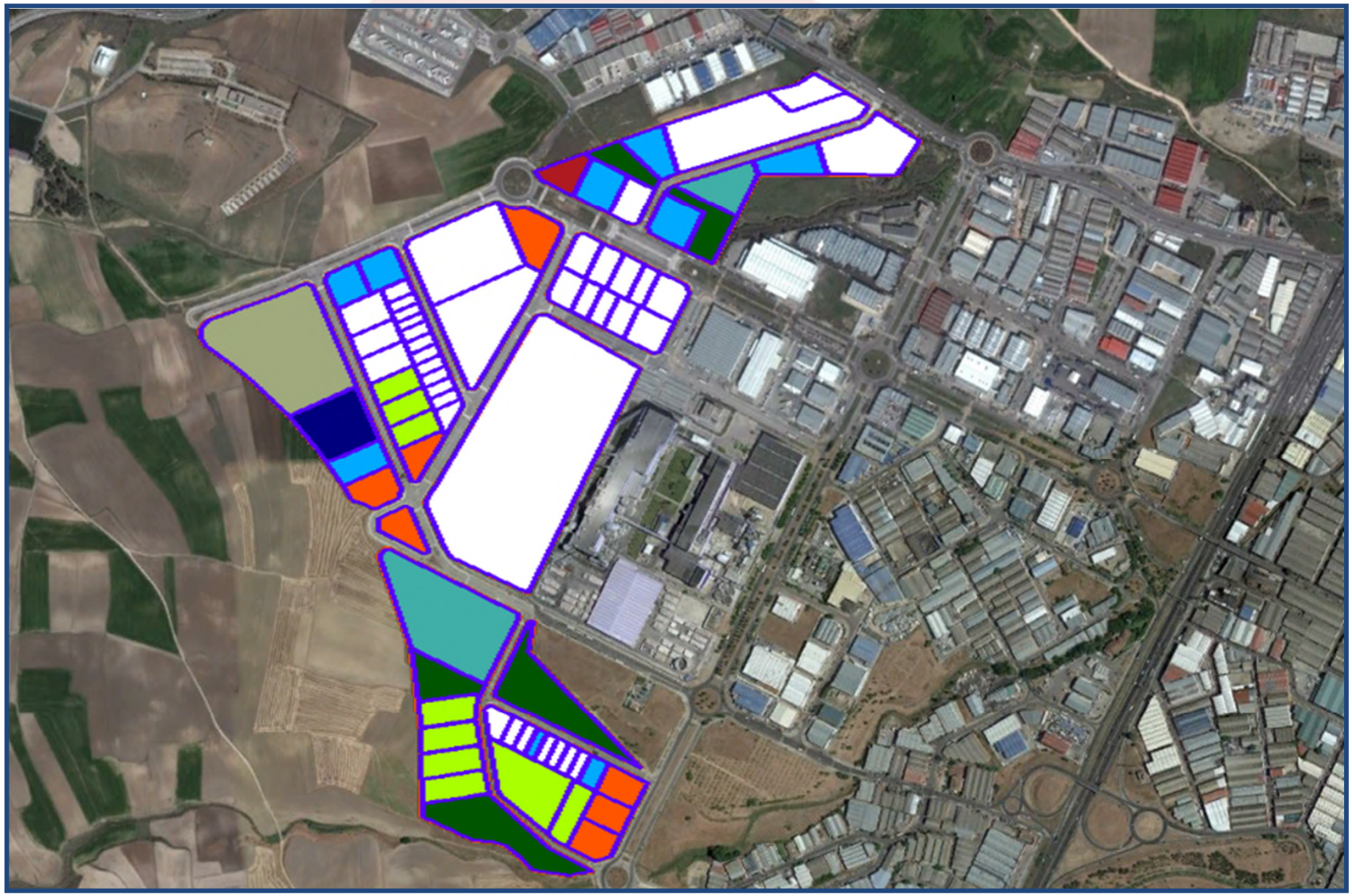
Comunidad de Madrid

El Bañuelo Parque Industrial

Ayuntamiento de FUENLABRADA

PARQUE INDUSTRIAL “EL BAÑUELO”



PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

- 15 minutos desde Madrid
- A-42 Madrid-Toledo, M-50, M-506
- Línea 471: Humanes-Fuenlabrada-Pinto
- Metrosur
- Fuenlabrada / La Serna
- 35 Km

Superficie Total: 799.035,82 m²

Superficie Parcelas: 648.466,22 m²

Superficie Viario: 150.569,60 m²

Superficie Zonas Verdes: 60.138,33 m²

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El Sector P.P. I-3 del P.G.O.U. de Fuenlabrada, Área “El Bañuelo” está gestionado por el Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, constituido por la **Comunidad de Madrid** y el **Ayuntamiento de Fuenlabrada**, cuyo objetivo es el diseño, desarrollo y puesta en marcha de una moderna área empresarial dotada de infraestructuras y equipamientos más innovadores.

Planificado para la implantación de usos industriales y terciarios, este proyecto se inicia con la Constitución del Consorcio en el año 2000 y pretende extender la consolidación y expansión del tejido industrial del cinturón sur de la Comunidad de Madrid.

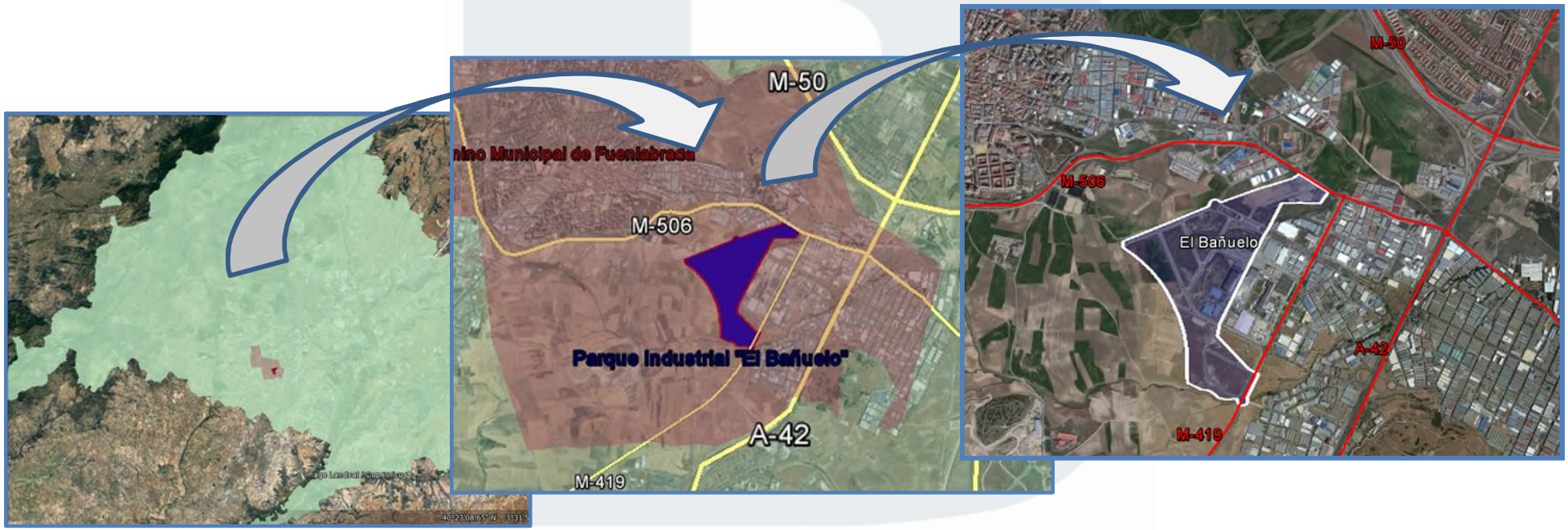
Ubicación Término Municipal de Fuenlabrada	**Edificabilidad del Sector** 0,41 m²/m²
Gestión Consorcio Urbanístico	**Usos** Industrial, Minipolígono y Terciario
Entidades Consorciadas Comunidad de Madrid Ayuntamiento de Fuenlabrada	**Sistema de Actuación** Expropiación (pago mixto en derechos edificatorios y metálico)
Superficie Total 799.035,82 m²	**Superficie Edificable** 327.061,27 m2

	TOTAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONES
Superficie m²	799.035,82	446.867,58	51.758,99	300.409,25
Superficie edificable m²	327.061,27	264.950,48	62.110,79	- - - - - - -

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El Parque Industrial "El Bañuelo" se sitúa en la zona centro-sur del municipio de Fuenlabrada, y se asienta en un **estratégico nudo de comunicaciones** que le confiere una gran accesibilidad, lo que reduce costes operativos a las empresas y aporta un importante atractivo para la instalación de las mismas.

- La autovía A-42 (<1Km) comunica con el centro de Madrid en 15 minutos y se encuentra a escasos 50 Km de Toledo.
- La vía de circunvalación M-50 (a <2Km) facilita el contacto con el resto de la corona metropolitana y los municipios circundantes.
- La carretera M-506, colindante con el Parque, permite comunicación directa con la mayor parte del cinturón industrial del Sur de la Comunidad de Madrid. Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos superior a 53.000.
- Además, la M-419 nace en el mismo parque industrial y enlaza directamente con Torrejón de la Calzada y Griñón.
- La línea 471 de autobuses interurbanos une el Parque con el centro de Fuenlabrada, Parla, Pinto y Humanes, comunicando a su vez tanto con MetroSur como con Cernanías Renfe.



PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El ámbito está localizado en un **entorno industrial plenamente consolidado,** de gran dinamismo empresarial y tradición productiva: La Cantueña, Cobo Calleja, Sonsoles, Los Gallegos o El Álamo.

El Parque ofrece un emplazamiento ideal, con unas **comunicaciones y una accesibilidad** inmejorables y en una zona industrial consolidada pero con las ventajas estructurales propias de un área moderna y bien planificada.

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

Las obras de urbanización del ámbito se iniciaron en el año 2011 y fueron **recepcionadas por el Consorcio en julio de 2016**.

Al tratarse de un polígono nuevo, disfruta de **ventajas estructurales**, tales como una disposición en avenidas amplias (Avenida de la Industria, Avenida de la Cantueña, Avenida de la Arqueología) que facilitan la circulación del tráfico, ofrece plazas de aparcamientos suficientes y múltiples accesos.

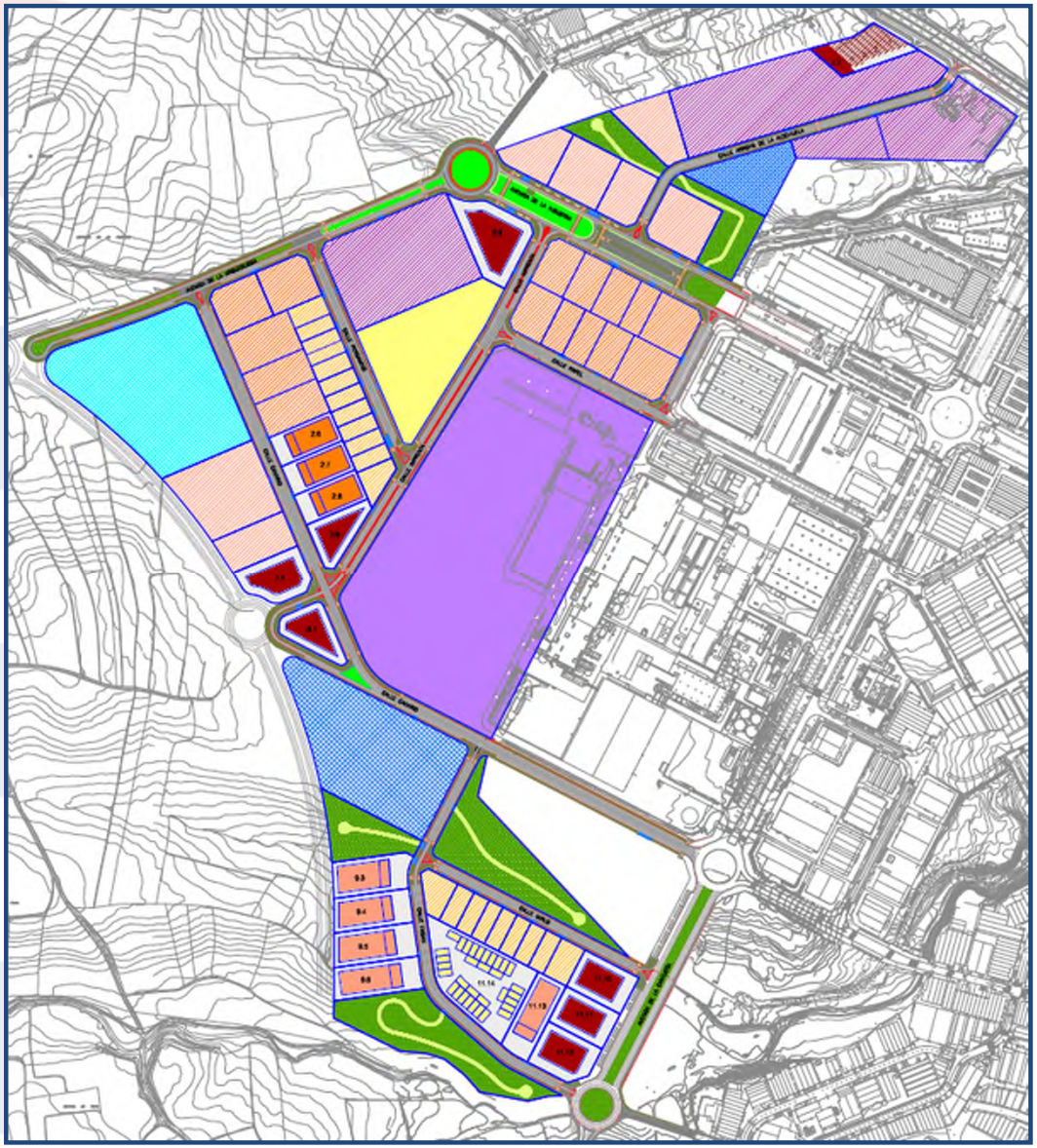
El Parque está dotado de los siguientes servicios:

- Redes Independientes de Saneamiento y Drenaje.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Telefonía y Telecomunicaciones.
- Red de Gas Natural.
- Red de Energía Eléctrica en media y baja tensión.
- Red de Alumbrado Público Eficiente.
- Señalización.
- Zonas Verdes y Red de Riego (pendiente).
- Acometidas de servicios a pie de parcela.
- Barbacanas de Acceso de Vehículos en todas las parcelas.

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El Parque Industrial "El Bañuelo" tiene posibilidades de implantación de **más de 100 empresas**, bien sean en naves aisladas, adosadas o en mini polígonos.

EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
CONSORCIO	135.753	50.823	186.576
AYUNTAMIENTO	54.618	6.030	60.648
COMUNIDAD DE MADRID	8.657	- - -	8.657
PRIVADOS	65.922	5.258	71.180
TOTAL	**264.950**	**62.110**	**327.061**



PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El entorno privilegiado en el que se encuentra el Parque, con importantes infraestructuras para la comunicación y rodeado de fuerte actividad empresarial, ha despertado el interés de **varias empresas líderes** en su sector que se han implantado.

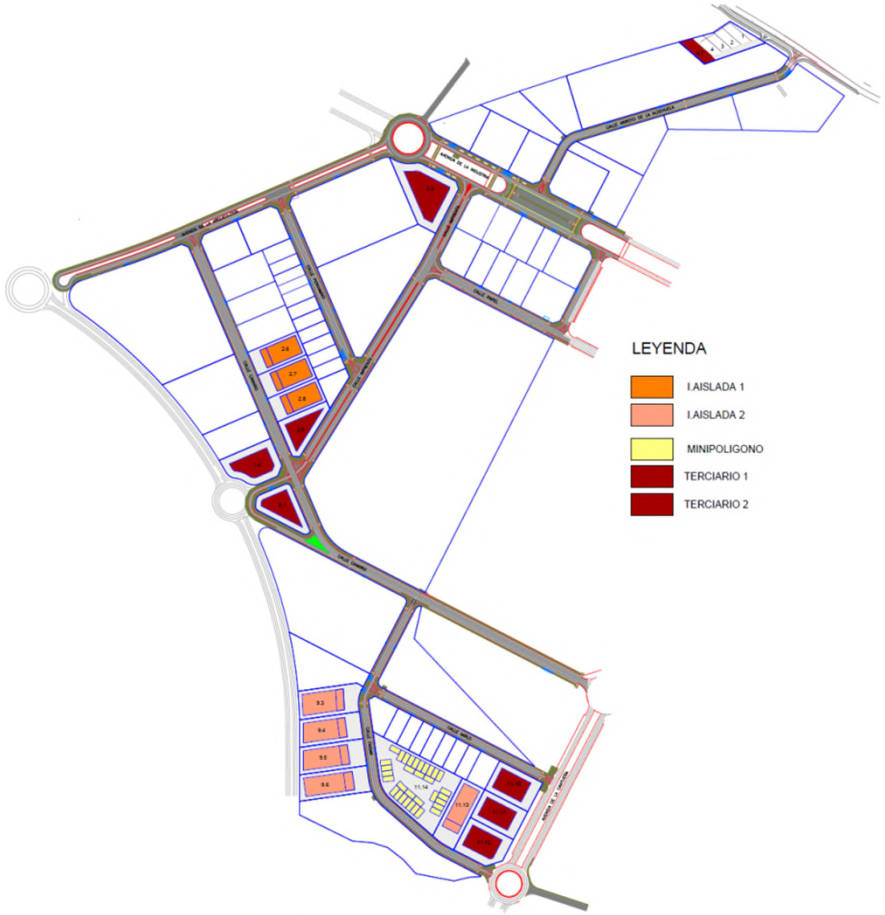
- Holmen Paper Madrid (Actual International Paper Madrid Mill): empresa líder del papel reciclado en España. Dispone de una parcela de más de 140.000 m² y ocupa a 125 trabajadores.
- Cocentro: concesionario oficial de IVECO y empresa dedicada al vehículo industrial: zona de venta de camiones, autobuses, furgonetas, vehículos, talleres para la reparación, bancos de pruebas, vehículos de asistencia.
- Coinpol: especialistas en fabricación de piscinas de poliéster desde 1970.

Estas empresas punteras han sabido reconocer las oportunidades y las ventajas competitivas que El Bañuelo ofrecía frente a otras ubicaciones, seleccionando este Parque Industrial para instalarse.

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

El Consorcio Urbanístico “El Bañuelo” es propietario de **17 parcelas** tanto industriales como terciarias con superficies que oscilan **entre 4.000 y 6.000 m²** de forma individual, llegando **hasta los 24.000m² de forma agrupada**.

La edificabilidad del uso Industrial varía según la zona de ordenanza de la parcela, situándose en 0,6 para la tipología Aislada 2; en 0,65 para la tipología Aislada 1 y Minipolígono; y en 1,2 para Terciario.



PARCELA	USO	M2 DE PARCELA	EDIFICAB.	M2 EDIFICABLES	OCUPACIÓN	ALTURA MÁXIMA (M)	TIPOLOGIA
2.6	Industrial	4.497	0,65	2.923	0,55	12,00	Aislada 1
2.7	Industrial	4.545	0,65	2.955	0,55	12,00	Aislada 1
2.8	Industrial	4.545	0,65	2.955	0,55	12,00	Aislada 1
Grupo 1	Industrial	13.587	0,65	8.832	0,55	12,00	Aislada 1
9.3	Industrial	5.926	0,60	3.556	0,50	12,00	Aislada 2
9.4	Industrial	5.707	0,60	3.424	0,50	12,00	Aislada 2
9.5	Industrial	6.055	0,60	3.633	0,50	12,00	Aislada 2
9.6	Industrial	6.161	0,60	3.697	0,50	12,00	Aislada 2
Grupo 2	Industrial	23.850	0,60	14.310	0,50	12,00	Aislada 2
11.13	Industrial	5.682	0,60	3.409	0,50	12,00	Aislada 2
11.14	Minipoligono	15.472	0,65	10.057	0,45	9,00	Minipoligono
1.4	Terciario	6.021	1,20	7.225	0,45	14,00	Terciario 1
2.9	Terciario	4.747	1,20	5.697	0,45	14,00	Terciario 1
3.3	Terciario	9.116	1,20	10.939	0,45	14,00	Terciario 1
4.7**	Terciario	1.421	1,20	1.706	0,65	10,00	Terciario 2
8.1	Terciario	4.914	1,20	5.896	0,45	14,00	Terciario 1
11.10	Terciario	5.318	1,20	6.381	0,45	14,00	Terciario 1
11.11	Terciario	5.118	1,20	6.141	0,45	14,00	Terciario 1
11.12	Terciario	5.699	1,20	6.838	0,45	14,00	Terciario 1

PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO

VENTAJAS COMPETITIVAS DEL PARQUE

- ✓ Accesibilidad: inserto en un denso entramado de vías de comunicación de primer orden: A-42, M-50, M-506.
- ✓ Ubicado en un entorno industrial consolidado con un papel vertebrador entre los polígonos existentes.
- ✓ Diseño moderno, totalmente equipado y con servicios de primera calidad y eficientes.
- ✓ Visibilidad desde carreteras y avenidas principales.
- ✓ Precios del suelo muy competitivos.
- ✓ Espacios para pequeñas, medianas y grandes empresas.

PERFIL DEL CLIENTE POTENCIAL

- ✓ Cualquier empresario que quiera establecerse en el cinturón industrial del Sur de Madrid sin perder la conexión directa con el centro de Madrid.
- ✓ Especialmente para empresarios implantados actualmente en la zona, que deseen revitalizar su empresa:
  - ❖ Ampliando la superficie de su negocio.
  - ❖ Aprovechando las ventajas competitivas del Parque.
  - ❖ Mediante la edificación de una nave que se ajuste a sus necesidades.

Comunidad de Madrid

UN ESPACIO INDUSTRIAL DE PRIMER ORDEN, CON ACCESOS PRIVILEGIADOS Y EN UN ÁREA CONSOLIDADA

PARA MÁS INFORMACIÓN:

CONSORCIO URBANÍSTICO EL BAÑUELO
Calle Poeta Joan Maragall, nº 61
Entrada por C/ Pedro Moreno nº5
28020 – Madrid

TEL: 91 171 38 65
FAX: 91 642 10 11

elbanuelo@elbanuelo.org
www.elbanuelo.org