondientes a los denominados contextos C-82200, C-85000, C-85200, 59200 y 59700, para lo cual se deberán realizar las modificaciones necesarias en la ejecución del proyecto de urbanización, en todos aquellos parámetros que puedan afectar a los restos arqueológicos definidos*". (Anexo nº 2)

## 3. CAMBIOS REALIZADOS POR LA MODIFICACIÓN

### 3.1. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Parcial se mantiene prácticamente invariable, si bien se hace preciso ajustar el límite en sus vértices noreste y noroeste, donde la traza del distribuidor condicionaba una delimitación ajena a las características de colindancia con los ámbitos adyacentes. Se han incluido dos pequeñas superficies que, como restos de fincas afectadas por el Proyecto de Expropiación fueron incorporadas al mismo.

En el vértice noreste, se incorpora al ámbito una pequeña porción triangular de apenas 492 m<sup>2</sup>, perteneciente a la parcela catastral nº 17 del polígono 13, la cual quedaba aislada entre la reserva destinada a una futura estación de servicio y el sector I-3. Incluso quedaban seccionadas parte de unas naves que ahora, con la supresión del distribuidor podrán ser incorporadas, en parte, a la ordenación del Plan Parcial.

En el vértice noroeste se incorpora una cuña de terreno con una superficie de 4.138 m<sup>2</sup>, para completar la ejecución de la totalidad del nuevo viario de Red General V.24.9 que se localiza entre el Plan Parcial PP I-3 y el Sistema General Nuevo Cementerio.

Con estos dos ajustes el sector alcanza una superficie de 788.824 m<sup>2</sup>, la cual es un 4,82% superior a la establecida por la ficha del Plan General, entendiéndose (tal y como ya se mencionó en el apartado 8 de la Memoria del Plan Parcial) que al no superar el 5% a que hace referencia el artículo 6.2.33 de las Normas del Plan General, dicha diferencia no supone alteración alguna en las prescripciones del Plan: *"La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativa, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación"*.

### 3.2. ZONAS NORTE Y CENTRO. NUEVOS USOS EN EL ESPACIO DESCALIFICADO POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

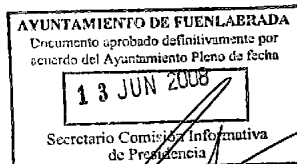
La incorporación a la estructura viaria y de usos del Plan Parcial de las 13,6 hectáreas de suelo que se descalificaron como Distribuidor Regional en la Modificación n° 5 del Plan General, se realiza sin provocar excesivos cambios en aquella.

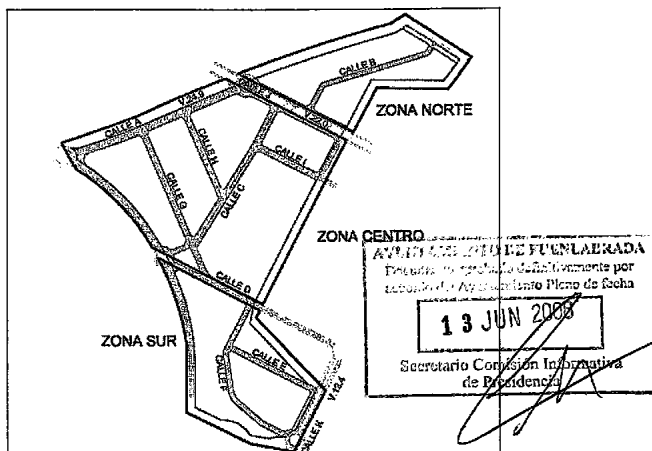
La banda de terreno que ocupaba el citado Distribuidor, con un ancho de 100 metros, está dividida en dos mitades por el eje viario (calle "J" según la nomenclatura del Plan Parcial) prolongación de la avenida de La Industria (Sistema General V.22.0), que atraviesa el ámbito en sentido sureste - noroeste (ver esquema adjunto).

Así este eje junto con la calle "D" organizan la división en zonas del sector: la parte que queda al norte de la calle "J" la identificaremos como Zona Norte, la situada entre las dos calles citadas como Zona Centro, y quedando como Zona Sur la situada bajo la referida calle "D".

#### ZONA NORTE:

Se ocupa prácticamente en su totalidad por parcelas con aprovechamiento lucrativo, entre ellas las previstas para la adecuación de dos de las empresas localizadas en esta zona del polígono, así como la parcela de uso terciario para las naves existentes con uso comercial frente a la M-506, todo ello con el fin de evitar la demolición de la mayoría de las construcciones y el traslado o desaparición de las actividades en funcionamiento. A este objetivo responde también el ligero desplazamiento hacia el sureste que se propone para la calle "B", la cual además modifica su trazado para tener un mejor entronque a 90° con la vía de servicio de la M-506 al norte, y con el eje V.22.0 (calle "J") al sur.





Por otra parte, se produce una reestructuración de usos en el frente al eje V.22.0 (prolongación de la avenida de La Industria), pues se relocaliza la parcela destinada a equipamiento, y se redefine la superficie destinada a espacios libres, adaptándola a las necesidades de continuidad del cauce paralelo al camino del Álamo, pero manteniendo en todo caso la colindancia con la zona verde de La Cantueña. Por otra parte, en este frente se refuerza la presencia de actividades industriales, así como de uso terciario en el entorno de la rotonda de intersección de los dos ejes estructurantes del Plan Parcial para reforzar el carácter central que adoptará ésta en un futuro.

#### ZONA CENTRO:

Se mantiene la trama viaria principal, dando continuidad a las calles "G" y "H" ya definidas en la anterior ordenación, y se incorpora el Sistema General V.24.9 (calle "A") en el límite noroeste.

Se recupera así el trazado viario previsto inicialmente en el Plan General, el cual ya quedaba reflejado de forma indicativa (a trazos discontinuos) "bajo" el Distribuidor Regional en el Plan Parcial. Este viario sirve por un lado como nuevo cierre viario de la trama del Plan Parcial, teniendo funciones de viario local, y por otro sirve para conectar la Vía Parque de borde del Plan General (V.24.5 y V.24.6) con el eje de la avenida de La Industria, como viario de sistema General.

En esta zona central del Plan Parcial se suprimen el tramo de la calle "B" perteneciente a la misma y la calle "T" y la pequeña rotonda donde ésta se cruzaba con la calle "C", conformándose una manzana de gran tamaño. El resto del espacio que ocupaba el Distribuidor se califica tanto para usos lucrativos industriales y terciarios como para usos dotacionales.

En efecto, en el extremo occidental se localiza la gran parcela destinada a Red supramunicipal de equipamiento, lo que hace desaparecer una de las parcelas destinadas a minipolígono, así como disminuir la superficie para las parcelas de gran tamaño en este



extremo del polígono. Sin embargo en la gran manzana que resulta de la supresión de la calle "I" se recupera parte de esa superficie industrial.

Por último, también en esta zona central se cambia la ubicación de parte de los usos terciarios con el mismo objetivo de reforzar la representatividad de las rotondas de intersección de los viales más importantes de la ordenación.

### 3.3 ZONA SUR. RESERVA DE SUELO PARA PREEXISTENCIAS ARQUEOLÓGICAS

La totalidad de las actuaciones arqueológicas en el Bañuelo se ha realizado sobre la mitad sur del ámbito, y de éstas, las de mayor importancia son las situadas al sur de la calle "D", donde se localiza un asentamiento de la época romana, así como una necrópolis de época visigoda y otras estructuras funerarias (ver plano nº 4).

La resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico, establece que se deben conservar in situ las estructuras de combustión (hornos) ya señaladas en el punto 1 de la presente memoria. Dichas estructuras *"deberán ser accesibles para permitir tanto futuras intervenciones como su visita pública en caso de su musealización, por lo que contarán con un entorno de protección suficiente (entre 6 y 10 metros de banda), que garantice la viabilidad de estas acciones, según los polígonos definidos en las coordenadas UTM"* recogidas en dicha resolución.

Como consecuencia de estas disposiciones se ha procedido al retrazado de la calle "G" al sur de la calle "D", pues los hornos 59200 y 59700 quedaban excesivamente próximos a dicho tramo de calle y separados por el mismo, haciendo inviable la realización de esta vía sin afectarlos. Además el horno 59200 se localizaba sobre parcelas con aprovechamiento lucrativo calificadas con uso industrial. Este retrazado se realiza "doblando" la calle para que su entronque con la calle "D" se realice de forma ortogonal.

Se libera así un amplio espacio de terreno donde se localizan no sólo los hornos que hay que mantener de forma obligada, sino además otras estructuras interesantes como es la huella de una antigua casa romana, calificando una superficie equivalente (algo superior) a la de las tres parcelas que en esta zona del Plan Parcial estaban destinadas a equipamiento.

Asimismo la calle "G" en su encuentro con la calle "F" también se tiene que desviar ligeramente para que su traza no coincida con las estructuras 82200 y 85000, y así dejar éstas junto con la 85200 sobre la parcela calificada como espacio libre de uso público junto al límite sur del ámbito.

Estos cambios en el trazado viario ocasionan ciertos ajustes en las superficies destinadas tanto a dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos) como a usos lucrativos (minipolígono e industria aislada).

Por último, para dar salida a las escorrentías procedentes de una de las vaguadas situada al suroeste del sector, entre la nueva parcela de equipamiento y las parcelas de industria aislada, se califica una nueva superficie destinada a zona verde para, enlazando con la calle "E" del polígono, encauzarla hasta el paso recientemente ejecutado bajo la prolongación de la avenida de La Cantueña (calle "K" o eje estructurante V.12.4).

## 0. TRAMITACIÓN. CAMBIOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

El documento para la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PP I-3, fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de marzo de 2008.

Posteriormente, el acuerdo se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 5 de abril de 2008, y en el periódico El País de fecha 7 de abril de 2008, no habiéndose presentado alegaciones en el periodo de información pública.

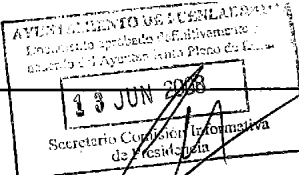
Por otra parte, el día 11 de abril de 2008 se solicitó informe a la Dirección General de Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en el informe técnico que dicho organismo emitió para la aprobación de la Modificación Puntual nº 5 del Plan General, que da cobertura a la presente modificación del Plan Parcial, no habiéndose recibido dicho informe una vez transcurrido el plazo establecido al efecto.

Así pues, los cambios introducidos en el documento obedecen a ajustes realizados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento a instancias del equipo redactor del Proyecto de Urbanización y, como resultado del proceso de gestión del ámbito, a la modificación en la calificación de una parcela. Además se han realizado pequeñas aclaraciones y concreciones, fundamentalmente sobre los usos compatibles, en las fichas de la normativa urbanística. Se ha corregido alguna errata detectada en el texto y en los cuadros de superficies, y por último se ha introducido un nuevo capítulo en la normativa para establecer las condiciones de conservación de la urbanización.

Los cambios indicados por los técnicos del Proyecto de Urbanización obedecen a un aumento de la sección viaria en el tramo de la calle G, entre las calles D y C, para incorporar un carril más, y así igualar la sección en toda la calle y su continuación por la calle D. Esto ocasiona una significativa reducción de la superficie de la manzana 8 (parcela 49), destinada a uso terciario, de 628,13 m<sup>2</sup>. Por otra parte se amplía el radio de giro en las curvas de las calles B y F, lo que ocasiona ligeros ajustes en la superficie de las parcelas 4, 32,33, 34, 36, 37, 38 y 52.

La parcela que cambia de calificación es la que en el documento se ha delimitado para albergar las naves existentes frente a la carretera M-506 (zona norte). Se trata de cinco naves adosadas que comparten el espacio de retranqueo lateral por el que se accede a las mismas. Por tanto, se trata de una configuración en minipolígono (con un espacio común mancomunado o con servidumbre de paso). La actividad más significativa es de venta de muebles, que ocupa las dos primeras naves y en el resto hay instaladas otras tres empresas. Con el objeto de mantener el uso comercial existente en las dos primeras naves (si bien la primera será objeto de demolición por quedar fuera de ordenación), y dado el carácter escaparate que tienen todas ellas por su ubicación frente a la carretera, se ha optado por sustituir el uso industrial con el que se calificaba la parcela donde se localizan en el documento de aprobación inicial, por el de uso terciario, si bien con un segundo grado en la ordenación de éste dado el carácter singular de la implantación de las naves (varios propietarios y varios inquilinos organizados en minipolígono).

Todos los cambios citados ocasionan la adaptación de los diferentes cuadros de superficies contenidos en la memoria, sin que los mismos supongan alteraciones sustanciales para la ordenación.



## 1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

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

Para el desarrollo de dicho sector de planeamiento se constituyó el Consorcio Urbanístico El Bañuelo entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), perteneciente a la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid.

Dado que el sistema de ejecución previsto por el planeamiento es el de expropiación, dicha gestión ha sido llevada a cabo por el Consorcio mediante la correspondiente tramitación del expediente expropiatorio, cuyo Proyecto fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 2 de octubre de 2003. En la actualidad la totalidad de los terrenos se encuentran expropiados, habiendo sido beneficiario de la actuación el Consorcio Urbanístico El Bañuelo.

Posteriormente se ha tramitado la Modificación Puntual Nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal el 19 de abril de 2004 y definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 20 de diciembre de 2007 (BOCM 25/01/08, ver anexo nº 1), la cual consiste en el cambio de calificación de una parte de la banda de terreno de Sistema General - Reserva Viaria para Distribuidor Regional DOS-5, recalificando las superficies de suelo afectadas según los distintos ámbitos (urbanizables o no urbanizables) por los que discurría tal distribuidor. En el ámbito de suelo urbanizable programado perteneciente al sector PP I-3, se ha descalificado la porción del distribuidor denominada DOS-5.2, con una superficie de 136.759 m<sup>2</sup>.

Esta supresión de la calificación de Reserva Viaria sobre casi 14 hectáreas de suelo del Plan Parcial El Bañuelo facilitará, entre otras cosas, la permanencia de algunas empresas con actividades en funcionamiento, localizadas sobre dichos suelos junto a la carretera M-506.

Otras actuaciones que se han llevado a cabo durante los años transcurridos desde la tramitación del Plan Parcial, son (ver plano nº 4):

- Los estudios arqueológicos llevados a cabo por un equipo especializado, los cuales han determinado la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo, de fecha 5 de noviembre de 2007 (ver anexo nº 2), en la que se establece que se deben respetar, conservar y poner en valor como preexistencias del pasado, cinco estructuras de combustión (hornos) de la época romana.

- La implantación en parte de la parcela identificada en el Plan Parcial con el nº 54 (zona de ordenanza de industria singular), de las instalaciones de ampliación de la empresa Holmen Paper, dedicada a la producción de papel reciclado, así como la realización de las obras de infraestructura necesarias para su funcionamiento, las cuales han sido por una parte el enterramiento de la línea de alta tensión de 220 Kw desde la subestación transformadora situada junto al nuevo cementerio hasta la citada parcela, y por otra, la realización de la



En el vértice noroeste se incorpora una cufia de terreno con una superficie de 4.138 m<sup>2</sup>, para completar la ejecución de la totalidad del nuevo viario de Red General V.24.9 que se localiza entre el Plan Parcial PP I-3 y el Sistema General Nuevo Cementerio.

Con estos dos ajustes el sector alcanza una superficie de 788.824 m<sup>2</sup>, la cual es un 4,82% superior a la establecida por la ficha del Plan General, entendiéndose (tal y como ya se mencionó en el apartado 8 de la Memoria del Plan Parcial) que al no superar el 5% a que hace referencia el artículo 6.2.33 de las Normas del Plan General, dicha diferencia no supone alteración alguna en las prescripciones del Plan: *"La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativa, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación"*.

### 3.2. ZONAS NORTE Y CENTRO. NUEVOS USOS EN EL ESPACIO DESCALIFICADO POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

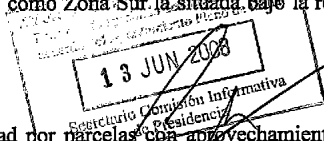
La incorporación a la estructura viaria y de usos del Plan Parcial de las 13,6 hectáreas de suelo que se descalificaron como Distribuidor Regional en la Modificación n° 5 del Plan General, se realiza sin provocar excesivos cambios en aquella.

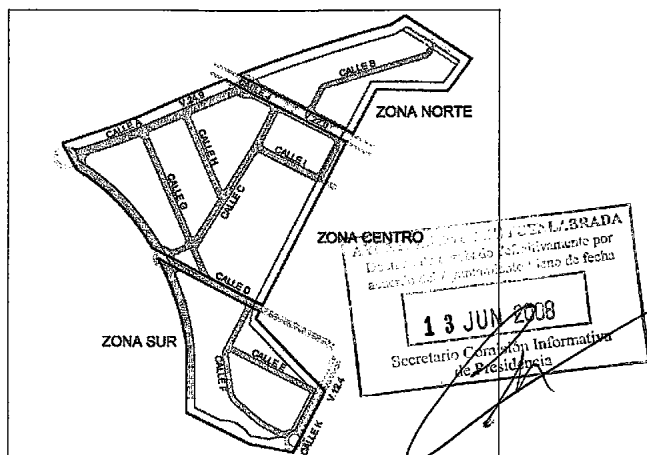
La banda de terreno que ocupaba el citado Distribuidor, con un ancho de 100 metros, está dividida en dos mitades por el eje viario (calle "J" según la nomenclatura del Plan Parcial) prolongación de la avenida de La Industria (Sistema General V.22.0), que atraviesa el ámbito en sentido sureste - noroeste (ver esquema adjunto).

Así este eje junto con la calle "D" organizan la división en zonas del sector: la parte que queda al norte de la calle "J" la identificaremos como Zona Norte, la situada entre las dos calles citadas como Zona Centro, y quedando como Zona Sur la situada bajo la referida calle "D".

#### ZONA NORTE:

Se ocupa prácticamente en su totalidad por parcelas con aprovechamiento lucrativo, entre ellas las previstas para la adecuación de dos de las empresas localizadas en esta zona del polígono, así como la parcela de uso terciario para las naves existentes con uso comercial frente a la M-506, todo ello con el fin de evitar la demolición de la mayoría de las construcciones y el traslado o desaparición de las actividades en funcionamiento. A este objetivo responde también el ligero desplazamiento hacia el sureste que se propone para la calle "B", la cual además modifica su trazado para tener un mejor entronque a 90° con la vía de servicio de la M-506 al norte, y con el eje V.22.0 (calle "J") al sur.





Por otra parte, se produce una reestructuración de usos en el frente al eje V.22.0 (prolongación de la avenida de La Industria), pues se relocaliza la parcela destinada a equipamiento, y se redefine la superficie destinada a espacios libres, adaptándola a las necesidades de continuidad del cauce paralelo al camino del Álamo, pero manteniendo en todo caso la colindancia con la zona verde de La Cantueña. Por otra parte, en este frente se refuerza la presencia de actividades industriales, así como de uso terciario en el entorno de la rotonda de intersección de los dos ejes estructurantes del Plan Parcial para reforzar el carácter central que adoptará ésta en un futuro.

#### ZONA CENTRO:

Se mantiene la trama viaria principal, dando continuidad a las calles "G" y "H" ya definidas en la anterior ordenación, y se incorpora el Sistema General V.24.9 (calle "A") en el límite noroeste.

Se recupera así el trazado viario previsto inicialmente en el Plan General, el cual ya quedaba reflejado de forma indicativa (a trazos discontinuos) "bajo" el Distribuidor Regional en el Plan Parcial. Este viario sirve por un lado como nuevo cierre viario de la trama del Plan Parcial, teniendo funciones de viario local, y por otro sirve para conectar la Vía Parque de borde del Plan General (V.24.5 y V.24.6) con el eje de la avenida de La Industria, como viario de sistema General.

En esta zona central del Plan Parcial se suprimen el tramo de la calle "B" perteneciente a la misma y la calle "T" y la pequeña rotonda donde ésta se cruzaba con la calle "C", conformándose una manzana de gran tamaño. El resto del espacio que ocupaba el Distribuidor se califica tanto para usos lucrativos industriales y terciarios como para usos dotacionales.

En efecto, en el extremo occidental se localiza la gran parcela destinada a Red supramunicipal de equipamiento, lo que hace desaparecer una de las parcelas destinadas a minipolígono, así como disminuir la superficie para las parcelas de gran tamaño en este

extremo del polígono. Sin embargo en la gran manzana que resulta de la supresión de la calle "T" se recupera parte de esa superficie industrial.

Por último, también en esta zona central se cambia la ubicación de parte de los usos terciarios con el mismo objetivo de reforzar la representatividad de las rotondas de intersección de los viales más importantes de la ordenación.

### 3.3 ZONA SUR. RESERVA DE SUELO PARA PREEXISTENCIAS ARQUEOLÓGICAS

La totalidad de las actuaciones arqueológicas en el Bañuelo se ha realizado sobre la mitad sur del ámbito, y de éstas, las de mayor importancia son las situadas al sur de la calle "D", donde se localiza un asentamiento de la época romana, así como una necrópolis de época visigoda y otras estructuras funerarias (ver plano n° 4).

La resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico, establece que se deben conservar in situ las estructuras de combustión (hornos) ya señaladas en el punto 1 de la presente memoria. Dichas estructuras *"deberán ser accesibles para permitir tanto futuras intervenciones como su visita pública en caso de su musealización, por lo que contarán con un entorno de protección suficiente (entre 6 y 10 metros de banda), que garantice la viabilidad de estas acciones, según los polígonos definidos en las coordenadas UTM"* recogidas en dicha resolución.

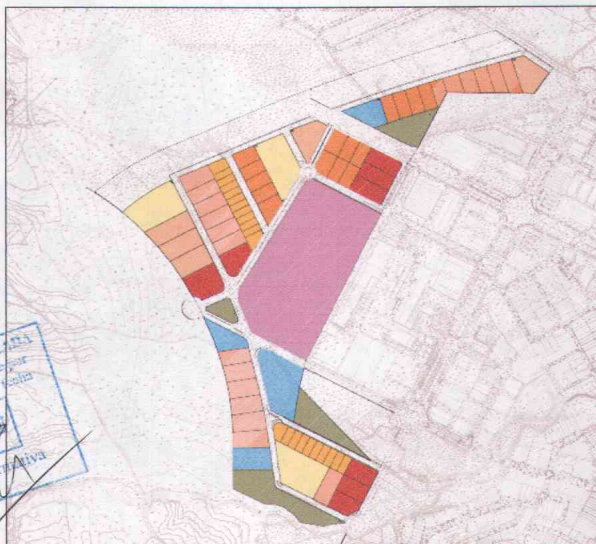
Como consecuencia de estas disposiciones se ha procedido al retrazado de la calle "G" al sur de la calle "D", pues los hornos 59200 y 59700 quedaban excesivamente próximos a dicho tramo de calle y separados por el mismo, haciendo inviable la realización de esta vía sin afectarlos. Además el horno 59200 se localizaba sobre parcelas con aprovechamiento lucrativo calificadas con uso industrial. Este retrazado se realiza "doblando" la calle para que su entronque con la calle "D" se realice de forma ortogonal.

Se libera así un amplio espacio de terreno donde se localizan no sólo los hornos que hay que mantener de forma obligada, sino además otras estructuras interesantes como es la huella de una antigua casa romana, calificando una superficie equivalente (algo superior) a la de las tres parcelas que en esta zona del Plan Parcial estaban destinadas a equipamiento.

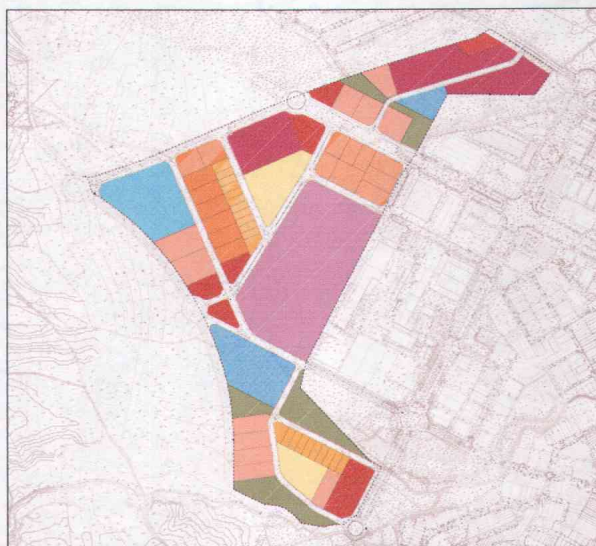
Asimismo la calle "G" en su encuentro con la calle "F" también se tiene que desviar ligeramente para que su traza no coincida con las estructuras 82200 y 85000, y así dejar éstas junto con la 85200 sobre la parcela calificada como espacio libre de uso público junto al límite sur del ámbito.

Estos cambios en el trazado viario ocasionan ciertos ajustes en las superficies destinadas tanto a dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos) como a usos lucrativos (minipolígono e industria aislada).

Por último, para dar salida a las escorrentías procedentes de una de las vaguadas situada al suroeste del sector, entre la nueva parcela de equipamiento y las parcelas de industria aislada, se califica una nueva superficie destinada a zona verde para, enlazando con la calle "E" del polígono, encauzarla hasta el paso recientemente ejecutado bajo la prolongación de la avenida de La Cantueña (calle "K" o eje estructurante V.12.4).



ESQUEMA DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL DIC/02



ESQUEMA DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL MAYO/08



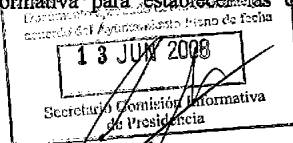
### 3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Para que el importante aumento de la superficie neta de parcelas edificables de uso industrial (46.763 m<sup>2</sup>) no implique el correlativo aumento de la edificabilidad del sector, se han reducido los índices de edificabilidad en las zonas de ordenanza de uso industrial (excepto en la de la gran parcela central, identificada en las ordenanzas como "Industria Singular") de la normativa urbanística del Plan Parcial, según el siguiente cuadro comparativo:

TIPOLOGÍA	PP DIC/02	PP MAYO/08
Minipolígono	0,70	0,65
Adosada	1,00	0,80
Aislada 1	0,75	0,65
Aislada 2	0,70	0,60
Aislada 3	0,60	0,55
Industria singular	0,52	0,52
Terciario	1,20	1,20

Además, se adaptan otros parámetros en algunas zonas de ordenanza, tales como el tamaño máximo y mínimo de parcela o la ocupación.

Por otra parte se modifica la redacción del artículo 18 indicando que la parcelación propuesta en el Plan Parcial es indicativa, remitiendo al Proyecto de Parcelación la definitiva configuración parcelaria según las condiciones establecidas en las diferentes normas zonales, y se introduce un nuevo capítulo en la normativa para establecer las condiciones de conservación de la urbanización.



### 4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

Todos los cambios señalados en el apartado anterior, modifican sensiblemente las cifras del Plan Parcial PP I-3, las cuales de forma global se reflejan en los siguientes cuadros:

#### SUPERFICIE DE SUELO

	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Industrial	446.849	55,81
Terciario	51.759	6,46
Redes locales	151.100	18,87
Redes generales (incl. red exterior)	106.768	13,34
Red supramunicipal	44.200	5,52
Total sector + Redes exteriores	800.676	100,00

## ZONAS DE ORDENANZA. SUPERFICIE EDIFICABLE

Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	S. Edificable (m <sup>2</sup> )
Minipolígono	40.287	0,65	26.186
Industria adosada	31.576	0,80	25.261
Industria aislada 1	76.881	0,65	49.973
Industria aislada 2	75.536	0,60	45.322
Industria aislada 3	82.358	0,55	45.297
Industria singular	140.211	0,52	72.909
Terciario	51.759	1,20	62.111
	498.608		327.059

Como ya se ha comentado el ámbito amplía ligeramente su superficie en 4.630 m<sup>2</sup>, lo que significa un aumento del 4,82% sobre la superficie del Plan General. Este aumento de la superficie del ámbito implica un correlativo incremento de la edificabilidad total en 5.228 m<sup>2</sup> (ver cuadro comparativo del punto 4.4) absorbiendo la mayor parte de este incremento el uso terciario (3.752 m<sup>2</sup>) frente al uso industrial (1.476 m<sup>2</sup>). Se mantienen así las edificabilidades de cada uso dentro de las horquillas previstas en la ficha del Plan General (65-80% para el uso industrial, 15-30% para el uso terciario).

En efecto, el Plan General establece un índice máximo de edificabilidad bruta de 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que nos da una edificabilidad máxima total de:

$$788.824 \times 0,42 = 331.306 \text{ m}^2 \text{ construidos}$$

Teniendo en cuenta la distribución de usos propuestos en el Plan Parcial tendríamos los siguientes metros cuadrados edificables para cada uso:

$$\text{Industrial } 80\% \text{ s}/331.306 = 265.045 \text{ m}^2$$

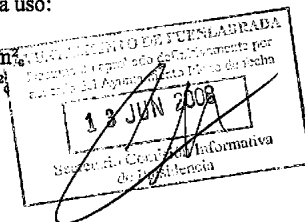
$$\text{Terciario } 20\% \text{ s}/331.306 = 66.261 \text{ m}^2$$

Y la ordenación del sector presenta:

$$\text{Industrial} = 264.948 \text{ m}^2 < 265.045$$

$$\text{Terciario} = 62.111 \text{ m}^2 < 66.261$$

A continuación se presenta un cuadro que expresa los datos de superficie de suelo y aprovechamientos de la parcelación indicativa propuesta por la Modificación:



## PARCELACIÓN INDICATIVA DEL PLAN PARCIAL

Manzana	Parcela	Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	C pond.	Aprov. (m <sup>2</sup> )	
1	1	R. Supra	44.200,21				
	2	Aislada 2	10.522,97	0,60		6.313,78	
	3	Aislada 2	9.808,05	0,60		5.884,83	
	4	Terciario 1	6.020,78	1,20	1,875	13.546,76	
<b>TOTAL 1</b>			<b>70.562,01</b>			<b>25.745,37</b>	
2	5	Aislada 1	5.212,09	0,65		3.387,86	
	6	Aislada 1	5.212,09	0,65		3.387,86	
	7	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	8	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	9	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	10	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	11	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	12	Aislada 1	4.903,27	0,65		3.187,13	
	13	Terciario 1	4.747,33	1,20	1,875	10.681,49	
	14	Adosada	1.736,00	0,80		1.388,80	
	15	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	16	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	17	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	18	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	19	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	20	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	21	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	22	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	23	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	24	Adosada	1.288,00	0,80		1.030,40	
	25	Adosada	1.993,65	0,80		1.594,92	
	<b>TOTAL 2</b>			<b>61.200,78</b>			<b>49.867,68</b>
	3	26	Aislada 3	27.653,85	0,55		15.209,62
		27	Minipolígono	24.814,44	0,65		16.129,39
		28	Terciario 1	9.115,73	1,20	1,875	20.510,39
<b>TOTAL 3</b>			<b>61.584,02</b>			<b>51.849,40</b>	
4	29	Terciario 1	5.025,10	1,20	1,875	11.306,48	
	30	Aislada 2	5.963,75	0,60		3.578,25	
	31	Aislada 2	5.901,10	0,60		3.540,65	
	32	R. Local. E.L.	5.675,42				
	33	Aislada 2	6.475,84	0,60		3.885,50	
	34	Aislada 3	32.322,48	0,55		17.777,36	
	35	Terciario 2	5.802,63	1,20	1,875	13.055,92	
<b>TOTAL 4</b>			<b>67.166,32</b>			<b>53.144,17</b>	
5	36	Aislada 3	22.382,00	0,55		12.310,10	
	37	R. Gral. equip.	8.908,08				
	38	R. Local. E.L.	8.085,54				
	39	Aislada 2	7.345,00	0,60		4.407,00	
<b>TOTAL 5</b>			<b>46.720,62</b>			<b>16.717,10</b>	

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

6	40	Aislada 1	4.000,00	0,65		2600,00
	41	Aislada 1	3.468,75	0,65		2.254,69
	42	Aislada 1	3.468,75	0,65		2.254,69
	43	Aislada 1	4.000,00	0,65		2.600
	44	Aislada 1	3.468,75	0,65		2.254,69
	45	Aislada 1	3.468,75	0,65		2.254,69
	46	Aislada 1	5.037,50	0,65		3.274,38
	47	Aislada 1	5.087,50	0,65		3.306,88
	48	Aislada 1	5.037,50	0,65		3.274,38
<b>TOTAL 6</b>			<b>37.037,50</b>			<b>24.074,38</b>
<b>Manzana</b>	<b>Parcela</b>	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>E (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>C pond.</b>	<b>Aprov. (m<sup>2</sup>)</b>
7	54	Aislada sing.	<b>140.210,56</b>	0,52		<b>72.909,49</b>
8	49	Terciario 1	<b>4.913,67</b>	1,20	1,875	<b>11.055,76</b>
9	50	R. Gral. equip.	36.593,03			
	51	R. Local. E.L.	8.224,53			
	52	Aislada 2	5.926,21	0,60		3.555,73
	53	Aislada 2	5.706,95	0,60		3.424,17
	54	Aislada 2	6.055,37	0,60		3.633,22
	55	Aislada 2	6.161,11	0,60		3.696,67
	56	R. Local. E.L.	18.563,37			
<b>TOTAL 9</b>			<b>87.230,57</b>			<b>14.309,78</b>
10	58	R. Local. E.L.	19.589,47			
11	59	Adosada	2.060,25	0,80		1.648,20
	60	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	61	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	62	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	63	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	64	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	65	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	66	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	67	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	68	Adosada	1.434,00	0,80		1.147,20
	69	Terciario 1	5.317,75	1,20	1,875	11.964,94
	70	Terciario 1	5.117,50	1,20	1,875	11.514,38
	71	Terciario 1	5.698,50	1,20	1,875	12.821,63
	72	Aislada 2	5.669,80	0,60		3.401,88
	73	Minipoligono	15.472,15	0,65		10.056,90
<b>TOTAL 11</b>			<b>52.241,95</b>			<b>61.732,72</b>
<b>TOTAL PARCELAS</b>			<b>648.447,47</b>			<b>381.405,84</b>
<b>TOTAL INDUSTRIA</b>			<b>446.848,83</b>			<b>264.948,11</b>
<b>TOTAL TERCARIO</b>			<b>51.758,99</b>			<b>116.457,73</b>

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento de fecha  
 13 JUN 2003  
 Secretario Comisión de Planeación  
 de Presidencia

#### 4.1. RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

Los cambios introducidos en el ámbito determinan, según la superficie edificable propuesta, la consiguiente adaptación a las exigencias de reserva de espacios para las redes públicas, tanto de carácter local, como general y supramunicipal, todo ello de acuerdo con lo establecido por los artículos 36 y 91 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, y según las especificidades expresadas en el documento Anexo al de aprobación definitiva de la Modificación nº 5 del Plan General, el cual establece que la diferencia de superficie existente

en relación con las redes generales se equilibra con las superficies de suelo adscritas a los sectores del suelo urbanizable programado del Plan General que reservan este en cuantía superior a la que determina el deber de cesión de la Ley. (Ver anexo 1-5)

AVISO DE CANCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP 1-3 EL BAÑUELO DE FUENLABRADA  
 Aprobado en el Pleno de Fuenlabrada el día 13 JUN 2008  
 Expediente nº 100/2008  
 de 25 de mayo de 2008

#### CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LEY 9/2001

Superficie máxima construible (m <sup>2</sup> ): 327.059			
	ESTÁNDAR	LEY 9/2001	MOD. PP
R.L. ESPACIOS LIBRES	15	49.059	60.138
R.L. EQ. SOCIAL Y SERVICIOS	15	49.059	90.982
<b>TOTAL RED LOCAL</b>	<b>30</b>	<b>98.240</b>	<b>151.100</b>
R. G. ESPACIOS LIBRES (*)	20	65.412	0
R. G. EQUIPAMIENTO SOCIAL (*)	30	98.118	45.501
R.G. INFRAESTRUCTURAS (*)	20	65.412	61.267
<b>TOTAL RED GENERAL (*)</b>	<b>70</b>	<b>229.227</b>	<b>106.768</b>
R. SUPRAMUNICIPAL	13,33	43.608	44.200
R. S. VIVIENDAS PÚBLICAS	6,87	21.804	21.831
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>20</b>	<b>65.412</b>	<b>66.031</b>

(\*) Superficie compensada en el conjunto del suelo urbanizable según Modificación Plan General.

#### 4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD CON EL APROVECHAMIENTO UNITARIO ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL

El artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán justificar que las condiciones de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario establecido por el Plan General, determinando el procedimiento para llevar a cabo tal justificación.

Cada zona de ordenanza se considera una zona urbanística de ordenación pormenorizada. A efectos de calcular el coeficiente de edificabilidad del sector, se establecen dos usos pormenorizados, el industrial como uso característico, entendiéndose por este el que cuenta con mayor superficie edificable dentro del sector, al que (y en concordancia con los coeficientes establecidos por el Plan General) se establece como coeficiente de ponderación u homogeneización la unidad (1), y el terciario al que se establece un coeficiente de ponderación de 1,875.

Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	S. Edificable (m <sup>2</sup> )	Cp	S. Ponderada (m <sup>2</sup> <sub>ue</sub> )
Industrial	446.849	264.948	1,000	264.948
Terciario	51.759	62.111	1,875	116.468
<b>Total</b>	<b>498.608</b>	<b>327.059</b>		<b>381.406</b>

S. Edificable ponderada 381.406 m<sup>2</sup><sub>ue</sub>

S. Sector + redes exteriores 800.676 m<sup>2</sup>

Coficiente de edificabilidad 0,47635

El coeficiente de edificabilidad del sector es de 0,47635 inferior al índice de aprovechamiento unitario establecido por el Plan General vigente que es de 0,536  $m^2/m^2$ , superior al del sector.

#### 4.3 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

El artículo 18.2.c de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo, por ~~cesión~~ del artículo 21 del mismo texto, establece que serán de cesión al Municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie.

El coeficiente de edificabilidad del sector, calculado en el punto anterior es de 0,47635, que multiplicado por la superficie del sector nos daría la superficie edificable ponderada, 381.406  $m^2$ , de la que el 10 por ciento, 38.141  $m^2$  son de cesión al Ayuntamiento.

Las parcelas (tanto de usos industriales como terciarios) en las que materializar dicho aprovechamiento se propondrán en el correspondiente Proyecto de Parcelación, a tramitar una vez se apruebe la presente modificación del Plan Parcial.

#### 4.4 CUADRO COMPARATIVO EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL VIGENTE

El siguiente cuadro refleja de forma comparativa los datos más significativos entre la ordenación de la presente Modificación y la del Plan Parcial modificado.

El ámbito amplía ligeramente su superficie en 4.630  $m^2$ . Este aumento de la superficie implica un correlativo incremento de la edificabilidad total en 5.228  $m^2$  absorbiendo la mayor parte de este incremento el uso terciario (3.752  $m^2$ ) frente al uso industrial (1.476  $m^2$ ).

La superficie neta de parcelas con aprovechamiento lucrativo aumenta en 49.890  $m^2$ , y en 47.840  $m^2$  la suma de redes locales y generales, mientras que disminuye la red supramunicipal en 93.100  $m^2$ .

	PP DIC/02	PP MAYO/08
SUPERFICIE SECTOR	784.194	788.824
SUPERFICIE SIST. EXTERIORES	11.852	11.852
TOTAL SECTOR + SIST. EXT.	796.046	800.676
SUP. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO		
MINIPOLIGONO	51.621	40.287
INDUSTRIA ADOSADA	31.620	31.576
INDUSTRIA AISLADA 1	63.173	76.881
INDUSTRIA AISLADA 2	73.509	75.538
INDUSTRIA AISLADA 3	39.963	82.358
INDUSTRIA SINGULAR	140.200	140.211
TOTAL SUELO USO INDUSTRIAL	400.086	448.849
USO TERCIARIO	48.632	51.759
TOTAL PARCELAS CON APROVECHAMIENTO	448.718	498.608

REDES PÚBLICAS	PP DIC/02	PP MAYO/08
RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	50.891	60.138
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	43.911	0
RED LOCAL DE SERVICIOS	85.649	90.962
TOTAL RED LOCAL	180.451	151.100
RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0	0
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	0	45.501
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	29.577	61.267
TOTAL RED GENERAL	29.577	106.768
RED SUPRAMUNICIPAL	137.300	44.200
TOTAL REDES PÚBLICAS	347.328	302.068
SUPERFICIE EDIFICABLE		
USO INDUSTRIAL	283.473	264.948
USO TERCIARIO	58.358	62.111
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	321.831	327.059
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,41	0,41

## 5. CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS

En relación con la normativa urbanística se modifica la redacción del artículo 18 "Parcelación", para que no se entienda como vinculante la división de manzanas realizada en el plano nº 6 de la presente Modificación, quedando cierto margen de maniobra, según la regulación normativa de las fichas, para ser definida en cada tipología, por el Proyecto de Parcelación.

La nueva redacción para el artículo 18 es la siguiente:

### Artículo 18.- Parcelación

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

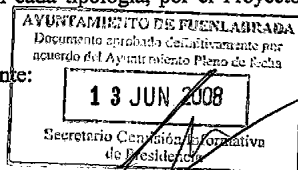
Se añade además un nuevo capítulo (nº 9), con un artículo (nº 34) que se refiere a las condiciones de conservación del polígono. El texto es el siguiente:

## CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

*Los propietarios integrados en el ámbito del Plan Parcial vendrán obligados a constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del Polígono, en la forma y condiciones previstas en la legislación vigente.*

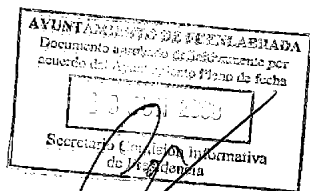
Sobre las zonas de ordenanza, como ya quedó explicado, se alteran los parámetros de edificabilidad (excepto en Terciario e Industria Singular), ocupación (sólo en Minipolígono,



Industria Aislada 1 y Terciario 2) y tamaño mínimo (en Industria Aislada 1 y 3) y máximo (en Industria Adosada y Aislada 1, 2 y 3) de parcelas. Además se explicita que en planta sótano sólo se permite el uso de garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

Además se ha creado una nueva zona de ordenanza, denominada Terciario 2 (lo que hace que el terciario genérico ya definido lo identifiquemos como *Terciario 1*) para la parcela situada frente a la carretera M-506, en la que ya se localizan usos terciarios (venta de muebles), con la finalidad de mantener, en lo posible, las edificaciones existentes, y con ello de las empresas allí instaladas. Se especifica que en caso de demolición de las naves existentes se deberá aplicar íntegramente la ordenanza Terciario 1.

A continuación se acompañan las fichas modificadas de las distintas Zonas de Ordenanza.



Fuenlabrada, mayo 2008



Servicios Técnicos Municipales



## PLANOS

PLANO Nº 1: PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO. PLAN GENERAL

PLANO Nº 2: IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE USOS DEL PGOU

PLANO Nº 3: DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP I-3 EL BAÑUELO

PLANO Nº 4: ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS E INFRAESTRUCTURALES

PLANO Nº 5: CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

PLANO Nº 6: PARCELACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 7: RED VIARIA Y ALINEACIONES

**BD**

**ANEXOS**

**ANEXO N°1**

**PUBLICACIÓN EN EL BOCM DEL ACUERDO DE A. DEFINITIVA DE  
LA MODIFICACIÓN N° 5 DEL PLAN GENERAL**

## CUMPLIMENTACIÓN DE LA SOLICITUD

## IMPRESO 1

- TODOS LOS IMPRESOS IRÁN CUMPLIMENTADOS A MÁQUINA O CON BOLÍGRAFO EN LETRA MAYÚSCULA.
- SE DEBERÁN CUMPLIMENTAR TODAS LAS CASILLAS.

## N.I.F.-C.I.F.

- Si es persona física se deberá poner el número correspondiente al DNI y en apartado de la derecha, la letra correspondiente.
- Si es persona jurídica se deberá poner en el apartado de la izquierda la letra correspondiente, seguida del número.
- Si es entidad pública se colocarán las letras correspondientes en el apartado de la izquierda y de la derecha.

## DATOS BANCARIOS

Se deberá cumplimentar correctamente el código del banco, sucursal, control y número de cuenta corriente.

SE PRESENTARÁ OBLIGATORIAMENTE UN CERTIFICADO DE LA ENTIDAD BANCARIA QUE ACREDITE LA TITULARIDAD Y CUENTA REFLEJADA EN LA SOLICITUD.

## SOLICITA

El peticionario deberá marcar con una "X" las opciones de AYUDAS que solicita.

SÓLO SE CUMPLIMENTARÁ UN IMPRESO DEL MISMO POR SOLICITANTE.

TODAS LAS HOJAS DEBERÁN IR FIRMADAS POR EL SOLICITANTE DE LA AYUDA O EN SU CASO POR EL REPRESENTANTE LEGAL AUTORIZADO.

## ANEXO II

**APARTADOS A LOS QUE PODRÁ ADAPTARSE  
EL PLAN DE CONSERVACIÓN DE ARBOLADO  
URBANO MUNICIPAL**

1. Plan de Gestión de Arbolado Urbano en suelo público: Procedimiento de autorizaciones de actuaciones sobre arbolado, medidas compensatorias y, en su caso, procedimiento de emisión de licencias para dichas autorizaciones y capítulo presupuestario municipal que sufragarán, siendo este de naturaleza que permita la reinversión en medidas de ampliación de las superficies de arbolado urbano en suelo público.
2. Plan de Gestión de Arbolado Urbano en suelo privado: Procedimiento de autorizaciones de actuaciones sobre arbolado, medidas compensatorias y en su caso procedimiento de emisión de licencias para dichas autorizaciones y capítulo presupuestario municipal que sufragarán, siendo este de naturaleza que permita la reinversión en medidas de ampliación de las superficies de arbolado urbano en suelo público.
3. Plan de Gestión de Arbolado en suelo sujeto a variaciones en su actual calificación urbanística: Procedimiento para facultar a los servicios técnicos municipales para su exclusión de corta, si dicho arbolado fuera de especial interés medioambiental dentro de la Ley 2/1991, de Protección y Conservación de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y, en su caso, inicio de los expedientes de catalogación como especies de interés municipal o regional.
4. Plan de nuevas plantaciones de arbolado en suelo público urbano.
5. Plan de protección del arbolado urbano en orden a la protección de la salud de las personas por motivos de salubridad y de la estética y sanidad de dicho arbolado.

6. Aplicaciones dentro del sistema de información geográfica de ámbito municipal.
7. Plan Actuaciones de divulgación de la conservación del arbolado urbano de ámbito municipal o mancomunado.
8. Plan de Actualización periódica del inventario existente de arbolado urbano.

(03/1.659/08)

**Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio**

**341** *RESOLUCIÓN de 11 de enero de 2008, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 20 de diciembre de 2007, por el que se aprueba la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada para ampliación de usos industriales, equipamientos públicos e infraestructuras (Ac. 131/06).*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 20 de diciembre de 2007, se adoptó, entre otros, Acuerdo, del siguiente tenor literal:

«El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada aprobó provisionalmente, con fecha 7 de julio de 2005, la Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada consistente en la eliminación parcial (tramos 2, 3 y 4) de la reserva de suelo para el Distribuidor Regional DOS-5 y, con fecha 4 de mayo de 2006, el anexo relativo al cumplimiento de los estándares de cesión de suelo establecidos en la Ley del Suelo, dando traslado del expediente administrativo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, a fin de que se adopte, de con-

fornidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, si procede, acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente.

En el expediente obran los informes de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 19 de mayo de 2005, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 21 junio de 2005, que expresa que no existe previsión de ninguna actuación por parte de dicha Dirección General sobre los suelos cuya clasificación se propone cambiar en la Modificación Puntual y de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de 29 de mayo de 2006.

El objeto de la Modificación Puntual es un cambio de calificación del suelo previsto en el Plan General para los tramos 2, 3 y 4, del Sistema General "Distribuidor Regional" DOS-5. El suelo afectado es una banda de sección constante de 100 metros de ancho, que discurre desde la circunvalación Sur de Fuenlabrada hasta la M-50. Tiene una superficie total de 216.347 metros cuadrados desglosada por clasificaciones de la forma siguiente:

- 136.759 metros cuadrados de Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) dentro del Sector PP 1-3 "Actividades Extensión Oeste Cantueña".
- 49.444 metros cuadrados de suelo de Sistemas Generales.
- 30.144 metros cuadrados de Suelo Urbanizable no Programado (no Sectorizado) en el PAU-3.

La Modificación Puntual que se tramita propone las siguientes acciones para los suelos afectados:

1. 136.759 metros cuadrados incluidos en el Sector PP 1-3, que se transforman en:

- 31.422 metros cuadrados de Red General de Infraestructura Viaria. (V.22.0). (UZI-2) y (V.24.9).
- 43.000 metros cuadrados de Red General de Equipamiento.
- 42.143 metros cuadrados de Red Supramunicipal de Equipamiento.
- 20.194 metros cuadrados pasan a incrementar la superficie con destino a usos lucrativos.

Estas acciones no modifican los línites ni la superficie del Sector, ni alteran el Aprovechamiento Tipo del mismo, ni su régimen de usos.

2. 49.444 metros cuadrados de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable no Programado:

- 21.274 metros cuadrados se destinan a Red General Deportivo, ampliando el D.01 ya previsto por el Plan General.
- 15.695 metros cuadrados se destinan a Red General Parque Metropolitano, ampliando la contigua Red General Parque Metropolitano —P.01.2.1, Parque lineal del Culebro— ya prevista en el Plan General.
- 1.866 metros cuadrados se destinan a Red General de Espacios Libres Vías Pecuarias, ampliando la Red General de Espacios Libres Vías Pecuarias —P.01.3.2, Parque lineal del Culebro— ya prevista en el Plan General.
- 10.609 metros cuadrados se destinan a Red General Red Viaria, ampliando la Red General Red Viaria ya prevista en el Plan General V.12.2.

3. 30.144 metros cuadrados de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable no Programado:

- Quedan dentro de esta clase y categoría de suelo, pero sin la calificación de Sistema General que tienen en el Plan General vigente.

La Modificación propuesta viene motivada —entre otras razones— por la construcción de la nueva carretera M-419, que viene a cubrir funcionalmente el cometido previsto para el distribuidor DOS-5, lo que justifica la supresión de los tramos 2, 3 y 4 del mismo, calificados como Sistema General "Distribuidor Regional" por el Plan General de Fuenlabrada.

Por otra parte, la infraestructura DOS-5 carece de continuidad en el contiguo término municipal de Getafe, perdiendo de esta forma su carácter de distribuidor y su utilidad.

La modificación desafecta del destino público 50.338 metros cuadrados de suelo (20.194 metros cuadrados pertenecientes al PP 1-3 y 30.144 metros cuadrados al PAU-3). Dicho suelo tiene la calificación de Sistema General, integrado en el sistema Colector Regional, según el vigente Plan General de Fuenlabrada.

El artículo 67 de la Ley 9/2001 establece que la alteración en la ordenación establecida por un Plan que desafecta suelo de un destino público, debe contemplar las medidas compensatorias que permitan mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico existente. Sin embargo, hay que tener en cuenta que de las previsiones realizadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se deduce que estos suelos tienen un carácter infraestructural, no formando parte de las dotaciones que la Ley exige mantener proporcionales al aprovechamiento urbanístico. Además, de la modificación propuesta, no se derivan incrementos en el aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan General. Por lo tanto, al no alterarse la cantidad y la calidad de las dotaciones previstas y no modificarse el aprovechamiento urbanístico, no se precisa medida compensatoria alguna.

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, en informes técnico y jurídico de 17 y 19 de mayo de 2006, concluye considerando que en la actualidad se dan las circunstancias objetivas que permiten la modificación propuesta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por su parte, el artículo 61.1) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atribuye al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la competencia para acordar la aprobación definitiva de los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En virtud de lo anterior, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 20 de diciembre de 2007,

## ACUERDA

### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, consistente en la eliminación parcial (tramos 2, 3 y 4) de la reserva de suelo para el "Distribuidor Regional" DOS-5.

En el desarrollo y ejecución de la presente Modificación Puntual deberán observarse las prescripciones y recomendaciones contenidas en los informes citados en la parte expositiva de este Acuerdo.

### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, 17 de Madrid donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 11 de enero de 2008.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 1167/2007, de 25 de julio), la Subdirectora General de Legislación, Recursos y Coordinación Jurídica, María Isabel Jimeno Almorox.

**ANEXO N° 2**

**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO  
HISTÓRICO SOBRE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PP I-3 EL  
BAÑUELO**



Dirección General de Patrimonio Histórico  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 12/055462.9/07 Fecha: 15/11/2007 14:14

Consejería de Cultura y Turismo  
Registro Cons. Cultura y Turismo  
Destino: Consorcio Urbanístico "El Bañuelo"

**EXPTE.:** 0238/05

**ASUNTO.:** Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en PPI-3 del PGOU "El Bañuelo" en Fuenlabrada.

**INTERESADO.:** Consorcio Urbanístico "El Bañuelo"  
D. Eleazar Benito Alonso  
Avda. de la Cantuela, nº 2  
28947-FUENLABRADA (MADRID)

Con esta fecha, el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Histórico ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN:**

*"Examinado el expediente relativo a la solicitud de autorización prevista en el art 8 y 41 de la Ley 10/98 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, formulada por M<sup>a</sup> Angeles Rosado Ceballos, en representación de Consorcio Urbanístico "El Bañuelo", previo Informe de los Técnicos Arqueólogos de esta Dirección General de Patrimonio Histórico, se hace constar lo siguiente:*

1.- *Que con fecha 9 de septiembre de 2004 se resolvió por esta Dirección General la realización de actuaciones previas para el proyecto de referencia, por encontrarse la zona de actuación en la zona se localiza en la Zona Arqueológica "Los Granados", incoada Bien de Interés Cultural (Resolución de 28 de diciembre de 1990; B.O.C.M.: 28/6/91) y está incluida parcialmente en un Área de Protección Arqueológica A y C en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada (20/05/99)., y según lo establecido en los artículos 8 y 41 de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

2.- *Que por el arqueólogo encargado de las citadas actuaciones, se ha presentado Informe comprensivo de las mismas.*

*En su virtud, a la vista de los resultados obtenidos en las actuaciones arqueológicas previas y de conformidad con lo establecido en la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se resuelve:*

1º *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en las Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado el 20 de Mayo de 1999, se autoriza el Proyecto de urbanización de el P.P. I-3 "El Bañuelo", en Fuenlabrada, promovido por el Consorcio Urbanístico "El Bañuelo", con las siguientes prescripciones:*

a.- *Se conservarán in situ las estructuras de combustión (hornos) correspondientes a los denominados contextos C-82200, C-85000, C-85000, 59200 y 59700, para lo cual se deberán realizar las modificaciones necesarias en la ejecución del proyecto de urbanización, en todos aquellos parámetros que puedan afectar a los restos arqueológicos definidos.*

b.- *Las estructuras arqueológicas conservadas deberán ser accesibles para permitir tanto futuras intervenciones como su visita pública en caso de su musealización, por lo que contarán con un entorno de protección suficiente (entre 6 y 10 metros de banda), que garantice la viabilidad de estas acciones, según los polígonos definidos en las coordenadas UTM siguientes:*

Polígono 1  
1-434327.63, 4457776.76  
2-434342.45, 4457774.44  
3-434346.22, 4457798.56  
4-434331.74, 4457800.82

	Nº ENTRADA: 100107
	Nº SALIDA:
FECHA: 20 NOV 2007	



EXPTE.: 0238/05

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en PPI-3 del PGOU "El Bañuelo" en Fuenlabrada.

*Polígono 2*

1-434369.19, 4457764.54

2-434383.29, 4457760.51

3-434389.84, 4457783.45

4-434375.75, 4457787.48

*Polígono 3*

1-434433.98, 4457450.53

2-434447.81, 4457444.27

3-434455.31, 4457460.87

4-434441.48, 4457467.12

*Polígono 4*

1-434363.12, 4457427.02

2-434376.63, 4457419.25

3-434419.03, 4457491.41

4-434404.35, 4457499.86

*A tal efecto se deberá presentar para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico un Proyecto arqueológico que contemple la consolidación, cubrimiento y musealización de los restos arqueológicos afectados por el desarrollo urbanístico.*

*c.- Se presentará a la Dirección General de Patrimonio Histórico las eventuales modificaciones del Proyecto urbanístico en relación a la protección y conservación de los restos contenidas en la prescripción 1 y 2 de la presente resolución.*

*d.- En la fase de ejecución de obras, se procederá al control arqueológico y paleontológico intensivo de todos los movimientos de tierra.*

*2º En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

*3º Esta autorización no exime a Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" de solicitar la correspondiente licencia municipal y cuantas otras autorizaciones sean requeridas por la legislación sectorial".*

La presente **RESOLUCIÓN** no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá Vd. Interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Cultura y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Madrid, a 5 de noviembre de 2007.  
La Subdirectora General de Difusión y Gestión,

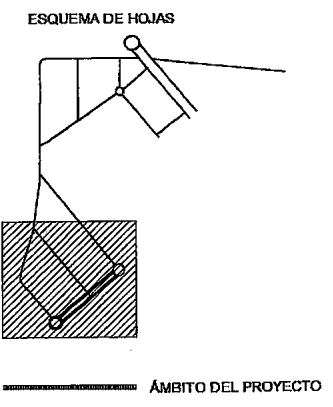
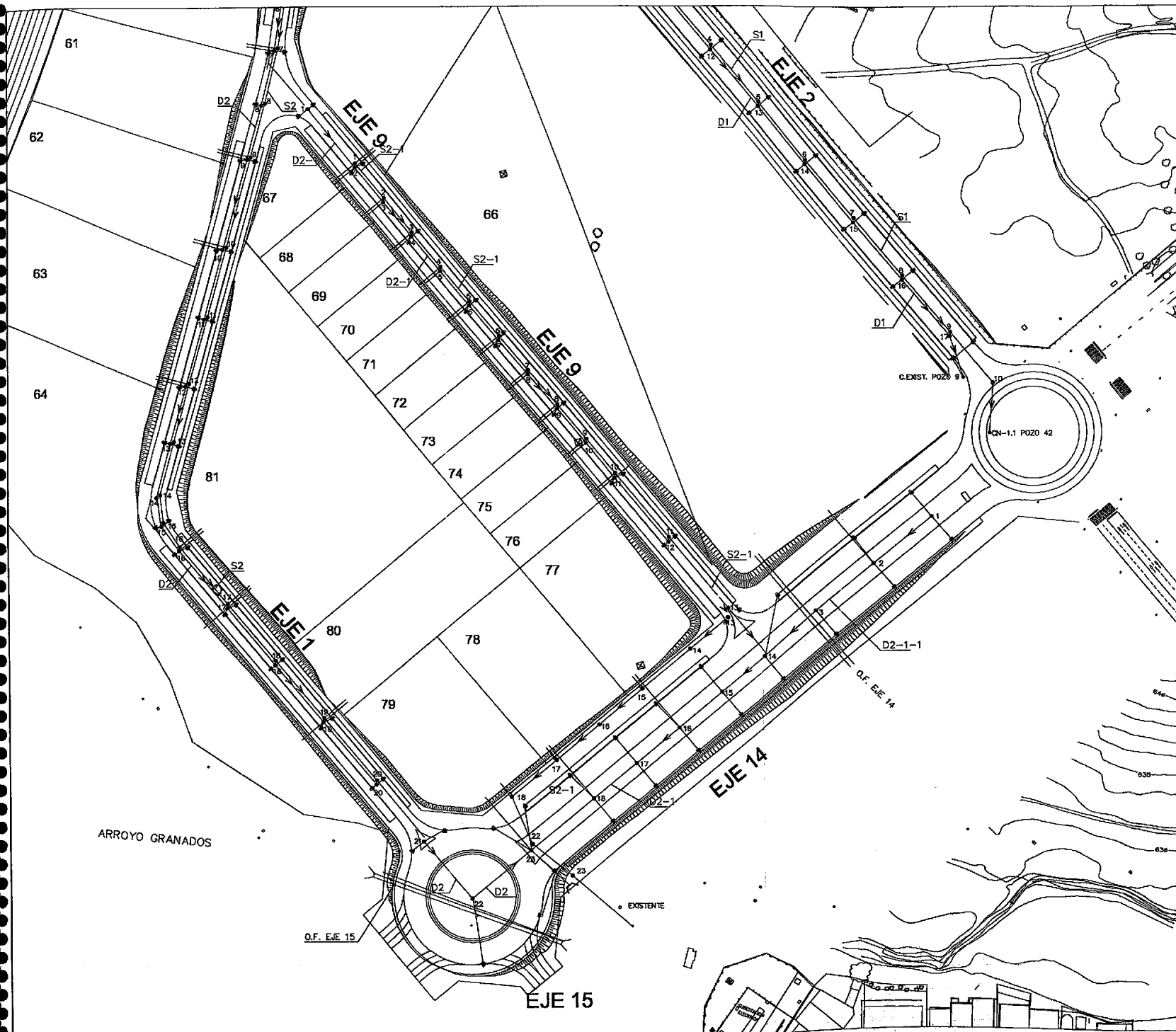
Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Montañá Cremades.

Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" D. Elazar Benito Alonso Avda. de la Cantuela, nº 2. 28947-FUENLABRADA (MADRID)



**ANEXO N° 3**

**PLANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL TRAMO DE  
SISTEMA GENERAL V.12.4 ADSCRITO**



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha

3 JUN 2008

Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente  
 de Fuenlabrada

LEYENDA

—	RED SANEAMIENTO
↗	SENTIDO CIRCULACION DEL AGUA
●	POZO EXISTENTE
●	POZO SANEAMIENTO

**CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**

PROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE LA AVDA DE LA CANTINERA CON LA CARRETERA M-419 DENTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO", DE FUENLABRADA (MADRID)

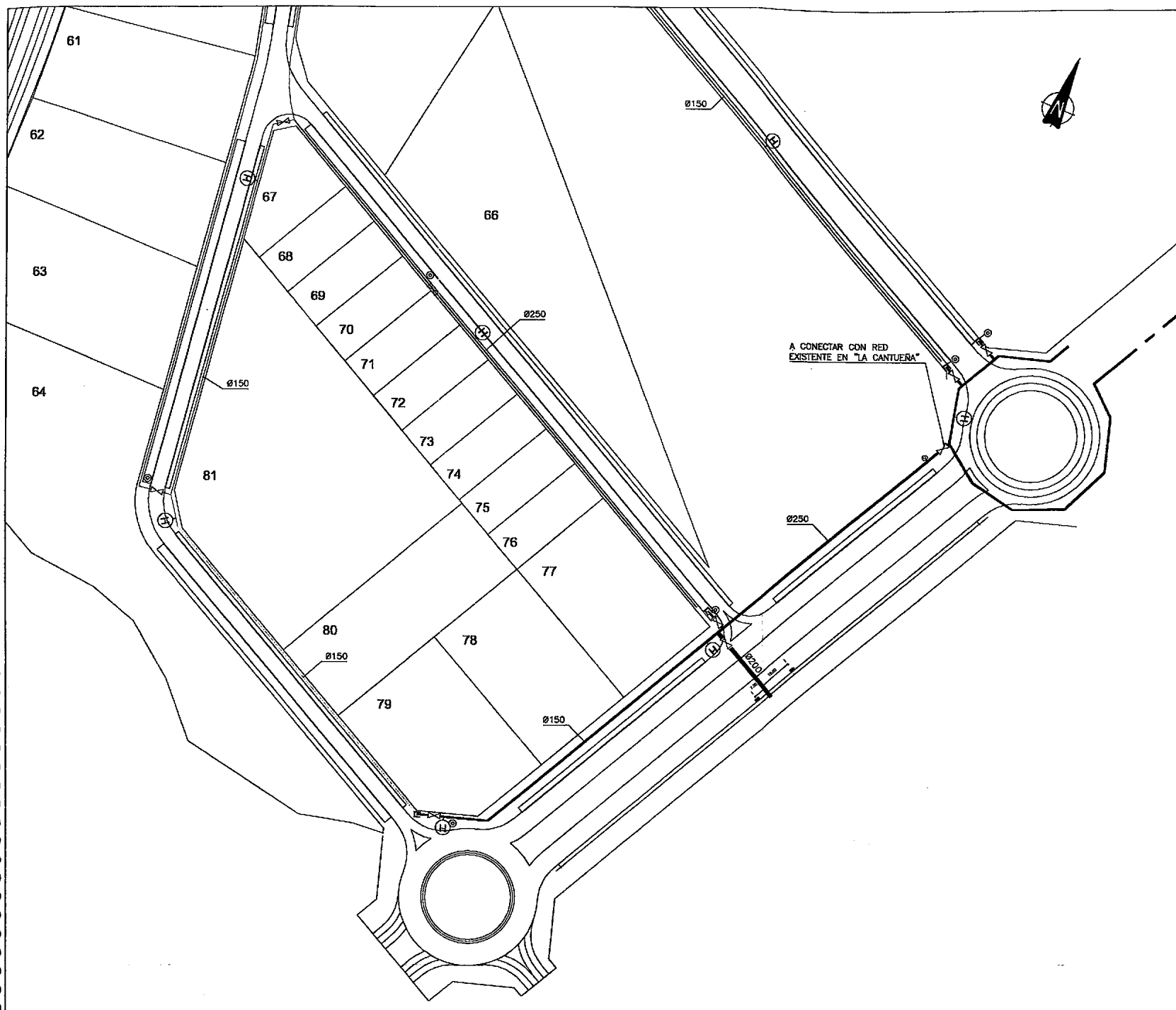
PLANO: PLANTA GENERAL DE SANEAMIENTO

FECHA: MARZO 2008 ESCALA: 1:1000 PLIEGO: 9 HOJA: 1 DE 1

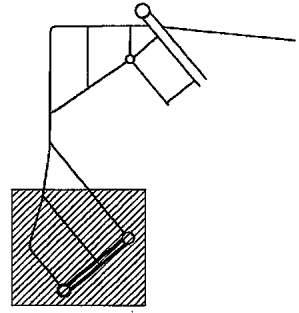
ENCARGADO REDACTOR: **STT** **ALDANA CASO**

JAIMÉ ALDANA CASO ING. DE CARRETERAS

50



ESQUEMA DE HOJAS



— AMBITO DEL PROYECTO

ACREDITAMIENTO DE FUEMLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha

**13 JUN 2008**

Secretaría Comisión Informativa  
 de Presidencia

NOTA:

- LAS CONEXIONES CON LAS VALVULAS DE DESAGUE SE REALIZARAN CON TUBERIA DE FUNDICION. LA CONEXION DE LA ARQUETA CON EL POZO DE DRENAJE MAS CERCANO SE REALIZARA CON TUBERIA DE PVC.
- LOS HIDRANTES QUEDARAN CONECTADOS A LA RED MEDIANTE TUBERIA DE FUNDICION D.N.100mm. Y VALVULA DE CORTE ENTERRADA.
- EL PUNTO DE ACOMETIDA CONSTA DE: ACOMETIDA DE INCENDIOS (PE.Ø75) ACOMETIDA USOS VARIOS (PE.Ø40), EXCEPTO LOS REPRESENTADOS.

LEYENDA

- LIMITE DEL AMBITO DE ACTUACION
- TUBERIA DE HIERRO FUNDIDO ENTERRADA
- ⊕ VALVULA DE CORTE
- (H) HIDRANTE INCENDIOS
- ⊙ VALVULA DE DESAGUE EN ARQUETA
- ⊗ VALVULA DE VENTOSA
- ⊞ DOBLE ARQUETA CONTADOR CONEXION CIVI
- ⊞ BRDA CIEGA

**El Bañuelo** CONSORCIO URBANÍSTICO  
 FUEMLABRADA "EL BAÑUELO"

PROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE LA AVDA DE LA CANTUERA CON LA CARRETERA M-419 DENTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO", DE FUEMLABRADA (MADRID)

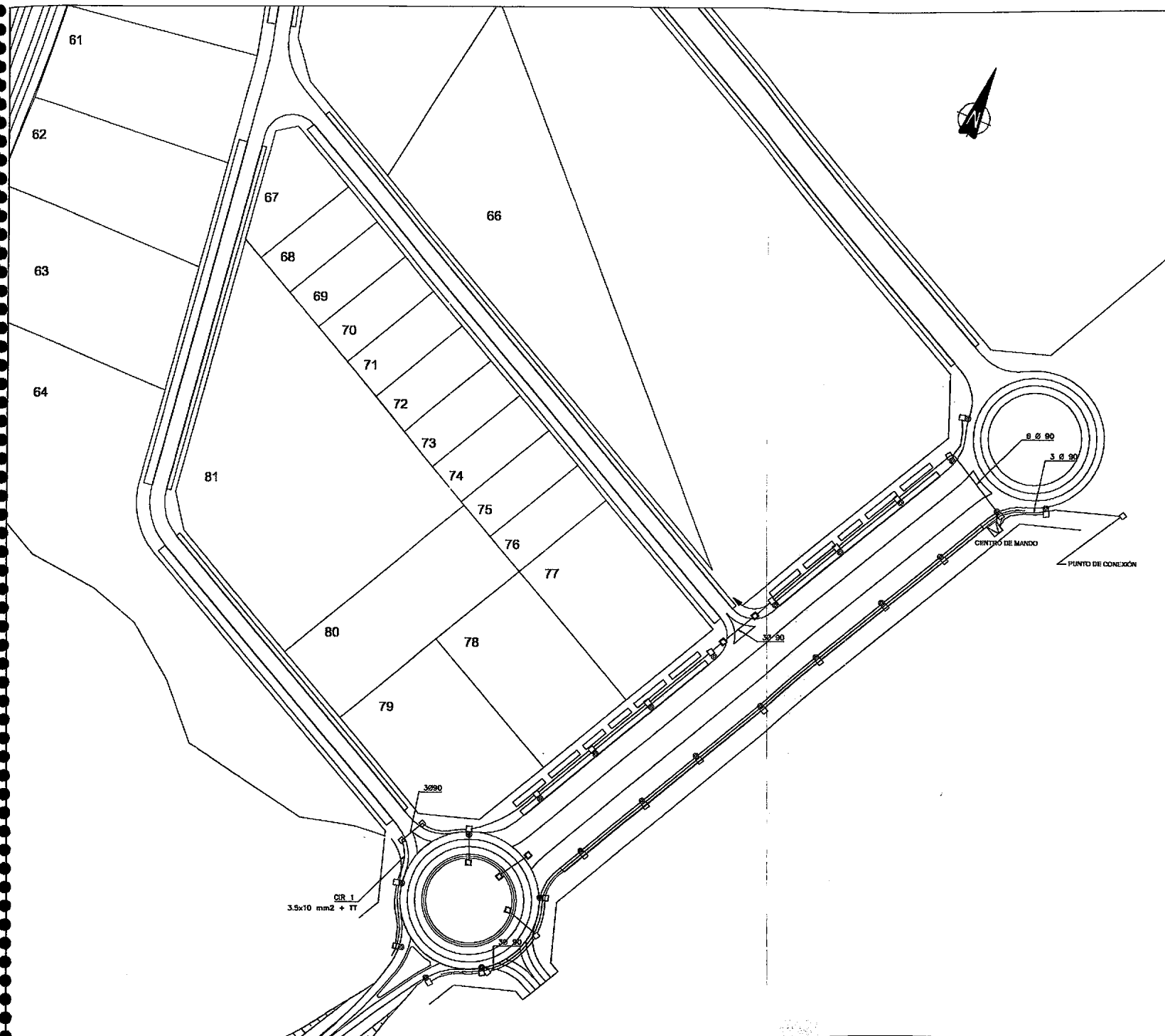
PLANO: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

FECHA: MARZO 2008 ESCALA: 1:1000 NÚMERO: 10 HOJA 1 DE 1

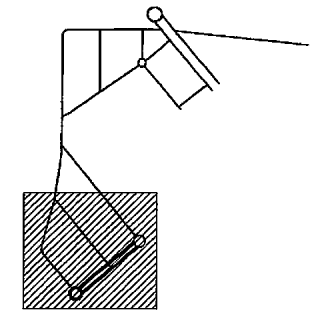


JAIMÉ ALDAMA CASO ING. DE OBRAS

BD



ESQUEMA DE HOJAS



— AMBITO DEL PROYECTO

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo de 147 Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

LEYENDA

- LUMINARIA CON LAMPARA DE VSBP DE 250 W. EN COLUMNA DE 10 m.
- ARQUETA DE REGISTRO
- ARQUETA DE CRUCE, TAPA DE FUNDICIÓN REGISTRABLE
- ARQUETA CON TAPA DE HORMIGÓN SEÑALIZADA CON CARTABÓN EN SOLADO (PIE DE COLUMNA Y PROVISIONALES FUTURA RED)
- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO

NOTA:

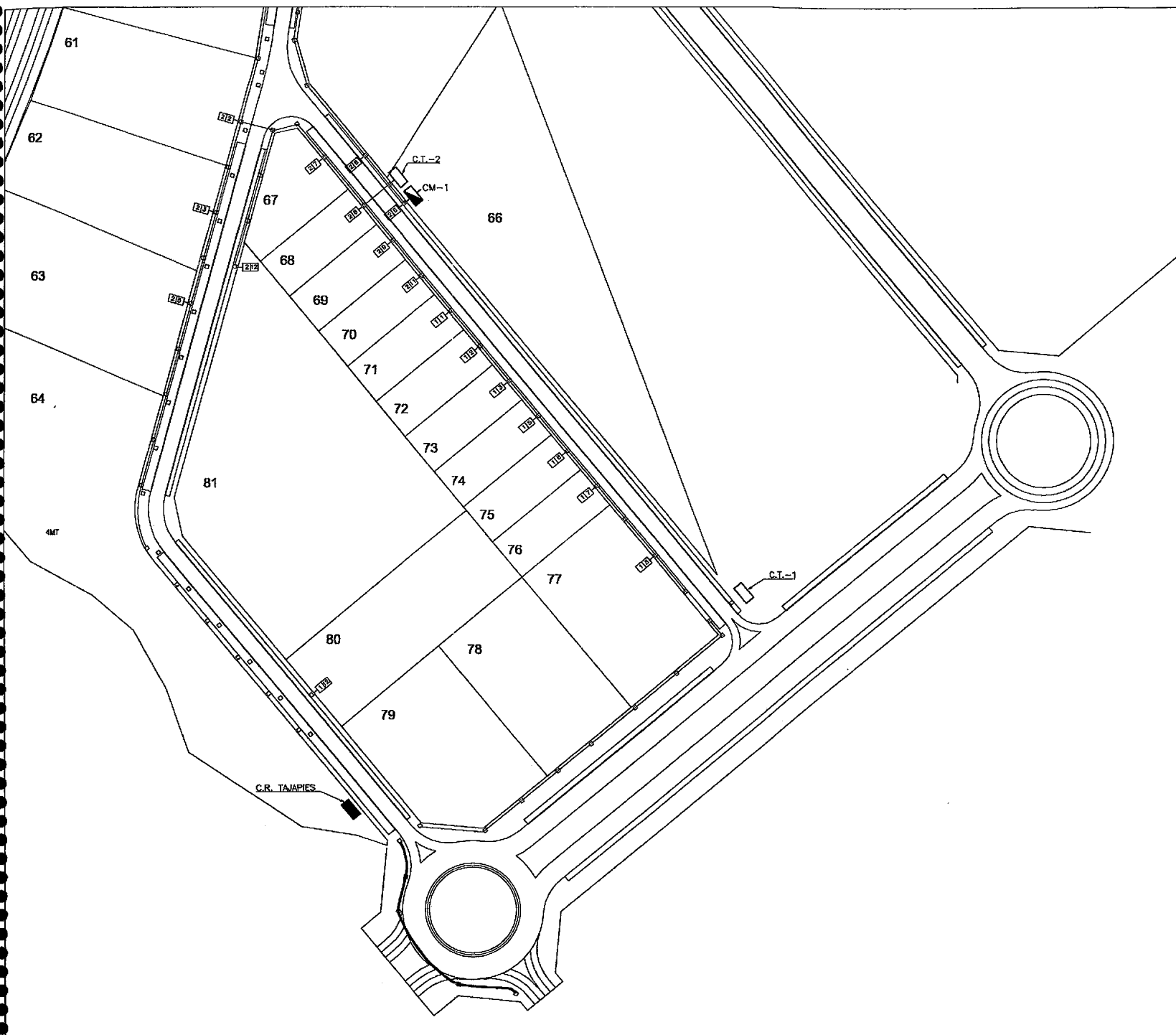
- SE DEJARÁ UN TUBO CORRUGADO DE Ø 80 mm. POR CADA CIRCUITO, MAS OTRO DE RESERVA EN ACERA Y DOS EN CALZADA.  
 LOS TRAMOS DE CANALIZACIÓN DONDE NO SE INDIQUE NADA LLEVARAN DOS TUBOS DE Ø 80 mm.

**El Bañuelo** CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"  
 PROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE LA AVDA DE LA CANTUEÑA CON LA CARRETERA M-419 DENTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO", DE FUENLABRADA (MADRID)

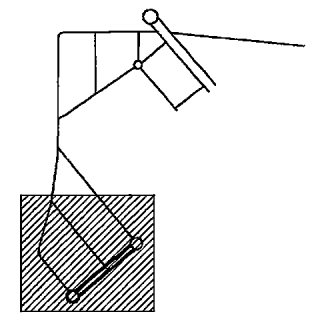
PLANO: PLANTA GENERAL DE ALUMBRADO

FECHA: FEBRERO 2008	ESCALA: 0 10 20 30m	NÚMERO: 11	Hoja: 1 de 1
SOLUPO PROYECCION		JAME ALDAMA CASO - IEL DE CINEZOS	

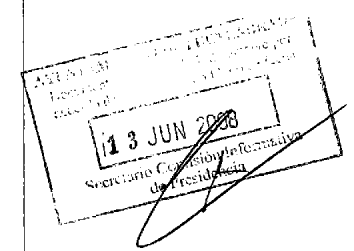
BD



ESQUEMA DE HOJAS



----- ÁMBITO DEL PROYECTO



LEYENDA

- CANALIZACIÓN 4 Ø150
- CANALIZACIÓN 8 Ø220
- ARQUETA

**CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**

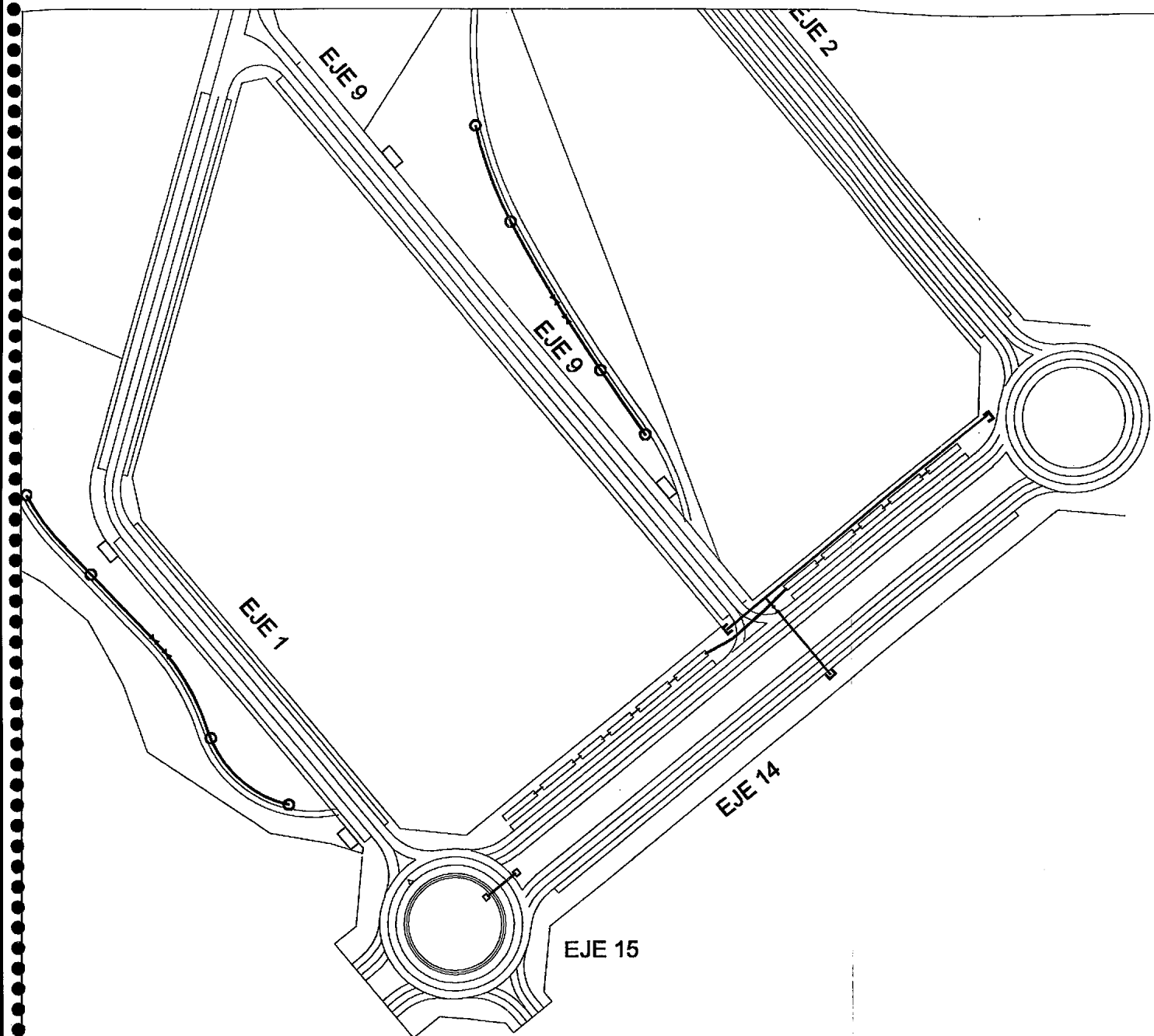
PROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE LA AVDA DE LA CANTUERA CON LA CARRETERA M-419 DENTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO", DE FUENLABRADA (MADRID)

PLANO: ENERGIA ELECTRICA  
 PLANTA OBRA CIVIL DE B.T. Y M.T.

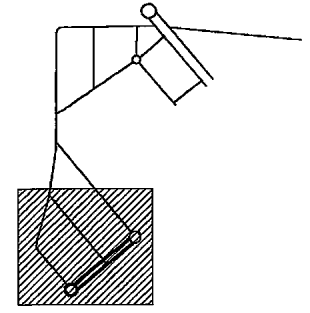
FECHA	ESCALA	TRAMO	HOJA	DE	1
14 DE DICIEMBRE DE 2007	1:1000	0 10 20 30m	112	1	1

EQUIPO REDACTOR: **BTT** (Bureau de Trésors Techniques) **CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**  
 JAIMÉ ALONSO CASO ING. DE CARRETERAS

30



ESQUEMA DE HOJAS



- TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN F.D. ROJA Ø 150 mm.
- 2 X Ø 200 mm. P.E. HORMIGONADOS EN CALZADA
- 1 X Ø 180 mm. P.E.
- ✕ VÁLVULA DE CORTE CON ARQUETA
- BRIDA CIEGA CON ARQUETA

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Contable Informativa  
 de Presidencia

**El Bañuelo** CONSORCIO URBANÍSTICO  
 " EL BAÑUELO "

PROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE LA  
 AVDA DE LA CANTUEÑA CON LA CARRETERA M-419  
 DENTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA,  
 ÁREA "EL BAÑUELO", DE FUENLABRADA ( MADRID )

PLANO: PLANTA DE RED DE RIEGO

FECHA MARZO 2008	ESCALA 1:100 (MÁS/MEJORA)	PROYECTO 16	Hoja 1 DE 1
---------------------	---------------------------------	----------------	-------------

JAIMÉ ALDAMA CASO ING. DE CARCERES

**ANEXO N° 4**

**FICHA DEL PLAN GENERAL, DE CONDICIONES PARA EL  
DESARROLLO DEL ÁMBITO**

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION		<b>SUP</b>
NOMBRE: Actividades Extensión Oeste Cantueña CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado TIPO DE AMBITO: Sector FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial		Código <b>PP.I-3</b>

HOJA DE PLANO 14000 42-43-47-48  
 Ayuntamiento de FUENLABRADA  
**10 MAY 2005**

## DATOS BASICOS

SUPERFICIE (m2) (S+b+c) TOTAL (S)	759.558 m2. SIN R.G. Y R.S. (a) 622.139 m2	R.G. INTERIORES (c) 88.277 m2. R.S INTERIOR 42.143 m2
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS:	Superf. S.G. ext. 12.129 m2.	

USO CARACTERISTICO: Industrial	INDICE MÁXIMO EDIFICABILIDAD BRUTA (m2/m2)	0,42
	INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO (m2.u.c/m2.)	0,586(1)
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	0
	APROVECHAMIENTO SECTOR (As) m2.u.c.	409.906(1)

(1) Expresado en m2. de uso industrial, por ser éste el uso característico (u.c.) del Primer Cuatrienio.

## OBJETIVOS

Prolongar la zona industrial de Cantueña hasta el nuevo cementerio y PPI-5 quedando delimitado por los nuevos viarios de conexión de las distintas piezas.

## EDIFICABILIDAD DE LOS USOS LUCRATIVOS (MARGENES EN % S/TOTAL)

Superficie edificable (%)	Residencial R (%) U/C				Industrial I (%)	Servicios Terciarios ST (%)					Dot. Priv. D (%)	TOTAL (m2)	
	VL	VPT	VPO	SUBT		OF	HS	CO	SR	SUBT			EP
						65-80	5-20		5-10				15-30

## PROGRAMACION Y GESTION CESIONES

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública TRAMITACION PLANEAMIENTO: 1º cuatrienio TRAMITACION PROJ.DE URBAN.: 1º cuatrienio EJECUCION DE URBANIZACION: 1º cuatrienio SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO: Expropiación (convenio)	AREA DE REPARTO: SUP 1º cuatrienio CESION RG Y RS INTERIORES: 130.420 m2. CESION DOTACIONES LOCALES: Segun legislación vigente CESION APROVECHAMIENTO: 40.991 m2. u.c. (10% As)
---	--

## OTRAS CONDICIONES

- Serán a cargo del sector los costes de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998 de 13 de Abril) y las previsiones contenidas en el Programa de Actuación. En concreto, constituye obligación del sector asumir en la proporción que le corresponda la financiación de las Infraestructuras Hidráulicas necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo, conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II.
- De conformidad con lo previsto en la Ley 10/91 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente se requiere la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental en la forma establecida en la citada ley.

## OBSERVACIONES

Engloba las Redes INTERIORES V.22.0 (29.577m2), V.24.9 (15.700m2), Parcelas Equipamiento PP Vigente (43.00m2) y Red Supramunicipal (42.143m2).  
 El exceso de aprovechamiento del sector respecto al tipo da lugar a una cesión de 12.129 m2. de Sistemas Generales Exteriores, adscribiéndose a ese fin preferentemente el Sistema General V.12.4.10.



# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

SUP

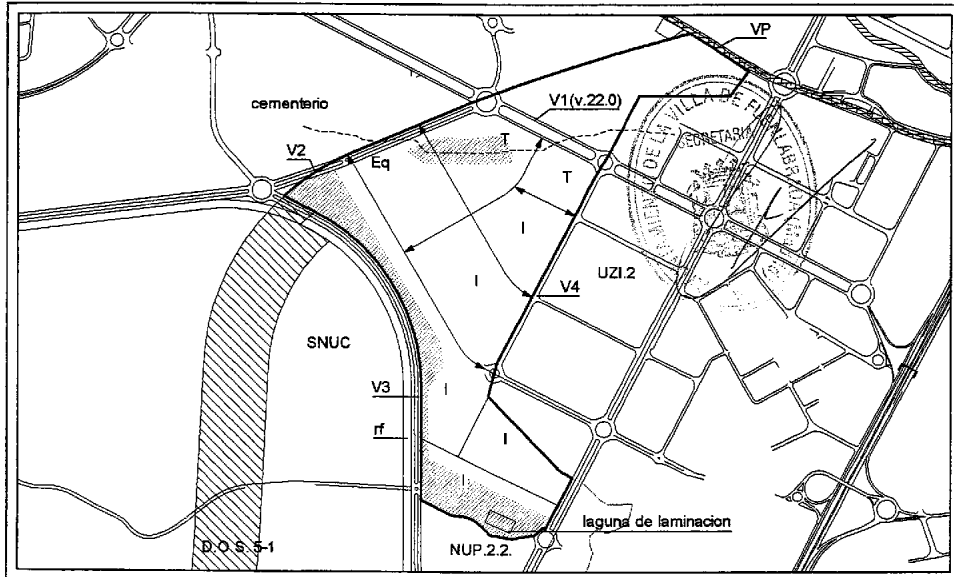
Código

PP. I-3

NOMBRE: Actividades Extensión Oeste Cantueña  
 CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado  
 TIPO DE AMBITO: Sector  
 FIGURA DE PLANAMIENTO: Plan Parcial

HOJA DE PLANO 1:2000 42-43-47-48

ESQUEMA DE ORDENACION:



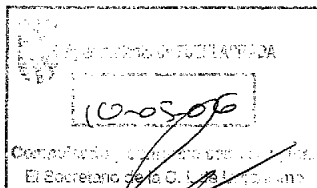
ESQUEMA DE ORDENACION:

ESQUEMA DE ORDENACION:

<p>Vialto Vinculante</p>	<p>Localización de actividades terciarias (T) sobre el eje de conexión con Cantueña (V1)</p>
<p>Vialto con traza no vinculante</p>	<p>Localización preferente de equipamientos (EQ) y servicios al sector sobre el eje límite con el cementerio</p>
<p>Areas verdes públicas</p>	<p>Localización preferente de equipamientos (EQ) y servicios al sector sobre el eje límite con el cementerio</p>
<p>Límite del ámbito</p>	<p>Zana verde en el área de contacto con el SNUC, separándose de ésta con el vialto de borde (V3) y la reserva ferroviaria (rf)</p>
	<p>Industria exente Iex (frentes fijos, fondos variables) con acceso desde el vialto límite con Cantueña (V4).</p>
	<p>Trazado vialto en continuidad con el existente evitando tráficos de paso y creando paisaje industrial abierto (v5).</p>

**ANEXO N° 5**

**MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN N° 5 DEL PLAN GENERAL**



## **MEMORIA COMPLEMENTARIA A LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA**

El pleno municipal del día siete de julio de 2005 acordó la aprobación provisional del documento de Modificación nº 5 del Plan General de Fuenlabrada para su remisión a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, a los efectos de su aprobación definitiva.

Tras una serie de conversaciones entre los técnicos municipales y los de la citada Consejería, se ha estimado conveniente y necesario completar el documento de modificación en lo relativo al cumplimiento de los estándares de cesión de redes públicas, de conformidad con lo señalado en los artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

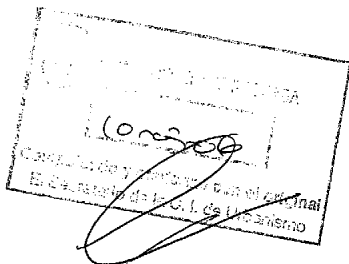
A este respecto se completa el documento de Modificación nº 5 del Plan General de Fuenlabrada añadiendo un apartado, nº 8 de la memoria, en el que se establece la obligación de cesiones a realizar con cargo al desarrollo del Sector de suelo urbanizable sectorizado PP I-3.

### **8. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 36 Y 91 DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

El documento de Modificación del Plan Parcial que desarrolle la nueva ordenación del Sector de suelo urbanizable sectorizado PP I-3 "Actividades Extensión Oeste Cantueña", según las nuevas determinaciones establecidas por la presente Modificación del Plan General, deberá definir y, en su caso, delimitar las superficies de cesión para redes públicas supramunicipales, generales y locales, según lo establecido en los artículos 91.3, 36.5 y 36.6, respectivamente, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La cesión de redes supramunicipales no destinada a viviendas públicas (42.143 m<sup>2</sup>) se realizará en el interior del ámbito del Sector PP I-3. Para la correspondiente a dichas viviendas (21.071 m<sup>2</sup>), habrá de determinarse el valor económico equivalente para ser abonado a la Comunidad de Madrid (art. 91.3.a.3º).

Por otra parte, para la red pública general, se establece una cesión de 43.000 m<sup>2</sup> en el interior del Sector, en las parcelas destinadas a equipamiento por el Plan Parcial vigente. El resto de las redes generales, hasta alcanzar el mínimo necesario (221.250 m<sup>2</sup>), se definirá sobre superficies de suelo adscritas a otros sectores del suelo urbanizable sectorizado del Plan General, que reservan suelo en cuantía superior a la que determina el deber de cesión de la Ley.



En este sentido, el equilibrio de superficies de cesión para Red General entre las establecidas por el Plan General de Fuenlabrada y las que determina la Ley 9/2001 para el conjunto de sectores del suelo urbanizable sectorizado (pertenecientes a dos áreas de reparto según los dos cuatrienios de programación, pero con el mismo aprovechamiento unitario de reparto), aprobados con posterioridad a la entrada en vigor de la misma, se cumple, pues según la edificabilidad total de los mismos, la cual asciende a 832.609 m<sup>2</sup>, resulta:

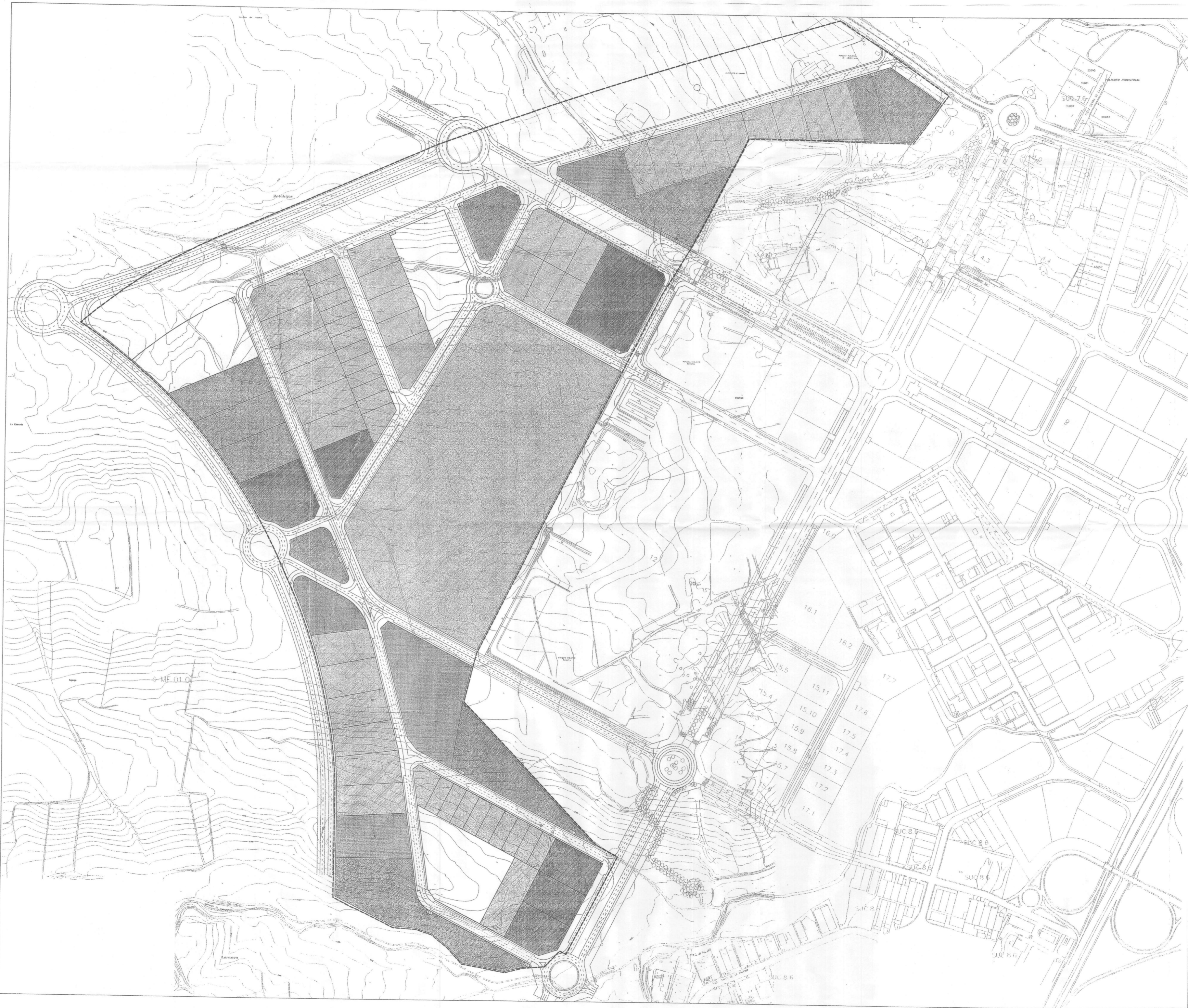
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> <sub>e</sub> )	Sup. cesión s/ Ley 9/2001 (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	Sup. cesión Plan General (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
Primer cuatrienio	428.102	299.671,4	215.583
Segundo cuatrienio	404.507	283.154,9	381.460
<b>TOTAL</b>	<b>832.609</b>	<b>582.826,3</b>	<b>597.043</b>

Fuenlabrada, abril de 2006

**ANEXO N° 6**

**PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**





INDUSTRIAL:

- ORDENANZA 1 - IADOSADA
- ORDENANZA 2 - AISLADA
- ORDENANZA 3 - AISLADA
- ORDENANZA 4 - I. AISLADA
- ORDENANZA 5 - I. SINGULAR
- ORDENANZA 6 - MINIPOLIGONO

- TERCIARIO
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO

**BD**

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

PLAN PARCIAL P.P.I.-3 EL BAÑUELO

PLANO: CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

FECHA	ESCALA	NÚMERO
NOVIEMBRE 2002	1:2.000	5

EQUIPO DIRECTOR	ARGUMENTOS	ARQUITECTA
LLANOS MASIA	INGENIERIA DE TRANSPORTE URBANISMO	PEDRO PUIG-PEY



**NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHAS**

ZONA DE ORDENANZA	MINIPOLÍGONO
TIPOLOGÍA	Naves Adosadas

**USOS**

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles Ver condiciones de volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la mininave.</li> <li>• Comercial, no alimentario y sólo asociado a actividad productiva, no a actividad de almacén.</li> <li>• Servicios recreativos en la categoría II), sólo dos unidades (mininaves) en el minipolígono.</li> <li>• Dotaciones y Servicios en todas sus clases</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

Parcela mínima	Las establecidas gráficamente	
Frete mínimo	Según las parcelas establecidas gráficamente	
Retranqueos mínimos	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA</p> <p>Documento aprobado gráficamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">13 JUN 2008</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Secretaría Comarcal de Normativa Urbanística de Fuenlabrada</p> </div>	
A alineación exterior		5,50 m
A linderos laterales		5,50 m
A lindero trasero		5,50 m

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	46%
Altura máxima	9,00 m. 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá destinar a los usos compatibles, en cada mininave, como máximo el 35 % de la edificabilidad total de la misma.</li> </ul>
------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se deberá guardar una separación entre edificios dentro e la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,50 m</li> <li>• Superficie de naves en planta baja: Mínima 200 m<sup>2</sup> Máxima: 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>• La superficie de la planta alta será como máximo el 40% de la planta baja.</li> <li>• Frente mínima: 9,00 m</li> </ul>
-------------------------------	---



<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con el siguiente estándar: una plaza vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial pesado. □</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> <li>● <i>Vallado.</i> La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.</li> </ul>
---	--

<p><b>CONDICIONES DE TRAMITACIÓN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Se deberá presentar proyecto y solicitud de licencia de urbanización independiente del proyecto y licencia de edificación.</li> </ul>
--	--

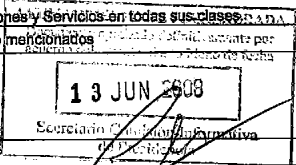
**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<p>Permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> </ul>
<p>No permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Instalaciones auxiliares</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
 15 JUN 2003  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Previsión

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA ADOSADA
TIPOLOGÍA	Naves Adosadas

<b>USOS</b>	
Característicos	Industrial.
Complementarios	Garaje- aparcamiento
Compatibles Ver condiciones de volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.</li> <li>• Comercial, no alimentario y sólo asociado a actividad productiva, no a actividad de almacén.</li> <li>• Dotaciones y Servicios en todas sus clases: <b>NADA</b></li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados


  
 13 JUN 2008  
 Secretario de Urbanismo y Normativa Municipal

<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	2.500 m <sup>2</sup> *
Frete mínimo	15,00 m
Retranqueos mínimos A alineación exterior A linderos laterales	5,50 m Se adosarán obligatoriamente entre parcelas de la misma zona de ordenanza. Entre parcelas de diferente zona de ordenanza se deberán retranquear obligatoriamente un mínimo de 3,00 m.
A lindero trasero	5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 4.000 m <sup>2</sup>	

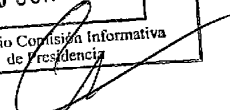
<b>VOLUMEN</b>	
Edificabilidad máxima	0,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	9,00 m. 2 plantas, el uso Industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso Industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 15 % de la edificabilidad total.</li> </ul>
------------------------	--

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	--

<p><b>USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO</b></p>	
<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Almacenamiento (sólo en el retranqueo trasero)</li> <li>● Instalaciones auxiliares (sólo en el retranqueo trasero)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Instalaciones auxiliares</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
13 JUN 2008  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia



ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 1
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas

**USOS**

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles Ver condiciones de volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.</li> <li>Comercial, no alimentario y sólo asociado a actividad productiva, no a actividad de almacén.</li> <li>Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

**PARCELACIÓN**

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	5.000 m <sup>2</sup> *
Frete mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10,00 m
A linderos laterales	5,50 m
A lindero trasero	5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 15.000 m <sup>2</sup>	

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	0,65 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	55%
Altura máxima	12,00 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 15 % de la edificabilidad total, excepto el comercial en parcelas cuya actividad sea la relacionada con la industria del automóvil o vehículos industriales, en cuyo caso podrá ser del 60%.</li> </ul>
------------------------	--

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá guardar una separación entre edificios dentro e la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00m</li> </ul>
-------------------------------	---

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: □ 1 árbol/100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

**ACERTAMIENTO DEL CENSO DE LA CIUDAD**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
13 JUN 2008  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 2
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas

USOS	
Característicos	Industria en general y Servicios Empresariales
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles Ver condiciones de volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.</li> <li>• Comercial, no alimentario y sólo asociado a actividad productiva, no a actividad de almacén.</li> <li>• Dotaciones y servicios en todas sus clases.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de usos no mencionados

SECRETARÍA DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	4.000 m²
Parcela máxima	10.000 m² *
Frete mínimo	30,00 m
Retranqueos mínimos A alineación exterior A linderos laterales A linderos traseros	10,00 m 7,00 m 7,00 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 25.000 m²	

VOLUMEN	
Edificabilidad máxima	0,60 m²/ m²
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	12,00 m. 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 15 % de la edificabilidad total, excepto el comercial en parcelas cuya actividad sea la relacionada con la industria del automóvil o vehículos industriales, en cuyo caso podrá ser del 60%.</li> </ul>
------------------------	--

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se deberá guardar una separación entre edificios dentro e la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m</li> </ul>
-------------------------------	--

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con el siguiente estándar: una plaza vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial pesado.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	---

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
13 JUN 2008  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidentes

13 JUN 2008

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA 3
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas

**USOS**

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles Ver condiciones de volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.</li> <li>Comercial, no alimentario y sólo asociado a actividad <u>productiva</u>, no a actividad de almacén.</li> <li>Dotaciones y Servicios en todas sus clases</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comisión Informadora  
 de Presidencia

**PARCELACIÓN**

Parcela mínima	6.000 m²
Parcela máxima	Sin límite
Frete mínimo	40,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10,00 m
A linderos laterales	10,00 m
A lindero trasero	10,00 m

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	0,55 m²/ m²
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	12,00 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 15 % de la edificabilidad total, excepto el comercial en parcelas cuya actividad sea la relacionada con la industria del automóvil o vehículos industriales, en cuyo caso podrá ser del 60%.</li> </ul>
------------------------	--

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá guardar una separación entre edificios dentro a la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.</li> </ul>
-------------------------------	---



<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	---

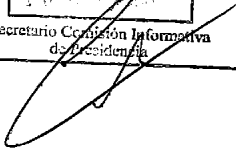
**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha

13 JUN 2008

Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia



ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA SINGULAR
TIPOLOGÍA	Nave Aislada

**USOS**

Característicos	Industria en general
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas, sólo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la parcela.</li> <li>Dotaciones y Servicios en todas sus clases</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

AVANTAJAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Plazo aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comision Informativa

**PARCELACIÓN**

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

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	0,52 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	<p>En las edificaciones propias del proceso industrial, la limitación de altura se adecuará a las necesidades productivas. En los usos compatibles, en edificio exento, de almacenamiento, oficinas y de servicios la altura máxima será de 12,00 m. Las instalaciones podrán rebasar puntualmente la altura fijada, justificándolo debidamente. Los usos compatibles no podrán instalarse sobre las plantas industriales.</p> <p>Se permiten 3 plantas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El uso de almacenamiento se desarrolla en una planta</li> <li>➤ El uso de servicios se desarrolla en dos plantas</li> <li>➤ El uso industrial se podrá desarrollar en tres plantas</li> </ul>
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>En el cómputo de la edificabilidad y ocupación no se computarán las siguientes instalaciones:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Planta de tratamiento de efluentes</li> <li>○ Depósitos al servicio del proceso productivo</li> </ul> </li> </ul>
------------------------	---

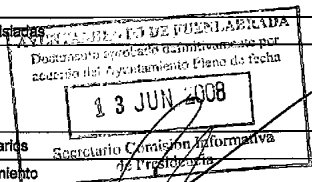
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la</li> </ul>
-------------------------------	--

<p style="text-align: center;"><b>AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA</b> Documento aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;"><b>13 JUN 2009</b></p> <p style="text-align: center;">Secretario Comisión Normativa de Presidencia</p>	<p>edificación más alta, con un mínimo de 10 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Edificaciones adosadas:</i> En edificaciones adosadas por necesidades del proceso industrial continuo que comparten medianera no habrá límite de altura en la vertical compartida. □</li> <li>● <i>Frente continuo:</i> Por necesidad de las edificaciones del proceso continuo de la fábrica, no existirá límite de longitud en el frente de edificación. Las medidas de seguridad estarán resueltas en función de los usos específicos que se desarrollan ajustándose a la normativa sectorial de aplicación.</li> <li>● <i>Instalaciones de suministro de proceso:</i> Se permite el paso sobre viales internos, entre edificaciones donde se esté efectuando el proceso industrial, de los rack de tuberías y cables para la conducción de fluidos, cables eléctricos, conductores, sistemas de comunicaciones, red contra incendios, etc.</li> </ul> <p>Los rack de conductores, cuando sea requerido por las instalaciones, podrán estar adosados en las fachadas de las edificaciones.</p>
---	---

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Para el estacionamiento de vehículos industriales pesados se dotará a la parcela de aparcamientos en la cantidad mínima de uno por cada 3.000 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul> <p><i>Cerramientos de parcela:</i> No existirá limitación en altura para el cerramiento exterior de parcela por motivos de seguridad de las instalaciones. Los cerramientos deberán ser permeables visualmente a partir de una altura mínima de 1,50 m, se deberán disponer pantallas vegetales para contribuir a la calidad ambiental del entorno.</p>
---	--

**USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<p>Permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Instalaciones auxiliares</li> <li>● Depósitos al servicio del proceso productivo</li> </ul>
<p>No permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almaceneje</li> <li>● Construcciones auxiliares</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO 1
TIPOLOGÍA	Edificaciones aisladas
	
USOS	
Característicos	Servicios Terciarios
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>• Industrial de servicios empresariales.</li> <li>• Industria avanzada, de carácter limpio y con un alto componente tecnológico.</li> <li>• Industria del automóvil, vehículos industriales y maquinaria de obra pública, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	10.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	35,00 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10,00 m
A linderos laterales	Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m
A linderos traseros	Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	1,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	45%
Altura máxima	14,00 m. 3 plantas
Altura mínima	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano	2 plantas, sólo para garaje aparcamiento e instalaciones del edificio.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.</li> </ul>
--------------------------------	---

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, debiendo preverse como mínimo una plaza de vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas de la parcela para un vehículo industrial pesado.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	--

<p><b>USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO</b></p>	
<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada</li> <li>● Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
13 JUN 2008  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO 2
TIPOLOGÍA	Edificaciones adosadas. Minipoligono
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA Documento aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha <b>3 JUN 2008</b>	
<b>USOS</b>	
Característicos	Servicios Terciarios
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>Industrial de servicios empresariales.</li> <li>Industria avanzada, de carácter limpio y con un alto componente tecnológico.</li> <li>Industria del automóvil, vehículos industriales y maquinaria de obra pública, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN (1)**

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

**VOLUMEN**

Edificabilidad máxima	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima (1)	85%
Altura máxima (1)	10,00 m. 2 plantas.
Altura mínima	Alturas libres según regulación del Plan General.
Sótano (1)	Con el mantenimiento de las edificaciones existentes no se permite la realización de plantas sótano.
(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de volumen de la zona de ordenanza Terciario 1.	

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se respeta la edificación existente, excepto la primera nave con frente a la M-506, la cual se deberá demoler, al quedar fuera de ordenación. En la parte posterior de la parcela se podrá construir una nave con las mismas dimensiones de la demolida y adosada a la existente.</li> <li>La edificación existente deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación, para mejorar la imagen comercial de la misma con frente a la M-506.</li> <li>En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de la edificación de la zona de ordenanza Terciario 1.</li> </ul>
---------------------------------------	--

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
**13 JUN 2008**  
 Secretario Comarcal Informativa  
 de Presidencia

<p><b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA (1)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> La parcela deberá ser objeto de un proyecto de reforma y adecuación (ver condiciones de la edificación), que deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, debiendo preverse como mínimo una plaza de vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas de la parcela para un vehículo industrial pesado.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
<p><b>(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de los espacios libres de parcela de la zona de ordenanza Terciario 1.</b></p>	

<p><b>USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO</b></p>	
<p><b>Permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajardinamiento</li> <li>● Aparcamiento</li> <li>● Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)</li> </ul>
<p><b>No permitidos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Almacenaje</li> <li>● Depósito de residuos no controlados</li> </ul>
<p><b>(1) En caso de demolición de la totalidad de las naves existentes en la parcela, y ejecución de nueva edificación, serán de aplicación las condiciones de los usos en los espacios de retranqueo de la zona de ordenanza Terciario 1.</b></p>	

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento.

<b>USOS</b>	
<b>Característicos</b>	Dotaciones y Servicios según Plan General
<b>Complementarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Garaje-aparcamiento.</li> <li>● Servicios terciarios.</li> </ul>
<b>Compatibles</b>	Servicios terciarios.
<b>Condicionados</b>	Vivienda de guardería.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA**  
 Documento aprobado definitivamente por  
 acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha  
19 JUN 2008  
 Secretario Comisión Informativa  
 de Presidencia

<b>PARCELACIÓN</b>	
<b>Parcela mínima</b>	No se fija.
<b>Fronte mínimo</b>	No se fija.
<b>Retranqueos mínimos</b> A fachada A linderos	10,00 m 10,00 m

<b>VOLUMEN</b>	
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	45%
<b>Altura máxima</b>	12,00 m. 3 plantas
<b>Altura mínima</b>	3.50 m de altura libre
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.</li> </ul>
------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la provisión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, debiendo reservar como mínimo una plaza de vehículo industrial medio cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción.</li> <li>● <i>Ajardinamiento.</i> Ser deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
--	---



ZONA DE ORDENANZA	ZONA VERDE
TIPOLOGÍA	

**USOS**

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre</li> <li>● Servicios asociados al disfrute de la zona verde</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**VOLUMEN**

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

