

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**81****FUENLABRADA**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 22 de enero de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial del sector PPI-5, redactado de oficio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las normas de la Modificación del Plan Parcial.

#### MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

Las ordenanzas reguladoras de la normativa del Plan Parcial que sufren alguna alteración según los cambios introducidos en el punto 2.2, "Objeto y justificación. Modificación propuesta", se presentan a continuación en su redacción completa, manteniendo los epígrafes numéricos de la normativa del Plan Parcial:

##### 5.3. NAVE ESCAPARATE (COMERCIAL)

###### 5.3.1. Definición

Usos terciario-comerciales con tipología de edificio exento o nave escaparate, que alberga una actividad mixta de almacenamiento y venta, sin llegar a alojar grandes superficies comerciales.

###### 5.3.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01, de Calificación, del presente Plan Parcial.

###### 5.3.3. Condiciones de la parcela

- I. Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
- II. Frente mínimo de parcela: 35 metros.
- III. Alineaciones de parcela: las definidas en el Plano O-02.

###### 5.3.4. Condiciones de aprovechamiento

- I. Ocupación máxima: 60 por 100 para las edificaciones sobre rasante y del 80 por 100 en las edificaciones bajo rasante.
- II. Edificabilidad máxima: 1,1 metros cuadrados/metro cuadrado.
- III. Altura máxima: dos plantas (baja + 1), con límite de 10 metros a línea de cornisa. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

IV. Edificación bajo rasante: solo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo, en su caso, de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

### 5.3.5. Condiciones de posición de la edificación

I. Alineación fija obligatoria: en determinadas situaciones, se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación.

Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:

- a) En el frente al Nuevo Eje Cantueña: de 10 metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- b) En el espacio de retranqueo solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar, en todo caso, expedito el paso en una altura de 5 metros.
- c) En la parcela con fachada al espacio libre público PU: se hará coincidir la fachada del edificio con la alineación de parcela, sin retranqueo alguno.

II. Otros retranqueos de la edificación:

- a) El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, en todas sus plantas, será, como mínimo, de 4 metros, conforme a la definición gráfica contenida en el Plano O-02, excepto en la parcela con fachada al espacio libre público PU, cuyo retranqueo a la parcela del aparcamiento de pesados será de 6 metros.
- b) El retranqueo de la edificación en el frente al vial V-23.4 en todas sus plantas, será, como mínimo, de 5 metros, conforme a la definición gráfica contenida en el Plano O-02.
- c) En las franjas de retranqueo mínimo así definidas no se permitirá ningún tipo de edificación ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

III. Retranqueo entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de dos tercios de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

### 5.3.6. Condiciones particulares

I. Condiciones estéticas:

- a) Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.
- b) Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. Tratamiento de los espacios libres de parcela:

- a) El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lídero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.
- b) Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. Recomendaciones para el tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad:

- a) El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.
- b) Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a esta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.
- c) Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. Cerramientos de parcela:

- a) Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el capítulo 5.12 de la presente normativa de Plan Parcial.
- b) Los vallados de los linderos traseros y laterales, en su caso, tendrán una altura inferior a 1 metro en su parte opaca y una altura total de 2 metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. Carga y descarga: las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre, o bien bajo cubierto.

VI. Aparcamiento: se deberá prever, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela. En el caso de actividades comerciales, el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VII. Cambio de actividad: el cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

#### 5.3.7. Condiciones de uso

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del título 9 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo título:

I. Uso característico: servicios terciarios en sus categorías de comercio, tanto mediano como grande, en todo caso, no alimentario.

II. Usos compatibles. Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50 por 100 de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, y serán:

- a) Servicios terciarios en su clase de oficinas.
- b) Industrial en su categoría de servicios empresariales.
- c) Dotacional y servicios en su clase de equipamiento educativo y sanitario (relacionado exclusivamente con actividades de medicina laboral), servicios públicos y Administración Pública.
- d) Garaje, aparcamiento.

III. Usos prohibidos:

- a) Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías, tanto de carácter público como privado.
- b) Estaciones de suministro de combustible.
- c) Los usos restantes.

## 5.4. SERVICIOS TERCIARIOS

### 5.4.1. Definición

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a servicios de carácter terciario, complementarios de las actividades industriales, incluyendo en tal concepto comercio especializado (informática, papelería, reprografía, etcétera), sucursales de entidades bancarias o de servicios financieros, despachos de arquitectura o ingeniería, gestorías, compañías de seguros, academias o centros de formación, bares y restaurantes y, en general, todas aquellas actividades que puedan complementar el desarrollo de la actividad industrial.

Se desarrollarán en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación aislada en la que comparten edificación varios usos.

### 5.4.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

### 5.4.3. Condiciones de la parcela

I. Parcela mínima: será la determinada en el Plano O-02, que en lo relativo a las parcelas con esta calificación establece una parcelación vinculante, no indicativa. A todos los efectos, estas parcelas tendrán la condición de indivisibles.

II. Frente mínimo de parcela: conforme a la parcelación recogida en el Plano O-02 del presente Plan Parcial.

III. Alineaciones de parcela: las definidas en el Plano O-02.

### 5.4.4. Condiciones de aprovechamiento

I. Ocupación máxima: 50 por 100 para las edificaciones sobre rasante en las parcelas identificadas como S1 y S2; 60 por 100 para las edificaciones sobre rasante en la parcela identificada como S3, y del ochenta 80 por 100 en las edificaciones bajo rasante.

II. Edificabilidad máxima, según parcelas:

- Parcela S1: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
- Parcela S2: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Parcela S3: 1,65 metros cuadrados/metro cuadrado.

III. Altura máxima, según parcelas:

- Parcela S1: tres plantas (baja + 2), con límite de 12 metros a línea de cornisa.
- Parcela S2: dos plantas (baja + 1), con límite de 8 metros a línea de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la plaza pública.
- Parcela S3: dos plantas (baja + 1), con límite de 8 metros a línea de cornisa, medidos desde la cota de nivelación del lindero al vial V-22.1.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

IV. Edificación bajo rasante: solo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela o en situación de semisótano, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo, en su caso, de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

### 5.4.5. Condiciones de posición de la edificación

I. Alineación fija obligatoria: en determinadas situaciones se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación.

Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02 y serán:

- a) En la parcela S1: se hará coincidir la fachada del edificio con la alineación de la parcela al espacio libre público PU, sin retranqueo alguno.
- b) En el frente de las parcelas S2 y S3 al Nuevo Eje Cantueña: de 10 metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.

- c) En el espacio de retranqueo solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar, en todo caso, expedito el paso en una altura de 5 metros.
- II. Otros retranqueos de la edificación:
  - a) Para las parcelas S1 y S2 se señala un retranqueo mínimo de edificación a todos los linderos de 5 metros, con excepción de los linderos donde se señala alineación fija obligatoria.
  - b) En las franjas de retranqueo mínimo así definidas, no se permitirá ningún tipo de edificación ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.
- III. Retranqueo entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí a una distancia mínima de dos tercios de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

#### 5.4.6. Condiciones particulares

- I. Condiciones estéticas:
  - a) Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.
  - b) Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.
- II. Tratamiento de los espacios libres de parcela:
  - a) El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.
  - b) Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.
- III. Recomendaciones para el tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad:
  - a) El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.
  - b) Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a esta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.
  - c) Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.
- IV. Cerramientos de parcela:
  - a) Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial.
  - b) Los vallados de los linderos traseros y laterales, en su caso, tendrán una altura inferior a 1 metro en su parte opaca y una altura total de 2 metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. Carga y descarga: las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

VI. Aparcamiento: se estará a lo dispuesto en el artículo 9.4.24 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana, con un mínimo, en todo caso, de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados de edificación. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VII. Cambio de actividad: el cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

#### 5.4.7. Condiciones de uso

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del capítulo 9 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo:

I. Uso característico: el uso característico es el de servicios terciarios en sus clases de oficinas.

II. Usos compatibles. Los usos compatibles no excederán en cada uno de ellos del 50 por 100 de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, y serán:

- a) Servicios terciarios en sus categorías de:
    1. Comercio (pequeño y mediano, excluido el alimentario).
    2. Servicios recreativos en su categoría II (excluido espectáculos y salas de reunión).
    3. Otros servicios terciarios, especialmente los destinados a las necesidades del transportista y empresas ligadas a la logística y el transporte.
  - b) Dotacional y servicios en su categoría de:
    1. Servicios públicos y Administración Pública.
    2. Equipamiento sanitario relacionado con actividades de medicina laboral.
    3. Equipamiento docente relacionado con academias de formación (idiomas, informática, autoescuela, etcétera).
    4. Deportivo: gimnasios.
  - c) Garaje, aparcamiento.
- III. Usos prohibidos:
- a) Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías, tanto de carácter público como privado.
  - b) Los usos restantes.

### 5.5. INDUSTRIA

#### 5.5.1. Definición

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a usos industriales y de almacenaje, en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación adosada.

#### 5.5.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

#### 5.5.3. Condiciones de la parcela

- I. Parcela mínima: 525 metros cuadrados.
- II. Frente mínimo de parcela: 15 metros.
- III. Alineaciones de parcela: las definidas en el Plano O-02.

#### 5.5.4. Condiciones de aprovechamiento

I. Ocupación máxima: 70 por 100 para las edificaciones sobre rasante y del 100 por 100 en las edificaciones bajo rasante.

II. Edificabilidad máxima: 0,95 metros cuadrados/metro cuadrado.

III. Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de 10 metros a línea de cornisa. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

IV. Edificación bajo rasante: solo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo, en su caso, de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

#### 5.5.5. Condiciones de posición de la edificación

I. Alineación fija obligatoria. Se establece una alineación obligatoria, con carácter de retranqueo interior fijo (a la vez máximo y mínimo), a la que deberá ajustarse obligatoriamente la edificación. Dichos retranqueos fijos se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O-02, y serán:

- a) En el frente de la manzana I1 al Sistema General Viario V-23.4: de 7,5 metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- b) En el frente de las manzanas I2, I3 e I4 a los viarios locales perpendiculares al V-23.4 y V. 22.1: de 7,5 metros en todas las plantas, medidos desde la alineación de parcela a dicho vial.
- c) En el espacio de retranqueo solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de 5 metros.

II. Otros retranqueos de la edificación:

- a) La edificación se adosará a los linderos laterales entre parcelas de esta calificación.
- b) Para las manzanas I1, I3 e I4 se señala un retranqueo mínimo de edificación a lindero posterior de 3 metros.
- c) Para la manzana I2 se señala un retranqueo mínimo de edificación a todos los linderos de 4 metros.
- d) Para las manzanas I3 e I4 el retranqueo mínimo de la edificación a los linderos laterales será el definido gráficamente en el Plano O-02.

#### 5.5.6. Condiciones particulares

I. Condiciones estéticas:

- a) Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.
- b) Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. Tratamiento de los espacios libres de parcela:

- a) El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, preferentemente con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.
- b) Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. Recomendaciones para el tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad:

- a) El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.
- b) Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a esta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.
- c) Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. Cerramientos de parcela:

- a) Habrán de vallarse los linderos entre parcelas privadas, siendo optativo el vallado en los frentes a viario. Los vallados cumplirán las instrucciones de vallado que se detallan en el capítulo 5.12 de la presente Normativa de Plan Parcial.
- b) Los vallados de los linderos traseros y laterales, en su caso, tendrán una altura inferior a 1 metro en su parte opaca y una altura total de 2 metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. Carga y descarga: las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

VI. Aparcamiento:

- a) Se establece un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados edificables.
- b) Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o en espacio libre de parcelas edificables de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie del local.

VII. Cambio de actividad: el cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

#### 5.5.7. Condiciones de uso

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del capítulo 9 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo:

I. Uso característico: industrial en sus categorías de industria en general y talleres de automoción.

II. Usos compatibles. Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50 por 100 de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal:

- a) Industrial en su categoría de servicios empresariales.
- b) Oficinas, relacionadas con la actividad industrial.
- c) Dotacional y servicios. Servicios públicos y Administración Pública, servicios de infraestructuras.
- d) Garaje, aparcamiento.

III. Usos prohibidos:

- a) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
- b) Los usos restantes.



## 5.6. EQUIPAMIENTO PRIVADO

### 5.6.1. Definición

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a usos dotacionales complementarios de los industriales y de servicios, en edificación de tipología aislada.

### 5.6.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

### 5.6.3. Condiciones de la parcela

- I. Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
- II. Frente mínimo de parcela: 40 metros.
- III. Alineaciones de parcela: las definidas en el Plano O-02.

### 5.6.4. Condiciones de aprovechamiento

- I. Ocupación máxima: 60 por 100 de la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
- II. Edificabilidad máxima: 1,7 metros cuadrados/metro cuadrado.
- III. Altura máxima: cinco plantas (baja + 4), con límite de 15 metros a línea de cornisa. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

IV. Edificación bajo rasante: se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela ocupado a su vez por la edificación sobre rasante, en las condiciones reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo, en su caso, de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

### 5.6.5. Condiciones de posición de la edificación

I. Alineación fija obligatoria: en esta zona de ordenanza no se establece ninguna alineación obligatoria.

II. Otros retranqueos de la edificación:

- a) Se señala un retranqueo mínimo uniforme de 10 metros para todos los límites de la parcela, excepto para el lindero que la separa de la parcela S3, el cual será de 5 metros.
- b) En estos retranqueos solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso, el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar, en todo caso, expedito el paso en una altura de 5 metros.

III. Retranqueo entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de dos tercios de su altura media, tanto si están situadas en la misma parcela como si lo están en parcelas colindantes.

### 5.6.6. Condiciones particulares

I. Condiciones estéticas:

- a) Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.
- b) Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

II. Tratamiento de los espacios libres de parcela:

- a) El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la

propia parcela, minimizando la aportación de esorrentías a la red general de pluviales del sector.

- b) Se permitirá la localización de aparcamiento en superficie en un máximo del 40 por 100 del espacio libre total, debiendo quedar el resto tratado mediante proyecto de jardinería que incluya arbolado.
- c) Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

III. Recomendaciones para el tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad:

- a) El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios.
- b) Para la instalación de alumbrado, así como la de agua caliente sanitaria, se procurará incorporar el uso de energías alternativas a la eléctrica convencional, de forma exclusiva o complementaria a esta. Para ello, el proyecto procurará la incorporación de estos criterios en los proyectos específicos de instalaciones de energía eléctrica y climatización.
- c) Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

IV. Cerramientos de parcela:

- a) Habrá de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que se detallan en el capítulo 5.12 de la presente normativa de Plan Parcial.
- b) Los vallados de los linderos traseros y laterales, en su caso, tendrán una altura inferior a 1 metro en su parte opaca y una altura total de 2 metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

V. Carga y descarga: las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

VI. Aparcamiento:

- a) Se establece un mínimo de dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados edificables.
- b) En el caso de incorporar actividades comerciales compatibles, el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

VII. Cambio de actividad: el cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios, circunstancia que se verificará en el trámite de nueva licencia de apertura.

#### 5.6.7. Condiciones de uso

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del capítulo 9 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo:

I. Uso característico. Equipamientos y servicios de carácter privado:

- a) Servicios terciarios de hospedaje, en su categoría de hoteles.
- b) Servicios recreativos en todas sus categorías.
- c) Dotacional y servicios:
  - 1. Deportivo: gimnasio, pista de hielo, club deportivo, etcétera.
  - 2. Equipamiento educativo, cultural, religioso o sanitario.
  - 3. Servicios públicos y Administración Pública.

II. Usos compatibles. Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50 por 100 de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal:

- a) Servicios terciarios en su categoría de oficinas.
- b) Comercial: pequeño comercio, hasta 500 metros cuadrados actividad comercial.
- c) Dotacional en su categoría de servicios infraestructurales.

III. Usos prohibidos:

- a) Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías, tanto de carácter público como privado.
- b) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
- c) Los usos restantes.

## 5.7. ESTACIÓN DE SERVICIO

### 5.7.1. Definición

Se corresponde con los suelos destinados al uso de suministro y venta al público de combustibles para la automoción, con usos dotacionales complementarios de los industriales y logística del transporte, en parcela de tamaño medio con baja ocupación de la misma y con un mínimo de instalaciones complementarias resueltas mediante edificación aislada.

### 5.7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en la parcela así definida en el Plano O-01 del presente Plan Parcial.

### 5.7.3. Condiciones de la parcela

I. Parcela mínima: será la determinada en el Plano O-02, que en lo relativo a esta parcela establece una parcelación vinculante no indicativa. A todos los efectos, la parcela tendrá la condición de indivisible.

II. Frente mínimo de parcela: conforme a la parcelación recogida en el Plano O-02 del presente Plan Parcial.

III. Alineaciones de parcela: las definidas en el Plano O-02.

### 5.7.4. Condiciones de aprovechamiento

I. Ocupación máxima: 30 por 100 de la parcela sobre rasante.

II. Edificabilidad máxima: 7 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de parcela (0,07 metros cuadrados/metro cuadrado).

No computan edificabilidad las instalaciones auxiliares como lavacoches, aspiraderos, etcétera.

III. Altura máxima: una planta o su equivalente de 4 metros a la línea de cornisa de la edificación.

IV. Edificación bajo rasante: no se permite la ocupación bajo rasante de la parcela, salvo para aquellas instalaciones de depósitos de combustible propias de estas instalaciones.

V. Marquesinas: podrán autorizarse marquesinas en el espacio libre de parcela, justificadas en el proyecto de la instalación, debiendo quedar, en todo caso, expedito el paso en una altura de 5 metros.

VI. Seguridad: el proyecto justificará conveniente la aplicación de la normativa de seguridad en emergencias.

### 5.7.5. Condiciones de posición de la edificación

I. Alineación fija obligatoria: en esta zona de ordenanza no se establece ninguna alineación obligatoria.

II. Otros retranqueos de la edificación: se señala un retranqueo mínimo de 5 metros para todos los límites con otras parcelas privadas, pudiendo adosarse al resto de linderos exteriores a viario y zonas verdes públicas.



#### 5.7.6. Condiciones de uso

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del capítulo 9 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo:

I. Uso característico: servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

II. Usos compatibles. Dada la naturaleza de estas instalaciones, los usos compatibles pueden en este caso consumir el total de la edificabilidad asignada al sector:

- a) Comercial en categoría de pequeño comercio.
- b) Dotacional y servicios: servicios públicos y Administración Pública, servicios de infraestructuras.

III. Usos prohibidos: los usos restantes.

El resto de determinaciones de la Normativa del Plan Parcial se mantienen invariables.

Fuenlabrada, a 28 de enero de 2010.—El alcalde, Manuel Robles Delgado.

(03/5.265/10)