

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL
S.I.-1 LA CANTUEÑA**

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
JUNIO - 2001**

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL CANTUEÑA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Objeto

El objeto de la presente modificación del Plan Parcial, es favorecer la implantación del uso hostelero en las parcelas donde se desarrolla la tipología de minipolígono, en las que sobre una gran parcela conviven muchas pequeñas empresas en mininaves.

Por otra parte se establece la posibilidad del uso comercial sobre la parcela destinada preferentemente a uso hostelero, perteneciente a la zona de ordenanza de Centro de Servicios al Consumo, grado 2.

2.- Justificación

2.1. Servicio hostelero en minipolígonos:

La estructura de usos definida desde un primer momento por el Plan Parcial, y el desarrollo que de los mismos realizan las ordenanzas del documento, se han demostrado excesivamente rígidos a lo largo de estos años de aplicación de las mismas, no permitiendo cierta flexibilidad para la implantación de los usos de apoyo a las actividades industriales, tales como hostelería, comercial, terciario, etc.

Estas actividades se localizan en unas parcelas concretas del polígono, definidas por las zonas de ordenanza llamadas *Centro integrado de Servicios*, *Centro de Servicios al Consumo* y *Centro de Servicios a la carretera*, y no se permiten ni siquiera como usos complementarios en las parcelas calificadas para uso industrial o de almacenaje.

Este criterio, que de forma genérica para el conjunto del polígono puede considerarse como válido al tratarse en su mayor parte de parcelas de gran tamaño, en el caso de los minipolígonos, donde se produce una concentración de pequeñas empresas con una mayor densidad de actividad productiva y laboral, se muestra excesivamente rígido, pues tales espacios de multiactividad generan en su interior una dinámica propia, necesitada de algunos



espacios de servicio, tales como los hosteleros, para que los trabajadores puedan cumplir con sus horarios laborales, sin tener que recurrir a largos desplazamientos para sus turnos de descanso y comidas.

En el Plan Parcial La Cantueña hay dos minipolígonos de estas características, uno ubicado en la calle Cincel nº 18 (parcela 4.4. del Plan Parcial), con 59 naves que oscilan entre los 130 y 300 m², y otro en la avenida de La Cantueña nº 4 (parcela 6.1), con 41 mininaves de similar tamaño. El primero de ellos está en actividad desde hace aproximadamente dos años, y una vez constituida la Comunidad de Propietarios se han dirigido al Ayuntamiento solicitando la implantación de dicha actividad hostelera, señalando la circunstancia indicada en el párrafo anterior.

2.2. Aplicación ordenanza Centro de Servicios al Consumo:

Sobre la parcela 18.1. situada sobre la vía de servicio de la autovía N-401 Madrid-Toledo, ubicada en una manzana de para usos comerciales (industria escaparate) y de servicios, el Plan Parcial determina la aplicación de un segundo grado para la ordenanza de Centros de Servicios al Consumo, señalando que dicho grado *"se corresponde con servicios de hostelería desarrollados aisladamente en una parcela"*.

Dado que dicha parcela se engloba dentro de la ordenanza con un carácter genérico de Servicios al Consumo, en la que los usos permitidos son todos los comerciales al consumo final sin distinción, donde el uso hostelero es uno más de los posibles dentro de tales servicios, se puede considerar que en tal grado se pueden desarrollar igualmente usos comerciales además del ya reiterado de restauración.

Elo es además concordante con el tratamiento de usos que en la ordenanza industrial ha establecido el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, de abril de 1999, el cual permite la implantación de usos terciarios (no sólo el comercial), en aquellas parcelas calificadas como industriales situadas en parcelas de borde con las zonas residenciales o bien junto a viales estructurantes en la ordenación del término municipal, cual es la autovía N-401 en el caso de la parcela que nos ocupa.

Por otra parte se puede entender que la distinción que hace la ordenanza en dos grados, obedece más a la regulación que se hace sobre el tamaño de las parcelas y su edificabilidad, que sobre los usos específicos que sobre ellos se implanten. De esta forma la modificación propuesta, únicamente atañe a la redacción del artículo 91. "Grados", permaneciendo inalterables otras condiciones, tales como tamaño de las parcelas, retranqueos o edificabilidad.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. Zona de ordenanza minipolígonos:

El artículo 38. queda redactado como sigue:

Usos permitidos: Industrial, destinado a satisfacer la demanda de empresas de pequeño tamaño, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como el almacenaje y distribución. Se permite asimismo el uso hostelero, con la limitación de una unidad de restauración por minipolígono, siempre y cuando sea solicitado con la conformidad previa de la Comunidad de Propietarios o en su defecto, del promotor del minipolígono.

Usos no permitidos: todos los restantes usos no citados.

2. Zona de Centros de Servicios al consumo:

El artículo 91. queda redactado como sigue:

Esta ordenanza se subdivide en dos grados:

- GRADO PRIMERO, que corresponde a los diversos servicios al consumo final que se desarrollan agrupados en una edificación en parcela aislada.

- GRADO SEGUNDO, que corresponde a los diversos servicios al consumo final o a los de hostelería, que se desarrollan aisladamente en una parcela.



Tanto la inclusión de un pequeño porcentaje de uso hostelero en las parcelas de minipolígono, como la consideración del uso comercial en la parcela 18.1. del Plan Parcial, no suponen alteración del aprovechamiento definido para el Sector por el Plan General, pues están dentro del margen que para usos terciarios definía este.

Fuenlabrada, 1 de junio de 2001



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES





AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA

INFORMACION CARTOGRAFICA

SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite de parcela
- Limite de Edificacion
- - - Limite bajo rasante
- - - Limite de suelo urbano
- + - - Limite termino municipal
- ▤ Muro o valla
- × Alamedrada
- Seto

- 14 Numero de policia
- III Altura de edificacion / Uso

ESCALA

1 : 1000



Fecha: 04/06/2001

Servicio de Informacion Geografica





AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA

INFORMACION
CARTOGRAFICA

SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite de parcela
- Limite de edificacion
- - - Limite bajo rasante
- - - Limite de suelo urbano
- + - - Limite termino municipal
- Muro o valla
- × Alambrada
- Seto

- 14 Numero de policia
- ||| Altura de edificacion / Uso

ESCALA

1 : 2000

N



Fecha: 04/06/2001

Servicio de Informacion Geografica





AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA

INFORMACION CARTOGRAFICA

SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite de parcela
- Limite de Edificacion
- - - Limite bajo rasante
- · - Limite de suelo urbano
- + - - Limite termino municipal
- ▬ Muro o valla
- × Alambrada
- Seto

- 14 Numero de policia
- ||| Altura de edificacion / Uso

ESCALA

1 : 2000



Fecha: 04/06/2001

Servicio de Informacion Geografica





AYUNTAMIENTO DE
FUENLABRADA

INFORMACION CARTOGRAFICA

SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite de parcela
- Limite de Edificacion
- Limite bajo rasante
- Limite de suelo urbano
- Limite termino municipal
- Muro o valla
- Alambrada
- Seto

14 Numero de policia

III Altura de edificacion / Uso

ESCALA

1 : 1000



Fecha: 04/06/2001

Servicio de Informacion Geografica





MODIFICACION PUNTUAL N° 5
 ESCALA 1:2.500

LEYENDA

 PARCELAS MODIFICADAS