

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

58

#### FUENLABRADA

##### URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

#### **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPI-3 “EL BAÑUELO”, DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA**

“Primero.—Aprobar definitivamente el documento de Modificación Puntual nº 2, del Plan Parcial del Sector PPI-3 “El Bañuelo”, del Plan General de Fuenlabrada, cuyo objeto consiste en la realización de ajustes en su normativa urbanística y en las fichas de ordenanza de las parcelas edificables, sobre determinaciones pormenorizadas del propio documento, para actualizar y adecuar su contenido a las demandas actuales de las actividades industriales, logísticas y terciarias que se localizan en los polígonos industriales y a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, procediendo también a su publicación por medios telemáticos en la página web municipal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Asimismo se hace saber a los interesados que contra este acuerdo podrán presentar recurso contencioso-administrativo directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, conforme a lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.”

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA (modificada)**

##### Capítulo 1

##### *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objetivo.*—El Plan Parcial correspondiente al sector de suelo urbanizable PPI-3 “El Bañuelo”, tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa pública previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Art. 2. *Ámbito.*—El ámbito de aplicación de la normativa es el Sector PPI-3, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, reflejado en el plano 3. Clasificación del suelo y división básica del territorio, de dicho Plan y en el plano 1. Planeamiento vigente del Plan Parcial.

Art. 3. *Relación con el planeamiento de rango superior.*—En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación y normativa de rango superior.

Art. 4. *Vigencia del Plan Parcial.*—El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Art. 5. *Efectos del Plan Parcial.*—La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Documentación del Plan Parcial.*—El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Normativa urbanística.
3. Planos.

Art. 7. *Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial.*—En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante, son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Parcial en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa Urbanística.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.

## Capítulo 2

### *Desarrollo y ejecución del Plan Parcial*

Art. 8. *Competencias de la actuación.*—La elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, según el procedimiento y en los plazos establecidos en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 9. *Ejecución del planeamiento.*—La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde directamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Sistema de ejecución.*—El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial será el de expropiación, pudiendo llevarse a cabo por cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 118 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, que aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos y adscritos al sector. No obstante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 122 de la Ley del Suelo autonómica, podrá liberar la expropiación determinados bienes que no sean incompatibles con la ordenación propuesta, imponiendo las condiciones urbanísticas que correspondan.

El beneficiario de la expropiación, como titular fiduciario, será el Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, constituido para el desarrollo del Sector entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid (Consejería de Economía), al cual corresponde también la ejecución de la urbanización.

Art. 11. *Proyectos de urbanización.*—Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 12. *Licencias.*—El procedimiento para otorgar licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## Capítulo 3

### *Régimen urbanístico del suelo*

Art. 13. *Clasificación del suelo.*—El suelo de desarrollo por el presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, estando previsto su desarrollo en el primer cuatrienio.

Art. 14. *Calificación y regulación de usos del suelo.*—El Plan Parcial establece en el plano 4. Zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zonas dotacionales, que corresponden a los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a las redes públicas, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

14.1. Zonas dotacionales.

Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red de Infraestructuras.
- Red de zonas verdes y espacios libres.
- Red de equipamientos sociales.

14.2. Zonas particulares.

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

- Industria:
  - Industria Adosada.
  - Industria aislada en parcela pequeña.
  - Industria aislada en parcela mediana.
  - Industria aislada en parcela grande.
  - Industria singular.
  - Minipolígono.
- Terciario:
  - Terciario 1.
  - Terciario 2.

Art. 15. *Dominio público y privado del suelo.*—El Plan Parcial establece el régimen de dominio del suelo de cada una de las zonas en que se divide el ámbito ordenado.

- Dominio público: constituyen el dominio público los terrenos que el Plan Parcial así determina y que corresponden a los obtenidos por cesión para las redes públicas.
- Dominio privado: constituyen el suelo de dominio privado los terrenos que el Plan Parcial así determina y que se corresponden con aquellos a los que se les asigna un aprovechamiento lucrativo.

Art. 16. *Derecho de superficie.*—El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

## Capítulo 4

### *Condiciones de urbanización*

Art. 17. *Redes de infraestructuras.*—Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.).

En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Suministro de gas.

Además de la documentación mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000

- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.
- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

#### 17.1. Red de Comunicaciones: Red Viaria.

##### 17.1.1. Alineaciones y Rasantes.

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial. El diseño del viario establecido en el Proyecto de Urbanización podrá modificar el del Plan Parcial, siempre que no reduzca la superficie destinada a plazas de aparcamiento.

##### 17.1.2. Pendientes Longitudinales.

La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5%.

#### 17.2. Alumbrado Público.

##### 17.2.1. Criterios de Diseño.

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala, en el entorno circundante. Se estará a lo establecido por el Pliego Municipal específico que será de obligado cumplimiento.

##### 17.2.2. Requerimientos Luminotécnicos.

###### — Bulevares y avenidas principales:

- Iluminancia media en calzada: 20 lux.
- Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
- Uniformidad global calzada: 0,4.
- Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P. (Halogenuros metálicos en górgietas).
- Disposición recomendada: bilateral pareada

###### — Resto de Viario:

- Iluminancia media en calzada: 15 lux.
- Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
- Uniformidad global calzada: 0,25.
- Cromatismo recomendado: lámparas V.S.A.P.
- Disposición recomendada: Tresbolillo.

###### — Zonas verdes y espacios libres:

- Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia: 4-8 lux
- Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia: 1 lux
- Iluminancia mínima en cualquier punto: 0,2 lux
- Cromatismo recomendado: lámparas Vapor Mercurio Color Corregido V.S.A.P.

##### 17.2.3. Componentes de la Instalación:

###### 17.2.3.1. Luminarias.

Deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

###### 17.2.3.2. Lámparas.

Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.

En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido o halogenuros metálicos.

### 17.2.3.3. Soportes.

Será de acero galvanizado y preferentemente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera, podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

### 17.2.3.4. Centros de Mando.

Estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.

### 17.2.3.5. Tendidos Eléctricos.

Serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

## 17.4. Jardinería y mobiliario Urbano en redes viarias:

### 17.4.1. Zonas dotacionales.

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

### 17.4.2. Arbolado.

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 m.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m<sup>2</sup>, bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4m y el máximo de 10m.

### 17.4.3. Arbustos y Plantas Tapizantes.

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

### 17.4.4. Mobiliario Urbano.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no solo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

## 17.5. Redes de Servicios Urbanos.

### 17.5.1. Suministros de Agua.

#### 17.5.1.1. Dotación.

Deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas.

#### — Zonas Industriales.

- Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea.
- Factor punta 2,5.

#### — Zonas de Equipamiento y Servicios

- Dotación 80 litros por empleo y día.
- Factor punta 2,5.

#### — Dotación contra incendios 30 litros/segundo.

#### 17.5.1.2. Conexiones.

Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Canal de Isabel II.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general.

#### 17.5.1.3. Elevación.

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

### 17.5.2. Disposición.

#### 17.5.2.1. Características de la red.

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio solo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 1,5 m/seg. y los 0,6 m/seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

#### 17.5.2.2. Características de los materiales.

Cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

#### 17.5.2.3. Acometidas domiciliarias.

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

#### 17.5.3. Red de riego.

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 m.

#### 17.5.4. Protección contra incendios.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

#### 17.5.5. Alcantarillado.

##### 17.5.5.1. Características de la red.

La red podrá ser unitaria o separativa según el criterio adoptado por la Comunidad de Madrid.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m en conducciones visitables.

Se dispondrán sumideros cada 40 m, así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sinfónicos.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 cm.

La velocidad máxima del agua será de 3 m/seg en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m/seg en tramos cortos.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m, debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

##### 17.5.5.2. Características de los materiales.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/1986), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 80 mm y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

17.6. Redes de servicios: suministro de energía eléctrica.

17.6.1. Conexiones.

Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

17.6.2. Cálculo.

El grado de electrificación en industria y terciario y las cargas totales en edificación para cualquier uso se determinarán según la instrucción MI BT 010, aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

17.6.3. Disposición del tendido de media tensión

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

17.6.4. Centros de Transformación.

Se localizarán sobre los terrenos reservados al efecto en el Plan Parcial o en parcelas privadas. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y se garantice su drenaje conforme a la normativa vigente.

17.6.5. Disposición del tendido de baja tensión.

El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras.

17.6.6. Normas de Obligado Cumplimiento.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no oponga a lo aquí establecido.

17.7. Redes de servicios: Telefonía, comunicaciones y otros servicios.

17.7.1. Telefonía.

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la Normativa Municipal posibilitando la presencia de más de 1 operadora.

Las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

17.7.2. Gas.

El proyecto de urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que al respecto posean la compañía suministradora, Gas Madrid.

## Capítulo 5

### *Condiciones de edificación y parcelación*

Art. 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 nº 1 del mismo.

Art. 18.1. *Agregaciones de parcelas.*—Se permite la agregación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones, con las limitaciones establecidas en las fichas de las zonas de ordenanza, y en el capítulo 10 de la presente Normativa.

Las Agregaciones podrán ser de Parcelas del mismo Uso, Industrial o Terciario, o de Parcelas de Uso mixto, Terciario-Industrial” en los ámbitos y condiciones que determina el referido Capítulo 10.

Art. 18.2. *Segregación de parcelas.*—En ningún caso se permite la segregación de parcelas que dé lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona de ordenanza donde se efectúe la segregación.

Art. 19. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Art. 20. *Edificabilidad.*—A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destina-

do para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En todas las tipologías industriales previstas se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En la tipología de Terciario se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 m.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

Los espacios de la edificación bajo cubierta que superen los 1,80 m de altura libres de obstáculos, y no estén dedicados a instalaciones de la edificación, contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

**Art. 21. Alturas y Separación entre edificios.**—La altura de la edificación se entiende como el resultado de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante de la acera situada en el punto medio de la alineación exterior de la parcela.

Excepcionalmente, para la tipología de industria aislada el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas de la edificación de las definidas en las fichas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio, debiendo ser en cualquier caso inferior a 20 metros.

Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima contemplada en las fichas urbanísticas.

En Ordenanzas de uso industrial y tipología aislada, cuando dentro de una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, estos cumplirán una separación entre ellos igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros. En las Ordenanzas de uso terciario, esta separación será de un medio de la altura del más alto con un mínimo de cinco (5) metros.

**Art. 22. Alineaciones.**—Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 6. Alineaciones y Red viaria, son de carácter obligatorio.

Se entiende como alineación exterior la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

**Art. 23. Retranqueos.**—Con carácter general no se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas. Se permiten con carácter particular en aquellos casos que el diseño del edificio lo aconseje, con un máximo de 0,70 m.

Se permite la instalación de marquesinas en los aparcamientos ubicados en los espacios de retranqueo.

**Art. 24. Cerramientos de parcelas.**—Los cerramientos a alineaciones exteriores tendrán una altura máxima de 1,75 m., se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite otro tipo de cerramientos, cuando sea necesario por motivos de seguridad, siempre que o supere la altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Los cerramientos a linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima de 2,00 m. de altura total. Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales.

Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia de altura mayor será exigible un estudio pormenorizado de las alturas resultantes.

**Art. 25. Ajardinamiento de parcela.**—Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado por las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar ratios inferiores cuando fuese indispensable para el proceso productivo a desarrollar en el edificio debiendo ser sustituidos por las medidas compensatorias que establezca el Ayuntamiento en cada caso, que será con

carácter general el doble del número necesario para dar cumplimiento a los estándares establecidos para cada parcela.

Art. 26. *Calidad constructiva de las edificaciones.*—Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc.

Art. 27. *Conservación de las construcciones.*—Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura de aquellos elementos que están acabados con dicho material.

Art. 28. *Condiciones de accesibilidad y seguridad de la edificación.*—Los edificios públicos y los edificios privados resultarán accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán a las determinaciones con este fin contenidas en la legislación sectorial aplicable.

La Edificación y sus elementos de urbanización adscritos, conforme a la Ley 38/1999, deben cumplir las condiciones del CT DB SUA al respecto, y en concreto sobre itinerarios y aparcamientos accesibles, pavimentos, etc.

Art. 28.1. *Accesos y Aparcamientos.*—Se creará en cada parcela al menos un itinerario accesible y seguro, bien iluminado que comunique la acera y el edificio. Los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimentos diferenciados o pintura, y contarán con la señalética informativa adecuada.

Los aparcamientos garantizarán una mínima iluminación y la seguridad, con un itinerario peatonal seguro, y los timbres de alarma pertinentes. Para reservas de aparcamientos accesibles, aseos y vestuarios, etc... se estará a lo dispuesto en el CT-DB-SUA.

Las dotaciones de aparcamiento serán, al menos, las que se determinan en las Fichas de las Zonas de Ordenanza.

Dicha dotación se podrá reducir en edificios de nueva construcción con uso y actividad definidos, en los que se documente que no resulta necesaria en función de las superficies de aquellos usos y actividades que no requieren la presencia de personas, como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etc.

Art. 28.2. *Edificación y Servicios accesibles.*—Los edificios contarán con las mínimas condiciones de ventilación e higiénicas. Se procurará la iluminación natural y el soleamiento en su caso, de los espacios comunes, favoreciendo el trabajo colectivo.

Los espacios de servicio o de apertura al público se dispondrán en relación directa con el itinerario principal de acceso de la parcela, y contará con la señalética informativa adecuada. Cuando se requieran aseos públicos, se dispondrá un espacio tranquilo y adecuado en mobiliario e iluminación para la lactancia y el cambio de bebés.

Si los aseos se diferencian por sexos, se procurará la paridad proporcional. Las cabinas de inodoros y vestuarios garantizarán la movilidad fluida de acuerdo a lo dispuesto en el CTE-SUA-9 Accesibilidad.

Los edificios de varias plantas tendrán un itinerario vertical accesible y seguro, con ascensor en su caso, complementado con los itinerarios horizontales que garanticen la evacuación.

## Capítulo 6

### Condiciones de los usos

Art. 29. *Condiciones de los usos del suelo y de la edificación.*—Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como uso característico del sector PPI-3, “El Bañuelo”, el uso industrial, al que se podrá destinar entre el 65 y 80% del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles:

- Servicios Terciarios.
  - Oficinas (5-20) %.
  - Comercial (5-10) %.
- Dotacional privado (0-5) %.

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

Salvo excepción expresa, el porcentaje de uso compatible será inferior al 50% de la edificabilidad (artículo 9.1.11.2 del Plan General) ampliándose al 100% en Terciario 1.

29.1. Otras regulaciones generales de los usos.

Serán preceptivas las condiciones que marquen la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del sector, tanto en el ámbito estatal como autonómico y municipal.

No obstante, y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación, los siguientes usos:

- Mataderos de Animales.
- Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen su procesamiento industrial.
- Las actividades mineras y extractivas.
- Vivienda de guardería.

## Capítulo 7

### *Condiciones estéticas*

Art. 30. *Diferencia de alturas entre edificios adosados.*—En las edificaciones adosadas no podrán superarse los 2 m de diferencia entre alturas. Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia mayor será exigible un estudio pormenorizado de los volúmenes resultantes.

Art. 31. *Tendidos eléctricos y telefónicos.*—Quedan prohibidos los tendidos aéreos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Art. 32. *Rótulos y Señalizaciones.*

- Señalización general: Debe de estar unificado el diseño y tamaño de la misma, ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.
- Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.
- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: Los rótulos de identificación de cada calle se situarán en los cruces, y la numeración de cada parcela se situará en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: Se especificará la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el acceso a los Minipolígonos deberá figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.

Los criterios de diseño de rótulos y señalizaciones deberán ser fijados por el Proyecto de Urbanización, o proyecto específico al efecto.

## Capítulo 8

### *Condiciones aeronáuticas*

Art. 33. *Servidumbres aeronáuticas.*—Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación aérea, en particular a lo establecido en los decretos de 24 de febrero de 1972 y 9 de julio de 1974.

## Capítulo 9

### *Condiciones de conservación de la urbanización*

Art. 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, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada, cuyas obli-

gaciones recíprocas se desarrollarán en el oportuno Convenio Marco de Colaboración, en la forma y condiciones previstas en la legislación vigente, y con una duración determinada.

## Capítulo 10

### *Actuaciones especiales de desarrollo*

Art. 35. *Actuaciones especiales. Tipos.*—Son actuaciones especiales aquellas que se pueden desarrollar en parcelas con diferentes zonas de Ordenanza.

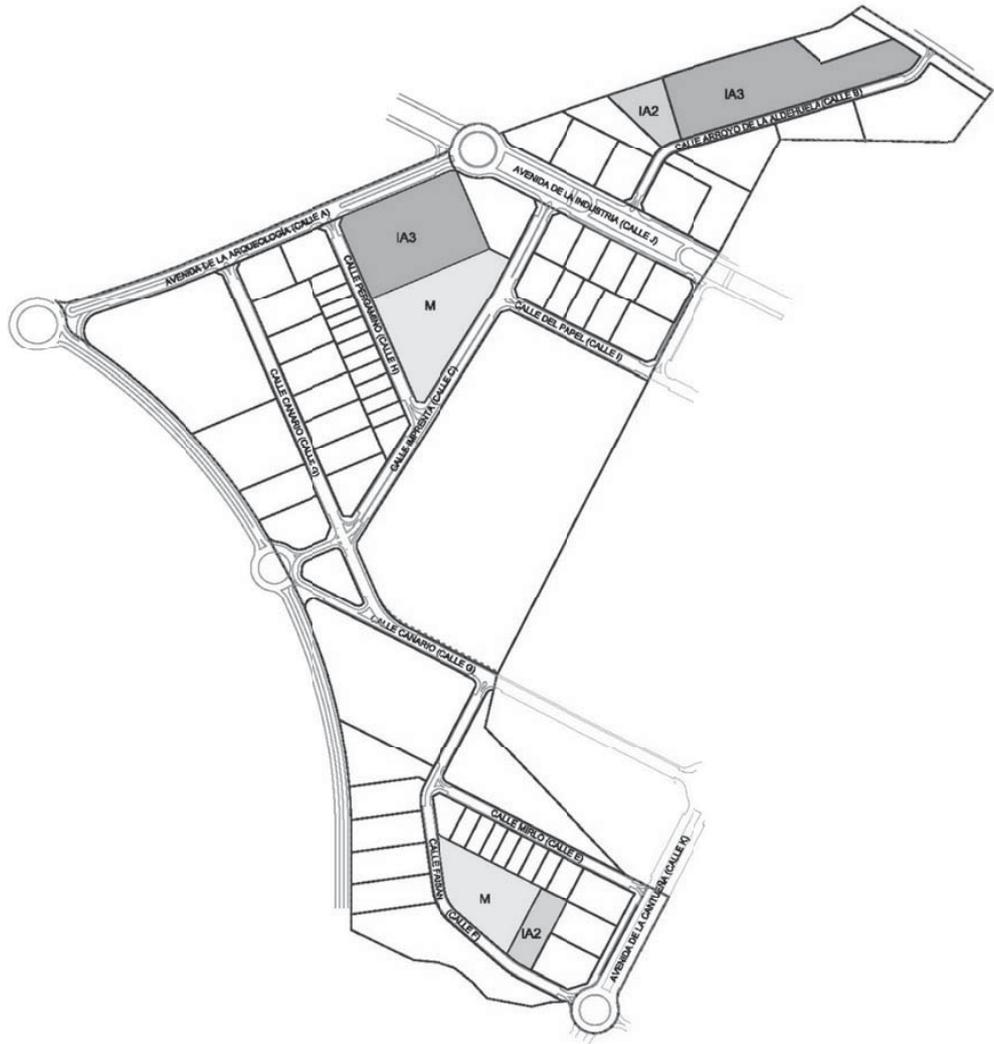
Se establecen dos tipos de actuaciones especiales:

- Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con el mismo uso, pero diferente zona de Ordenanza, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 36.
- Edificación en agregaciones de parcelas calificadas con diferente uso terciario e industrial, en los ámbitos y condiciones definidos en el Art. 37, a desarrollar mediante Estudios de Detalle previos.

Art. 36. *Edificación en agregaciones de uso Industrial y distinta Ordenanza.*—1. Ámbitos potenciales.

Se permiten exclusivamente las siguientes agregaciones de parcelas de uso Industrial con distintas Ordenanzas:

- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 2 en Calle Faisán (Calle F).
- Agrupación de parcelas de Minipolígono e Industria Aislada 3 en Calle Pergamino (Calle H).
- Agrupación de parcelas de Industria Aislada 2 e Industria Aislada 3 en Calle Arroyo de la Aldehuela (Calle B).



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas de uso industrial con distintas Ordenanzas

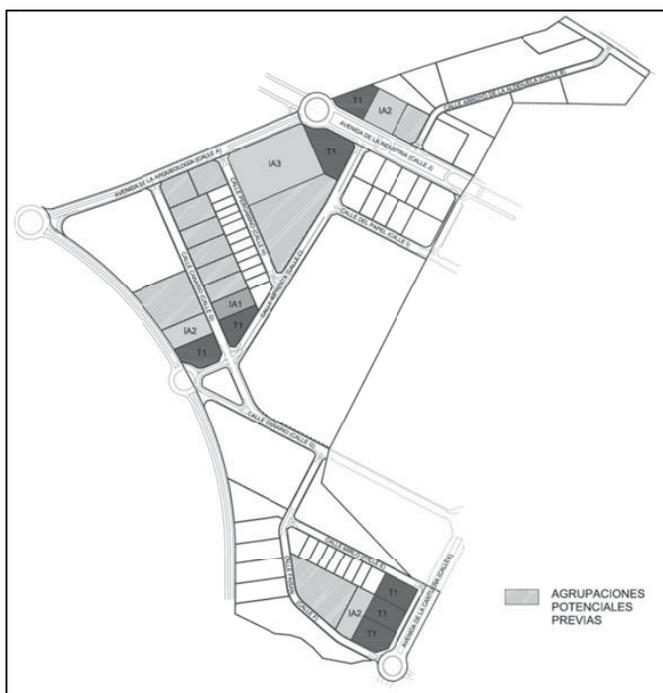
2. Condiciones complementarias de aplicación.

- En las parcelas resultantes de las potenciales agrupaciones del apartado 1, la Edificación se regulará mediante aplicación de la Ordenanza de Industria Aislada 3.
- La edificabilidad total será la resultante del sumatorio de las edificabilidades de las parcelas objeto de agrupación.

Art. 37. *Edificación en agregaciones de uso terciario-industrial.*—1. Ámbitos potenciales.

Los ámbitos de posibles agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada son los siguientes:

- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Cantueña (Calle K) con vuelta a Calle Faisán (Calle F).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 3 en Avda. de la Arqueología (Calle A) con vuelta a Avenida de la Industria (Calle J).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Avda. de la Industria (Calle J).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 2 en Calle Canario (Calle G).
- Agrupación de parcelas de Terciario 1 con Industria Aislada 1 en Calle Canario (Calle G).



Ámbitos potenciales de agregaciones de parcelas calificadas de Terciario 1 con sus colindantes calificadas de Industria Aislada

2. Estudio de Detalle obligatorio y condiciones de ordenación.

El desarrollo de una actuación conjunta en los ámbitos de las potenciales Agregaciones de Parcelas de Uso Mixto que se relacionan en el punto 1 anterior, requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y de los usos específicos proyectados.

Los Estudios de Detalle justificarán su compatibilidad con el planeamiento, con las siguientes limitaciones:

- No variar la edificabilidad para cada uno de los usos calificados del Plan Parcial.
- Solo se admitirá la agregación del uso terciario al industrial para la implantación de empresas vinculadas a una sola actividad, no siendo posible en este caso la realización de edificios terciarios con distintas actividades (edificios multiempresa).

Se redactarán según lo establecido en el art. 2.2.7 del Plan General de Fuenlabrada y de acuerdo a la presente Modificación.

**FICHAS DE ZONAS DE ORDENANZA**

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>MINIPOLIGONO</b>
TIPOLOGIA	Naves Adosadas - Edificio Multiempresarial

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles <sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Oficinas, de la propia empresa.</li> <li>* Comercial, asociado a actividad industrial. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser &lt;50 m<sup>2</sup>.</li> <li>Será del 100% de la edificabilidad de cada mininave para:</li> <li>* Servicios recreativos en la categoría ii).</li> <li>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases, excepto instalaciones de suministro de combustibles para vehículos.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados
<sup>1</sup> La compatibilidad en minipolígono se refiere a cada mininave	

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	40 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	5 m. a todas las alineaciones

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	11,00 m. a cornisa y número de plantas libre
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m-en uso industrial 3,00m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a ½ de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5m</li> <li>* Superficie de naves en planta baja: Mínima 150 m<sup>2</sup> Máxima: 1.000m<sup>2</sup></li> <li>* Superficie mínima de locales: 150m<sup>2</sup></li> <li>* Frente mínimo: 9,00 m</li> </ul>
--------------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>* Carga y descarga. Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, destinando al menos una plaza por cada 3.000 m<sup>2</sup> o fracción del minipolígono para un vehículo industrial pesado.</li> <li>* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> <li>* Vallado. La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.</li> </ul>
---	---

<b>CONDICIONES DE TRAMITACIÓN</b>	<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 DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ajardinamiento</li> <li>* Aparcamiento</li> <li>* Caseta de Vigilancia</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<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>

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA ADOSADA</b>
TIPOLOGIA	Naves Adosadas o Agrupadas

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Oficinas, sólo de la propia empresa.</li> <li>* Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>Será del 100% de la edificabilidad para:</li> <li>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>* Servicios Recreativos en la Categoría ii)</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Parcela máxima</b>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	15,00 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior y Trasero</b>	5,00m
<b>A linderos laterales</b>	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

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	70%
<b>Altura máxima</b>	11,00m a cornisa y número de plantas libres
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m en uso industrial 3,00 m para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>* Carga y descarga. 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>* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</li> </ul>
---	--

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO**

<b>Permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ajardinamiento</li> <li>* Aparcamiento</li> <li>* Almacenamiento (solo en el retranqueo trasero)</li> <li>* Instalaciones auxiliares (solo en el retranqueo trasero)</li> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Construcciones auxiliares</li> <li>* Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA AISLADA 1</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Naves Aisladas o Pareadas*
* Previo acuerdo de colindancia, con proyecto y licencia unitarios	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<p>* Oficinas, sólo de la propia empresa.</p> <p>* Comercial, asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m<sup>2</sup></p> <p>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.</p>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	30,00 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior</b>	10,00 m
<b>A linderos laterales</b>	5,00 m
<b>A lindero trasero</b>	5,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	12,00 m. a cornisa. Y número de plantas libres
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p>* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m</p>
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<p>* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</p> <p>* Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.</p> <p>* Ajardinamiento. Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/200 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.</p>
---	---

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

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

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA AISLADA 2</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Naves Aisladas

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industria en general y Servicios Empresariales
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<p>* Oficinas, sólo de la propia empresa.</p> <p>* Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m<sup>2</sup></p> <p>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.</p>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	30,00 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior</b>	10,00 m
<b>A linderos laterales</b>	5,00 m
<b>A lindero trasero</b>	5,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p>* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m</p>
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li> <li>* Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.</li> <li>* Ajardinamiento. 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>
---	--

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

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

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA AISLADA 3</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Naves Aisladas

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industrial
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<p>* Oficinas, sólo de la propia empresa.</p> <p>* Comercial asociado a actividad industrial. En industria del vehículo hasta el 60% de la edificabilidad. En caso de comercio alimentario al por menor deberá ser inferior a 50 m<sup>2</sup></p> <p>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases. En este uso deberá ser del 100% de la edificabilidad.</p>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	40,00 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior</b>	10,00 m
<b>A linderos laterales</b>	5,00 m
<b>A lindero trasero</b>	5,00 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	55%
<b>Altura máxima</b>	14,00 m. a cornisa y número de plantas libres
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p>* Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a un tercio de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 4,00 m</p>
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Plazas de aparcamiento. Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.</li><li>* Carga y descarga. La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 3.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.</li><li>* Ajardinamiento. 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>
---	--

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

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

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIA SINGULAR</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Naves Aislada

**USOS**

<b>Característicos</b>	Industria en general
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	* Oficinas, sólo de la propia empresa. * Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	La establecida gráficamente
<b>Frente mínimo</b>	El existente
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior</b>	10,00 m con carácter general 7,00 m al vial D
<b>A lindero trasero</b>	5,00 m
	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.

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	0,52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	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 14,00 m. Las instalaciones podrán rebasar puntualmente la altura fijada, justificándolo debidamente. Los usos compatibles no podrán instalarse sobre las plantas industriales. Se permite 3 Plantas: * El uso de almacenamiento se desarrolla en una planta * El uso de servicios se desarrolla en dos plantas * El uso industrial se podrá desarrollar en tres plantas
<b>Altura mínima libre de planta</b>	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
<b>Sótano</b>	1 planta, solo para garaje y aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DEL VOLUMEN</b>	<p>En el cómputo de la edificabilidad y ocupación no se computarán las siguientes instalaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Planta de tratamiento de efluentes</li> <li>* Depósitos al servicio del proceso productivo</li> </ul>
<b>CONDICIONES DE LA 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 10m.</li> <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 desarrollen 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 está 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>
<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<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 de aparcamiento por cada 100 m<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> o fracción de superficie construida.</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> <li>* <i>Cerramientos de parcela:</i> No existirá limitación en altura para el cerramiento exterior de la 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.</li> </ul>

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

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

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>TERCIARIO 1</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Edificaciones aisladas - Edificio Multiempresarial

**USOS**

<b>Característicos</b>	Servicios Terciarios
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Servicios empresariales*</li> <li>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>* Exposición, venta y reparación de vehículos, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados
* Se incluye también Industria avanzada, de carácter limpio y verde, y con alto componente tecnológico	

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	35,00 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	La mitad de la altura del edificio, con un mínimo de 5 metros a todas las alineaciones, salvo frente de fachada a la Avenida de la Industria y de la Cantueña, que será de 7,50 m

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima</b>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	20,00 metros y 5 plantas
<b>Altura mínima libre de planta</b>	Alturas libres según regulación del Plan General.
<b>Sótano</b>	2 plantas, solo para garaje, aparcamiento e instalaciones del edificio

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	* <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m.
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	<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 100 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.</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>
---	---

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

<b>Permitidos</b>	<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> </ul>
<b>No permitidos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Almacenaje</li> <li>* Depósito de residuos no controlados</li> <li>* Instalaciones auxiliares</li> </ul>

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>TERCIARIO 2</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Edificaciones adosadas. Minipolígono

**USOS**

<b>Característicos</b>	Servicios Terciarios
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles = terciario 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Dotaciones y Servicios en todas sus clases.</li> <li>* Servicios empresariales*.</li> <li>* Exposición, venta y reparación de vehículos, con un máximo del 40% de la edificabilidad destinado a taller de reparación, no pudiéndose situar éste en el frente de parcela.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

\* Se incluye también Industria avanzada, de carácter limpio y verde, y con alto componente tecnológico

**PARCELACIÓN (1)**

<b>Parcela mínima</b>	La definida en el plano de calificación.
<b>Parcela máxima</b>	La definida en el plano de calificación.
<b>Frente mínimo</b>	El definido en el plano de calificación.
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>A alineación Exterior</b>	El resultante una vez demolida la primera nave que se sitúa fuera de ordenación
<b>A linderos laterales</b>	Los que resultan según las naves existentes, y 3,00 m para la nave a construir (ver condiciones de la edificación).
<b>A lindero trasero</b>	3,00 m
(1) <u>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.</u>	

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad máxima (1)</b>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima (1)</b>	65%
<b>Altura máxima (1)</b>	11,00 m. y número de plantas libre
<b>Altura mínima libre de planta</b>	Alturas libres según regulación del Plan General.
<b>Sótano (1)</b>	Con el mantenimiento de las edificaciones existentes no se permite la realización de plantas sótano.
(1) <u>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.</u>	

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p>* <i>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. 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.</i></p> <p>* <i>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.</i></p>
--------------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA (1)</b>	<p>* <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.</p> <p>* <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.</p> <p>* <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.</p>
---	--

(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.

**USOS DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO MÍNIMO**

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

(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.

ZONA ORDENANZA	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGIA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento.

**USOS**

<b>Característicos</b>	Dotaciones y Servicios según Plan General
<b>Complementarios</b>	* Garaje-aparcamiento * Servicios Terciarios
<b>Compatibles</b>	Servicios terciarios
<b>Condicionados</b>	Vivienda de guardería
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

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

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	16,00 m. y 4 plantas
<b>Altura mínima libre de planta</b>	3,50 m de altura libre
<b>Sótano</b>	1 planta

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	* <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,00 m.
--------------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA</b>	* <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 100 m <sup>2</sup> edificables o fracción. * <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela. * <i>Ajardinamiento.</i> Se 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.
---	---

<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>ZONA VERDE</b>
TIPOLOGIA	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Espacios libres de dominio y uso público
<b>Complementarios</b>	* Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. * Servicios asociados al disfrute de la zona verde
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**VOLUMEN**

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

Se hace constar que con fecha 14 de octubre de 2020 y números de registro REGAGE20s00004577714, REGAGE20s00004577723 y REGAGE20s00004577818, se ha remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, ejemplar íntegro del documento aprobado definitivamente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio.

Lo que se publica para su conocimiento y demás efectos, haciéndole saber que este acuerdo agota la vía administrativa y contra éste podrá 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 notificación, 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.

En Fuenlabrada, a 20 de octubre de 2020.—La secretaria general, M.<sup>a</sup> del Rocío Parra Castejón.

(03/28.693/20)

