

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández

C / Francia, 7 local

28943 Fuenlabrada (Madrid)

Tlf. 91 649 00 24

Fax 91 607 96 51



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 8 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.I. – 1 “LA CANTUEÑA”

Afección: PARCELAS 2.1 y 2.2

Fuenlabrada, ABRIL 2.016

0. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La nueva situación económica y coyuntural que se presenta en general, y en particular en el entorno Industrial de Fuenlabrada, hace que los nuevos propietarios de las parcelas, se planteen un uso más acorde a su ubicación y tamaño dentro del polígono industrial de la Cantueña, y a su futura utilización como área logística y de almacenaje.

El Plan Parcial establece la posibilidad de incorporar en dichas parcelas una estación de servicio, cuestión que no es de interés en ningún caso por parte de los nuevos propietarios. Además, con la aprobación del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento, relativos a la implantación de instalaciones para el suministro de combustible y adaptación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada a dichos preceptos y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Fuenlabrada, celebrada el día 31 de enero de 2.014, para la aplicación de los artículos 39 y 40 de dicho Real Decreto-Ley, la ubicación de estaciones de servicio, se ha ampliado a muchas nuevas ubicaciones, por lo que ya no es importante la reserva de estos espacios de manera específica en los documentos del Plan Parcial.

El interés de los nuevos propietarios está en la utilización de este suelo por los usos ya mencionados, ya que a priori son los más necesitados en esta zona del polígono industrial, dada su posición y su cercanía en la misma vía de servicio de la carretera M-506 y su enlace con la N-401.

Este hecho, motiva que se redacte el presente documento técnico, que deba servir para formalizar un acuerdo de modificación Puntual de dicho Plan Parcial.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO TÉCNICO

El presente documento tiene por objetivo la formulación y tramitación de una modificación puntual en el Plan Parcial del sector S.I.-1 de “La Cantueña”, en las parcelas 2.1 y 2.2. Actualmente ya agrupadas como manzana 2.1

Como antecedentes, cabe decir que originalmente las parcelas estaban afectadas por la Ordenanza de Industria Aislada Grado 1. Posteriormente y en una tramitación de modificación puntual del Plan Parcial, aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento con fecha 8 de febrero de 1.999, en dichas parcelas quedó sustituida la Ordenanza de Industria Aislada Grado 1, por la Ordenanza de Centro de Servicios a la Carretera.

Posteriormente, en la modificación puntual 4º del Plan Parcial, se modificó la limitación de parcela máxima que estaba contemplada en el artículo 67.1 de la Ordenanza de Industria Aislada grado 1, pasando de 20.000 m² a 55.000 m²

Por lo tanto, **con la tramitación de esta nueva modificación, se pretende sustituir la Ordenanza de Centro de Servicios a la Carretera que afecta a las parcelas agrupadas 2.1 y 2.2 – manzana 2.1 -, para pasar a aplicarse la Ordenanza de Industria Aislada Grado 1, que era la original de dichas parcelas.**

1.2. PROPIETARIO-PROMOTOR-TITULAR

El autor del encargo y propietario es la sociedad GIANHELART, S.L. con CIF B85146835 domiciliada en la Calle Jorge Juan, 11. Madrid.

A la fecha de redacción del presente expediente, y según consta en la escritura de compraventa efectuada en la Notaría de D. José Alicarte Domingo, con el número dos mil noventa y uno de su protocolo, firmada en Valencia el día 22 de julio de 2.015, las parcelas referidas son transmitidas en ese acto por la sociedad Vidal Europa, s.l. a

la sociedad Gianhelart, s.l. Se aporta copia de la escritura de compraventa. En el anexo 1, se aporta nota simple registral, donde aún figuran los datos del vendedor, ya que todavía no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Fuenlabrada por el comprador.

1.3. AUTOR DEL DOCUMENTO TECNICO

Este expediente ha sido realizado por D. OSCAR MONTORO HERNANDEZ, con D.N.I. 9.452.816-T, ARQUITECTO, INGENIERO DE EDIFICACION y ARQUITECTO TÉCNICO, Colegiado nº 18.931 en el Colegio de Arquitectos de Madrid, y con domicilio profesional en la C/ Francia, 7 local, C.P. 28943 Fuenlabrada (Madrid)

1.4. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana 2.1. Formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del Plan Parcial del Sector S.I.-1 La Cantueña – Fuenlabrada – Madrid.

1.5. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

El cambio de Ordenanza de aplicación a las parcelas 2.1 y 2.2 – manzana 2.1-, pasando de Ordenanza de Centro de Servicios a la Carretera a Ordenanza de Industria Aislada Grado 1, prácticamente no supone alteración de los parámetros urbanísticos relativos a la ordenación de las parcelas, pues son muy similares en las dos ordenanzas.

El índice de edificabilidad se mantiene invariable, pues tanto la ordenanza actual como la propuesta fijan 0,60 m²/m².

El cambio más significativo está en el índice de ocupación que pasa de un 35% en la Ordenanza de Centro de Servicios a la Carretera, a un 50% en la Ordenanza de Industria Aislada Grado 1.

Los cambios entre las dos zonas de ordenanza, independientemente de los obvios relativos a los usos permitidos, son los reflejados en el cuadro adjunto.

	INDUSTRIA AISLADA	CENTRO DE SERVICIOS A LA CARRETERA
PARCELA MÁXIMA	<55.000 m2 (establecida en la modificación 4º del Plan Parcial)	La que resulte (max 11.946 m2)
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	35,00 m	25,00 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %	35 %
MAX. BLOQUE ADMO.	30 % edificabilidad	No tiene
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Min 10 m	No tiene
ESPACIO CARGA/DESCARGA	1 plaza/2.000 m2	1 plaza/1.500 m2

El resto de parámetros son los mismos en las dos zonas de ordenanza.

1.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

El cuadro de características del Plan Parcial queda modificado en las parcelas objeto de la presente modificación, en relación con el uso y la ocupación de las mismas.

Por otra parte, el cuadro resumen de superficies globales no sufre alteración alguna.

Se adjunta, el cuadro resumen en vigor referido a la manzana 2, que formaba parte del documento de aprobación definitivo de fecha 8 de febrero de 1.999 y que con la tramitación del presente expediente se pretende sustituir.

FICHA RESUMEN EN VIGOR EN LA MANZANA 2.

TIPOLOGIA	Nº	SUP.	OCUP.	EDIF.	OCUP.	EDIF.	EDIF.	EDIF.
	PARCEL	m2	%	m2/m2	m2	m2	m2	m2

MANZANA 1								
AMPLIACION IND. CONSOLIDADA	1.1.A	3.774		FIJADA			742	
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1	1.1.B	10.570	50	0,60	5.285	6.342		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	1.3	9.898	55	0,65	5.444	6.434		
INDUSTRIA ESCAPARATE	1.4	6.584	45	0,70	2.963	4.609		
SUBESTACION	1.2	1.874						
CENTRO DE TRANSFORMACION	CT-1	126						
CENTRO DE TRANSFORMACION	CT-11	80						
TOTAL MANZANA 1		30.826						

DESGLOSE TOT. APROVECHAMIENTOS	INDUST.	TERC.	COMER.
SEGUN USOS EN MANZANA 1 (en m2)	18.127	0	0

MANZANA 2								
C. SERVICIOS A LA CARRETERA	2.1.	6.322	35	0,60	2.213	3.793		
C. SERVICIOS A LA CARRETERA	2.2.	5.624	35	0,60	1.968	3.374		
INDUSTRIA ADOSADA	2.3.	4.340	ALIN.	1,05	ALIN.	4.557		
INDUSTRIA ADOSADA	2.5.	832	ALIN.	1,05	ALIN.	874		
INDUSTRIA ADOSADA	2.6.	832	ALIN.	1,05	ALIN.	874		
INDUSTRIA ADOSADA	2.7.	992	ALIN.	1,05	ALIN.	1.042		
INDUSTRIA ADOSADA	2.8.	1.178	ALIN.	1,05	ALIN.	1.237		
INDUSTRIA ADOSADA	2.11.	832	ALIN.	1,05	ALIN.	874		
INDUSTRIA ADOSADA	2.12.	832	ALIN.	1,05	ALIN.	874		
INDUSTRIA ADOSADA	2.13.	992	ALIN.	1,05	ALIN.	1.042		
INDUSTRIA ADOSADA	2.14.	1.178	ALIN.	1,05	ALIN.	1.237		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	2.15.	2.064	55	0,65	1.135	1.342		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	2.16.	2.064	55	0,65	1.135	1.342		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	2.17.	2.676	55	0,65	1.472	1.739		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	2.18.	2.617	55	0,65	1.439	1.701		
TOTAL MANZANA 2		33.376						

DESGLOSE TOT. APROVECHAMIENTOS	INDUST.	TERC.	COMER.
SEGUN USOS EN MANZANA 2 (en m2)	26.900	0	0

MANZANA 3								
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1	3.1.	3.455	50	0,60	1.728	2.073		
MINIPOLIGONO GRADO 2	3.2.	3.694	63	0,70	2.327	2.586		
CENTRO DE TRANSFORMACION	CT-2	65						
TOTAL MANZANA 3		7.149						

DESGLOSE TOT. APROVECHAMIENTOS	INDUST.	TERC.	COMER.
SEGUN USOS EN MANZANA 3 (en m2)	4.669	0	0

MANZANA 4								
C. INTEG. DE SERVICIOS GRADO 2	4.0.	3.464	35	0,70	1.212		2.425	
INDUSTRIA ESCAPARATE	4.1.A	3.554	45	0,70	1.599	2.488		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1	4.1.B	3.607	50	0,60	1.804	2.164		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1	4.2.	3.188	50	0,60	1.594	1.913		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1	4.3.	4.098	50	0,60	2.049	2.459		
MINIPOLIGONO GRADO 1	4.4.	15.711	45	0,70	7.070	10.998		
INDUSTRIA AISLADA GRADO 3	4.5.	2.986	55	0,65	1.642	1.941		
CENTRO DE TRANSFORMACION	CT-3	65						
TOTAL MANZANA 4		36.608						

DESGLOSE TOT. APROVECHAMIENTOS	INDUST.	TERC.	COMER.
SEGUN USOS EN MANZANA 4 (en m2)	21.962	2.425	0

MANZANA 5								
EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.1.	11.508	30	0,90	3.452			
CENTRO DE COGENERACION	5.2.	1.660						

NUEVA FICHA RESUMEN PROPUESTA EN LA MANZANA 2.

MANZANA 2								
TIPOLOGIA	Nº	SUP.	OCUP	EDIF	OCU	EDIF Industrial	EDIF Terciario	EDIF Comercial.
	Parcela	m²	%	m²/m²	m²	m²	m²	m²
Industria Aislada Grado 1	2.1	11.946	50%	0,6	5.973	7.167		
Industria Adosada	2.3	4.340	Alin.	1,05	Alin.	4.557		
Industria Adosada	2.5	832	Alin.	1,05	Alin.	874		
Industria Adosada	2.6	832	Alin.	1,05	Alin.	874		
Industria Adosada	2.7	992	Alin.	1,05	Alin.	1.042		
Industria Adosada	2.8	1.178	Alin.	1,05	Alin.	1.237		
Industria Adosada	2.11	832	Alin.	1,05	Alin.	874		
Industria Adosada	2.12	832	Alin.	1,05	Alin.	874		
Industria Adosada	2.13	992	Alin.	1,05	Alin.	1.042		
Industria Adosada	2.14	1.178	Alin.	1,05	Alin.	1.237		
Industria Aislada Grado 3	2.15	2.064	55%	0,65	1.135	1.342		
Industria Aislada Grado 3	2.16	2.064	55%	0,65	1.135	1.342		
Industria Aislada Grado 3	2.17	2.676	55%	0,65	1.472	1.739		
Industria Aislada Grado 3	2.18	2.617	55%	0,65	1.439	1.701		
Total manzana 2		33.375,00				25.902		

Desglose Total Apvto según uso manzana 2 (en m²)	Industria	Terciario	Comercial	
	25.902			

Fuenlabrada, abril de 2.016

Fdo. Oscar Montoro

Arquitecto
Ingeniero de Edificación
Arquitecto Técnico

ANEXO 1. INFORMACIÓN REGISTRAL

**ANEXO 2. ORDENANZA DE APLICACIÓN.
INDUSTRIA AISLADA GRADO 1**