



# Plan General de Ordenación Urbana



## Avance de Planeamiento Memoria de Ordenación Octubre 2023



Ayuntamiento de  
FUENLABRADA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**paisaje transversal**  
escuchar y transformar la ciudad

---

## **EQUIPO REDACTOR**

---

### **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS**

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto  
M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta  
Laura Reca González, arquitecta  
Jon Miranda Cuéllar, arquitecto  
Roberto Ripio González, arquitecto  
Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental

---

### **PAISAJE TRANSVERSAL**

Guillermo Acero Caballero, arquitecto  
María Cobos Averturo, arquitecta  
Luis Carvajal Palanca, arquitecto  
Cristina Díaz Sánchez, arquitecta

---

### **INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE, S.L.**

Fernando González García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

---

### **FUNDACIÓN DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID**

Rafael Marta Olmo, geógrafo. Catedrático del Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Madrid

Daniel Ferrer Jiménez, geógrafo. Profesor Contratado Doctor del Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Madrid

---

### **PROMO Assessors Consultors, S.A.**

Miquel Morell, economista  
Agustí Jover, economista  
Marc Gras, economista

---

### **CABALLERO Y FUENTES, abogados**

Rodrigo Caballero Veganzones, abogado

---

# ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	<b>3</b>
1.1.1.	MODELO TERRITORIAL Y RED AMBIENTAL	3
1.1.2.	MODELO URBANO	3
1.1.3.	DINÁMICAS SOCIOECONÓMICAS	4
1.1.4.	VIVIENDA	4
1.1.5.	PATRIMONIO CULTURAL	5
<b>1.2.</b>	<b>DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO</b>	<b>5</b>
1.2.1.	PROCESOS PREVIOS	5
1.2.2.	PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE	8
<b>2.</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>13</b>
<b>2.1.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<b>13</b>
2.1.1.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	13
2.1.2.	INTERÉS PÚBLICO	13
<b>2.2.</b>	<b>HACIA UN NUEVO MODELO URBANO</b>	<b>14</b>
2.2.1.	ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN	14
2.2.2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	14
<b>3.</b>	<b>EL MARCO DE LA PLANIFICACIÓN</b>	<b>15</b>
<b>3.1.</b>	<b>MARCO SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>15</b>
3.1.1.	AGENDA URBANA ESPAÑOLA	15
3.1.2.	OTRAS ESTRATEGIAS SUPRAMUNICIPALES	15
<b>3.2.</b>	<b>MARCO MUNICIPAL</b>	<b>17</b>
3.2.1.	PLANEA FUENLA	17
3.2.2.	AGENDA URBANA FUENLABRADA 2030	18
3.2.3.	PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE FUENLABRADA	18
3.2.4.	PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE DE FUENLABRADA	19
3.2.5.	PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE AGRARIO	19
3.2.6.	OTROS PLANES Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES	20
<b>3.3.</b>	<b>MARCO LEGAL</b>	<b>22</b>
3.3.1.	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	22
3.3.2.	LEGISLACIÓN AMBIENTAL	22
3.3.3.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	23
<b>4.</b>	<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>25</b>
<b>4.1.</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>25</b>
4.1.1.	LOS VACÍOS TERRITORIALES: UNIDADES DE DIAGNÓSTICO	25
4.1.2.	VALORACIÓN DE LAS UNIDADES	26
<b>4.2.</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR</b>	<b>28</b>
4.2.1.	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO	28
4.2.2.	TRATAMIENTO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	31

4.2.3.	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	32
4.2.4.	INCORPORACIÓN DE LA NORMATIVA ASUMIDA.	33
<b>4.3.</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>33</b>
4.3.1.	MARCO LEGAL	33
4.3.2.	DIMENSIONADO DE NECESIDADES DE VIVIENDA	33
4.3.3.	ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	34
<b>4.4.</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	<b>36</b>
4.4.1.	TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS EXISTENTES.	36
4.4.2.	NUEVOS DESARROLLOS	36
<b>5.</b>	<b>ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS</b>	<b>39</b>
<b>5.1.</b>	<b>LÍNEAS DE ACTUACIÓN</b>	<b>39</b>
<b>5.2.</b>	<b>REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA</b>	<b>39</b>
5.2.1.	JERARQUIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA	39
5.2.2.	PASEO DEL TREN	40
5.2.3.	CASCO TRADICIONAL	46
5.2.4.	TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERBLOQUE	55
5.2.5.	CREACIÓN DE NUEVAS ZONAS DE ACTIVIDAD TERCIARIA EN EL ESPACIO LIBRE	61
5.2.6.	CREACIÓN DE INCENTIVOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	68
<b>5.3.</b>	<b>REMODELACIÓN DE TEJIDOS CONSOLIDADOS</b>	<b>74</b>
5.3.1.	TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES DE REMODELACIÓN	74
5.3.2.	DEFINICIÓN DE ÁMBITOS DE REFORMA Y RENOVACIÓN (AR)	74
5.3.3.	DEFINICIÓN DE ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN (AT)	111
5.3.4.	DEFINICIÓN DE ÁMBITOS INCORPORADOS DE PLANEAMIENTO PREVIO	114
5.3.5.	RECONVERSIÓN DE TEJIDOS INDUSTRIALES OBSOLETOS	127
<b>5.4.</b>	<b>ACTUACIONES SOBRE EL TERRITORIO</b>	<b>128</b>
5.4.1.	LA FACHADA NORTE DE FUENLABRADA	128
5.4.2.	EL ÁREA DE VALDESERRANOS	136
5.4.3.	OTRAS PIEZAS TERRITORIALES	137
<b>5.5.</b>	<b>LA GESTIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>137</b>
5.5.1.	EL PAPEL DEL AYUNTAMIENTO EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO	137
5.5.2.	MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN	138
5.5.3.	RESOLUCIÓN DE PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA	138
<b>5.6.</b>	<b>AJUSTES DE DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>139</b>
5.6.1.	TÉRMINO MUNICIPAL DE LEGANÉS.	140
5.6.2.	TÉRMINO MUNICIPAL DE GETAFE	140
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>141</b>
<b>6.1.</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>141</b>
6.1.1.	CLASES DE SUELO ESTABLECIDAS	141
6.1.2.	SUELO URBANO	142
6.1.3.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	142
6.1.4.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	143
6.1.5.	SUELO NO URBANIZABLE	143
<b>6.2.</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO</b>	<b>144</b>

6.2.1.	ÁREAS HOMOGÉNEAS	144
6.2.2.	ZONAS DE ORDENACIÓN Y NORMAS ZONALES	145
6.2.3.	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	145
<b>6.3.</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>148</b>
6.3.1.	SECTORES	148
6.3.2.	EL SECTOR RESIDENCIAL	148
6.3.3.	LOS SECTORES PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA O EMPRESARIAL	148
<b>6.4.</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	<b>149</b>
6.4.1.	ÁMBITOS	149
6.4.2.	MODALIDADES DE DESARROLLO	150
<b>6.5.</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>150</b>
6.5.1.	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	150
6.5.2.	CLASIFICACIÓN	151
6.5.3.	SNUP-01. DE CAUCES Y ZONAS INUNDABLES	152
6.5.4.	SNUP-02. DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL.	153
6.5.5.	SNUP-03 DE PROTECCIÓN DEL PARQUE AGRARIO.	154
6.5.6.	SNUP-04 DE VÍAS PECUARIAS.	154
6.5.7.	SNUP-05. DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA.	155
<b>6.6.</b>	<b>CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO</b>	<b>155</b>
<b>6.7.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>	<b>159</b>
6.7.1.	INTRODUCCIÓN	159
6.7.2.	PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 8/2023, DE 30 DE MARZO, DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID	159
6.7.3.	EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL: MARCO LEGAL	160
6.7.4.	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.	161
6.7.5.	ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.	161
6.7.6.	PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	161
6.7.7.	CONTENIDO DEL CATÁLOGO	163
6.7.8.	PROPUESTA DE CATÁLOGO	165
<b>7.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>171</b>
<b>7.1.</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	<b>171</b>
7.1.1.	LA RED EXISTENTE	171
7.1.2.	ESTADO ACTUAL	171
7.1.3.	DATOS DE CONSUMO DE AGUA	173
7.1.4.	NUEVAS DEMANDAS	175
<b>7.2.</b>	<b>SANEAMIENTO</b>	<b>179</b>
7.2.1.	CUENCAS VERTIENTES	179
7.2.2.	LA RED EXISTENTE	180
7.2.3.	CONVENIOS VIGENTES Y GESTIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO	181
7.2.4.	ACTUACIONES DE MEJORA DE LA RED CONTEMPLADAS EN EL PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO FUENLABRADA	182
7.2.5.	DEPURADORAS QUE DAN SERVICIO AL MUNICIPIO	187
7.2.6.	GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES	188
7.2.7.	MEDICIONES	189

7.2.8.	NUEVOS CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES GENERADOS	190
7.2.9.	NUEVOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES GENERADOS	194
<b>7.3.</b>	<b>AGUA REUTILIZABLE</b>	<b>202</b>
7.3.1.	LA RED EXISTENTE	202
7.3.2.	DEPÓSITOS Y GRUPOS DE PRESIÓN	203
7.3.3.	MEDICIONES	204
7.3.4.	UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y RED DE AGUA REGENERADA	204
7.3.5.	NUEVAS DEMANDAS	205
<b>7.4.</b>	<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	<b>209</b>
7.4.1.	LA RED EXISTENTE	209
7.4.2.	SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN	209
7.4.3.	CENTROS DE REPARTO	213
7.4.4.	ESQUEMA REDES ELÉCTRICAS AÉREAS	214
7.4.5.	NUEVAS DEMANDAS	214
<b>7.5.</b>	<b>RED DE GAS</b>	<b>219</b>
7.5.1.	LA RED EXISTENTE	219
7.5.2.	NUEVAS DEMANDAS	220
<b>8.</b>	<b>PLANOS</b>	<b>223</b>

## 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** del **AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA**, cuya formulación ha sido abordada por el Ayuntamiento en 2022. Conforme a lo previsto en el artículo 56.2 LSCM, su contenido expresa los criterios, objetivos y propuestas generales definitorios del modelo urbanístico perseguido, que habrán de desarrollarse en la propuesta de plan que posteriormente será sometida a tramitación.

Los trabajos de revisión del PGOU de FUENLABRADA fueron adjudicados al equipo redactor formado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**, entidad adjudicataria del contrato, en el que se integran a su vez las siguientes consultoras y equipos:

- PAISAJE TRANSVERSAL SLL
- IYEMA. Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación del equipo redactor.

Madrid, octubre de 2023.



Jesús Mª Rueda Colinas  
Arquitecto



# 1. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

## 1.1. DIAGNÓSTICO TÉCNICO

A partir de los resultados del análisis del municipio, recogido en el documento de Memoria Informativa, resulta esencial extraer una serie de claves que ayuden a orientar los objetivos, criterios y propuestas de ordenación que se desarrollan en el presente documento.

### 1.1.1. MODELO TERRITORIAL Y RED AMBIENTAL

1. La ausencia de planificación territorial en el conjunto de la región y especialmente en el sur metropolitano generan un territorio poco cohesionado y en el que los procesos de localización de usos (residenciales, actividades económicas, espacios naturales y corredores ecológicos) no se producen de manera ordenada, lo que dificulta la toma de decisiones de la planificación municipal.
2. Las grandes infraestructuras generan un territorio fragmentado y de usos inconexos, conformando barreras urbanas en el término municipal que dificultan la cohesión y la continuidad tanto de los diferentes tejidos urbanos como de estos con su entorno natural.
3. La red de zonas verdes urbanas y de espacios naturales periurbanos constituyen un potencial del municipio para articular una infraestructura verde que integre los espacios naturales de valor (Arroyo Culebro, suelos agrícolas, Parque Agrario, Valdeserranos), y los conectores ecológicos (arroyos, vías pecuarias), y que fomente su protección y su conexión con el entorno urbano como elementos de disfrute de la población.
4. El municipio cuenta con un importante potencial agrícola derivado tanto de los usos agrícolas de secano como de la singularidad que supone el Parque Agrario en el contexto regional, y que debe recogerse en el modelo de planificación urbanística a futuro.

### 1.1.2. MODELO URBANO

1. A pesar de los esfuerzos desarrollados en las últimas décadas, el tejido urbano de Fuenlabrada sigue viéndose marcado por el efecto barrera que generan las grandes infraestructuras (línea ferroviaria, M-506, M-407) que requiere un esfuerzo por mejorar la cohesión y la continuidad entre las distintas zonas de la ciudad, así como una especial atención para que los nuevos desarrollos urbanos no incidan sobre esta situación.
2. Las características de los barrios de bloque abierto del municipio (homogeneidad edificatoria, altas densidades, baja eficiencia, ausencia de situaciones graves de segregación espacial) suponen una oportunidad para apostar por la regeneración urbana de los mismos, pero también generan retos derivados de los bajos niveles de renta de la población que requieren de estrategias que viabilicen las operaciones y garanticen su impacto positivo sobre la calidad urbana.
3. El Distrito Centro constituye uno de los ámbitos prioritarios de actuación, en el que resulta necesario dar respuesta a problemáticas diversas: revisión de los ámbitos de planeamiento no desarrollados, mejora de la calidad ambiental, mantenimiento de los valores identitarios del casco, aumento de los niveles de dotación y revitalización de la actividad económica.
4. Los niveles de dotación de equipamientos resultan generalmente adecuados; sin embargo, existen déficits puntuales vinculados tanto a ámbitos urbanos concretos (especialmente el casco) como a la inadecuación de la oferta al contexto de envejecimiento (centros de día y residencias). Paralelamente, esta transformación del perfil demográfico de Fuenlabrada genera un superávit de equipamientos educativos que requerirá la reconversión puntual de algunos centros educativos a otros usos.
5. La red de espacios públicos en los barrios de bloque abierto, si bien genera niveles de dotación y verde urbano por encima de los estándares, presenta problemas como la indefinición de titularidades cara a la gestión del mantenimiento, percepción de inseguridad, constricción de los itinerarios peatonales, altos consumos de agua, etc. Estas cuestiones requieren pues de una revisión de la ordenación de estos espacios y de la definición de criterios para su mejor diseño y gestión.

6. El suelo industrial y de actividades económicas del municipio se encuentra en un notable estado de obsolescencia (ocupaciones de parcela muy elevadas, ausencia de espacios libres, problemas de movilidad y aparcamiento, homogeneidad y especialización en actividades de bajo valor añadido), que requiere estrategias que incentiven su renovación a futuro, generando espacios de mayor calidad y capacidad de atracción de nuevas empresas.
7. Las ordenanzas de uso industrial y sus modificaciones posteriores no han supuesto un incentivo suficiente para la recualificación de los tejidos industriales de la ciudad, y las transformaciones producidas en este marco normativo han sido escasas. Existe pues el riesgo, si no se interviene, de alcanzar una degradación del tejido industrial que impida su adaptación a las dinámicas económicas actuales.
8. Los polígonos industriales insertos o colindantes con la trama urbana residencial (Polígono de La Estación, Constitución, Vereda del Tempranar), suponen importantes puntos negros por su estado de deterioro y su impacto sobre la calidad del conjunto urbano, configurándose como espacios de oportunidad para su renovación.
9. A pesar de las buenas condiciones de la ciudad para generar un modelo de movilidad blanda (orografía y distancias accesibles, distribución de recursos y servicios, compacidad del modelo urbano), la movilidad peatonal y ciclista se ve lastrada por una accesibilidad deficiente (dimensiones de aceras, barreras arquitectónicas) y por el efecto barrera de las grandes infraestructuras.
10. El vehículo privado tiene un impacto muy negativo sobre el espacio urbano, especialmente en los barrios más antiguos (casco y barrios de bloque abierto), lo que hace necesario estrategias para aumentar la dotación de plazas fuera de calzada.

### 1.1.3. DINÁMICAS SOCIOECONÓMICAS

1. El perfil demográfico de la ciudad ha experimentado un proceso de envejecimiento que previsiblemente continuará en las próximas décadas y que hace necesario revisar el modelo urbano (especialmente en materia de servicios para las personas mayores) atendiendo a las necesidades de este sector de población.
2. Se ha producido en los últimos años un proceso de pérdida de población, especialmente en los tramos de edad entre los 25 y los 39 años, con destino hacia otros municipios del entorno, lo que resulta indicativo de las necesidades de vivienda en la ciudad.
3. Los bajos niveles de renta y estudios de la población configuran un perfil de población de mayor vulnerabilidad en comparación con la media regional y una situación laboral precaria, que convierten a Fuenlabrada en un municipio vulnerable ante crisis económicas.
4. Fuenlabrada es, después de la Madrid capital, la segunda ciudad de la región con mayores unidades productivas, lo que genera un tejido económico muy dinámico y diverso, si bien focalizado en actividades de valor medio-bajo y en una estructura empresarial de pequeño tamaño.
5. La dinámica de terciarización de la economía regional tiene su reflejo en el tejido productivo local, si bien este sigue manteniendo un importante peso en el sector secundario y en el sector primario.
6. A pesar del crecimiento del sector terciario, se producen desfases entre el perfil laboral de la población residente y la actividad económica en el municipio, lo que indica un potencial de crecimiento en sectores como los servicios profesionales, a empresas y financieros.
7. El grado de ejecución de los ámbitos previstos en el Plan general para la actividad económica es inferior que en los ámbitos residenciales, existiendo todavía importantes bolsas de suelo por desarrollar y desarrollado sin colmatar.
8. El comercio de proximidad se encuentra en retroceso, si bien la densidad y compacidad del tejido urbano permite el mantenimiento de zonas comerciales tanto en el centro como en algunos ejes principales en el resto de barrios. Las bandejas y galerías comerciales, por su parte, presentan una casuística diversa, con algunas renovadas y en uso y otras con baja o nula ocupación y en estado de obsolescencia.

### 1.1.4. VIVIENDA

1. El municipio no ha desarrollado políticas significativas en materia de vivienda pública, lo que genera dificultades de acceso a población joven y población de recursos limitados.

2. Los fenómenos de salida de la población en los últimos años resultan indicativos de la escasez de oferta de vivienda y de su inadecuación al perfil poblacional (nivel adquisitivo, tamaño de familias).
3. Existe una oportunidad para la diversificación de los modelos residenciales, aumentando la oferta de vivienda en alquiler y explorando modelos innovadores (vivienda tutelada y de servicios compartidos, cohousing, etc.).
4. El modelo de desarrollo residencial contenido de la ciudad en las últimas décadas ha posibilitado un crecimiento controlado, ha minimizado el impacto de la crisis sobre la consolidación de los nuevos barrios, y ha generado unas bajas tasas de vivienda vacía y de vivienda pendiente de desarrollo, si bien genera actualmente carencias en la oferta de vivienda.

### 1.1.5. PATRIMONIO CULTURAL

1. Fuenlabrada no cuenta con un patrimonio cultural de valor excepcional, y en las últimas décadas se ha producido la desaparición de elementos significativos como el edificio descatalogado de calle de la Plaza 11 y de numerosas construcciones tradicionales cuyo conjunto constituye un elemento identitario de Fuenlabrada.
2. El casco histórico conserva no obstante algunos elementos de valor, así como algunas edificaciones tradicionales representativas de su pasado agrícola y de su evolución histórica.

## 1.2. DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO

Complementariamente a las conclusiones del trabajo de análisis recogidas en el apartado anterior, se desarrollan aquí los resultados del trabajo desarrollado con diferentes agentes sociales, económicos y sectoriales a través tanto del proceso de participación realizado en paralelo a la elaboración del presente Avance como de otros procesos previos desarrollados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en los últimos años.

Este diagnóstico participativo permite pues identificar las inquietudes, valores y necesidades de los distintos agentes en torno a las cuestiones que abordará el Plan General, buscando con ello garantizar que los criterios y las propuestas de ordenación se alineen con dichas percepciones.

### 1.2.1. PROCESOS PREVIOS

Con la previsión de la puesta en marcha del proceso de Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de Fuenlabrada inició en 2019 un trabajo de reflexión estratégica en torno a su modelo urbano que se ha materializado en diferentes trabajos:

- **‘Planea Fuenla’**, un amplio proceso participativo desarrollado en 2019 con el objetivo de identificar las prioridades y líneas de desarrollo urbano futuro. Este proceso constó de múltiples actividades (entrevistas, recorridos por los barrios, cuestionarios, actividades con colectivos específicos, grupos de discusión por temas clave) que permitieron recoger las percepciones de los distintos agentes respecto del modelo de ciudad.
- **Agenda Urbana Fuenlabrada 2030**, proyecto de planificación estratégica desarrollado de acuerdo a la metodología establecida por la Agenda Urbana Española y que incorporó un proceso de participación con agentes tanto para la revisión y el contraste del diagnóstico elaborado en torno a los 10 Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana como para la definición y priorización de los objetivos y proyectos que conforman el Plan de Acción de la Agenda Urbana Fuenlabrada 2030.

Se recogen a continuación, de modo sintético, los principales resultados participativos de estos procesos. Si bien estos se han desarrollado con alcances y contenidos que en ocasiones exceden el ámbito de actuación de la presente revisión, permiten identificar conclusiones valiosas, que se recogen estructuradas de acuerdo a los temas del apartado anterior.

#### 1.2.1.1. Modelo territorial y red ambiental

Los procesos de participación desarrollados en el marco de la Agenda Urbana y Planea Fuenla resultan significativos en las cuestiones ambientales y territoriales por ser las que menos valoraciones recogen y, salvo en el caso de los agentes vinculados específicamente a ellas, raramente emergen de manera espontánea en el discurso de los participantes.

- Las consideraciones medioambientales del tejido social se focalizan en la mejora del verde urbano, encontrándose prácticamente ausentes consideraciones en el ámbito de la biodiversidad, la conectividad natural o el metabolismo urbano –energía, contaminación, residuos-.
- Los resultados de los procesos mostraron un bajo nivel de utilización de los espacios naturales del municipio en favor de los espacios verdes urbanos y de los espacios naturales de municipios colindantes –como en el caso de Bosque Sur-, lo que pone de manifiesto una falta de consideración de estos espacios en las políticas urbanas.
- Los agentes con mayor conocimiento de estos espacios apuntan al mal estado de los mismos –problemas de vertidos, falta de información- y a los problemas de accesibilidad que generan las infraestructuras y las vías de tráfico como las principales razones de su baja consideración.
- El Parque Agrario, por su parte, aparece tan solo en las acciones con agentes vinculados al sector agrario, con un bajo nivel de conocimiento por parte de la población general, si bien creciente en los últimos años. Los agentes del sector, en cambio, expresan las importantes barreras para el desarrollo del Parque Agrario, como son la desconexión de la propiedad del suelo y el trabajo, la falta de relevo generacional, la falta de programas formativos efectivos y la carencia de canales de comercialización y distribución, y apuntan a su vez a aspectos específicos a incorporar a través del planeamiento, como la creación de una figura específica de protección del Parque Agrario, la regulación de los usos terciarios y la normativa de instalación de invernaderos.
- La naturalización del espacio urbano aparece como iniciativa prioritaria para la mejora ambiental de la ciudad, manteniendo la presencia del verde en el espacio público y fomentando su paulatina transformación bajo criterios de bajo mantenimiento y uso de recursos. Esta cuestión supone una oportunidad para avanzar en una consideración integral del medio ambiente urbano.

### 1.2.1.2. Modelo urbano

Las cuestiones relacionadas con el entorno urbano reciben una valoración mayoritariamente positiva, especialmente en relación a la dotación de equipamientos y espacios públicos y la oferta de proximidad de los barrios. Así, las valoraciones recogidas se orientan no tanto hacia la mejora en términos cuantitativos como cualitativos, identificándose la necesidad de mejorar la calidad del espacio urbano, la movilidad peatonal, y la necesidad de adecuación de la red de equipamientos a las necesidades actuales. En general, la visión de la población prioriza la actuación municipal sobre la ciudad existente, incidiendo especialmente en la necesidad de regeneración de barrio y particularmente del centro de la ciudad.

- La regeneración de barrios, la mejora del casco y la rehabilitación de vivienda aparecen como las actuaciones prioritarias, para lo que será necesario hacer frente a las barreras derivadas del perfil socioeconómico de los residentes, las dificultades para la gestión de ayudas y el bajo atractivo para el sector inmobiliario.
- La valoración de la dotación de espacios públicos, tanto grandes parques como espacios estanciales de proximidad es mayoritariamente positiva, y el nivel de equipamiento y mantenimiento se considera bueno. No obstante, sí se identifica la necesidad de trabajar en la mejora de estos espacios, especialmente en materia de naturalización y adaptación a las necesidades de diferentes colectivos.
- La baja calidad ambiental y de la urbanización, la escasez de espacios y su bajo nivel de equipamiento y naturalización son algunas de las principales carencias en el Casco Antiguo, cuestiones que se consideran esenciales para mejorar su imagen y su atractivo.
- A diferencia de en otros lugares, los acuerdos entre comunidades y ayuntamiento para el mantenimiento de estos espacios no generan conflictos, y éstos se entienden como espacios que aportan calidad y verde urbano. Si bien su habilitación como espacios estanciales para las comunidades no se considera un aspecto relevante, sí se detectan problemas puntuales de percepción de inseguridad o dificultades de accesibilidad, que requieren una reflexión sobre su diseño y su función.
- La dotación, accesibilidad y oferta de centros educativos, sanitarios, deportivos, culturales, centros cívicos, etc. se considera buena prácticamente en todos los barrios, siendo solo mejorable su mantenimiento y especialmente su nivel de saturación.

- La única demanda extendida en materia de equipamientos es la relativa a la dotación de centros de mayores, centros de día y residencias, algo que se considera necesario abordar en el contexto de envejecimiento demográfico general.
- La movilidad a pie es la segunda más relevante en los desplazamientos internos –el primero para los perfiles de población joven-, y las distancias y orografía de la ciudad se consideran adecuadas para ello. Se identifica no obstante una carencia de itinerarios peatonales largos adaptados para el paseo.
- El impacto que las infraestructuras –principalmente la M-506 y las vías del tren- generan en la conectividad entre barrios y zonas queda reflejado en el peso que se otorga a la mejora de los pasos, algo compartido en todos los distritos y colectivos –salvo jóvenes y población de origen extranjero-. Se constata además una evolución en el peso que esta cuestión ha tenido en la visión de los agentes, apareciendo como proyecto prioritario en el proceso de participación desarrollado para la Agenda Urbana, por encima incluso de la regeneración del Distrito Centro.

### 1.2.1.3. Dinámicas socioeconómicas

Dentro de este tema se recogen un espectro amplio de cuestiones, por lo que las valoraciones son diversas por subtemas y colectivos. En los aspectos económicos, resulta significativa el escaso peso que la actividad industrial tiene en las valoraciones de la población general –no así obviamente en el caso de las entidades de conservación y los empresarios- y se limitan por lo general al impacto negativo que generan determinados suelos industriales insertos en la trama urbana. Igualmente, el comercio urbano, si bien se reconoce en decadencia, no se percibe como un tema clave.

Los aspectos sociales no son tampoco una de las cuestiones prioritarias, reconociéndose de manera generalizada la ausencia de conflictos crónicos o de gravedad, la buena labor municipal en materia de servicios sociales y el carácter abierto y de acogida de la ciudad. Este aspecto solo emerge de manera más clara en relación a la situación del centro de la ciudad, y habitualmente desde la visión de que el futuro de este barrio pasa por la llegada de nueva población.

- Los agentes industriales reconocen como valor las ventajas que ofrecen el espacio industrial y comercial en los polígonos de Fuenlabrada por su ubicación, sus condiciones y sus infraestructuras, así como las oportunidades y sinergias que se abren derivados de la importante masa crítica.
- El estado general de las infraestructuras y espacios de los polígonos, y la mala imagen de estos aparecen como uno de los aspectos que se consideran más negativos o mejorables, tanto por parte de usuarios y trabajadores de los mismos como por entidades de conservación y empresas.
- El análisis de las dinámicas de uso de los polígonos muestra que las personas trabajadoras apenas realizan otra actividad más allá de la restauración, apuntándose por los técnicos vinculados a los polígonos las limitaciones normativas para la implantación de otras actividades.
- La reconversión de los polígonos de La Estación y Constitución Sur aparecen como una de las prioridades principales para los agentes, especialmente en el marco de la elaboración de la Agenda Urbana, identificándose como espacios que generan un impacto negativo sobre el entorno urbano, especialmente en el entorno próximo al centro.
- A pesar de la pérdida generalizada de actividad comercial en casi todos los barrios de la ciudad, la desaparición del pequeño comercio no aparece como un problema de peso para la población, que ha derivado sus hábitos de consumo hacia las medianas superficies. El decaimiento de galerías y piezas comerciales exentas no se percibe tampoco como una prioridad.
- La dinamización de la actividad económica aparece como la segunda prioridad de mejora del centro, fruto de la consideración de falta de actividades como el principal aspecto negativo del mismo, algo que reafirman los agentes de la ciudad en el deseo de que Fuenlabrada tenga un centro activo y dinámico. La evitación de un excesivo peso del ocio nocturno registra un alto consenso, si bien se considera que no se han generado actividades alternativas que reemplacen a este.
- A nivel social, los agentes no identifican procesos de segregación espacial muy marcados ni barrios especialmente estigmatizados, si bien el entorno de Fuenlabrada Central aparece puntualmente en las valoraciones negativas tanto de los agentes –sensación de inseguridad, presencia policial-.

- A pesar de la valoración marcadamente positiva en relación a la cohesión social del municipio, sí se identifica una dinámica diferente en los nuevos barrios, aspecto consecuente con la tipología de dichos barrios y con los hábitos de ocio y laborales de la población que los habita.

#### 1.2.1.4. Vivienda

La vivienda se identifica quizás como el principal problema identificado por los agentes. Se trata del tema en el que se recoge una mayor cantidad de percepciones negativas, y un aspecto sobre el que el Plan General deberá necesariamente incidir.

La vivienda resulta además un tema muy transversal, sobre el que incide tanto la población adulta –por las necesidades de regeneración de barrios-, los jóvenes –por las dificultades de acceso a la vivienda-, los residentes del centro –por el estado de paralización del mercado inmobiliario- y, lógicamente, el propio sector inmobiliario –por la carencia de suelo para el desarrollo de nueva vivienda-.

- Las percepciones de los agentes identifican la vivienda como uno de los principales problemas de la ciudad –cuestión no obstante generaliza en el conjunto de la región madrileña por la presión existente-, debido principalmente a la escasa oferta y la dificultad para acceder a viviendas a precios asequibles.
- Los problemas de acceso se consideran especialmente relevante en el caso de los jóvenes, como muestran tanto las tendencias de salida hacia municipios de la siguiente corona como el mayor peso que estos otorgan a la creación de nueva vivienda y a lo inadecuado de la misma.
- A pesar de los problemas de vivienda, el proceso de crecimiento de la ciudad en comparación con otros municipios y la ausencia de desarrollos inacabados se valora positivamente, especialmente por los agentes del sector inmobiliario.
- Vivero, Loranca y Hospital aparecen como los barrios mejor valorados por la población, si bien debe realizarse una reflexión sobre la sostenibilidad y el impacto que generan estas tipologías en los posibles desarrollos futuros.
- Algunos agentes identifican la necesidad de ofrecer nuevos productos que resulten económicamente viables para otros perfiles, fundamentalmente jóvenes solteros o en pareja y población mayor y que diversifiquen la oferta de productos –viviendas tuteladas, viviendas temporales, co-housing, lofts, unifamiliares aisladas-.
- El agotamiento del suelo hace que el sector identifique el centro como la principal vía de desarrollo inmobiliario, si bien las bajas rentabilidades y su estado de abandono suponen un problema para ofrecer vivienda de calidad.

#### 1.2.1.5. Patrimonio cultural

El Patrimonio Cultural apenas tiene presencia en los procesos participativos desarrollados, hecho lógico dado el proceso de transformación y sustitución de los principales elementos de valor histórico de la ciudad en las últimas décadas.

Además, el estado de degradación del centro, y los problemas que este sufre, hacen priorizar estos aspectos por encima de las cuestiones patrimoniales. No obstante, en el discurso de los agentes el centro aparece a menudo referido como el espacio de identidad de Fuenlabrada, y como un barrio en el que deben potenciarse sus singularidades respecto al resto de la ciudad.

### 1.2.2. PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE

A pesar de la amplitud de los procesos participativos desarrollados anteriormente, y de la utilidad que estos han tenido para orientar el proceso de elaboración del presente Avance, se ha considerado pertinente durante esta fase profundizar en algunas cuestiones específicas vinculadas a la revisión del planeamiento.

Para ello, se han realizado entrevistas y reuniones con diferentes agentes vinculados a aspectos específicos del planeamiento, reforzando la visión de personas especialistas en algunas de las materias objeto de la revisión. Así, las entrevistas realizadas se han centrado en agentes sectoriales, tales como:

- Entidades Urbanísticas de Conservación de Polígonos Industriales.
- Agentes del sector inmobiliario y de la rehabilitación.

- Profesionales vinculados al urbanismo, la arquitectura y la rehabilitación.
- Agentes sectoriales específicos.

Estas entrevistas han permitido profundizar en aspectos concretos del planeamiento, y especialmente en cuestiones normativas y de ordenación de los distintos usos del municipio. Dada la particularidad de los aspectos tratados, las conclusiones se recogen a continuación estructuradas por los principales temas abordados en las mismas:

### 1.2.2.1. Regeneración y Renovación urbana

Las valoraciones recogidas en relación a la mejora de la ciudad existente se han orientado hacia dos aspectos:

- Por un lado, en la necesidad de organizar de manera coordinada las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana. Se detecta en este sentido un riesgo de pérdida de identidad de la ciudad y sus barrios como efecto de la aplicación de soluciones de eficiencia energética (particularmente el SATE) de manera particularizada por cada comunidad de propietarios, sin la existencia de criterios que permitan conservar la identidad de las distintas promociones.
- Por otro, se plantea la oportunidad de mejorar la calidad de los espacios libres interbloque en relación con la seguridad, con sus posibilidades de uso, con su accesibilidad, etc.

Si bien los aspectos normativos resultan en el caso de los barrios de bloque abierto menos relevantes que en otros casos (como se explica más adelante en el casco), sí se considera necesario revisar la normativa de compatibilidad de usos, incentivando la creación de locales comunitarios, espacios de almacenamiento para las viviendas, salas de reuniones, etc. que permitan el aprovechamiento de las plantas bajas de los bloques, especialmente en los casos en las que estas se encuentran valladas y sin uso.

Por otro lado, y si bien de manera más puntual, se apuntan posibles iniciativas de renovación de los nuevos barrios (especialmente las zonas de Vivero, Hospital y Universidad), vinculadas a la reconversión de las parcelas de uso terciario para las que no existe demanda para su uso residencial. Esta cuestión se liga además a la posibilidad de explorar fórmulas más innovadoras de vivienda, como son la vivienda tutelada para personas mayores, viviendas en alquiler para jóvenes, co-housing, etc.

Otro aspecto vinculado a la ciudad consolidada es la conversión de locales comerciales en vivienda, un fenómeno que se ha ido produciendo en los últimos años como consecuencia de la pérdida de actividad comercial a pie de calle. Se considera una cuestión a revisar en el nuevo plan, tanto para la ciudad existente como en los posibles nuevos barrios.

### 1.2.2.2. Casco antiguo

El casco antiguo constituye uno de los temas clave para los agentes entrevistados, hecho por otro lado lógico ya que la actual ausencia de nuevo suelo para el desarrollo residencial lleva al sector de la inmobiliario y de la edificación a actuar sobre esta zona de la ciudad.

En este sentido, se recogen multitud de valoraciones específicas que, si bien son objeto de fases posteriores del proceso de revisión, sí cabe aquí señalar:

- Se manifiesta la dificultad en ocasiones para materializar las exigencias de dotación de plazas de aparcamiento, planteándose la posibilidad de explorar fórmulas alternativas: aprovechamiento del subsuelo en viario público, monetización de dicha dotación de plazas para la creación de aparcamientos públicos, etc.
- Se propone incentivar la habilitación de espacios exteriores en viviendas en el casco al considerarse una demanda en auge, especialmente tras la pandemia, mediante su exclusión de la superficie edificable, así como flexibilizar su habilitación en cubierta.
- Se plantea flexibilizar la normativa en materia de locales comerciales, valorando su exclusión del límite de 12 metros de fondo edificable y abriendo la posibilidad de uso de las plantas sótano y semisótano.

Las unidades de ejecución en el casco son otro de los aspectos que más valoraciones recibe. Por lo general se considera necesaria una profunda y pormenorizada revisión de las mismas. Las principales barreras para su desarrollo se considera que han sido:

- Una excesiva disgregación de la propiedad que hace necesaria la redelimitación de algunas de estas excluyendo de las mismas propiedades sin voluntad de desarrollo (p.ej. UE-5, UE-7, UE-8).
- La edificabilidad limitada prevista en algunas de ellas (UE-1, UE-11, UE-15).
- La falta de proactividad de los propietarios y, en ocasiones, los conflictos internos, que probablemente requieran en ciertas situaciones una actitud más proactiva por parte del Ayuntamiento.

Por último, se ha abordado con algunos agentes la situación de las edificaciones tradicionales del casco (antiguas viviendas agrícolas, viviendas de regiones). Si bien se consideran un elemento de identidad del casco que debería conservarse en puntos concretos, y se identifica cierta demanda para su rehabilitación por parte de potenciales habitantes, se reconoce que estas viviendas tienen unos bajos estándares de habitabilidad, así como la existencia en ocasiones de patologías derivadas de la baja calidad constructiva.

### 1.2.2.3. Polígonos industriales

Las valoraciones recogidas en relación con los polígonos industriales del municipio se estructuran en dos grandes ámbitos. Por un lado, la valoración del estado funcional de los mismos, por otro, los aspectos relacionados con las ordenanzas industriales del Plan general vigente.

En relación con la primera cuestión, las valoraciones recogidas hacen referencia al deficiente estado de los polígonos industriales, apuntándose los siguientes aspectos a considerar:

- La necesidad de mejora de la movilidad, aspecto que, si bien excede el alcance del plan, si permite identificar necesidades de mejora de los itinerarios peatonales en los mismos.
- La posibilidad de habilitar los espacios libres y dotaciones públicas como zonas de aparcamiento al constituir esta la principal necesidad en estos espacios. Complementariamente, se apunta también en las oportunidades de utilización de los equipamientos públicos como centros de servicios (locales, espacios de oficina, guarderías y servicios colectivos, etc.).
- En materia de regeneración de los tejidos industriales, se apunta a la oportunidad vinculada a la implantación de energías renovables, que además abre posibilidades para la sustitución de cubiertas de fibrocemento, muy extendidas en los polígonos de la ciudad.

En relación con los aspectos normativos, los agentes entrevistados manifiestan valoraciones marcadamente negativas. Si bien se asume la falta de planificación en el desarrollo de los polígonos de la ciudad como principal causa de las disfunciones, se considera necesaria una regulación de usos más flexible, incidiéndose sobre los siguientes aspectos:

- En primer lugar, se considera que la modificación puntual nº 9 no ha supuesto un incentivo suficiente para la regularización de las condiciones de ocupación y edificabilidad bajo la posibilidad de implantación de usos terciarios exclusivos.
- Esta cuestión ha supuesto un freno a la reconversión del tejido productivo, especialmente para la implantación de usos terciarios en los polígonos, tanto de carácter comercial como de otros tipos (gimnasios e instalaciones deportivas, academias, etc.).
- Este aspecto se achaca tanto a la reducida capacidad inversora de las empresas que desean instalarse como a la tendencia de las empresas del sector terciario, especialmente comercial, a maximizar la superficie en planta baja, tanto para los espacios expositivos como para el almacenamiento.
- Todos estos fenómenos generan consecuentemente una alta irregularidad en los procesos de legalización, la solicitud de licencias y el posterior uso real de la superficie edificada.

### 1.2.2.4. Nuevos desarrollos residenciales

Por último, las entrevistas con los agentes han permitido abordar los aspectos relativos a los potenciales nuevos crecimientos. A este respecto se constatan las diferencias del desarrollo urbano de Fuenlabrada respecto de otros municipios del entorno, valorándose positivamente el desarrollo contenido y más sostenible que se ha producido en el municipio.

No obstante, la actual falta de oferta se considera un factor determinante del aumento de precios de la vivienda en el municipio, especialmente en los nuevos barrios, como el Vivero. En este sentido, se considera

necesario mantener la estrategia de crecimiento contenido, pero incorporando la planificación de nuevos desarrollos.

En relación con estos posibles nuevos desarrollos, se considera pertinente plantear un modelo de mayor densidad de la existente en el Vivero por su impacto positivo en términos de consumo de suelo, vitalidad urbana y mantenimiento de los servicios. Asimismo, en relación al sistema de gestión se recogen valoraciones diversas. Por un lado, se considera que el sistema por expropiación ha facilitado los procesos de desarrollo y ha permitido su avance incluso en situaciones de disgregación de la propiedad; por otro, se cuestiona la viabilidad de este modelo en el actual contexto económico.



## 2. OBJETIVOS

### 2.1. JUSTIFICACIÓN

#### 2.1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Examinado el vigente Plan General de Fuenlabrada a la luz del diagnóstico realizado y de la realidad urbanística materializada desde sus determinaciones, se constatan una serie de circunstancias que aconsejan su revisión:

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.
2. Alcanzado el desarrollo de todos los sectores de suelo urbanizable programado, excepto el PP-II.1, se impone una reflexión en relación con la conveniencia de clasificar nuevo suelo para atender la demanda futura de viviendas, o si debe optarse por la reutilización de tejidos urbanos consolidados transformando las condiciones de uso, implementando la solución idónea a través del nuevo plan.
3. Sistematizar y homogeneizar el planeamiento de ordenación pormenorizada aprobado en ejecución del vigente PGOU, asumiendo su ordenación a través de Normas Zonales específicas dentro del suelo urbano, que recojan las particularidades de sus instrumentos de desarrollo. En las Áreas de Planeamiento en Desarrollo se identificarán las obligaciones pendientes de cubrir por parte de los propietarios en aquellas áreas parcialmente ejecutadas, para su mantenimiento como carga no imputable al Ayuntamiento.
4. Analizar la situación de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano delimitadas por el anterior plan, identificando los posibles motivos por las que algunas no han sido objeto de desarrollo y proponiendo las modificaciones necesarias para viabilizarlas.
5. Necesidad de adaptar la regulación de las zonas industriales a la evolución de las características y tecnologías presentes en los nuevos espacios productivos.
6. Necesidad de adaptar la clasificación del suelo y la regulación del no urbanizable a las singularidades de cada pieza territorial. Entre otras piezas deben destacarse:
  - a. Parque Agrario.
  - b. Parque Solar Fotovoltaico Cruz – La Vega.
  - c. Valdeserranos.
7. Necesidad de adaptar el planeamiento a la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, aprobada con posterioridad al vigente PGOU.
8. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental.

Desde estas premisas se plantea un nuevo Plan General para Fuenlabrada, con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

#### 2.1.2. INTERÉS PÚBLICO

El interés público de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de afrontar las necesidades enunciadas en el anterior epígrafe, actualizando el marco normativo municipal a la diversa y prolija legislación urbanística, ambiental y sectorial, aprobada desde la entrada en vigor del vigente PGOU de 1999.

## 2.2. HACIA UN NUEVO MODELO URBANO

### 2.2.1. ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN

El **Plan General de Ordenación Urbana** es un documento técnico y normativo que **sirve para planificar cómo va a ser la ciudad en los próximos años o décadas**, pensando en futuras transformaciones y crecimientos. Dentro del proceso de elaboración del PGOU, el documento de **Avance** es el instrumento que permite iniciar el proceso de reflexión sobre la situación actual y el futuro de la ciudad y el territorio bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible, capaz de afrontar los retos globales desde una perspectiva local.

El nuevo PGOU debe actuar como marco de referencia general con una visión integradora, a partir de las estrategias y los objetivos que orientarán el desarrollo sostenible del municipio para los próximos años. De esta manera, el Plan establecerá tanto las directrices de una visión general como las actuaciones viables y programadas a corto, medio y largo plazo para el cumplimiento de una “hoja de ruta” integral y estratégica.

Examinado el PGOU de 1999 y a la vista del grado de desarrollo de sus determinaciones y propuestas, así como de las necesidades previsibles que deberá atender el nuevo Plan General, debe plantearse una intensa reformulación de sus previsiones y propuestas, tanto desde el punto de vista de la ordenación como de la gestión, buscando impulsar un modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible.

Las innovaciones que en tal sentido deberán introducirse tendrán que respetar, no obstante, el marco de los derechos consolidados en razón del planeamiento anterior, garantizando la seguridad jurídica de todos los agentes que operan sobre el medio urbano y el territorio en general.

### 2.2.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

El reto de la revisión del Plan General consiste en asumir el entramado físico, socioeconómico y jurídico de la ciudad existente, pero buscando mejorar todos los aspectos de la vida urbana. Para ello se adoptarán los siguientes criterios a la hora de decidir sobre las determinaciones de ordenación:

1. Mejorar la calidad de vida de los fuenlabreños en términos de igualdad, eliminando diferencias en el nivel de dotaciones y en la calidad urbana entre los distintos barrios.
2. Crear espacios funcionales y competitivos para el desarrollo de actividades económicas, fijadoras de empleo en el municipio, que fomenten la creación de sinergias entre empresas y entidades. Para ello se priorizará la reutilización de las áreas de actividad existentes y transformando sus condiciones de aprovechamiento y uso
3. Propiciar una mejor utilización del territorio, un uso más eficiente de los recursos naturales y energéticos, introduciendo en la ciudad medios y criterios de movilidad sostenible.
4. Regeneración de la ciudad consolidada y mejora de los barrios, espacios públicos, equipamientos, vivienda, modelo de movilidad, etc.
5. Limitar el consumo de nuevo suelo, procurando dar respuesta a las necesidades de vivienda a través de la renovación de tejidos existentes: áreas industriales obsoletas, zonas pendientes de desarrollo en el Distrito Centro, etc.
6. Proteger el suelo natural, sus valores ecológicos y agrícolas y las posibilidades de su disfrute por parte de la población: Parque Agrario, Valdeserranos, Arroyo Culebro, etc.
7. Mejora del Distrito Centro, promoviendo la rehabilitación de vivienda y el desarrollo de nuevas promociones, mejorando sus conexiones con el resto de la ciudad y aumentando la oferta de equipamientos.
8. Posibilitar la creación de nuevas actividades económicas generadoras de empleo, tanto en los polígonos industriales como en las zonas de alta accesibilidad (ejes de carreteras, o estaciones de tren).
9. Promover la creación o reconversión de equipamientos y servicios que den respuesta a las necesidades actuales y futuras de la población, procurando distribuirlos de manera homogénea para generar un modelo de ciudad de proximidad.

### 3. EL MARCO DE LA PLANIFICACIÓN

Fruto del trabajo de reflexión estratégica que el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha ido desarrollando en los últimos años, se han ido elaborando diversos planes y estrategias municipales que resultan relevantes en el actual marco de revisión del planeamiento municipal. Por ello, resulta relevante hacer una revisión sintética de dichos planes, muchos de los cuales han servido además para la elaboración de los trabajos de análisis del municipio recogidos en la Memoria Informativa.

#### 3.1. MARCO SUPRAMUNICIPAL

Previamente a la revisión de los planes y estrategias municipales resulta relevante hacer una aproximación a otros marcos de planificación de ámbito supramunicipal con incidencia en aspectos objeto del planeamiento general.

##### 3.1.1. AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La senda marcada en los últimos años por la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como su transposición a las políticas urbanas por parte de la ONU, la Comisión Europea y el Gobierno de España en las respectivas Agendas Urbanas, constituye un marco de referencia clave para la definición del modelo de ciudad y de territorio que se impulsa con el proceso de revisión del PGOU. Esta cuestión es si cabe más relevante dada la reciente elaboración del Plan de Acción de la Agenda Urbana Fuenlabrada 2030, que traslada los planeamientos de la Agenda Urbana Española al ámbito local, y que se describe más adelante.

En todo caso, cabe señalar que la Agenda Urbana Española establece una metodología de planificación urbana integral y participativa estructurada a partir de 10 Objetivos Estratégicos:



Figura 1. Objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española.

##### 3.1.2. OTRAS ESTRATEGIAS SUPRAMUNICIPALES

A nivel regional cabe también señalar otras estrategias que afectan a la planificación urbana municipal. Entre las más relevantes cabe señalar:

###### 3.1.2.1. Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020-2025

El Plan Industrial de la Comunidad de Madrid surge de la constatación de que, a pesar de los procesos de terciarización de la economía que llevan años produciéndose en los países europeos, la industria sigue jugando en nuestra sociedad un papel fundamental en la calidad y estabilidad del empleo, el nivel de los salarios, el nivel de las exportaciones y la estabilidad económica.

Por ello, se plantea la necesidad de poner en marcha políticas industriales que hagan de la industria un verdadero generador de riqueza y empleo, mediante la adopción de medidas pro activas de apoyo y acompañamiento desde diferentes ámbitos de intervención -política industrial, empresarial, educativa y

formativa-, que favorezcan la adaptación tanto del tejido productivo como de los recursos humanos del mismo a los cambios tecnológicos, tratando de minimizar en lo posible los riesgos asociados a los mismos.

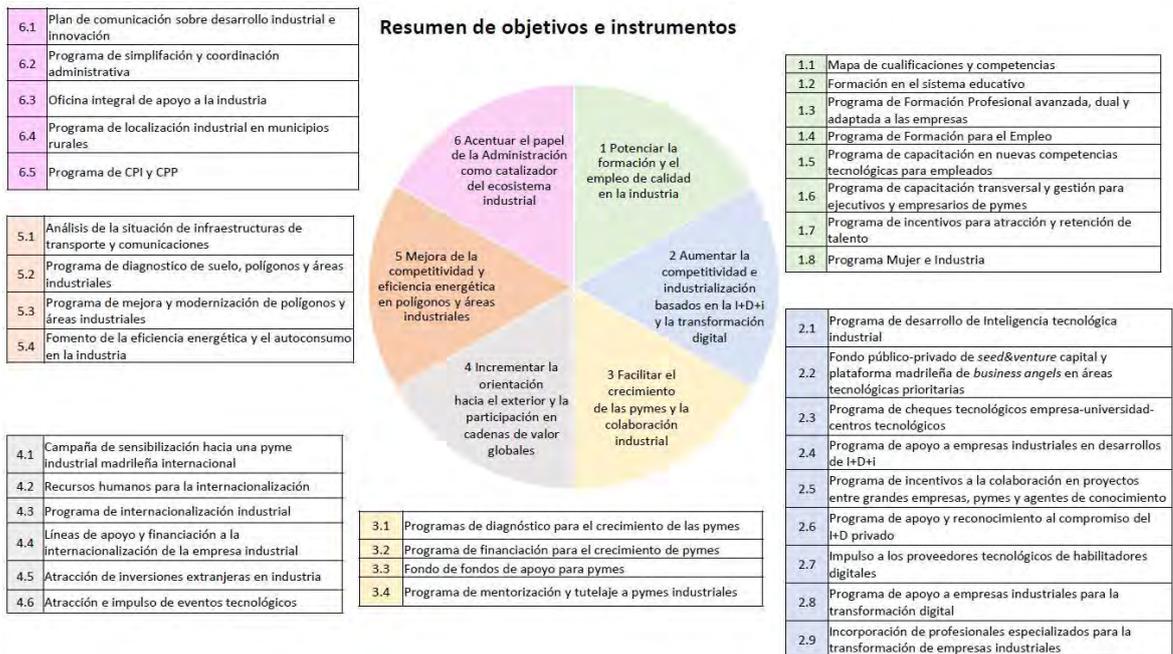


Figura 2. Objetivos e instrumentos del Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020-2025. Fuente: Comunidad de Madrid.

El Plan establece un Marco Estratégico basado en 6 grandes Objetivos y 36 Instrumentos asociados a los mismos. De todos es el ‘Objetivo 5. Mejora de la competitividad y eficiencia energética en polígonos y áreas industriales’, el que contempla actuaciones comprendidas dentro del alcance del planeamiento municipal:

- Instrumento 5.1: Análisis de situación de las infraestructuras de transporte y comunicaciones
- Instrumento 5.2: Programa de diagnóstico de suelo, polígonos y áreas industriales
- Instrumento 5.3. Programa de mejora y modernización de polígonos y áreas industriales
- Instrumento 5.4. Fomento de la eficiencia energética y el autoconsumo en la industria

No obstante, no existe constancia de que estos instrumentos tengan incidencia concreta o se hayan aplicado en el término municipal de Fuenlabrada.

**3.1.2.2. Proyecto Arco Verde**

Arco Verde es un proyecto de la Comunidad de Madrid para acercar la naturaleza a la ciudadanía. Aspira a conectar los 3 Parques Regionales con otros espacios naturales de interés rodeando el Anillo Ciclista de Madrid. Se trata en definitiva de articular una infraestructura verde de la Comunidad de Madrid para favorecer, conservar y proteger la biodiversidad regional.

Arco Verde busca conectar 15 municipios de la Comunidad de Madrid con los 3 grandes Parques Regionales de la Comunidad (Cuenca Alta del Manzanares, curso medio del río Guadarrama y Sureste) a través de la red de Vías Pecuarias y otros caminos y senderos, para crear un gran Corredor Verde que rodee Madrid y los municipios de su Área Metropolitana. Además de los Parques Regionales, el proyecto integra otros espacios de la Red de Parques Periurbanos, Montes de Utilidad Pública, áreas forestales de alto valor ambiental y espacios naturales de nueva creación.

Si bien su grado de pormenorización es limitado, el proyecto incluye una identificación de espacios de interés en el término municipal desde el objetivo de favorecer la conectividad de estos espacios a nivel municipal y supramunicipal.

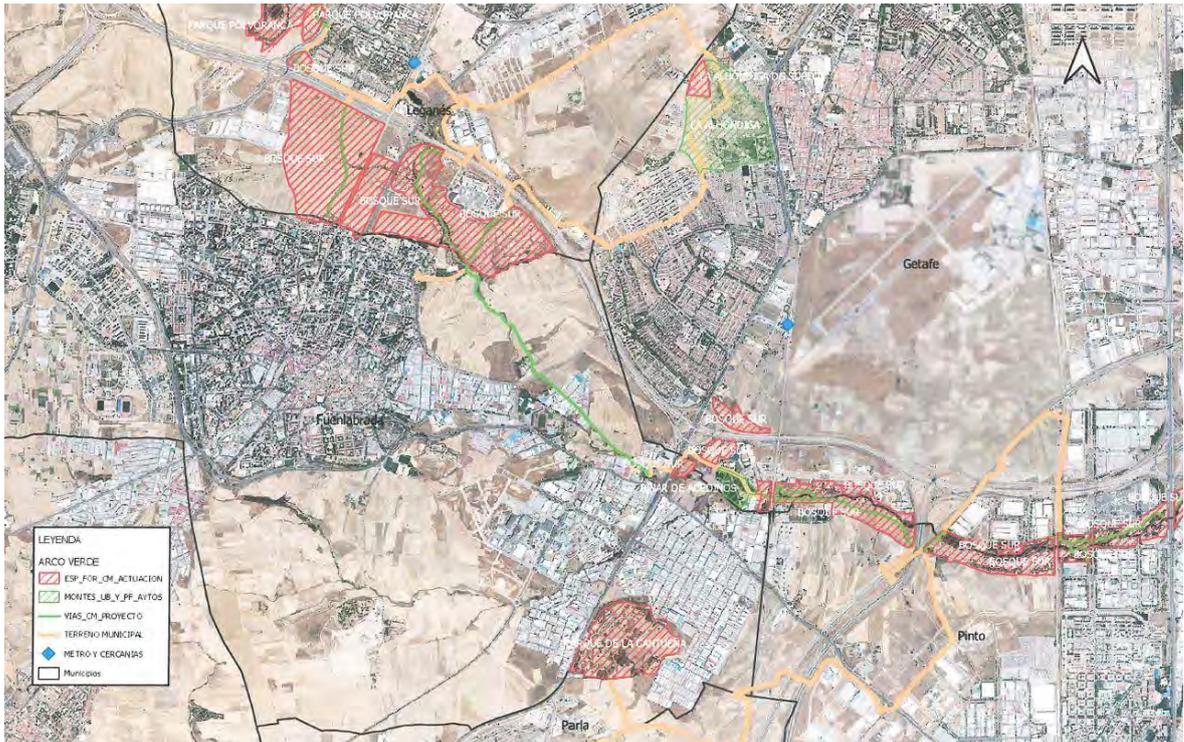


Figura 3. Plano de actuaciones del proyecto Arco Verde. Fuente: Comunidad de Madrid.

Como se puede ver, el proyecto Arco Verde integra una serie de espacios situado en la parte norte del municipio tanto exteriores al mismo (Bosque Sur en Leganés) como en el propio término, en el que se recoge el corredor del Arroyo Culebro desde el límite con Leganés hasta su conexión hacia Getafe. Se trata pues de un elemento a incorporar en la propuesta de ordenación y que deberá ser objeto de preservación y gestión, al tratarse además de un corredor actualmente muy fragmentado y sometido a presiones de los espacios industriales colindantes.

### 3.2. MARCO MUNICIPAL

Fuenlabrada cuenta con un importante cuerpo de planificación estratégica desarrollada en los últimos años. Este marco de planificación, esencial para garantizar que la Revisión del Plan define un modelo de ciudad acorde a la planificación desarrollada en los últimos años, comprende tanto instrumentos de ámbito sectorial (urbanismo, medio ambiente, movilidad, bienestar social, etc.) como otros de carácter integral.

En este contexto, y en especial con la vocación estratégica y articuladora del modelo de ciudad que se busca con la Revisión del PGOU, resulta necesaria una adecuada integración de este cuerpo de planificación estratégica en el proceso de elaboración de la revisión, lo que permitirá planificar el desarrollo de la ciudad con una visión transversal y participativa. Para ello se realiza aquí una revisión de los planes y estrategias municipales, identificando las principales directrices y propuestas que se han incorporado a las propuestas de Avance.

#### 3.2.1. PLANEA FUENLA

Planea Fuenlabrada es un proceso participativo desarrollado en 2019 como marco inicial de reflexión en torno al modelo de ciudad y que recoge, si bien desde la perspectiva más cualitativa de los agentes sociales y económicos de la ciudad, una serie de directrices y líneas de actuación que constituyen una primera base a complementar a través de análisis específicos de índole más técnica.

Entre las prioridades recogidas en el documento, las cuestiones relativas a la vivienda (tanto en relación a la regeneración como al acceso a la vivienda) y el Distrito Centro aparecen como las principales, cuestiones que también aparecen recurrentemente en la planificación sectorial que se recoge a continuación. Por otro lado, se identifica una voluntad por parte del tejido asociativo de adoptar un modelo urbano que suponga un salto en términos cualitativos, y que permita recualificar toda una red de dotaciones (equipamientos y espacios públicos) desde una mayor atención a la calidad, en confort urbano, la accesibilidad y la atención a la diversidad, aspectos que cabrá contemplar tanto en la adopción de criterios de diseño del espacio público y privado como en la reorganización de la red de equipamientos.

### 3.2.2. AGENDA URBANA FUENLABRADA 2030

Como continuación del trabajo desarrollado en 2019 en el marco de Planea Fuenla, en 2022 el Ayuntamiento ha elaborado el Plan de Acción de la Agenda Urbana Fuenlabrada 2030, un plan integral de ciudad que concreta y desarrolla los 10 Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana en unos Objetivos, Líneas de Actuación y proyectos para orientar el desarrollo urbano de la ciudad en la próxima década. Este documento supone pues una base esencial para la propuesta recogida en el Avance. Entre los aspectos concretos contemplados en la propuesta de Avance cabe señalar:

1. **Promover la regeneración integral de los barrios de la primera corona** y fomentar la rehabilitación de vivienda.
2. **Recualificación de los bordes de los polígonos industriales** en su contacto con la trama residencial y **reconversión de los polígonos industriales de La Estación y Constitución Sur**.
3. **Rediseño del Plan Parcial de La Pollina**, fomentando su integración y continuidad con el tejido residencial consolidado.
4. **Mejora del Paisaje Urbano y el patrimonio del Distrito Centro**, poniendo en valor sus singularidades y su condición de espacio de referencia en el conjunto de la ciudad.
5. **Diversificación de los formatos y tipologías residenciales**, adaptándolos a las necesidades actuales de la población, e incremento de la oferta de vivienda pública.
6. **Revisión de la oferta de equipamientos públicos**, estudiando la reconversión de los equipamientos sin uso o infrautilizados.
7. **Creación de nuevos equipamientos de escala municipal y supramunicipal** de tipo cultural y deportivo.
8. **Creación de ejes urbanos prioritarios** que promuevan la movilidad peatonal, la accesibilidad y la naturalización urbana, especialmente en las barreras que generan las grandes infraestructuras.
9. **Protección del entorno natural y periurbano** y mejora del acceso al mismo.

### 3.2.3. PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE FUENLABRADA

El nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible persigue cuatro objetivos generales, que se pretenden alcanzar a través de numerosas medidas, a modo de resumen se recogen aquí algunas de las principales:

1. **Mejora del espacio público peatonal:** Engloba varias medidas como garantizar la accesibilidad universal en el viario, garantizar caminos escolares seguros, equipar el espacio público para hacerlo más inclusivo y mejorar la seguridad percibida y la calidad estancial.

Ante los problemas de discontinuidad peatonal derivados de la proliferación del aparcamiento en superficie, se propone la creación de nuevos aparcamientos fuera de calzada tanto en los barrios como en espacios perimetrales al centro (La Serna, calle Honduras y otros puntos perimetrales al casco, etc.) que sustituyan a las plazas de aparcamiento en viario, liberando espacio en aquellos lugares más constreñidos. Se deberá prever una adecuada dotación de suelo para ello (principalmente en el subsuelo de ámbitos de actuación por desarrollar).

También en línea con este objetivo, cabe destacar el proyecto de integración ferroviaria de "Paseo del Tren" y la minimización del efecto barrera de las carreteras M-506 y M-407.

2. **Fomentar los modos sostenibles:** Se dividen en tres tipos de medidas: mejorar el sistema de autobuses urbanos, ampliar y mejorar la red ciclista y crear itinerarios peatonales atractivos. Las actuaciones sobre la red de autobuses son la creación de carriles exclusivos, la mejora de los medios de pago, la coordinación de horarios con RENFE, la implantación de un sistema de prioridad semafórica y la mejora de las paradas (información, diseño, accesibilidad...). En cuanto a la red ciclista se propone la creación de nuevos carriles bici (Parque lineal del Arroyo, C/ Francia, Av. Hispanidad, senda ciclable hacia parque Miraflores...) la transformación de calles secundarias en ciclocalles y la implantación de aparcamientos seguros para bicicletas. Los itinerarios peatonales atractivos, por su parte, requerirán actuaciones de reurbanización sobre las vías y sistemas de cruce para hacerlas más seguras, cómodas y atractivas.
3. **Proteger el medio ambiente:** Se centra en la reducción de gases de efecto invernadero (GEI) y de partículas nocivas para la salud. En este sentido se implantará la Zona de Bajas Emisiones de Distrito

Centro (con restricciones de accesos a vehículos privados) acompañada de la creación de nuevos aparcamientos disuasorios (tanto en el perímetro de ésta como en los nodos intermodales). Además, se pretende canalizar el tráfico del eje Luis Sauquillo-Leganés por rondas de circunvalación a través de instalación de cámaras de vigilancia para el control de accesos y salidas del centro, la reducción efectiva de la velocidad de circulación y cambios en la señalización de tráfico. También se introducirán nuevos puntos de recarga eléctrica para fomentar el uso de este tipo de vehículos en sustitución de los propulsados por combustibles fósiles.

4. **Mejorar la eficiencia, la seguridad y la calidad del sistema de movilidad urbana:** Este objetivo comprende medidas de muy diversa índole:
  - a. La regulación de la Distribución Urbana de Mercancías (DUM) y la creación de incentivos para la mejora de su flota de vehículos.
  - b. Creación de una plataforma integral de movilidad que combine una red de captación de datos con una aplicación móvil para los usuarios.
  - c. La creación de un Puerto Seco en Cobo Calleja como una infraestructura estratégica que deberá contemplarse en la propuesta de ordenación.
  - d. La implantación de medidas destinadas a reducir la concentración de accidentes en puntos conflictivos como el entorno de las piscinas municipales, la conexión del Parque Miraflores con la M-506 y la carretera A-42.

#### 3.2.4. PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE DE FUENLABRADA

El Plan de Infraestructura Verde de Fuenlabrada, elaborado en 2022, es un documento estratégico a través del cual se ha realizado un trabajo de análisis y diagnóstico de la Infraestructura Verde del municipio y que desarrolla una propuesta de definición de los distintos componentes que conforman la Infraestructura Verde urbana y periurbana. Esta propuesta de Infraestructura Verde se complementa con una serie de Líneas Directrices, algunas de las cuales tienen incidencia directa sobre la propuesta de Avance:

1. **Fomento de la biodiversidad como política transversal** en el cuerpo de planificación municipal, incluyendo normativa verde en los instrumentos de planificación urbana y mejorando la incorporación de la infraestructura verde en los nuevos desarrollos.
2. **Puesta en valor de los espacios industriales** por su potencial para aumentar el patrimonio verde, mediante actuaciones de recuperación de estos espacios.
3. **Puesta en valor del suelo agrícola del municipio**, preservando y gestionando sus valores tanto productivos como vinculados al disfrute de la población.
4. **Favorecer la creación de corredores ecológicos** entre los parques y espacios verdes urbanos y los espacios naturales periféricos, y recuperar la infraestructura azul que conforman los arroyos del municipio, especialmente aquellos que discurren por el entorno urbano (como el Arroyo Tajapiés en Cobo Calleja).
5. **Mejorar la conexión paseable de la ciudad**, reforzando la red peatonal y ciclista especialmente en las brechas que generan las grandes infraestructuras.

#### 3.2.5. PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE AGRARIO

Como respuesta a los retos de uno de los espacios ambientales de mayor valor del municipio, el Parque Agrario, en 2014 se desarrolló este documento, planteado como una herramienta para la dinamización y la recuperación de sus valores ecológicos, productivos y culturales. Este documento, que plantea una estrategia de actuaciones de diversa índole, constituye un importante marco a la hora de garantizar su encaje en los trabajos de revisión. Entre las cuestiones sobre las que será necesario trabajar cabe señalar:

1. **Articulación de la figura del Parque Agrario**, recogiendo como una categoría específica de protección.
2. **Puesta en valor de la red de caminos y vías pecuarias**, estableciendo en el plan tanto su identificación como normativa específica para su mantenimiento y adecuación.
3. **Regulación específica del régimen de usos del parque**, donde cabe reflexionar sobre mecanismos que favorezcan, de manera controlada, la incorporación de nuevas actividades:
  - a. La introducción de usos terciarios vinculados a la actividad agraria.

- b. La instalación de invernaderos, con la adecuada regulación para evitar su reconversión en usos inadecuados y evitar la proliferación de vivienda ilegal ocurrida en décadas pasadas.
  - c. Usos recreativos y de ocio.
  - d. Regulación de las instalaciones ajenas a la actividad agraria.
4. **Incorporación de criterios paisajísticos** que garanticen la calidad del espacio.
  5. **Análisis de la problemática de la gestión del agua**, al estar catalogada como vulnerable la masa de agua subterránea "030-011 Madrid-Guadarrama-Manzanares" localizada al Sur de Loranca.

### 3.2.6. OTROS PLANES Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES

#### 3.2.6.1. Diagnóstico socioeconómico y urbanístico de Fuenlabrada

Si bien este documento se focaliza en el trabajo de diagnóstico de la realidad urbana y social del municipio (recogiendo también un análisis de cuestiones de movilidad, medioambientales y económicas), este incorpora una primera estructura de conclusiones (mediante un análisis DAFO), así como un planteamiento de escenarios que permite identificar líneas de trabajo relevantes en el marco de la revisión. Entre ellas cabe destacar:

1. **La falta de necesidad de nuevos crecimientos** aparte del de la Pollina -ya recogido en el Planeamiento vigente-, sobre el cual se apunta a un posible rediseño que mejore su integración en el tejido urbano y su densificación para una menor ocupación de suelo. No obstante, el estudio establece diferentes escenarios en función de los cuales se definen necesidades de vivienda diferentes, cuestión sobre la que habrá que profundizar en los trabajos de revisión para generar mayores certezas.
2. **La oportunidad para el desarrollo de operaciones de regeneración urbana**, cuestión que requerirá de análisis pormenorizado que permita la identificación de ámbitos prioritarios en base a variables socioeconómicas y residenciales, como de su incorporación a la propuesta de ordenación mediante:
  - a. Delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.
  - b. Revisión de ordenanzas para permitir la ocupación sobre rasante o la creación de nuevos aprovechamientos que viabilicen las actuaciones.
  - c. Definir un modelo de gestión de los espacios interbloque que permita consolidar el funcionamiento actual y que incorpore criterios de gestión para su uso y mantenimiento.
3. **La definición de una adecuada categorización de espacios libres**, que contemple la red de zonas verdes urbanas, los espacios interbloque y los espacios periurbanos y que incorpore nuevos criterios de gestión de las zonas verdes para la generación de valor (sumideros de CO<sub>2</sub>, disminución del efecto isla de calor, etc.).
4. **Aumento de la vivienda en alquiler y vivienda dotacional**, con el objetivo de cubrir necesidades de vivienda para jóvenes en edad de emancipación y la necesaria diversificación de los modelos familiares, así como la valoración de fórmulas complementarias (división y segregación de viviendas, etc.) para su adaptación a nuevos modelos familiares.
5. **La necesidad de revisión del sistema dotacional y la oferta de equipamientos** para dar respuesta a las necesidades futuras, bajo los siguientes condicionantes:
  - a. La reconversión de equipamientos en los que existe sobreoferta, como los educativos.
  - b. Los déficits identificados en bienestar social, especialmente en la oferta de alojamiento para la tercera edad.
  - c. La necesidad de mejorar la oferta de proximidad en algunos ámbitos, como el cultural o el deportivo; en el caso de estos últimos, incorporando también una categoría correspondiente a las instalaciones deportivas al aire libre.
  - d. Las carencias en equipamientos singulares de ámbito supralocal, especialmente en el ámbito cultural, y el encaje de propuestas, como la creación de residencia de estudiantes.
  - e. La reflexión en torno a nuevos modelos de gestión de las dotaciones: equipamientos mixtos, colaboración público-privada.

6. **La atención a la situación de un tejido comercial en retroceso**, sobre la que el plan podrá trabajar mediante fórmulas diversas (revisión del régimen de usos, definición de ejes comerciales prioritarios en los que se imposibilite su reconversión en vivienda, la reconversión de las bandejas comerciales).
7. **La regeneración y renovación de los polígonos industriales**, revisando y ajustando la Modificación Puntual de las ordenanzas de uso industrial realizada en 2014 y definiendo nuevos criterios que apoyen las necesidades de recualificación y mejora de la imagen de los polígonos, la diversificación de usos, etc. especialmente en un contexto en el que no parecen detectarse demandas a corto plazo de nuevo suelo para actividades económicas.
8. **La renovación de los tejidos industriales obsoletos localizados en el interior del tejido urbano** (Polígono de La Estación y Constitución Sur) y la recualificación de las zonas de contacto con el tejido residencial (Polígono Industrial de Vereda del Tempranar).
9. **La planificación de la infraestructura verde urbana y periurbana**, especialmente en el corredor sur, pero también integrando los entornos periurbanos y las actuaciones de forestación realizadas, así como la red de zonas verdes y espacios públicos urbanos.

### 3.2.6.2. Proyecto Distrito Centro

La transformación del Distrito Centro constituye quizás una de las líneas prioritarias de mejora urbana, como demuestra su presencia en numerosos documentos tanto específicos (Proyecto ReGREENerate, Plan de Movilidad del Distrito Centro, Laboratorio de Regeneración) como de ciudad (Planea Fuenlabrada, Estudio socioeconómico y Urbanístico, PMUS, etc.). De acuerdo a los objetivos y estrategias recogidas en estos documentos, deberá contemplarse su incorporación a la revisión desde al menos estas cuestiones:

1. **Necesidad de revisión de las Unidades de Ejecución del Plan General** en el casco, al haber tenido escaso desarrollo, buscando soluciones que minimicen los actuales problemas (escasa rentabilidad, excesiva fragmentación, baja calidad de las soluciones resultantes).
2. **Incremento de zonas verdes**, tanto con nuevos espacios como a través de otras soluciones (medianeras y cubiertas verdes, naturalización de espacios existentes) que deberán incorporarse tanto a las ordenanzas del casco como a la ordenación de espacios libres.
3. **Articulación de itinerarios peatonales preferentes**, en relación con los recogidos en el PMUS.
4. **Propuestas de solución a heterogeneidad tipológica**, buscando un equilibrio entre la necesaria renovación que permita una oferta de vivienda competitiva y la preservación del carácter original del centro a través de la revisión del catálogo de edificios del centro.
5. **Revisión de la estructura viaria** fomentando el calmado y desincentivando el tráfico por algunas de las vías principales, especialmente por la calle Luis Sauquillo.
6. **Definición de una propuesta inicial de Ordenanza de Paisaje del Distrito Centro** con el objetivo de mejorar su imagen y preservar los elementos característicos (trazado urbano, materiales, escena urbana).
7. **Revisión de la normativa reguladora de actividades**, valorando fórmulas que fomenten la actividad comercial y empresarial (aumento de ocupación en plantas baja y sótano, fondos edificados, etc.).

### 3.2.6.3.IV Plan de Infancia y Adolescencia

El IV Plan de Infancia y Juventud, aunque no se encuentra recogido dentro de los documentos del Anexo IV del Pliego de Condiciones Técnicas del contrato para la redacción del PGOU, se considera otro de los documentos de planificación estratégica que deberán ser considerados de cara a su integración en el nuevo PGOU, ya que Fuenlabrada destaca por ser una ciudad comprometida con la población más joven como refleja su distinción de Ciudad Amiga de la Infancia según UNICEF. De esta forma, a través del nuevo PGOU, se propondrán actuaciones a favor de los niños y las niñas en la ciudad tanto desde el punto de vista normativo como de la planificación:

1. **Disponer de la reserva de suelo necesaria para el desarrollo de dotaciones** (asistenciales, educativas, deportivas, etc.).
2. **Incorporar en el diseño de los espacios públicos directrices y criterios que den respuesta a las necesidades y usos de la población infantil y juvenil.**
3. **Fomentar la autonomía en la movilidad urbana de la población juvenil e infantil**, facilitando el acceso al transporte público y los itinerarios peatonales seguros.

4. **Garantizar la participación de la población joven dentro del proceso de redacción del nuevo PGOU** a través de las mesas sectoriales.

#### 3.2.6.4.IV Plan de igualdad de oportunidades para mujeres

Actualmente se encuentra en redacción el V Plan de Igualdad, si bien el IV Plan de Igualdad sigue siendo un referente para la planificación del trabajo en esta materia ya que contiene un gran número de acciones. Dentro de estas encontramos en el apartado “6. Calidad de Vida y Ciudad”, una línea de trabajo específica: “6.5. Integrar los intereses y necesidades de la vida de las mujeres en el modelo de planificación urbanística”. También existen otras que pueden verse reforzadas desde las propuestas y actuaciones contenidas en el nuevo PGOU como por ejemplo la línea “4.5. Fortalecer la oferta de servicios municipales dirigidos a facilitar la conciliación de la vida laboral y familiar” o la línea “6.2. Facilitar la integración de las mujeres pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables”. Así, se identifican algunas cuestiones clave a incorporar en los trabajos de revisión:

1. **La adecuación de los itinerarios, horarios y condiciones generales del transporte a las necesidades de las usuarias** que, si bien el plan plantea a través de la realización de un estudio sobre “Mujer y Transporte Público”, deberá también contemplarse tanto en el análisis como en las propuestas de ordenación de la revisión.
2. **La creación de itinerarios peatonales de comunicación básica de las diferentes zonas residenciales, comerciales y de servicios que componen la ciudad.** aspecto ya mencionado pero que deberá trabajarse también desde la perspectiva de género para su incorporación al PGOU.
3. **Elaboración de propuestas de accesibilidad a equipamientos, centros comerciales e instalaciones municipales,** aspecto que desde la revisión deberá incorporarse desde la perspectiva del acceso y la cobertura del sistema dotacional.
4. **Dotación de espacios de descanso y ocio,** considerando los diferentes usos de la población. En relación con el nuevo PGOU se incorporarán estos espacios, así como criterios de diseño de los mismos que garanticen la diversidad de personas usuarias.
5. **Eliminación de los factores de inseguridad de los espacios públicos de la ciudad.** El nuevo PGOU integrará criterios de diseño del espacio público alineados con los principios de urbanismo de género.
6. **Acciones de sensibilización dirigidas a las empresas promotoras de vivienda y otros agentes clave en la planificación urbana,** sobre el diseño de espacios que favorezcan la convivencia y las nuevas estructuras familiares. En este caso, se incorporarán criterios de urbanismo con visión de género en el desarrollo de las ordenanzas y normas urbanísticas con el objetivo de garantizar la existencia de estos espacios.

### 3.3. MARCO LEGAL

El Plan General establece sus determinaciones en el marco de distinta legislación vigente, de aplicación.

#### 3.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

#### 3.3.2. LEGISLACIÓN AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la anterior.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados
- Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- RD 445/2023 de modificación de los anexos de la ley 21/2013 de evaluación ambiental.

### 3.3.3. LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 8/2023, de 30 de Marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (estatal).
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el derecho a la vivienda.
- Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



## 4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

### 4.1. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### 4.1.1. LOS VACÍOS TERRITORIALES: UNIDADES DE DIAGNÓSTICO

Entre los criterios y objetivos del nuevo Plan General se encuentra el de limitar el consumo de nuevo suelo, procurando dar respuesta a las necesidades para vivienda y para otros usos a través de la renovación de tejidos existentes: áreas industriales obsoletas, zonas pendientes de desarrollo, etc. Así mismo, se prioriza el objetivo de proteger el suelo natural, sus valores ecológicos y agrícolas y las posibilidades de su disfrute por parte de la población: Parque Agrario, Valdeserranos, Arroyo Culebro, etc.

No obstante, la entidad y dimensión de las piezas territoriales que mantienen su estado natural en el municipio demanda una reflexión específica sobre su destino urbanístico, ya sea para fundamentar la necesidad mantener su condición actual como espacio no urbanizado, ya sea para considerar su posibilidad de transformación para satisfacer demandas específicas que lo hicieran imprescindible.

Para orientar estas decisiones, el Documento Inicial Estratégico que acompaña al presente Avance, y el estudio de Paisaje que se adjunta como Anexo, incluye un exhaustivo análisis de las condiciones de cada uno de los vacíos territoriales detectados, no transformados mediante actuaciones urbanizadoras, a los efectos de determinar criterios en relación con sus posibilidades de transformación. Para ello se han identificado una serie de Unidades de Diagnóstico, o de Paisaje, teniendo en cuenta la percepción del territorio por parte de la población y las discontinuidades que a escala local introducen la extensa mancha urbana y las grandes infraestructuras. De ese modo resulta una relación de siete unidades de paisaje, de extensiones que oscilan entre las 34 y las 736 ha.

Estas unidades no son por definición unidades urbanísticas de gestión. No obstante, por sus dimensiones y por el detalle con el que han sido caracterizadas y valoradas, aportan criterios para la ordenación del suelo rural y para la definición del modelo de ciudad en relación con su entorno agrario y natural tal y como se recoge en los denominados “objetivos de calidad paisajística” del Estudio de Paisaje.

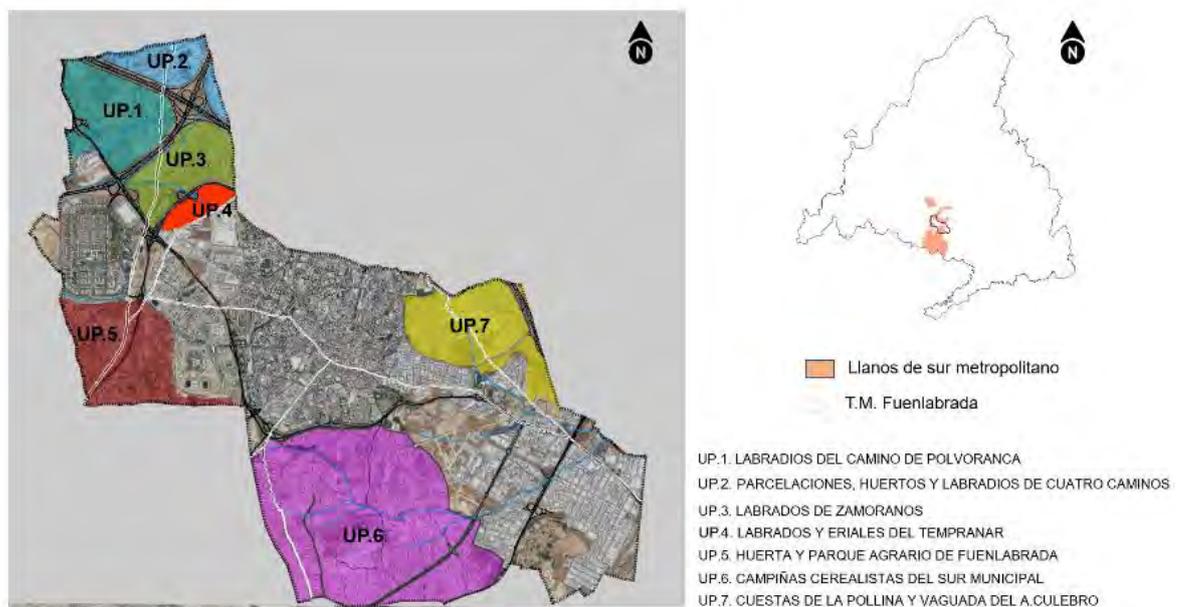


Figura 4: Unidades de Paisaje en el suelo rústico de Fuenlabrada

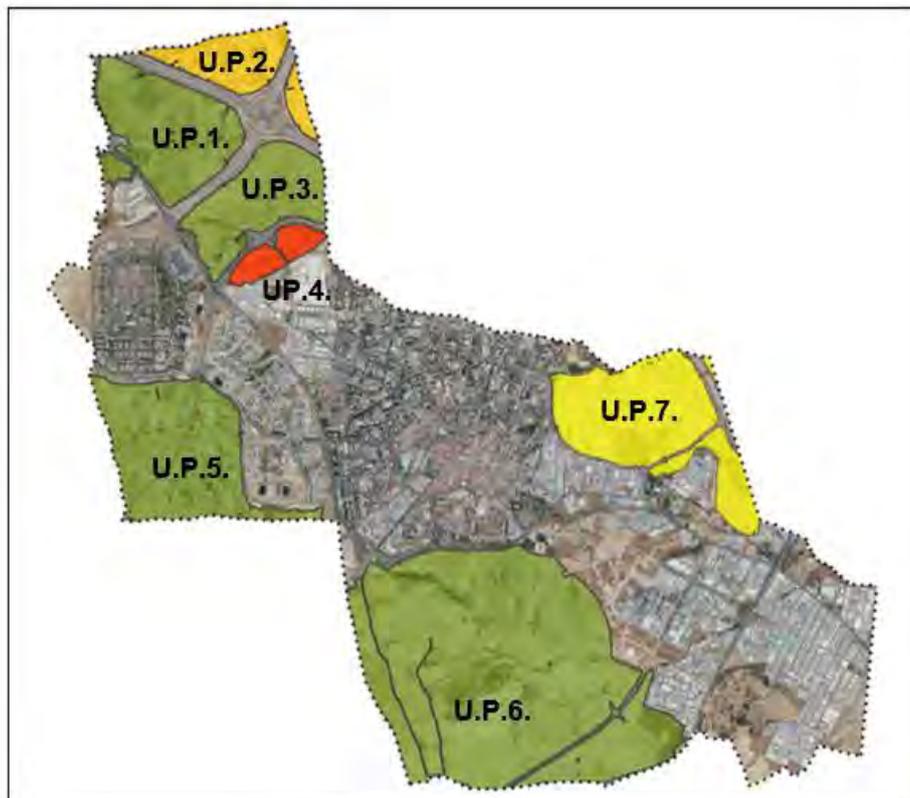
Código	Unidades de Paisaje	Superficie (km2)	Superficie (m2)	Superficie (ha)
UP.1.	Labradíos del camino de Polvoranca	1,75	1.751.859	175
UP.2.	Parcelaciones, huertos y labradíos de Cuatro Caminos	0,85	855.866	86
UP.3.	Labrados de Zamoranos	1,28	1.286.514	129
UP.4.	Labrados y eriales del Tempranar	0,33	337.497	34
UP.5.	Huerta y Parque Agrario de Fuenlabrada	2,32	2.327.042	233
UP.6.	Campiñas cerealistas del sur municipal	7,36	7.360.998	736
U.P.7.	Cuestas de La Pollina y vaguada del arroyo del Culebro	2,19	2.196.039	220
<b>Totales</b>		<b>16,08</b>	<b>16.115.815</b>	<b>1.612</b>

**Superficie total del municipio:** 39,41 km<sup>2</sup>

Tabla 1. Unidades de paisaje

**4.1.2. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES**

El Estudio de Paisaje concluye con una valoración de las unidades delimitadas, en las que se diferencian las distintas piezas en función de su valor o vocación frente a la posibilidad de transformación.



UNIDAD DE PAISAJE	VALOR
U.P.1. Labradíos del camino de Polvoranca	ALTO
U.P.2. Parcelaciones, huertos y labradíos de Cuatro Caminos	MEDIO
U.P.3. Labrados de Zamoranos	ALTO
U.P.4. Labrados y eriales del Tempranar	BAJO
U.P.5. Huerta y Parque Agrario de Fuenlabrada	ALTO (+)
U.P.6. Campiñas cerealistas del sur municipal	ALTO
U.P.7. Cuestas de La Pollina y vaguada del arroyo del Culebro	MEDIO-ALTO

Figura 5. Valoración de las unidades de paisaje

#### 4.1.2.1. UP-1. Labradíos del Camino de Polvoranca

Se configuran como uno de los terrenos de mayor interés natural del municipio, junto con la contigua UP-3, Labrados de Zamoranos, ya que representan una buena muestra de los secanos cerealistas que todavía perviven en el norte del municipio y en el suroeste del área metropolitana de Madrid. El espacio se mantiene todavía funcional, con gran integridad morfológica y pleno predominio de los cereales de invierno. La unidad resulta interesante como hábitat/zona de campeo de aves esteparias y pequeños mamíferos. Presencia de un curso fluvial, una vía pecuaria y un arbolado de modesto porte, escaso y muy disperso, que salpica el vértice sur de la pieza. Cuencas visuales amplias y de gran pureza, tanto en planos medios como lejanos.

Añadiendo a esta valoración su situación desconectada de la trama urbana y su carácter de isla respecto a Móstoles, Alcorcón y Fuenlabrada, aconsejan mantener la pieza como Suelo No Urbanizable.

#### 4.1.2.2. U.P.2. Parcelaciones, huertos y labradíos de Cuatro Caminos

Unidad relativamente pequeña, sin una red de drenaje relevante y con vegetación natural de escasos méritos. Proliferación de parcelaciones con huertos de aspecto más bien urbano, cuencas visuales muy acotadas por bordes artificiales próximos (tejidos urbanos de reciente formalización, vías de alta capacidad, subestaciones eléctricas, escombreras, etc.). Tránsito habitual de vehículos. Pérdida del carácter rural-agrario.

Su situación contigua a una concentración urbana de gran entidad, cual es el ensanche Sur de Alcorcón, junto con la menor relevancia de los valores ambientales y paisajísticos que presenta, determinan su condición de área de oportunidad para la implantación de usos singulares al servicio de la población de Alcorcón, no tanto de la de Fuenlabrada.

La parte de esta pieza que queda en el cuadrante nororiental del entronque entre la R-5 y la M-50, presenta un carácter residual que aconseja su toma en consideración para un ajuste de límites de término municipal con Leganés.

#### 4.1.2.3. U.P.3. Labrados de Zamoranos

Presenta condiciones análogas a las de la UP-1, si bien su situación colindante con los desarrollos industriales del norte de Fuenlabrada, la presencia en su interior del Polígono Industrial del Cordel de la Carrera y la afección de las infraestructuras existentes, permitirían plantear algún uso de actividad económica (terciaria, logística, dotacional singular). La parte norte de la pieza, respetando el trazado de la Vía Pecuaria y aprovechando la accesibilidad del nudo existente con la M-407, puede plantearse para algún uso de este tipo, mediante su clasificación como reserva en suelo urbanizable no sectorizado.

#### 4.1.2.4. U.P.4. Labrados y eriales del Tempranar

Unidad de paisaje de superficie muy pequeña, sin una red de drenaje formalizada y con vegetación de escaso interés. Proliferación de focos de vertido de residuos. Cuencas visuales muy acotadas por bordes artificiales muy próximos (tejidos industriales, carreteras, etc.). Deficiente integración del espacio con la vía pecuaria que actúa como límite sur. Pérdida muy patente y generalizada del carácter rural-agrario. Su parte occidental se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable No Programado en el PGOU-99, disponiendo ya de Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados (PAU 7-8).

Tanto sus condiciones físicas y ambientales como la consolidación del planeamiento anterior y la disposición como corona norte de los desarrollos industriales del norte de Fuenlabrada, permitirían considerar las posibilidades de estos vacíos como piezas urbanizables para resolver necesidades de transformación de suelos.

#### 4.1.2.5. U.P. 5. Huerta y Parque Agrario de Fuenlabrada

Paisaje asociado al agua con elevado valor productivo, simbólico y cultural al tratarse de uno de los pocos espacios con actividad hortícola profesional existentes en el suroeste metropolitano (declaración de un Parque Agrario). Permanencia de elementos tradicionales que facilitan una lectura del paisaje hortícola (trama caminera, parcelaciones, pozos, norías, etc.). Una cierta diversidad de cultivos (con predominio de la acelga), en un contexto territorial dominado por los secanos cerealistas, la presencia de vías pecuarias o la posibilidad de obtener buenas vistas de conjunto, son también aspectos que justifican una valoración altamente positiva. Por todo ello se trata de terrenos que deberían preservarse del desarrollo urbanístico.

#### 4.1.2.6. U.P.6. Campiñas cerealistas del sur municipal

Se trata de la unidad de paisaje de mayor extensión dentro del término (736 ha.). Cuenta con diversos arroyos y con un humedal asociado a procesos de endorreísmo que constituye un biotopo interesante. Presencia de una zona arqueológica con expediente de BIC incoado (Zona Arqueológica Los Granados) y una vía pecuaria. Interesante trama caminera. Cuencas visuales amplias en planos, medios y lejanos (visión de la alineación serrana del Guadarrama). La presencia de una parcelación irregular (muy precaria en términos urbanísticos), una hípica y una extensa instalación de gestión de residuos autorizada, le resta cierto carácter a la unidad que, en todo caso, mantiene buena parte de sus características agrarias e integridad.

Sobre esta pieza se consideran los siguientes criterios de ordenación urbanística.

1. La conveniencia de preservar la conexión entre el continuo urbano y el entorno agrario al sur de la M-506, en la cabecera del Arroyo de Valdeserranos, aconseja la eliminación del anterior PAU-9, que no ha sido objeto de ninguna iniciativa de desarrollo durante el período de vigencia del anterior PGOU.
2. La conveniencia de eliminar el enclave residencial irregular del Camino de la Mula; la conveniencia de integrar las dotaciones deportivas existentes al sur de la M-506, frente al sector de la Olivilla; y la conveniencia de rematar el eje entre el Cementerio y el PP-I.3, ya urbanizado; permitirían plantear una actuación que remataría la ciudad en este punto, aún a costa de terrenos de esta unidad.
3. La parte sur de la pieza está afectada por el Proyecto de los parques solares fotovoltaicos de Cruz y La Vega, ya en avanzado estado de tramitación. Dado que se trata de actuaciones basadas en la actual condición de suelo urbanizable no sectorizado de los terrenos, no resultaría viable revocar su clasificación para establecer una mayor protección.
4. Esta condición es extensible a los terrenos ocupados por la Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) existente, cuya naturaleza aconseja así mismo una clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

#### 4.1.2.7. U.P. 7. Cuestas de La Pollina y vaguada del Arroyo del Culebro

Ausencia de impactos ambientales significativos y configuración del relieve única entre los paisajes rústicos del municipio. Presencia de un cauce con vegetación continua y vía pecuaria que se dispone junto al mismo. Dinámicas favorables por integración en el Arco Verde metropolitano. La valoración general se ve reducida al presentar un carácter menos agrario que otras unidades de paisaje presentes en el municipio.

Su condición de suelo urbanizable en el PGOU anterior aconseja el mantenimiento de esta clasificación, si bien tratando el sistema de zonas verdes y espacios libres públicos de forma que apoyen la configuración de un espacio central de vaguada, entorno al cauce del Culebro, jalonado de hitos urbanizables en las cotas altas que se singularizan a ambos lados.

Por su localización contigua a la trama urbana consolidada, resulta el ámbito más idóneo para la generación de nuevo suelo urbanizable residencial, en el caso en que las necesidades de dimensionado de estos suelos así lo requirieran.

## 4.2. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

### 4.2.1. TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Los ámbitos en Suelo Urbano con tratamiento específico del anterior PGOU, han tenido distinto grado de desarrollo y ejecución. Los criterios para su tratamiento en el nuevo plan responden a la distinta casuística de grado de ejecución con la que nos encontramos en el momento de inicio de la revisión, conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes.

La gestión en suelo urbano ha sido escasa y buena parte de los ámbitos de transformación previstos en suelo urbano por el Plan General de 1999 no han sido ejecutados. Se encuentran pendientes de desarrollo 6 de las 13 Áreas de Planeamiento Remitido (APR), 17 de las 24 Unidades de Ejecución (UE) y 1 de las 16 Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD). Especialmente escasa ha sido la ejecución de las Unidades de Ejecución residenciales, 15 de las cuales se localizan en el Casco Tradicional (APD-8), pues sólo se han ejecutado 3 de las 17 previstas.

Los siguientes cuadros recogen el criterio adoptado para el tratamiento de cada ámbito en la propuesta de nuevo PGOU.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
API-01	CAESI 1 (CC) Parcelas 4.11	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-02.1	CAESI 2.1 Manzanas 1 y 2	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-02.2	CAESI 2.2 Resto	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-03	Arados / Higueral	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-04	Castilla la Nueva	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-05	Leganés / Hispanidad	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-06	El Álamo	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-07	CODEIN	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-08	Extremadura	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-09	Grecia	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-10	Sonosles	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-11	MARCE	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	
API-12	C/ Leganés - La Paz	Ejecutada la parte sur	La parte sur se incorpora al Suelo Urbano Consolidado, pero la parte norte no ejecutada (esquina c/ Paz) se mantiene en un Ámbito de Actuación en SUNC para garantizar su ejecución en régimen de equidistribución de cargas y beneficios.	AI-01
API-13	Polígono Sevilla	Hay dos Unidades de Ejecución: - . UE-1: Zona consolidada que puede darse por ejecutada. - . UE-2: Zona de crecimiento perimetral ordenada por MP-PGOU. Suelo obtenido por el Ayuntamiento y reparcelación inscrita, pero no urbanizada.	Conforme a las dos zonas: - . UE-1: Suelo Urbano Consolidado. - . UE-2: Ante las dudas sobre la viabilidad de una ordenación industrial con tan poca parcela lucrativa en relación a la carga de urbanización, se reordena ampliando la superficie lucrativa hacia la Av. de la Hispanidad.	AR-20

ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
APD-01	Leganés / Palencia	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-02	C/ Lima (ALPI)	No ejecutada	Ámbito de Actuación con la misma ordenación del PGOU vigente.	AI-02
APD-03	Murcia	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-04	Móstoles / Regiones	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-05	Luis Sauquillo	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-06	Santa Ana	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-07	Avda. de las Comarcas	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-08	Casco tradicional	No representaba unidad de ejecución integrada ejecutable como tal	Pasa a Suelo Urbano Consolidado sin perjuicio de algunos ámbitos de actuación que se delimitan en su interior.	---
APD-09	Ensanche 1	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-10	Ensanche 2	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
APD-11	C/ Móstoles - Avda. España	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-12	Bordes Variante norte	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-13	Sur Cobo Calleja	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-14	Valdonaire	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado. Ante las dudas sobre la viabilidad de un hotel en la parcela reservada para ese uso, se extiende a ella la Zona de Ordenación Industrial.	---
APD-15	I-36A	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APD-16	Industria Norte Casbega	Dispone de Plan Especial de Mejora Urbana aprobado, pero se encuentra aún en ejecución.	Se recoge como Ámbito de Actuación, asumiendo la ordenación del PPMU, hasta que se recepcione la urbanización.	AI-03

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
APR-01	Polígono La Estación	No desarrollado	Se integra en un nuevo Ámbito de Actuación para ordenar su transformación a suelo residencial más acorde con su posición central en la ciudad, junto con otras piezas del antiguo Polígono de la Estación.	AT-03
APR-03	Antigua Plaza de toros	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APR-04	Lualca	En ejecución	Suelo Urbano Consolidado, condicionado a completar las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.	AI-04
APR-05	Aldehuela	No desarrollado	Suelo Urbano No Consolidado, cuenta con un estudio de detalle.	AI-06
APR-06	Frontón Sur	Ejecutado	Actualmente pertenece al término municipal de Móstoles, tras la alteración del límite entre municipios (Decreto 49/2016 del CG de la CAM. BOCAM de 19 de mayo de 2016)	---
APR-07	Nudo M-506 - Constitución	No ejecutada. Difícilmente viable por consolidación de las naves existentes	Suelo Urbano Consolidado, recogiendo la ordenación consolidada.	---
APR-08	C/ Cobo Calleja	No ejecutada. Difícilmente viable por consolidación de las naves existentes	Suelo Urbano Consolidado, recogiendo la ordenación consolidada de forma homogénea con el resto de la manzana.	---
APR-09	C/ Cobo Calleja	No ejecutada. Difícilmente viable por consolidación de las naves existentes	Suelo Urbano Consolidado, recogiendo la ordenación consolidada de forma homogénea con el resto de la manzana.	---
APR-10	Naranjo Sur	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APR-12	Piqueta	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
APR-13	Norte Calfersa	En desarrollo. Plan Parcial aprobado pero no ejecutado.	Se mantiene como Ámbito de Actuación hasta la recepción..	AI-05
APR-14	Calfersa 2	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---

**UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)**

UNIDAD	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
UE-1	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-09
UE-2	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado	---
UE-3	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado	---
UE-4	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación y redelimitación	AR-10
UE-5	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-11
UE-6	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	---
UE-7	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-01
UE-8	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-02
UE-9.1	No desarrollada	Ámbito de Actuación que mantiene la ordenación	AR-07
UE-9.2	No desarrollada	Ámbito de Actuación que mantiene la ordenación	AR-08
UE-10	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-05
UE-11.1	No desarrollada. Actuación integrada innecesaria.	Suelo Urbano Consolidado con ordenación que mantiene edificación existente.	---
UE-11.2	No desarrollada. Actuación integrada innecesaria.	Suelo Urbano Consolidado con ordenación que mantiene edificación existente.	---
UE-12	NO desarrollada. MP de PGOU en tramitación	Ámbito de Actuación con Ordenación Incorporada, manteniendo la validez de los instrumentos en tramitación.	AR-13
UE-13	En ejecución	Suelo Urbano Consolidado, condicionado a completar las obras de urbanización	AI-08
UE-14	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado	---
UE-15	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AT-01 <sup>a</sup>
UE-16	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-04
UE-17	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-03
UE-18	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado. Supresión calificación de equipamiento.	---
UE-19	En desarrollo. Instrumentos de gestión aprobados.	Ámbito de Actuación con Ordenación Incorporada, manteniendo la validez de los instrumentos aprobados.	AI-07
UE-20	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado	---
UE-21	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-06
UE-22	Ejecutada	Suelo Urbano Consolidado	---

**4.2.2. TRATAMIENTO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

El mayor grado de ejecución de las transformaciones previstas se ha producido en suelo urbanizable programado. De los 6 sectores incorporados del anterior PGOU, todos excepto el UZI-6 han sido desarrollados, mientras que se han desarrollado 6 de los 8 nuevos sectores previstos. No se han ejecutado uno de los planes parciales del primer cuatrienio de actividades económicas (PPI-5 Centro de Transportes y Actividades) y uno de los del segundo cuatrienio de uso residencial (PPII-1 Albarreja/Variante Norte -La Pollina-).

Los siguientes cuadros recogen el criterio adoptado para el tratamiento de cada ámbito en la propuesta de nuevo PGOU.

**SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
UZI-01	LORANCA	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
UZI -02	CANTUEÑA	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
UZI -03	EL TEMPRANAR	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
UZI -04	EL ARROYO	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
UZI -05	LA FUENTE	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
UZI -06	LA OLIVILLA	Plan Parcial aprobado en 1995. Pendiente de modificación puntual. Presentada Nueva Iniciativa de Junta de Compensación.	Suelo Urbanizable Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada de la MPPP en redacción.	SUS-T2

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PP-I y PP-II)**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
PPI-01	TRIANGULO SUR M-506	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
PPI-02	TRIANGULO NORTE M-506 (C/MÓSTOLES-C/OASIS)	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
PPI-03	ACTIVIDADES EXTENSIÓN OESTE CANTUEÑA	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
PPI-04	CIUDAD JARDÍN OESTE 1	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
PPI-05	CENTRO DE TRANSPORTE Y ACTIVIDADES	Plan Parcial aprobado pero ejecutado sólo parcialmente.	Suelo Urbanizable Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada del PP aprobado y flexibilizando los márgenes para los usos terciarios pormenorizados previstos en el PG vigente.	SUS-T1
PPI-07	ESTE UNIVERSIDAD	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC
PPII-01	ALBARREJA / VARIANTE NORTE	Plan Parcial aprobado, pero sin desarrollo.	Suelo Urbanizable Sectorizado, remitido a nueva ordenación.	SUS-R1
PPII-02	CIUDAD JARDÍN OESTE 2	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado	SUC

**4.2.3. TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

En suelo urbanizable no programado no se ha desarrollado ninguno de los 9 ámbitos previstos, aunque 3 de ellos cuentan con plan de sectorización y plan parcial aprobado (PAU-2, PAU-7 y PAU-8). Su carácter de piezas territoriales de pequeña extensión relativa y en situaciones de borde respecto a suelos consolidados, permiten reorientar su clasificación de forma mayoritaria hacia sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (PAU)**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
PAU-01	INDUSTRIAL MÓSTOLES (CALFERSA)	Sin desarrollo	Suelo Urbanizable Sectorizado, completando APR-14 y zona industrial de Móstoles.	SUS-E3
PAU -02	DOTACIONAL "G.S.M"	Aprobado Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada	Suelo Urbanizable No Sectorizado. Se remite a nueva ordenación.	SUNS-1
PAU-03	INDUSTRIAL ESTE "G.S.M" 1	Sin desarrollo	Pasan a ser Suelo No Urbanizable de Protección	SNUP-01 Y 02
PAU-04	INDUSTRIAL OESTE "G.S.M" 2	Sin desarrollo		

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
PAU -05	REMATE SUR "CANTUEÑA"	Sin desarrollo	Suelo Urbanizable Sectorizado. Se redelimita el ámbito y se remite a nueva ordenación.	SUS-E4
PAU -06	EXTENSIÓN COBO CALLEJA - FFCC	Sin desarrollo	Suelo Urbanizable Sectorizado.	SUS-E5
PAU -07	INDUSTRIAL VARIANTE NORTE/POLVORANCA 1	Aprobado Plan de Sectorización conjunto, con ordenación pormenorizada	Suelo Urbanizable Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada aprobada.	SUS-T1
PAU -08	INDUSTRIA VARIANTE NORTE/POLVORANCA 2			
PAU-09	CENTRO DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Sin desarrollo	Suelo No Urbanizable de Protección (cabecera del Arroyo de Valdeserranos)	SNUP-02

**4.2.4. INCORPORACIÓN DE LA NORMATIVA ASUMIDA.**

La documentación normativa del nuevo PGOU mantendrá la regulación de aquellas normas zonales que no puedan refundirse con las del resto del suelo urbano. La incorporación al suelo urbano consolidado de ámbitos desarrollados con instrumentos de ordenación pormenorizada que definen normas zonales específicas, distintas de las genéricas dadas al conjunto del suelo urbano, obliga a mantener la singularidad de la regulación. Las posibles singularidades de algunas normas zonales se indicarán en el documento de aprobación Inicial.

**4.3. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO RESIDENCIAL**

**4.3.1. MARCO LEGAL**

Sobre los criterios para la delimitación de sectores de nuevo desarrollo, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) vino a modificar sustancialmente este criterio. El epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter "residual" del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de este último, limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo. Por ello, como premisa de la propuesta, procede en primer lugar establecer un dimensionado coherente de necesidades de vivienda.

**4.3.2. DIMENSIONADO DE NECESIDADES DE VIVIENDA**

Tal y como se expone en el análisis demográfico de la Memoria Informativa, la evolución de la población en el municipio revela un cierto estancamiento en los últimos años, lo que cuestionaría la existencia de necesidad de suelo para la implantación de nuevas viviendas. No obstante, el análisis desarrollado en relación a las dinámicas migratorias que ha experimentado el municipio en los últimos años, muestra la necesidad de reconsiderar esta conclusión. Dichos análisis revelan un importante proceso de salida de población en los últimos 10 años –periodo en el que el municipio ha experimentado un agotamiento del suelo urbanizable-especialmente acusado en los tramos de población en edad de emancipación. Este proceso de salida resulta pues indicativo de una demanda interna que no se encuentra actualmente cubierta debido a la falta de oferta de vivienda en el municipio, y que genera la salida de esta población a municipios del entorno.

Partiendo de la identificación de esta demanda no cubierta, y examinando la estructura por edades de la población de Fuenlabrada a día de hoy, comprobamos que hay un significativo número de habitantes menores de 30 años, que mayoritariamente residen en el domicilio de sus padres y que presumiblemente aspirarán a emanciparse en los próximos años, buscando vivienda propia dentro del horizonte de previsiones del nuevo PGOU, lo que generará una demanda interna de nueva vivienda.

En efecto, del análisis de los datos del INE deducimos que los grupos de edad entre los 0 y 30 años incluyen 58.823 personas, que representan casi un tercio de la población del municipio (31%). Siendo ésta la población aspirante a emanciparse del hogar familiar en los próximos 30 años, la ausencia de nueva vivienda suficiente en el municipio expulsaría del mismo a gran parte de esta población joven tal y como ha ocurrido en los últimos años.

RANGO	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
De 0 a 10 años	16.411	8.523	7.888
De 10 a 19 años	21.817	11.206	10.611
De 20 a 29 años	20.595	10.448	10.147
De 30 a 39 años	25.116	12.585	12.531
De 40 a 49 años	31.845	15.767	16.078
De 50 a 59 años	29.304	14.057	15.247
De 60 a 69 años	27.963	13.055	14.908
De 70 a 79 años	11.931	5.776	6.155
De 80 a 89 años	3.895	1.470	2.425
De 90 o más años	1.014	283	731
<b>Todas las edades</b>	<b>189.891</b>	<b>84.647</b>	<b>88.833</b>

Tabla 2. Tabla de datos de la distribución por edad y sexo de la población en Fuenlabrada. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2023).

Por otra parte, se aprecia también que los mayores de 70 suman tan sólo 16.840, apenas un 8,8 % de la población, por lo que la expectativa de disponibilidad de vivienda de segunda mano, como consecuencia de las defunciones esperables en los tramos de mayor edad para los próximos 20 años, no es previsible que vaya a generar disponibilidad suficiente de vivienda para las generaciones más jóvenes.

De lo anterior se deduce que, aún en ausencia de crecimiento demográfico, el objetivo de retener en el municipio a la población más joven que aspira a emanciparse de sus familias en los próximos años, requerirá favorecer la aparición de un número de viviendas suficiente para absorber esa demanda interna. Desde el planeamiento urbanístico debe afrontarse esta problemática, alineando en tal sentido tanto las políticas municipales de suelo como la actividad del sector inmobiliario privado.

Con las anteriores premisas **debe identificarse como “necesidad” de suelo residencial, aquél con capacidad para mantener en el municipio a la población que en las próximas décadas se encontrará en edad de emancipación**. En el epígrafe 5.1.6 de la Información Urbanística, se cuantificaba esta necesidad dentro de un margen que oscilaba **entre las 6.700 (resultado del saldo entre las personas en situación de emancipación y las defunciones esperables) y las 9.000 nuevas viviendas** (como resultado de aplicar los datos de población en edad de emancipación que permanece en el municipio en los últimos años, sobre el total de personas en situación de emancipación esperables a futuro). La primera hipótesis se encuentra además en un orden de magnitud semejante a la recogida en ese mismo epígrafe como resultado de aplicar las proyecciones de población que elabora el INE para la Comunidad de Madrid al caso de Fuenlabrada, que situaban la previsión en las 7.143 viviendas.

Sobre esta base deberá pues establecerse una propuesta de ordenación capaz de dar respuesta a estas necesidades -ya sea a través del desarrollo de nuevos sectores residenciales o de la remodelación de tejidos existentes-, pero también de ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las posibles variaciones dentro de estos márgenes.

#### 4.3.3. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Los suelos adecuados para el emplazamiento de nuevos desarrollos residenciales deben elegirse buscando áreas contiguas al tejido residencial existente, sobre terrenos carentes de afecciones ambientales o de valoraciones que desaconsejaran su ocupación; además de presentar buenas condiciones de accesibilidad, tanto de vehículo privado como de transporte público. En el apartado 5.4 de la presente memoria se describen

los sectores elegidos y las condiciones básicas de su ordenación estructurante. Su ordenación pormenorizada se remite a planes parciales.

Partiendo de las hipótesis elaboradas y de un rango de necesidades residenciales entre las 6.700 y las 9.000 viviendas, se ha elaborado una propuesta de clasificación de suelo residencial que trata de dar respuesta a estas proyecciones. Se han valorado dos estrategias complementarias:

1. La remodelación y renovación tejidos existentes.
2. El desarrollo de nuevo suelo residencial.

Una primera alternativa utilizaría únicamente la primera estrategia para responder a la demanda de vivienda evaluada, recurriéndose a la segunda en caso de que resultara insuficiente. **El presente Avance apuesta por esta segunda alternativa; agotando las posibilidades de renovación de los tejidos existentes, pero sin renunciar a la posibilidad de desarrollo de nuevo suelo urbanizable residencial.** Los siguientes epígrafes resumen los términos dimensionales de este planteamiento.

#### 4.3.3.1. Alternativa 1: Sólo remodelación y renovación de tejidos existentes:

Una estrategia centrada en la transformación del suelo urbano existente presenta las ventajas de no generar impacto en relación al consumo de nuevo suelo, priorizar la transformación y mejora de la ciudad existente y concentrar la vivienda en áreas ya urbanas en su mayoría muy centrales y bien comunicadas por transporte público. Sin embargo, cabe señalar que estos procesos de remodelación resultan a menudo inciertos en cuanto a su desarrollo y los tiempos del mismo, debido precisamente a su condición de suelo urbano en el que las preexistencias, la estructura de propiedad y las actividades ya implantadas pueden ralentizar o paralizar su transformación. Por ello, debe existir un equilibrio entre la oferta de suelo fácil de desarrollar y este tipo de ámbitos, evitando por un lado desincentivar el desarrollo de los ámbitos de remodelación mediante una sobreoferta de nuevo suelo y por otro ofreciendo nuevos desarrollos de vivienda acotados capaces de responder a la demanda a corto plazo.

Se plantea la puesta en carga de distintos tipos de Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- Los ámbitos de transformación de polígonos industriales a usos residenciales y mixtos. En concreto los de La Estación, Constitución Norte y Sur, Vereda del Tempranar y el entorno de la calle Brasil.
- Los Ámbitos de Actuación del Casco y del entorno del Paseo del Tren.
- Los Ámbitos de Actuación procedentes de Áreas de Planeamiento no finalizadas del PGOU vigente.

En total, estos Ámbitos generan unas oportunidades de nueva **oferta residencial estimada en 5.557 viviendas, de las cuales 4.223 se corresponden a los ámbitos de transformación de polígonos industriales**, que no cuentan con viviendas existentes en la actualidad. En todo caso, el total no alcanza a satisfacer la demanda total previsible evaluada.

TIPO DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS
AR: Ámbitos de reforma y regeneración	1.007
AT: Ámbitos de transformación (industrial a residencial)	4.223
AI: Ámbitos Incorporados (desarrollos pendientes del PGOU-99)	328
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>5.557</b>

#### 4.3.3.2. Alternativa 2: Incorporación de desarrollo de nuevo suelo urbanizable residencial:

De forma complementaria, sin renunciar a la transformación de tejidos existentes de la alternativa anterior, se plantea un nuevo **sector urbanizable en el Cerro de la Pollina, con una capacidad estimada en 3.083 viviendas**. Esta propuesta, de manera inversa, genera evidentemente un mayor consumo de suelo y con ello una artificialización del suelo no urbanizado -un recurso en última instancia no renovable, debido a las intensas transformaciones que acarrea su urbanización-. Se trata pues de una cuestión que debe ser valorada de manera cuidadosa –especialmente en municipios tan colmatados como Fuenlabrada, no solo por la repercusión en términos de consumo de suelo que supone a corto plazo, sino también por la limitación que genera a futuro para el aprovechamiento de esos suelos para otros usos que, a día de hoy, no se estén considerando necesarios. Por el contrario, y respecto a la estrategia de remodelación de tejidos existentes, el proceso de puesta en carga de estos suelos resulta más sencilla tanto por la ausencia de preexistencias comparables a las del suelo urbano como por las rentabilidades que genera en términos inmobiliarios.

El sector propuesto, que supone la relocalización del sector residencial PPII-1 del plan vigente hacia una posición en continuidad con la trama urbana, se ha identificado como el espacio de mayor aptitud para acoger un nuevo desarrollo residencial y menor impacto sobre los valores ambientales y paisajísticos del municipio.

Así, la capacidad total de esta alternativa se estima en:

- Ámbitos interiores al suelo urbano: 5.557 viviendas.
- Cerro de la Pollina: 3.083 viviendas.
- TOTAL: 8.600 viviendas.

En definitiva, la propuesta planteada permitiría la generación de una oferta en el entorno de las 8.600 viviendas, lo que permitiría dar respuesta a las demandas previstas de vivienda, dentro de la horquilla de necesidades estimadas (6.700 – 9.000 viviendas). Además, se utilizan dos estrategias (renovación y desarrollo de nuevo suelo) de manera complementaria para la creación de la oferta necesaria, lo que permite generar una oferta residencial con facilidad de desarrollo en el corto plazo (la Pollina), ante una posible ralentización de los ámbitos de transformación.

#### 4.4. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### 4.4.1. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS EXISTENTES.

El municipio de Fuenlabrada cuenta con una gran superficie de suelo destinado a actividades económicas, un total de 339,69 hectáreas que se dividen en 23 polígonos industriales (248 has) y dos parcelas de terciario (1,81 has) que se encuentran en suelo urbano consolidado; y 19 polígonos industriales (80,5 has) y 8 ámbitos de uso terciario (9,3 has) en ámbitos de desarrollo de distinto tipo.

A estas superficies hay que añadir el suelo previsto en el PGOU-99 para uso industrial o terciario, alcanzando casi 1,5 millones de m<sup>2</sup> edificables. Se preveían un total de 25 ámbitos diferentes entre ámbitos de planeamiento diferido (5), ámbitos de planeamiento remitido (6), sectores de suelo urbanizable (3) y ámbitos de suelo urbanizable no programado (8). A día de hoy se ha ejecutado el 50% de la edificabilidad prevista.

Sobre los ámbitos ya consolidados o en desarrollo, el Plan General debe centrar sus propuestas sobre el sistema normativo que define su regulación zonal, con el objetivo de eliminar disfunciones detectadas:

- Posibilidad de adaptar condiciones normativas a la realidad construida, evitando actuales situaciones de fuera de ordenación, a través de procesos de Plan Especial donde pudiera obtenerse alguna contrapartida desde el punto de vista del interés público.
- Manejar incentivos de incremento de edificabilidad, y no sólo de cambio de uso, para fomentar la transformación de grupos de parcelas hacia ocupaciones menos intensivas, y con mayor dotación de aparcamientos.
- Permitir la implantación de usos terciarios sobre edificación existente, evitando la necesidad de adaptar condiciones de ocupación.
- Mejorar la movilidad incentivando ensanchamientos de viario y creación de dotaciones de aparcamiento, a cambio de mejoras en las condiciones de aprovechamiento y uso de las parcelas.
- Flexibilización de las condiciones de aprovechamiento y uso de las parcelas calificadas como equipamiento y espacio libre, permitiendo su utilización como aparcamiento.
- Introducción de dotaciones colectivas al servicio de los trabajadores del polígono, tales como guarderías, espacios deportivos y servicios colectivos de uso comunitario.
- Fomentar la creación de comunidades energéticas en los polígonos. Incentivar la aparición de instalaciones de captación de energía solar por medios fotovoltaicos vinculada a la sustitución de cubiertas de fibrocemento.

##### 4.4.2. NUEVOS DESARROLLOS

La dimensión de los polígonos existentes y su capacidad interna de renovación, junto con la disponibilidad de suelo vacante en suelos recientemente desarrollados o en desarrollo (PPI-3, PPI-5, PAU-7-8, UZI-6, etc.), hacen innecesaria la previsión de nuevos suelos para satisfacer demanda de suelo productivo de la tipología clásica de nave industrial y almacenaje.

No obstante, debe considerarse que existe en el entorno metropolitano una demanda de parcelas de gran dimensión para usos logísticos y terciarios, con superficies superiores a 30 ha y con accesibilidad directa desde los corredores viarios metropolitanos, que no tiene respuesta en la actual oferta inmobiliaria del municipio. El Plan General debe tener en cuenta la presencia de esta demanda, previendo nuevos espacios para satisfacerla. Para ello dispone tanto de piezas ya clasificadas en el vigente PGOU (PAU 2 a 5) como en otras localizaciones idóneas; tales como la fachada a la M-50 al norte del Cordel de la Carrera (UP-3, Labrados de Zamoranos)



## 5. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

### 5.1. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

El contenido propositivo del Plan General se despliega en un conjunto de determinaciones urbanísticas instrumentales, cuyo objeto es alinear el desarrollo de la ciudad con los objetivos perseguidos, destacando la incorporación a través del planeamiento de los criterios del nuevo modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible. Para ello, las distintas propuestas se agrupan en diferentes líneas temáticas que se describen exhaustivamente en los siguientes epígrafes.

1. Rehabilitación y Regeneración Urbana.
2. Remodelación de tejidos consolidados.
3. Actuaciones sobre piezas territoriales específicas.
4. Otras propuestas.

### 5.2. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### 5.2.1. JERARQUIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

A partir del análisis de la red viaria existente se ha realizado una propuesta de jerarquización de la red viaria que oriente al resto de propuestas del plan, de modo que éstas sean coherentes con la estructura viaria actual y deseada. De este modo se podrán establecer de manera pormenorizada las propuestas de peatonalización, renaturalización, pacificación y dinamización comercial dentro de un marco común de estructura urbana.

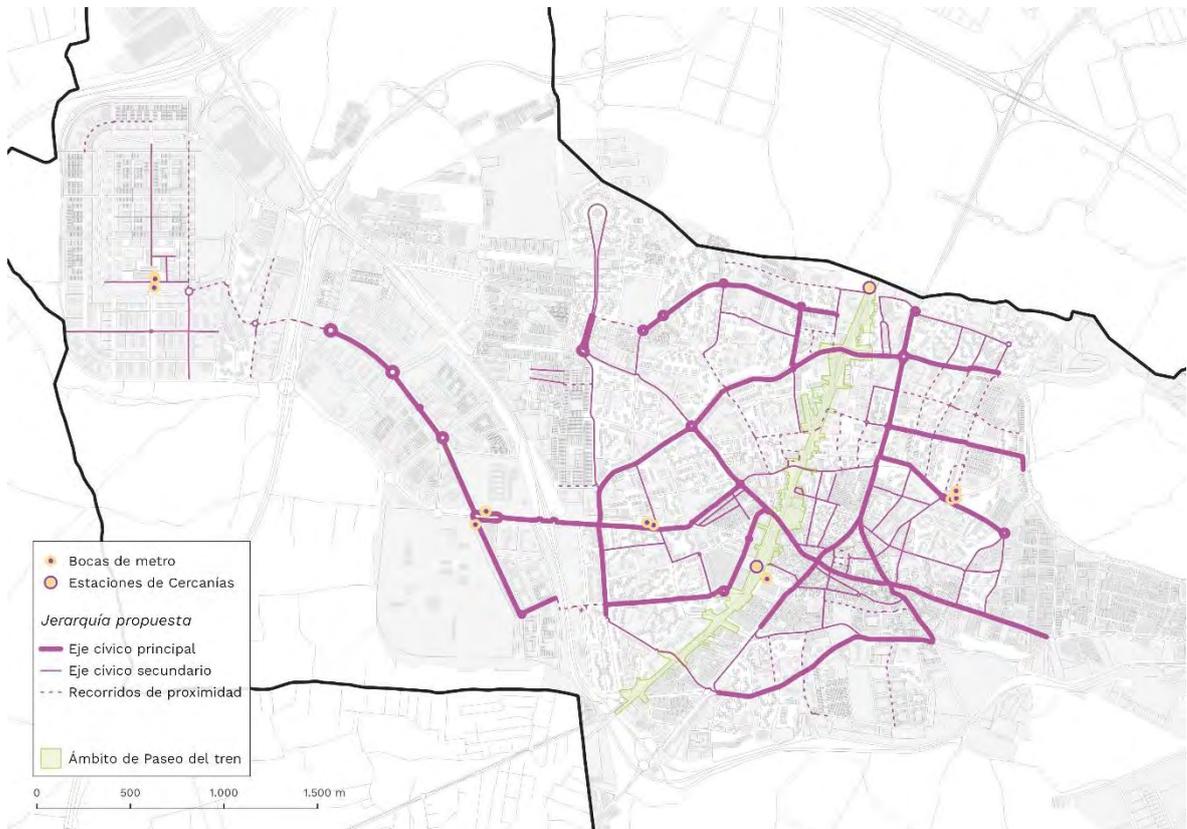


Figura 6. Propuesta de jerarquía viaria

La jerarquización de la red viaria parte de la premisa de que, para asegurar la vitalidad de la ciudad, ésta debe contar con al menos una red principal de ejes cívicos que den servicios al entorno, en términos de actividad, ocio, servicios básicos, movilidad, confort, etc. Dado que las calles de la ciudad no funcionan de manera isotropa, ni cuentan con las mismas características de ancho, centralidad o longitud, la capacidad que tienen

para aunar los servicios mencionados varía enormemente de unas a otras. Por este motivo, la identificación de los ejes viarios más aptos para cumplir estas funciones permite concentrar los esfuerzos del municipio en aquellos lugares con mayor capacidad transformadora y probabilidad de éxito.

En el caso particular de Fuenlabrada, la estructura urbana es el resultado de la agregación de áreas de desarrollo independientes, por lo que las características de las vías interiores a éstas y las vías que los conectan son significativamente diferentes. Esta circunstancia hace que las vías principales de la ciudad sean al tiempo las que cuentan con secciones de viario mayores y concentren gran cantidad de servicios, por lo que en general son más apropiadas para constituirse como ejes cívicos principales. Paralelamente, el análisis de la actividad comercial y el cálculo de potenciales desplazamientos peatonales cotidianos visibiliza la existencia de ejes secundarios que también cuentan con altos niveles de actividad, ya sea por su conveniencia para conectar puntos importantes de la ciudad, por la elevada densidad del entorno o porque sus características resultan favorables a la implantación de actividades.

Dado que los ejes cívicos propuestos discurren por diferentes tipologías de viarios, el ancho de calle y su naturaleza dentro de la red de tráfico rodado determinarán su capacidad de albergar más o menos elementos como aceras anchas (vinculadas a comercios, terrazas y mobiliario urbano), arbolado y corredores verdes continuos, carriles bici, estaciones de transporte público o de vehículos de alquiler, etc.

A expensas de una mayor concreción, se ha propuesto una red de ejes cívicos principales, secundarios y de proximidad en función de su importancia en el funcionamiento de la trama urbana. Algunas posibles actuaciones vinculadas a la activación y mejora de estos ejes cívicos son:

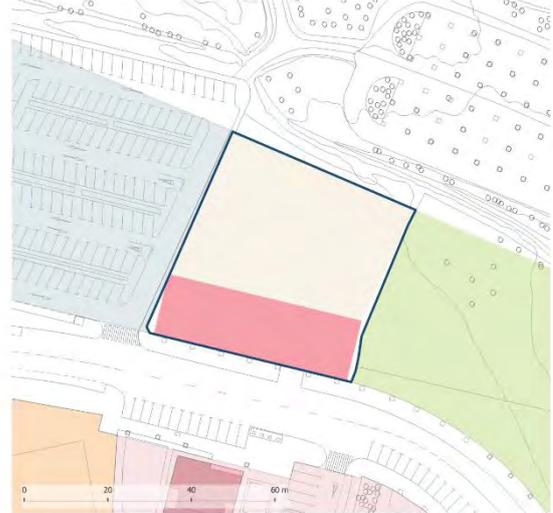
- Reducción del aparcamiento en superficie, con el objetivo de ganar espacio para otros usos.
- Creación de nuevos equipamientos.
- Recepción de espacios libres de mantenimiento privado para mejorar las condiciones de accesibilidad y calidad de los recorridos peatonales.
- Priorización de actuaciones de reurbanización de estos ejes al tratarse de los lugares de mayor tránsito.
- Incremento de la edificabilidad en puntos clave, de acuerdo a las estrategias de creación de zócalos comerciales que se recogen en el apartado 5.2.5.
- Eliminación de las diferencias de cota en la propia calle para aumentar su ancho efectivo.
- Limitación de las posibilidades de cambio de uso de locales comerciales a vivienda, por entenderse estos como los ejes en los que debería mantenerse una mayor diversidad de usos en planta baja.

### 5.2.2. PASEO DEL TREN

En la actualidad, las vías del ferrocarril, con más de 2,5km de longitud a su paso por Fuenlabrada, son la barrera física más importante de la ciudad. Con el objetivo de minimizar esta fractura, el Gobierno Municipal ha tomado la decisión de afrontar la problemática que plantea la línea del ferrocarril a través de un proyecto que cree un nuevo eje vertebrador de la infraestructura verde urbana, partiendo del límite del término municipal en conexión con Bosque Sur y conectando con áreas estanciales y espacios verdes existentes en su recorrido, hasta su finalización en el límite sur-oeste.

En relación a este proyecto, el Plan General adecuará la ordenación pormenorizada de los espacios afectados procurando garantizar la continuidad del eje verde que se pretende crear y reordenando los espacios y parcelas residuales del entorno. Dado que la existencia de las vías es previa al crecimiento urbano en este ámbito, la presencia de esta frontera urbana tuvo como consecuencia que los diferentes equipamientos y promociones desarrollados en su límite le dieran la espalda. Por este motivo es necesario reconfigurar algunos de estos bordes para crear nuevos usos con fachada al eje verde propuesto, modificar ciertas alineaciones problemáticas y acometer actuaciones de reurbanización y mejora urbana. A continuación, se recogen los ámbitos concretos detectados, con sus actuaciones asociadas.

**Aparcamiento La Serna**



**Actuaciones requeridas**

Ámbito de Actuación

**Descripción**

Creación de un edificio residencial y construcción de un aparcamiento público en altura para compensar la pérdida de plazas debido a las obras de remodelación de la estación de la Serna.

**Superficie (m2)**

3075

Figura 7. Aparcamiento La Serna.

**IES La Serna**



**Actuaciones requeridas**

Reurbanización. Gestión de equipamiento

**Descripción**

Cesión de parte del espacio libre del colegio para el ensanchamiento del paseo del tren y posibilidad de abrir las pistas deportivas al público.

**Superficie (m2)**

11901

Figura 8. IES La Serna.

**CEIP Arcipreste de Hita**



**Actuaciones requeridas**

Ámbito de Actuación

**Descripción**

Ensanchamiento del paso actual mediante la modificación de la alineación de la parcela y reurbanización, incorporando el parque infantil del bloque residencial en el diseño del espacio público.

**Superficie (m2)**

10701

Figura 9. CEIP Arcipreste de Hita.

**Colegio amistad - Virgen del Mar**



**Actuaciones requeridas**

Ámbito de Actuación

**Descripción**

Reordenación completa del ámbito, incluyendo vivienda y comercio ligado al paseo del tren y construcción de un paso peatonal elevado sobre la calzada del paseo del Saler.

**Superficie (m2)**

20168

Figura 10. Colegio Amistad.

**Colegio Rayuela**



**Actuaciones requeridas**  
Reurbanización. Gestión de equipamiento

**Descripción**  
Mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal en Paseo del Saler, redelimitación del CEIP Rayuela y renaturalización de la plaza sobre el aparcamiento subterráneo.

**Superficie (m2)**  
23892

Figura 11. Colegio Rayuela.

**Paso calle Malaga**



**Actuaciones requeridas**  
Reurbanización

**Descripción**  
Mejora de la conexión peatonal a través de calle Málaga, incluyendo un paso sobre la calzada que garantice la continuidad del Paseo del Tren.

**Superficie (m2)**  
4605

Figura 12. Paso calle Málaga.

**Plaza Huerto del Cura**



**Actuaciones requeridas**

Reurbanización

**Descripción**

Naturalización de la plaza del Huerto del Cura y creación de una nueva entrada al mismo desde el paso de calle Pozuelo.

**Superficie (m2)**

5289

Figura 13. Plaza Huerto del Cura.

**Huerto del Cura - Valdemorillo**



**Actuaciones requeridas**

Ámbito de Actuación

**Descripción**

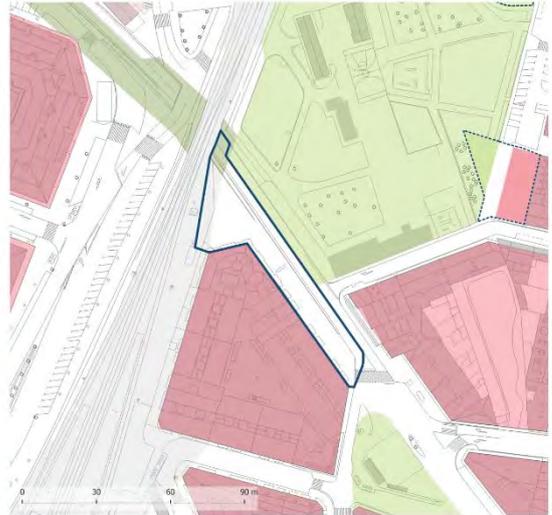
Cambio de la ordenación para permitir la continuidad de la calle y ampliación del parque del Huerto del Cura.

**Superficie (m2)**

949

Figura 14. Huerto del Cura.

**Paso calle Mostoles**



**Actuaciones requeridas**

Reurbanización

**Descripción**

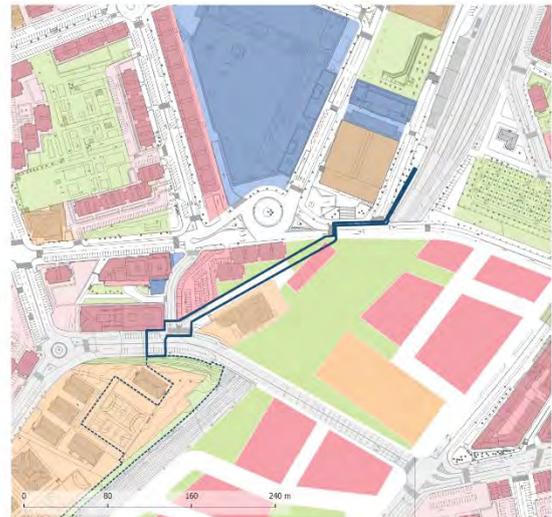
Mejora de la conexión peatonal del paso de calle Móstoles, incluyendo la construcción de un paso sobre la calzada frente al parque del Huerto del Cura y la reconfiguración de la rampa peatonal.

**Superficie (m2)**

2240

Figura 15. Paso Calle Móstoles.

**Carril bici Grecia - Creta**



**Actuaciones requeridas**

Reurbanización y obtención de espacios interbloque

**Descripción**

Nuevo carril bici que comunique el existente por calle Creta, con calle Grecia y la estación.

**Superficie (m2)**

3064

Figura 16. Carril bici entre calles Grecia y Creta

**Paseo Teide - Mónaco**

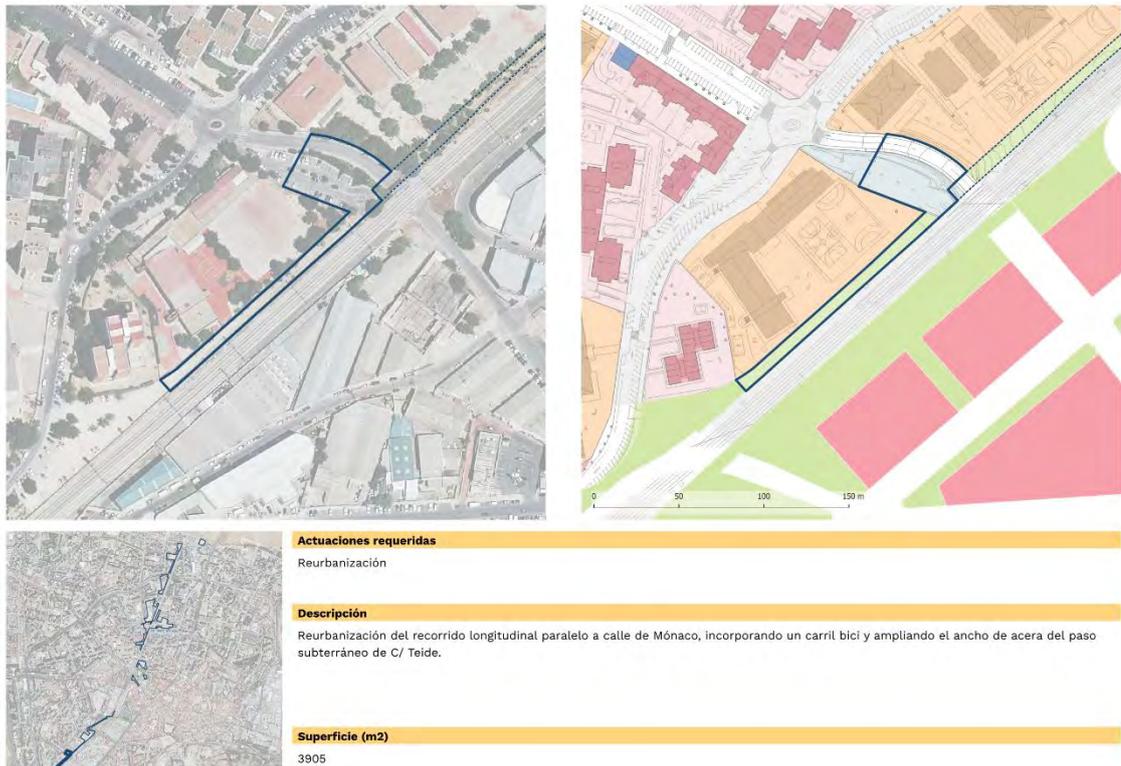


Figura 17. Paseo entre calles Teide y Mónaco

**5.2.3. CASCO TRADICIONAL**

El casco antiguo de Fuenlabrada constituye uno de los ámbitos prioritarios de actuación de la futura Revisión del Plan General. Recogido como tal en la Agenda Urbana Fuenlabrada 2030, este espacio se ve afectado por problemáticas múltiples, derivadas del estado de la edificación, la complejidad de actuación en tramas tradicionales, los déficits de espacio público y dotaciones y la baja calidad generalizada del espacio urbano.

Si bien muchas de estas cuestiones exceden el ámbito de actuación del planeamiento –pues requerirán de actuaciones de reurbanización y mejora de la movilidad, dinamización económica y trabajo social-, ciertos aspectos hacen necesaria revisiones normativas y de ordenación con encaje en el planeamiento. Se recogen pues a continuación las principales estrategias a implementar a través de la revisión del Plan General para dar respuesta a los problemas identificados.

**5.2.3.1. Modificaciones normativas**

Si bien la ordenanza de Manzana Cerrada que regula las actuaciones edificatorias en el Casco Histórico ha resultado razonablemente funcional dadas las complejidades propias de este tipo de tejido –con superficies de parcela reducidas, una alta disgregación de la propiedad y condicionantes generados por las preexistencias- existen algunos aspectos normativos concretos que cabrá revisar en la futura revisión:

1. **Cabe valorar la revisión de las condiciones de implantación de espacios exteriores en vivienda** –terrazas, balcones- con el objetivo de facilitar su implantación en las nuevas promociones. Actualmente las dimensiones máximas de estos espacios resultan muy reducidas –sin computar edificabilidad- para la habilitación de espacios exteriores de dimensiones considerables, una cuestión cuya demanda ha ido paulatinamente en aumento, especialmente tras la pandemia de 2020. Por ello, y con el objetivo de fomentar productos inmobiliarios de mayor calidad y con capacidad para competir con los nuevos desarrollos, deberá estudiarse:
  - a. El aumento de las dimensiones máximas de estos espacios no computables en términos de edificabilidad.
  - b. La flexibilización de las normas para su implantación en cubierta, compatibilizándolos con las soluciones de cubierta inclinada.

2. **El establecimiento de unos límites de parcela máxima.** Si bien la regulación urbanística en este aspecto suele focalizarse en la definición de las superficies de parcela mínima, el carácter diferencial del casco antiguo y la estructura parcelaria hace necesaria la definición en zonas concretas del casco de límites superiores que eviten el desarrollo de grandes promociones homogéneas que perjudiquen la imagen propia del casco.
3. **Revisión de los límites de altura máxima de planta** que, por la evolución de las técnicas edificatorias y la necesidad de implantación de instalaciones (suelos radiantés, suelos y techos técnicos, etc.), resultan actualmente muy limitantes.
4. **La definición de fórmulas alternativas para resolver las exigencias de dotación de plazas de aparcamiento** en las nuevas promociones, en aquellos casos en los que no resulte económicamente viable su disposición en el interior de la promoción. Ante esto cabrá estudiar tanto fórmulas para la ocupación del dominio público, como la posibilidad de monetización de dicha dotación, generando recursos para su habilitación en otros espacios como aparcamientos públicos. En su caso, tras permitirse expresamente su uso en el planeamiento, requerirán posteriormente de la tramitación del oportuno expediente de desafectación patrimonial.
5. Por último, **cabe apuntar algunas estrategias orientadas a facilitar la implantación de actividades comerciales en planta baja:**
  - a. Por un lado, cabe valorar la posibilidad de ampliar este límite en el caso de locales comerciales en planta baja, permitiendo una mayor ocupación del fondo edificable mediante el aprovechamiento de los patios interiores de manzana. El actual límite de 12 metros, si bien resulta pertinente para garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, parece innecesario en el caso de locales comerciales, en los que las condiciones de iluminación y ventilación suelen resolverse por otros medios.
  - b. Por otro, ha de estudiarse el aprovechamiento de plantas en sótano y semisótano como superficie útil de los locales, entendiendo que en todo caso las normas de accesibilidad y utilización del código técnico ya regulan estos aspectos en la definición de los proyectos arquitectónicos.

### 5.2.3.2. Reurbanización de ejes y espacios públicos

Vinculada a la propuesta de jerarquización de la red viaria descrita en la estructura urbana general, el presente Plan General pretende pormenorizar aún más esta estrategia de ejes urbanos en el área del Distrito Centro. Dado que se trata de una zona en la que la estrechez de las calles, la calidad de la urbanización y la invasión del espacio público por el vehículo privado son particularmente problemáticas, los diferentes planes deben abordar las intervenciones en esta área de manera coordinada.

En este sentido, se han estudiado los diferentes planes municipales (recogidos en la memoria de información) para elaborar una propuesta de ejes cívicos y naturalizados que permitan la mejora de la calidad ambiental del casco. Esta estrategia, que requerirá en algunos ejes la reducción del espacio de aparcamiento para acomodar el aumento de vegetación y la mejora de la accesibilidad peatonal, deberá complementarse con una estrategia de creación de nuevos aparcamientos localizados en zonas perimetrales del casco.

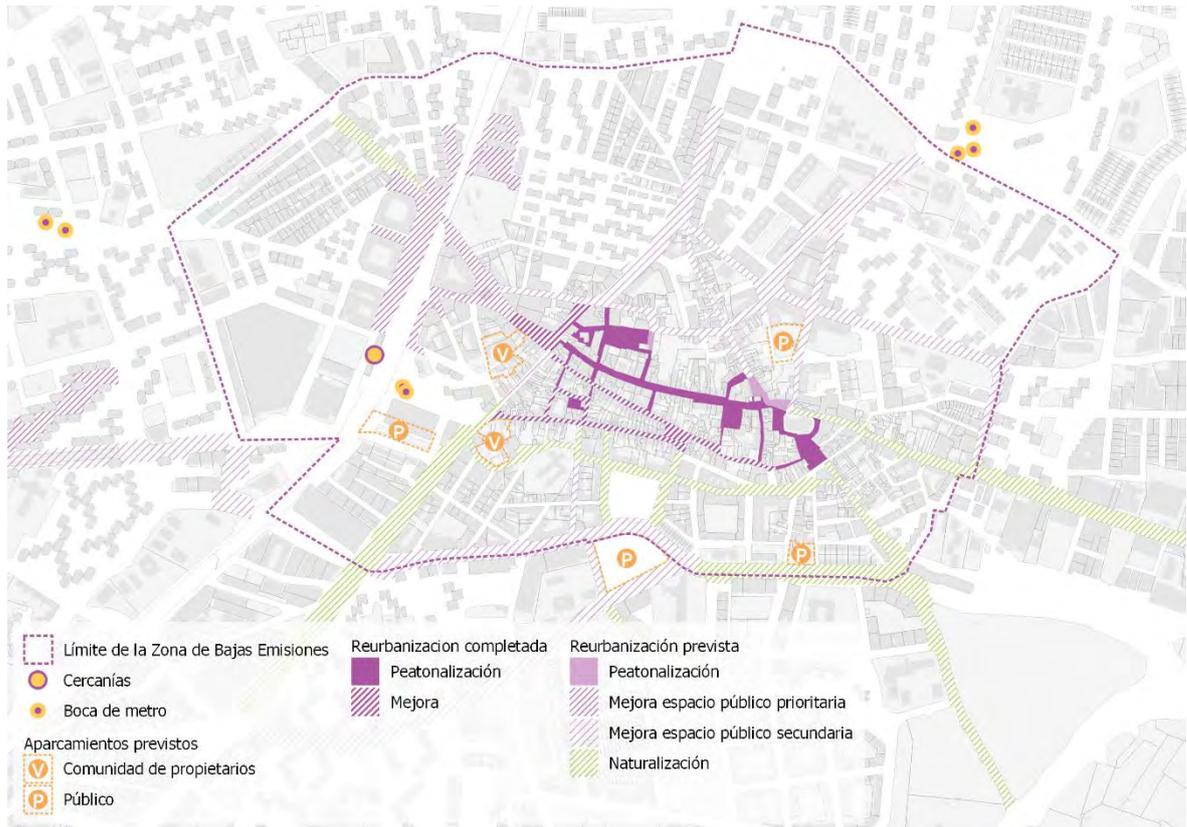


Figura 18. Estrategia de movilidad y aparcamientos previstos

La elección de determinadas calles para constituirse como calles de tráfico rodado, ejes comerciales, itinerarios peatonales principales (aceras anchas) o ejes verdes (arbolado de porte y SUDS) se ve muy condicionada por el hecho de que en el tejido de casco tradicional las secciones de calle son en general estrechas. En este sentido, la jerarquización viaria propuesta establece por separado qué calles deben formar parte de la infraestructura verde y qué calles deben constituirse como ejes de actividad, ya que éstos no podrán ser siempre coincidentes.

Además, se debe tener en cuenta en la definición de ejes la presencia de algunos proyectos estratégicos para la ciudad, ya sean ámbitos de planeamiento (como algunas unidades de ejecución cuya materialización será determinante para el funcionamiento de la ciudad) o grandes proyectos de reurbanización. También es fundamental la relevancia del futuro Paseo del Tren, cuya formalización supondrá también un cambio en la estructura urbana y la red de infraestructura verde.

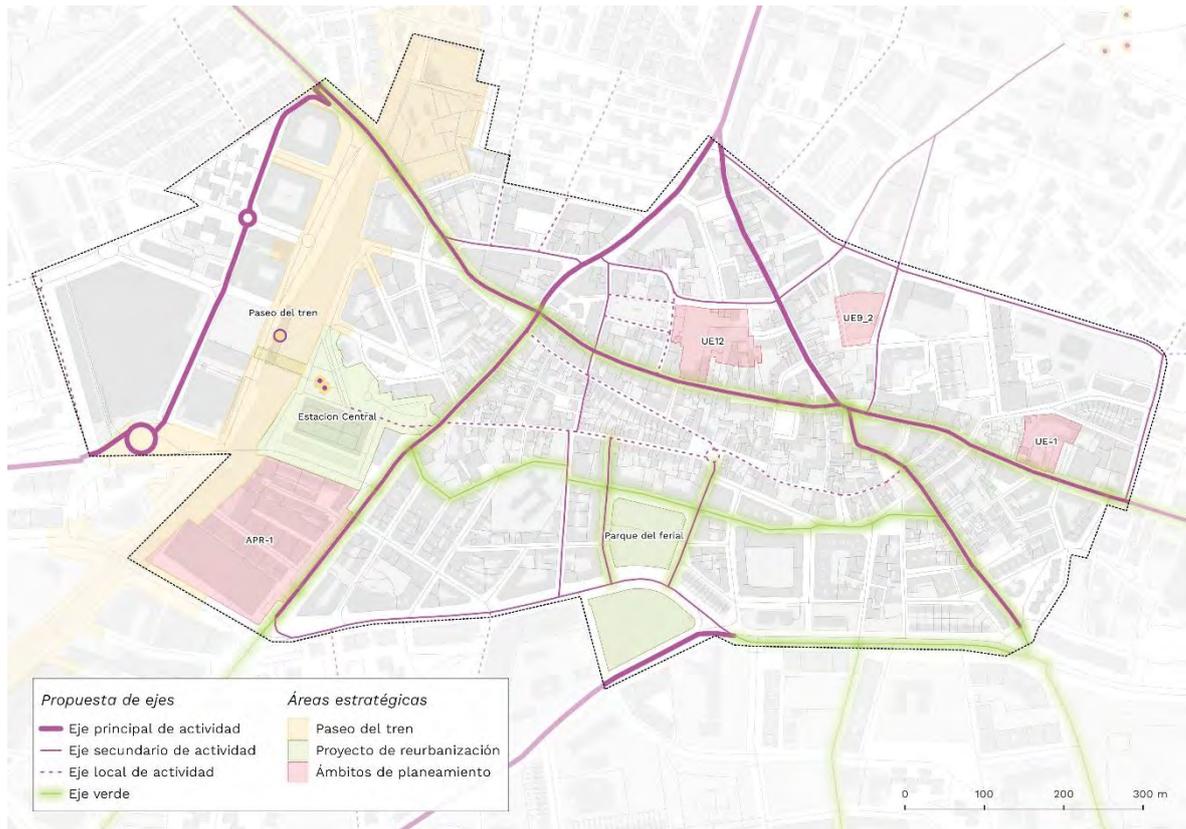


Figura 19. Resumen de la estructura urbana propuesta para el Distrito Centro

### 5.2.3.3. Renaturalización urbana

El casco tradicional es el ámbito de Fuenlabrada que requiere con más urgencia la implantación de soluciones de naturalización urbana, debido a que su compacidad, la escasez de arbolado y la baja permeabilidad de su superficie urbanizada lo hacen especialmente vulnerable al efecto isla de calor, incidiendo además sobre la baja calidad ambiental del conjunto.

En previsión de la paulatina implementación de actuaciones de adaptación y mitigación al Cambio Climático, el Plan General deberá facilitar su viabilidad tanto de forma activa (a través de la ordenación pormenorizada y la normativa zonal) como de forma pasiva, evitando imponer regulaciones que dificulten la introducción de estas medidas. Algunas de las posibles estrategias dentro del alcance del plan son las siguientes:

- **Establecer criterios de sostenibilidad para el diseño y la creación de espacios libres y zonas verdes**, favoreciendo la continuidad y accesibilidad del verde urbano, la permeabilidad de los suelos y el sombreado mediante arbolado, entre otras medidas.
- Dada la escasez de arbolado en el Distrito Centro, **se estudiará la posibilidad de establecer esta zona como lugar prioritario para la plantación de arbolado de sustitución por tala de ejemplares adultos**, en los términos que establece la Ley 8/2005, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Más allá de las acciones de reurbanización y renaturalización del espacio público, **se estudiará la implementación de criterios de naturalización urbana** que utilicen las oportunidades que ofrecen los espacios libres de parcela y las envolventes de los edificios. Se deberán contemplar en las normas zonales factores como el porcentaje de superficie permeable dentro de la parcela privada, la presencia de fachadas y cubiertas verdes y la sombra arrojada por árboles adultos. La aplicación normativa de estas medidas podrá establecerse en forma de factor verde total (mecanismo incorporado en otros planeamientos como la modificación en tramitación de las Normas Urbanísticas del PGOUM97 de Madrid), como exigencias mínimas para cada uno de los parámetros o como exención dentro del cómputo de edificabilidad de determinadas soluciones bioclimáticas.

- La presencia de numerosos solares sin edificar en el Distrito Centro constituye una oportunidad para la creación de usos temporales que introduzcan elementos de verde urbano. Las Normas Urbanísticas contemplarán esta posibilidad, facilitando su creación.

#### 5.2.3.4. Ámbitos de actuación

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el casco en el vigente plan han tenido un grado de desarrollo limitado. Las barreras para ello ya mencionadas –disgregación de la propiedad, preexistencias que dificultan su desarrollo- suponen, junto con la voluntad municipal de priorizar la regeneración y revitalización del casco, un argumento a favor de una revisión profunda de las mismas orientada a:

1. **La incorporación de aquellas ya desarrolladas como Suelo Urbano Consolidado.**
2. **La eliminación de aquellas que se consideren a día de hoy innecesarias, o que puedan resolverse como actuaciones de dotación.**
3. **La revisión de aquellas que siguen siendo pertinentes** pero que, por razones diversas, no se hayan desarrollado. Sobre estas será necesario evaluar:
  - a. La redelimitación de las unidades, reduciendo el número de personas propietarias implicadas en el caso de tratarse de propiedades en buen estado, habitadas y/o sin voluntad de participar en el desarrollo de las Unidades.
  - b. La revisión de las condiciones de diseño, eliminando en algunos casos la apertura de viales que se consideran innecesarios y estudiando la posibilidad de aumentar en algunas de ellas las edificabilidades actuales, facilitando la viabilidad para su desarrollo.
  - c. La necesidad de una intervención más directa por parte del Ayuntamiento en aquellos casos en los que existan dificultades de materialización, conflictos internos entre la propiedad, etc.

Tanto la revisión de las Unidades de Ejecución del Plan vigente como la identificación de posibles nuevos ámbitos se recogen de manera pormenorizada en el capítulo siguiente.

#### 5.2.3.5. Enclaves patrimonialmente relevantes

Como se ha analizado en el documento de Memoria Informativa, a pesar del alto grado de transformación que ha experimentado el casco, este espacio conserva todavía edificaciones representativas de la identidad histórica de la ciudad. Se trata de una arquitectura de carácter popular que, más allá de contar con un valor especialmente significativo, conforma un paisaje urbano singular que lo diferencia del resto de barrios de la ciudad.



Figura 20. Construcciones hasta 1960 en el Casco. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y PGOU99.

Se trata por lo general de viviendas de finales del s. XIX y primera mitad del S. XX., localizadas en el entorno de las principales calles del casco (calle de la Plaza, entorno de la Iglesia de San Esteban, calle del Norte, calle de la Arena) y que configuran un tejido característico de calles estrechas e irregulares y con parcelación de pequeño tamaño que otorga diversidad al espacio urbano.

Si bien las complejidades de desarrollo del casco ya mencionadas hacen necesaria una estrategia prudente para el mantenimiento de algunos de estos elementos que no genere grandes barreras para una necesaria renovación del casco, se considera pertinente en esta fase de la revisión la definición preliminar de posibles estrategias que permitan la conservación de las mismas bajo dos criterios complementarios:

1. Atendiendo a los casos en los que estas se encuentran agrupadas en conjuntos en los que se ha conservado el carácter tradicional del casco. Esta situación se produce fundamentalmente:
  - a. En el entorno de la calle del Norte, el Espacio Los Arcos y la calle de la Arena.
  - b. El eje de la calle de la Plaza, Plaza de España y calle Constitución.
  - c. El entorno de la Plaza de Francisco Escolar y la Iglesia de San Esteban
  - d. El conjunto delimitado por la calle de La Fuente, Travesía del Pinar, calle de Loranca y calle del Lobo.
2. Fomentando la conservación de ciertas tipologías singulares, especialmente las vinculadas a:
  - a. Viviendas tradicionales de carácter agrícola, con tipologías de varios volúmenes dispuestos en torno a patios con acceso desde la vía pública.
  - b. Viviendas del Programa de Regiones Devastadas desarrollado tras la Guerra Civil, generalmente de una o dos alturas, un volumen frontal alineado con el viario público y patios traseros, en ocasiones con un volumen trasero de cierre de la parcela.

De acuerdo a estos criterios, se plantean a continuación las posibles estrategias para el mantenimiento y conservación de dichas tipologías y conjuntos. No se trata de estrategias excluyentes, sino de líneas de trabajo complementarias que podrán aplicarse en función de la casuística específica de cada bien o conjunto, que deberán concretarse cara a la aprobación inicial del nuevo PGOU.

A. Consolidación en planeamiento de las edificaciones tradicionales.

La ordenación vigente en el casco, heredada del Plan Especial de Reforma Interior del 91, plantea un modelo unificador de manzana cerrada en el que las singularidades del casco quedan a menudo fuera de ordenación, lo que ha generado en las décadas pasadas una pérdida de muchas de estas edificaciones y ha homogeneizado la imagen del casco. A este respecto, se considera pertinente una revisión pormenorizada de dicha ordenación, especialmente en lo relativo a las alineaciones, que permita la consolidación y mantenimiento de estas singularidades.

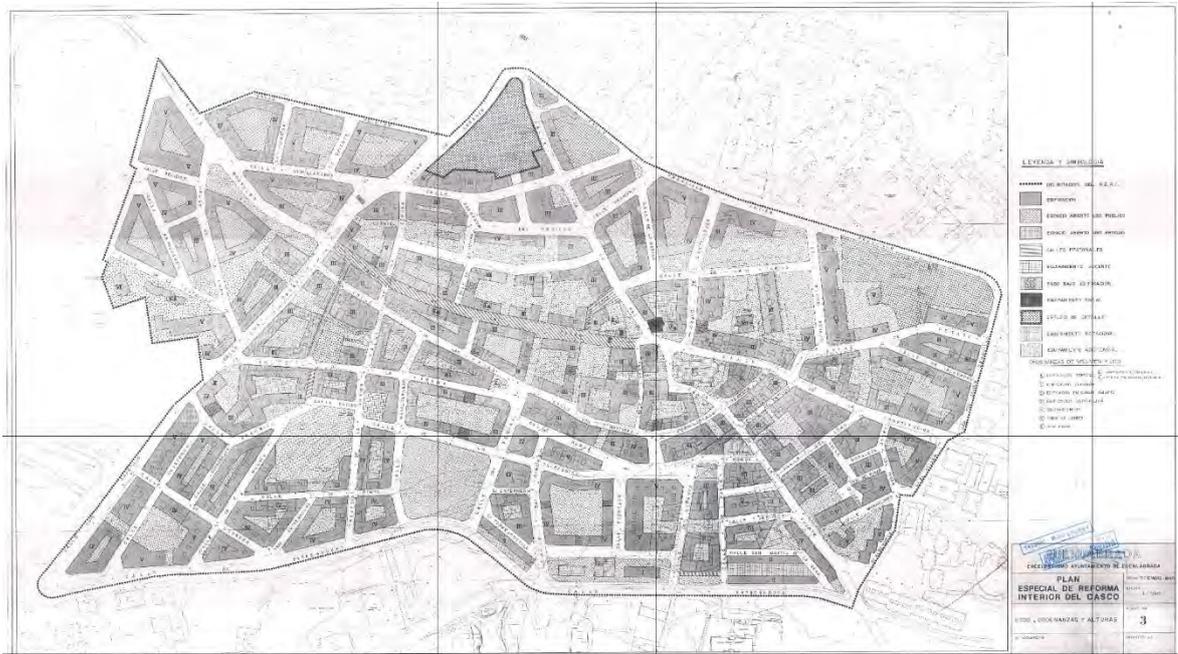


Figura 21. Plan de Reforma Interior del casco (PERI), 1990. Fuente: Ayuntamiento de Fuenlabrada

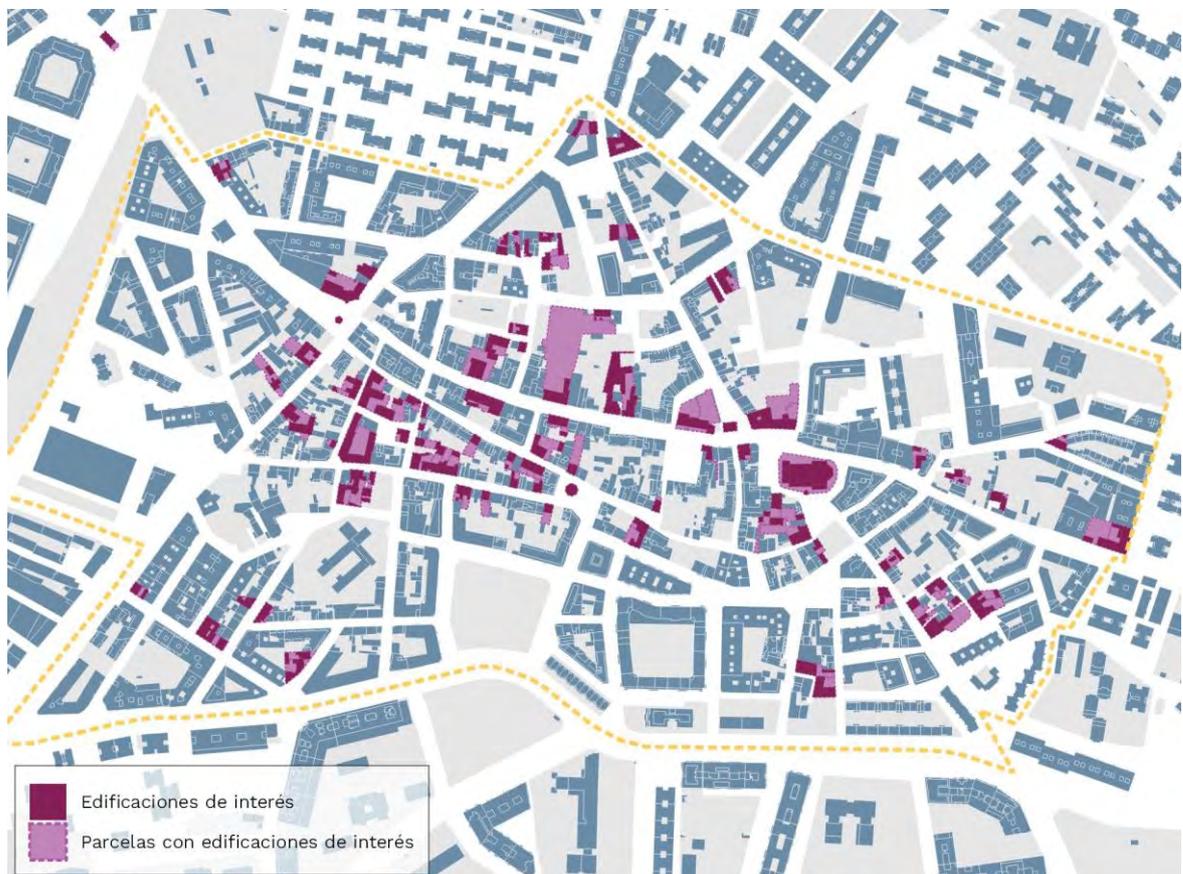


Figura 22. Edificaciones tradicionales de interés. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Figura 23. Conflictos entre la alineación y las parcelas tradicionales conservadas. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro, PGOU99 y trabajo de campo.

**B. Inclusión en el catálogo**

Como estrategia de aplicación más directa cabe valorar la inclusión en el catálogo de protección de parte de los bienes identificados. En este sentido, y dada la potencial conflictividad por “derechos adquiridos” derivados de la actual ordenanza, deberá evaluarse la asignación de niveles de protección ambiental que permitan cierta flexibilidad en la ampliación de las edificaciones, el aumento de alturas y la adecuación a estándares de habitabilidad contemporáneos (alturas libres de planta, dimensiones de huecos, etc.) pero buscando el mantenimiento de la imagen y el paisaje del casco.

Esta cuestión se desarrolla de manera pormenorizada en el capítulo ‘5.8. Patrimonio Cultural’, en el que se recoge una propuesta de los bienes a proteger.

**C. Inclusión en Ámbitos de Actuación**

Como estrategia complementaria, se deberá estudiar la inclusión de algunas de estas viviendas en Ámbitos de Actuación que permitan compensar la reducción de aprovechamiento que genere la protección parcial de estas edificaciones a través del desarrollo de estos Ámbitos.

En el apartado ‘3.3.1. Ámbitos de actuación en el casco’ se recoge la revisión de las Unidades de Ejecución del Plan vigente, identificándose en los ámbitos de actuación aquellas edificaciones de valor que se incluyen para incentivar su protección.

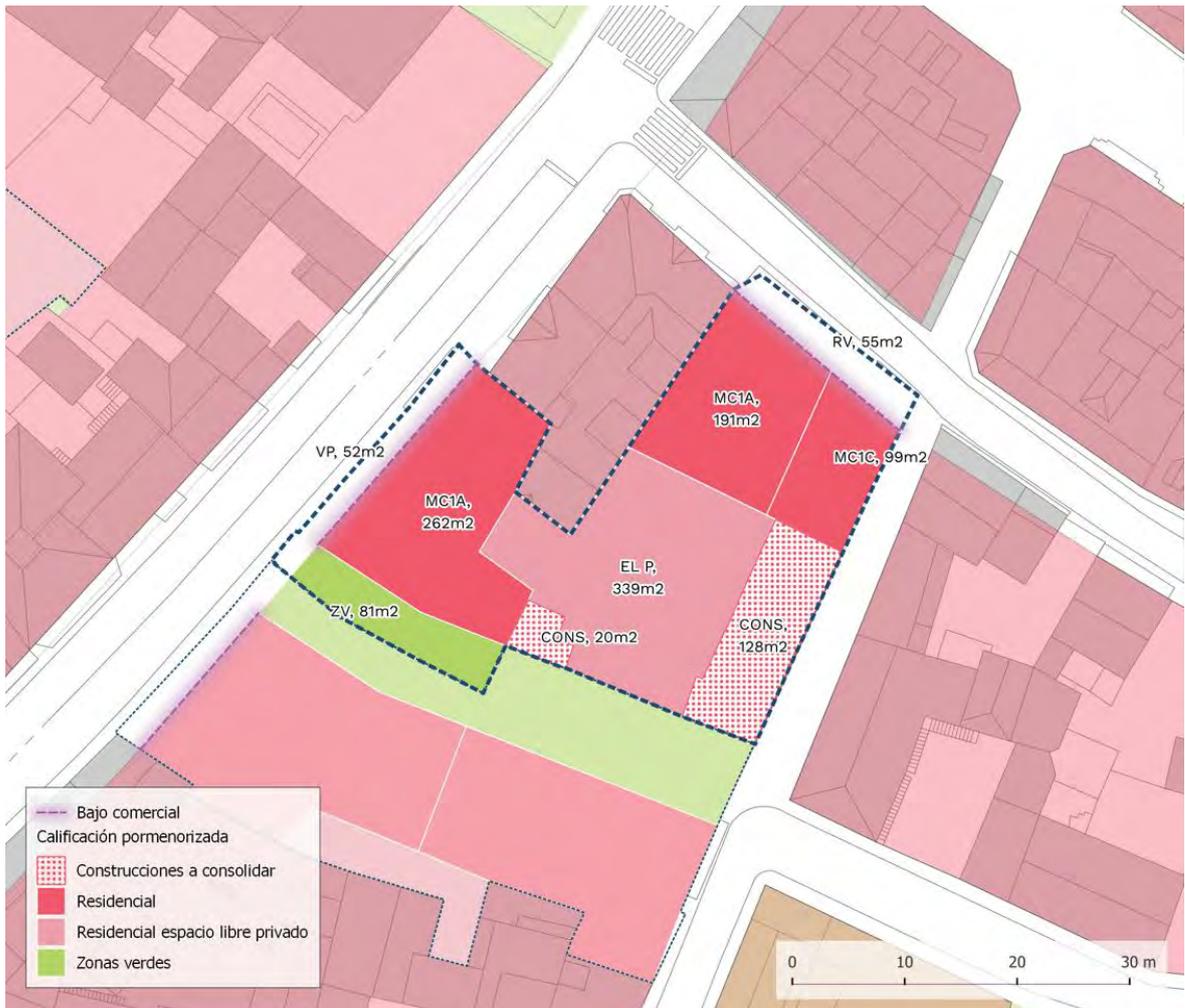


Figura 24. Ordenación propuesta para ámbito de actuación (AR04) que incluye edificaciones tradicionales en buen estado de conservación. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro, PGOU99 y trabajo de campo

D. Definición de norma zonal específica de protección paisajística

Por último, y como estrategia de protección de algunos de los conjuntos edificados cabrá estudiar la definición de normas específicas reguladoras de la actuación en estos ámbitos que permita garantizar que el carácter de la nueva edificación no genere elevados impactos sobre estos conjuntos. Estas normas, manteniendo las condiciones de edificabilidad y alturas de las ordenanzas de manzana cerrada, permitirían establecer criterios para las actuaciones de nueva edificación en relación a:

- El mantenimiento de alturas de cornisa, estableciendo retranqueos para los volúmenes de mayor altura.
- El establecimiento de criterios específicos de tratamiento de fachadas (colores, volúmenes salientes, etc.).
- La definición de contrapartidas específicas que permitan el mantenimiento de la superficie edificable (aumento de altura en volúmenes retranqueados, aumento del fondo edificable, etc.).

De acuerdo a los análisis realizados, las zonas identificadas en las que resultaría conveniente establecer normas específicas de regulación del paisaje urbano son las reflejadas en la siguiente imagen:



Figura 25. Ejes propuestos para una norma zonal específica de protección paisajística. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo

## 5.2.4. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERBLOQUE

### 5.2.4.1. Calificación y titularidad

Los espacios interbloque son aquellos espacios libres de uso público que no se recogen en el planeamiento vigente calificados expresamente como red pública de espacio libre o zona verde, formando parte de manzanas residenciales con calificación de edificación abierta.

Pese a ello, en muchos casos, el uso y la titularidad de dichos espacios no son privadas, por lo que su diseño y mantenimiento son objeto de discusión, coexistiendo, al menos, las siguientes casuísticas:

- Espacios interbloque recepcionados y mantenidos por el ayuntamiento.
- Espacios interbloque de uso público sin recepcionar por el ayuntamiento y mantenidos por las comunidades de vecinos, cuya titularidad es incierta.
- Espacios interbloque privados (accesibles o no, pero de propiedad y mantenimiento privado).

### 5.2.4.2. Regulación

En el plan general actual las características de los espacios libres privados se regulan en el capítulo 8, donde se establecen las condiciones generales de la edificación, en concreto en el capítulo 8.10 se concretan las condiciones estéticas:

#### **Artículo 8.10.23. Ajardinamiento en espacios libres privados**

Salvo lo dispuesto en la normativa particular de las Zonas o lo que pueda contener al respecto el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

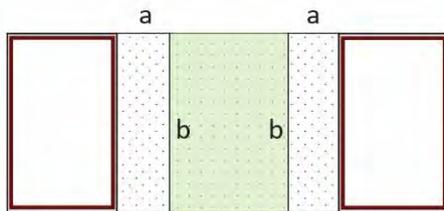
#### **Artículo 8.10.24. Tratamiento de espacios libres**

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

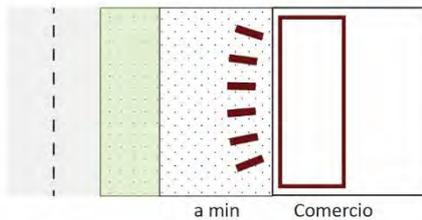
Sin embargo, la ausencia de una normativa específica que incida sobre su formalización ha derivado en los siguientes problemas: anchura insuficiente del espacio de paso peatonal y del espacio de uso comercial (terrazas), recorridos sin salida, falta de visibilidad y espacios sin actividad o sin diversidad de uso.

Para solucionar esta problemática se propone redactar una ordenanza municipal que establezca unas condiciones de diseño para los espacios interbloque que mejoren su calidad ambiental, regulando la dimensión y posición de los elementos naturales para solventar problemas de accesibilidad, seguridad y mejora del paisaje urbano.

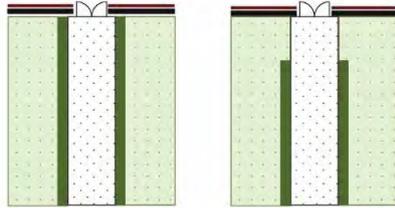
1. En los recorridos peatonales interbloque se limitará la relación entre el ancho y el largo del paso peatonal.



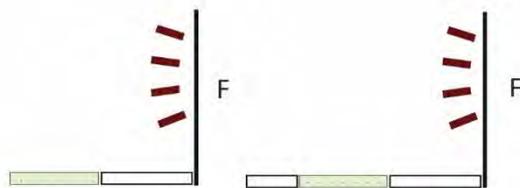
2. Se fijará un ancho mínimo de acera en el frente de los bajos comerciales que fomente la actividad y despeje las visuales de los escaparates.



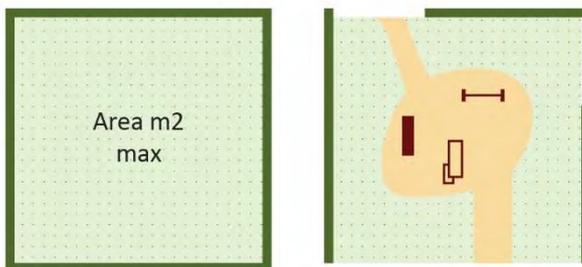
3. No se permiten recorridos donde la configuración de la arquitectura y las delimitaciones con arbustos no permitan una salida peatonal.



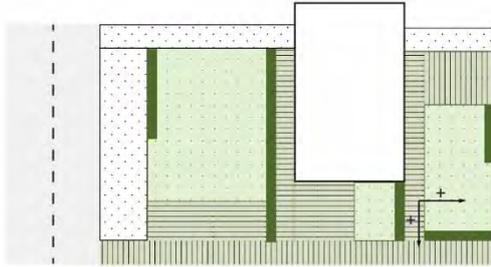
4. La ubicación de la zona vegetada dependerá de la anchura de la acera, para aceras de pequeñas dimensiones la circulación se fijará por el borde de la fachada, colocando la zona vegetada como barrera con la circulación rodada, para anchos mayores la circulación puede duplicarse, ubicando la zona ajardinada en el centro de la acera.



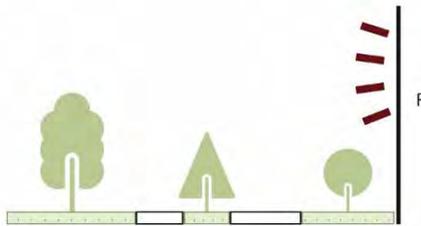
5. Se fijará un tamaño límite de espacio ajardinado sin equipamiento para fomentar la aparición de actividad en los espacios interbloque, mejorando su seguridad.



6. El diseño deberá incluir distintos niveles de permeabilidad, tanto visual como en el pavimento empleado, aumentando hacia los espacios sin tráfico rodado.

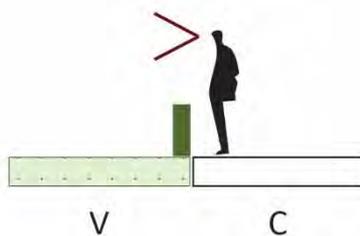


7. La altura y envergadura de los árboles se definirá en función de la distancia a la fachada.

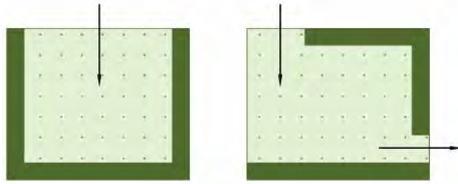


8. Integración de las delimitaciones con arbustos (setos)

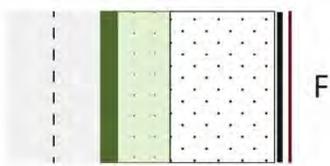
- a. Se regulará la altura y anchura máxima de la vegetación para impedir que actúen como barreras físicas y visuales.



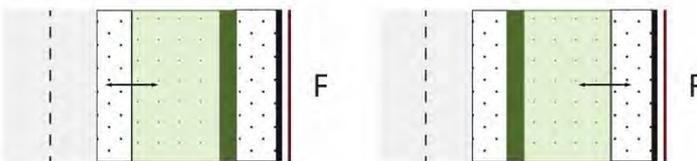
- b. No se permitirá la delimitación de los cuatro lados de una zona ajardinada y se evitará empalmar la delimitación con arbustos en todas las esquinas de las zonas ajardinadas, permitiendo siempre la salida peatonal.



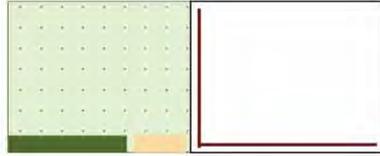
- c. Las delimitaciones con arbustos se entienden como barreras y se priorizará su utilización como límite con el tráfico rodado.



- d. Se priorizará la desaparición de la delimitación con arbustos hacia el paso peatonal más ancho.



- e. Se integrarán los elementos de registro en los límites de la vegetación.



**5.2.4.3. Calificación de los espacios interbloque en el nuevo plan**

Para instrumentar desde el PGOU el tratamiento de estos espacios, se propone una calificación específica “Espacio Libre Interbloque” integrando la totalidad de aquellos espacios que funcionan “de facto” como espacios públicos, independientemente de su titularidad. Así pues, integraría espacios tanto públicos como privados, independientemente de la responsabilidad de su mantenimiento, que en cada caso requerirá de una solución específica enfocada a no incrementar el gasto público, mejorar la gestión y consolidar el uso público y su accesibilidad.



Figura 26: Ejemplo de espacios interbloque a incorporar como espacio libre público entre las calles Francia y Grecia.

### 5.2.5. CREACIÓN DE NUEVAS ZONAS DE ACTIVIDAD TERCIARIA EN EL ESPACIO LIBRE

La vitalidad y actividad del espacio público de las ciudades está fuertemente influenciada por la presencia de locales comerciales con frente a calle. Con el objetivo de fomentar la dinamización comercial de determinados ejes, se propone la creación de nuevos edificios comerciales de baja altura en los espacios interbloque residuales ubicados entre las viviendas y la calle.

#### 5.2.5.1. Priorización de ubicaciones

A la hora de priorizar las calles con posibles ubicaciones de estos locales se establecen dos criterios: La discontinuidad de los ejes comerciales existentes y la estructura de ejes cívicos propuesta por el plan.

##### A. Discontinuidad en los ejes comerciales

La localización de los nuevos bajos terciarios se establece en función del análisis de la actividad actual (con datos del callejero de la Comunidad de Madrid, datos de fuentes abiertas y datos de los locales comerciales de planta baja de Catastro), ubicando aquellas zonas donde ya existe una actividad comercial consolidada que puede promover el uso de los nuevos locales. Para ello se utiliza un análisis de las calles donde se clasifican en función de la densidad y diversidad de locales comerciales por tramo, localizando las principales calles comerciales de la ciudad.

Dentro de las calles comerciales se localizan las zonas con discontinuidad de actividad como lugares estratégicos para la implantar la medida. La discontinuidad de los ejes comerciales se debe generalmente a la presencia de equipamientos o viviendas unifamiliares, que fomentan tramos sin actividad y, por lo tanto, sin diversidad de usos, lo que origina recorridos peatonales inseguros. A este problema de la falta de actividad se une el de la geometría de implantación de los edificios que pertenecen a la ordenanza de edificación abierta, al retranquearse y tener zonas de espacio libre privado ajardinado, no generan un frente continuo de calle. La posición de los bloques de viviendas respecto a la calle supone un problema en la actualidad, pero se presenta como una oportunidad para localizar nuevos bajos comerciales que generen actividad y un nuevo frente de alineación que mejore la seguridad de ciertas zonas y fomente eje comercial continuo.

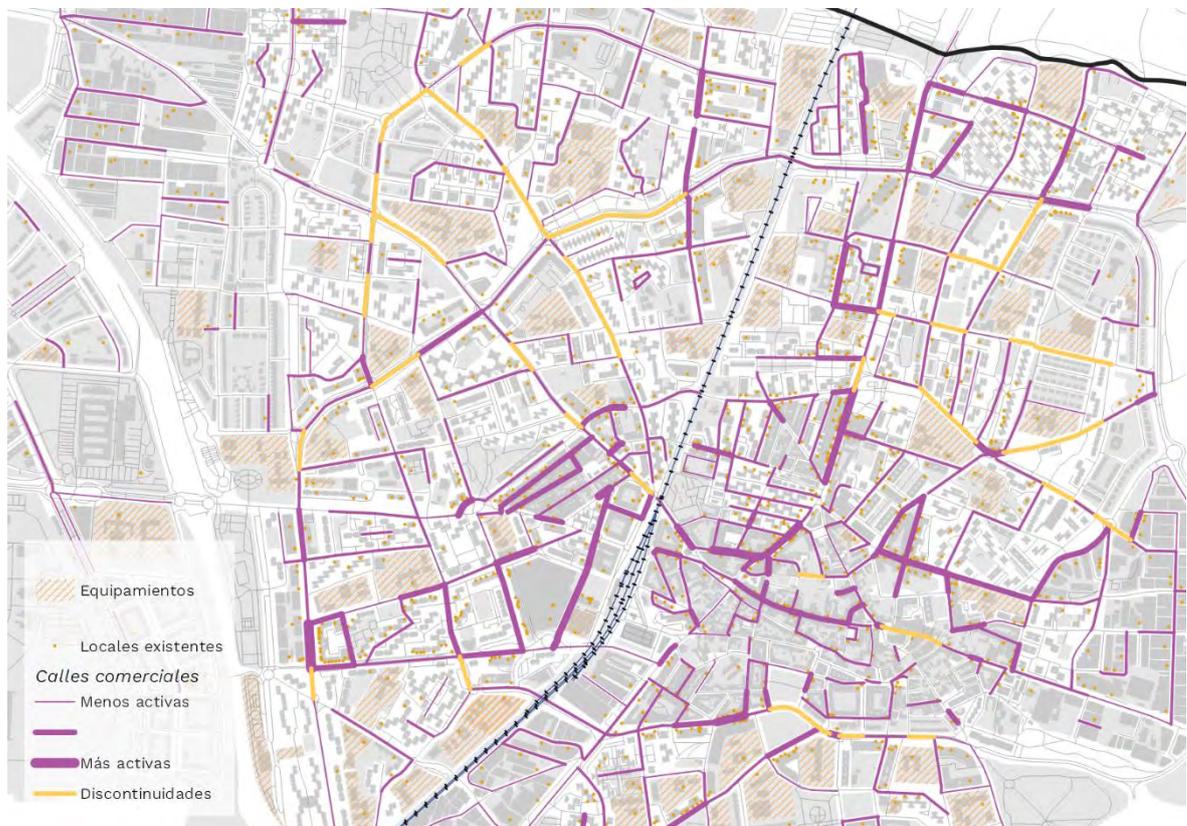


Figura 27. Análisis de los ejes comerciales

**B. Propuesta de ejes cívicos**

Para asegurar la vitalidad de la ciudad se ha hecho una propuesta de ejes cívicos, estableciendo prioridades y criterios para las posteriores mejoras urbanas que se desarrollen. La localización de los nuevos locales comerciales estará ligada a la propuesta de ejes, localizando en ellos espacios potenciales de zona de ordenanza de edificación abierta y teniendo en cuenta el análisis anterior de discontinuidades en los ejes comerciales, sumando cuando sea posible ambos criterios.

Dentro de la propuesta de ejes cívicos se prevén acciones de peatonalización, reurbanización, renaturalización, pacificación y dinamización comercial, en esta última categoría entraría la propuesta de bajos terciarios. Los ejes cívicos seleccionados discurren por diferentes tipologías de viarios y las propuestas de mejora son variadas, la creación de nuevos bajos terciarios, que supone un incremento de la edificabilidad, puede fomentar la ejecución de las actuaciones propuestas, en concreto:

- Recepción de espacios libres de mantenimiento privado, utilizando las cesiones que generarían.
- Actuaciones de reurbanización, de la misma manera utilizando las cesiones a través de ámbitos de actuación.
- Eliminación de las diferencias de cota en la propia calle para aumentar su ancho efectivo, con los proyectos particulares de cada espacio.

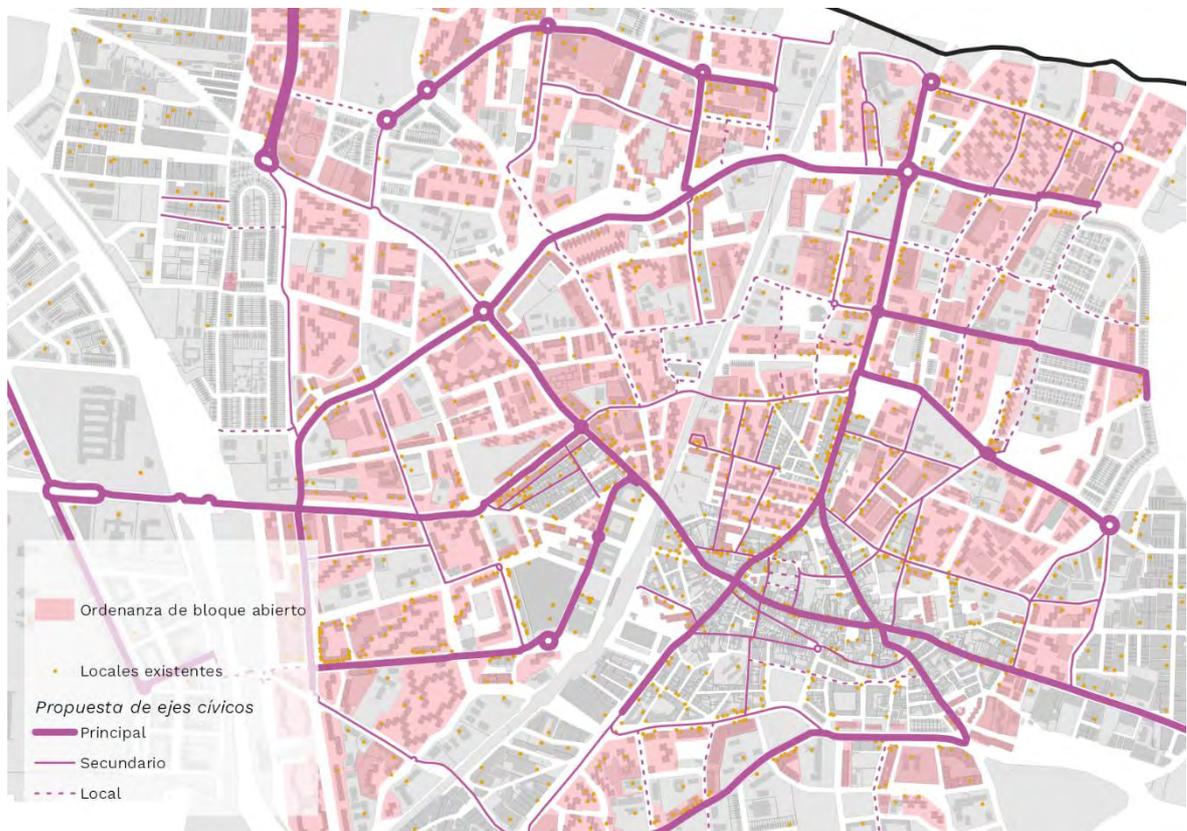


Figura 28. Factores para priorizar la localización de bandejas comerciales

**5.2.5.2. Condicionantes para su implantación**

Una vez localizados los ejes estratégicos donde se propone la creación de nuevos bajos comerciales, se establecen una serie de condicionantes para su implantación. Estos buscan garantizar que la introducción de los nuevos bajos comerciales es de utilidad para la activación del espacio público y no generan nuevas problemáticas.

- La propuesta se deberá realizar solo en los espacios libres privados o espacios libres públicos de mantenimiento privado, actualmente de propiedad privada, por lo que la gestión dependería de las comunidades de propietarios. En caso de que sean preceptivas cesiones de redes públicas el ayuntamiento podría obtener locales municipales.
- La propuesta será más viable en aquellos bloques de vivienda donde no existan bajos comerciales en funcionamiento, sin embargo, se puede realizar en zonas donde ya existan locales, ampliando éstos o creando nuevos, siempre que sea posible la gestión por parte de propietarios y arrendatarios.
- La existencia de viviendas en planta baja imposibilita la implantación de los bajos comerciales.
- La medida será más fácil de implantar en edificios que cuenten con la planta baja libre, solucionando así la problemática encontrada en zonas donde se ha construido esta tipología. En la actualidad, las plantas bajas libres han sido cerradas por parte de los propietarios debido a lo restrictivo de la norma zonal vigente. Esta circunstancia origina espacios interbloque en fondo de saco, lugares con percepción de inseguridad y barreras en los recorridos peatonales.
- Se deberá estudiar en detalle las características del espacio público para cada caso, garantizando una superficie mínima para los nuevos locales, así como una sección de calle adecuada que cumpla condiciones de accesibilidad.

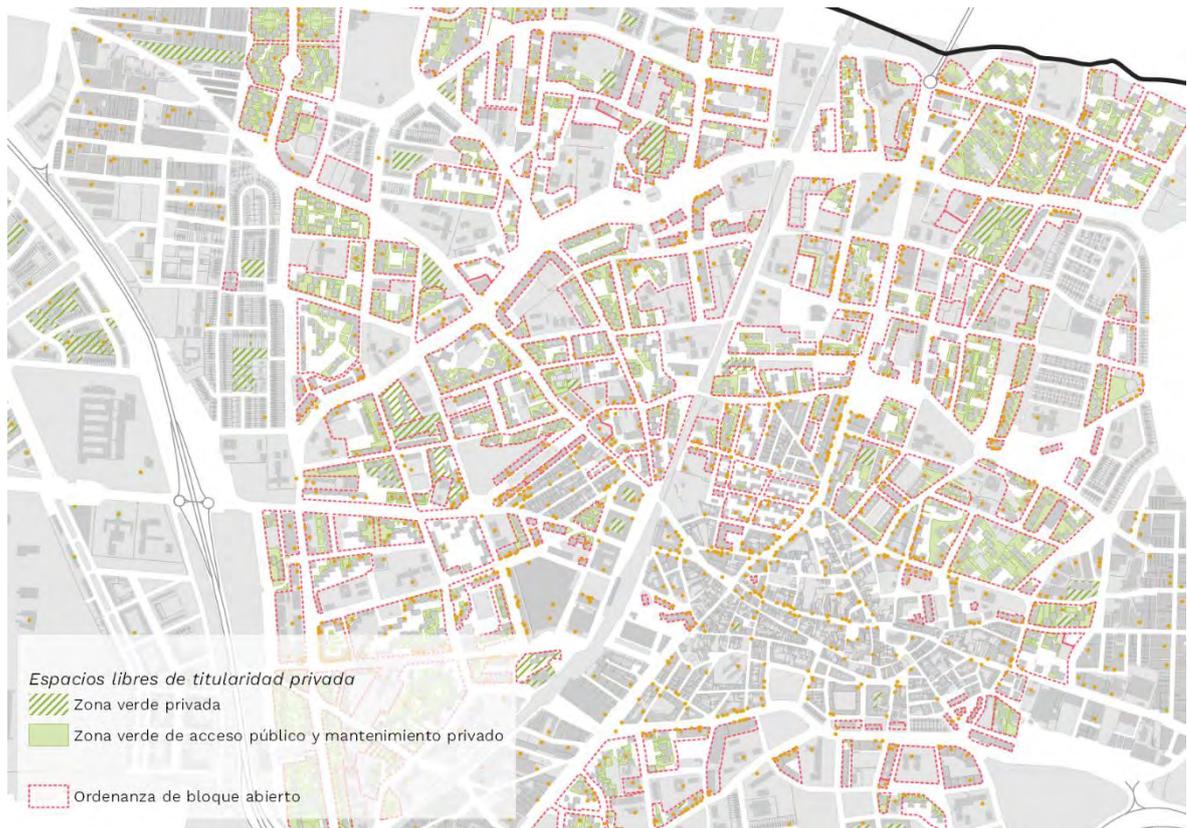


Figura 29. Condicionantes para la implantación de ejes comerciales

Se toma como ejemplo de referencia de combinación de bajo comercial y bloque abierto el cruce de calle Portugal con calle Grecia, donde los bajos comerciales conectan tres torres de viviendas, generando una fachada continua a las calles, fomentando la actividad y permitiendo una mejor urbanización del espacio público.



Figura 30. Ejemplo de la propuesta, cruce de calle Portugal con calle Grecia.

Teniendo en cuenta todos los condicionantes expuestos, se ha localizado algunas ubicaciones a modo de ejemplo donde la implantación de estos bajos comerciales sería positiva.

La esquina de calle Móstoles con calle Dinamarca, situada en un eje cívico que presenta actualmente una discontinuidad en su actividad comercial. Las condiciones geométricas para su implantación parecen favorables y la diferencia de cota entre la calle y los edificios hace que el espacio libre sobre el que se plantea la bandeja comercial sea difícilmente aprovechable como espacio de uso público.

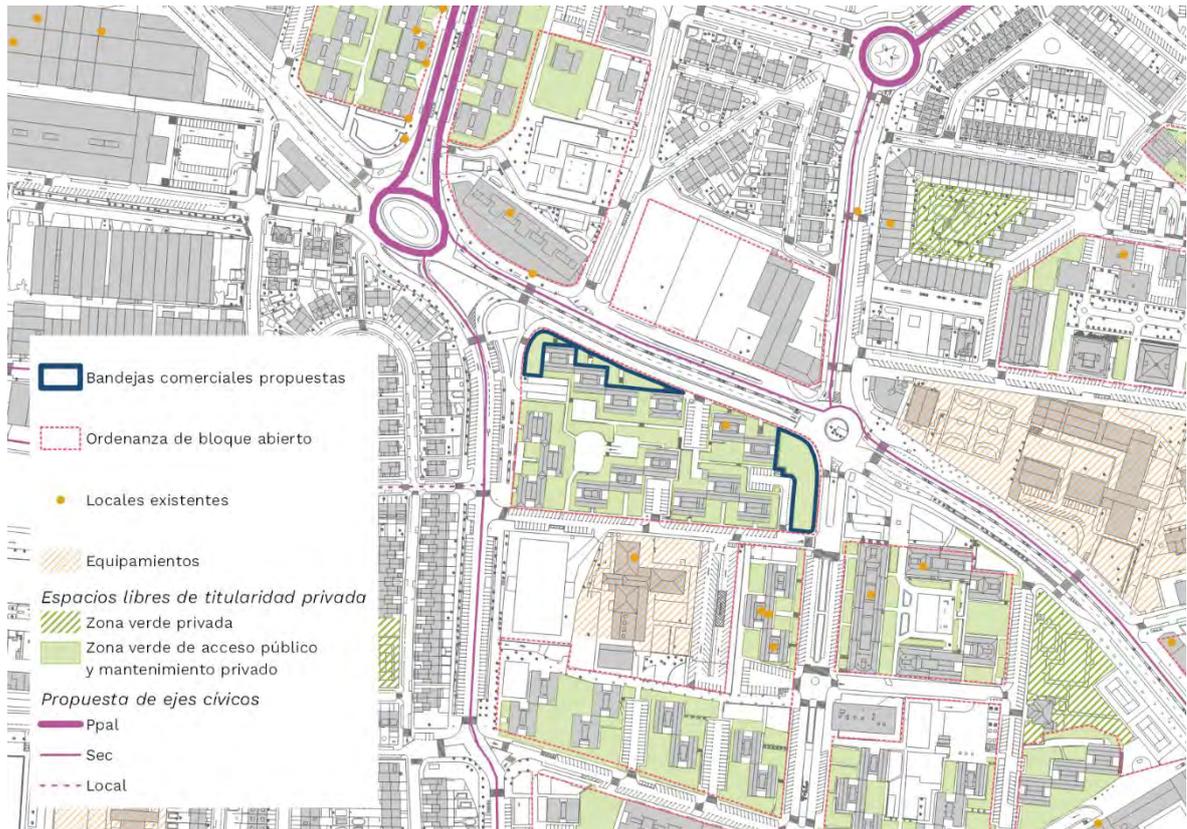


Figura 31. Posible ubicación para locales terciarios en el cruce de calle Móstoles con calle Dinamarca

La esquina de calle Francia con la calle de Hungría está situada en un eje cívico y dentro de una zona de gran actividad comercial. El actual diseño del espacio libre de mantenimiento privado separa la zona comercial en los bajos del tránsito de la calle y es un espacio donde el aprovechamiento para terciario puede incrementar, ampliando los locales comerciales existentes y mejorando la urbanización de la calle.

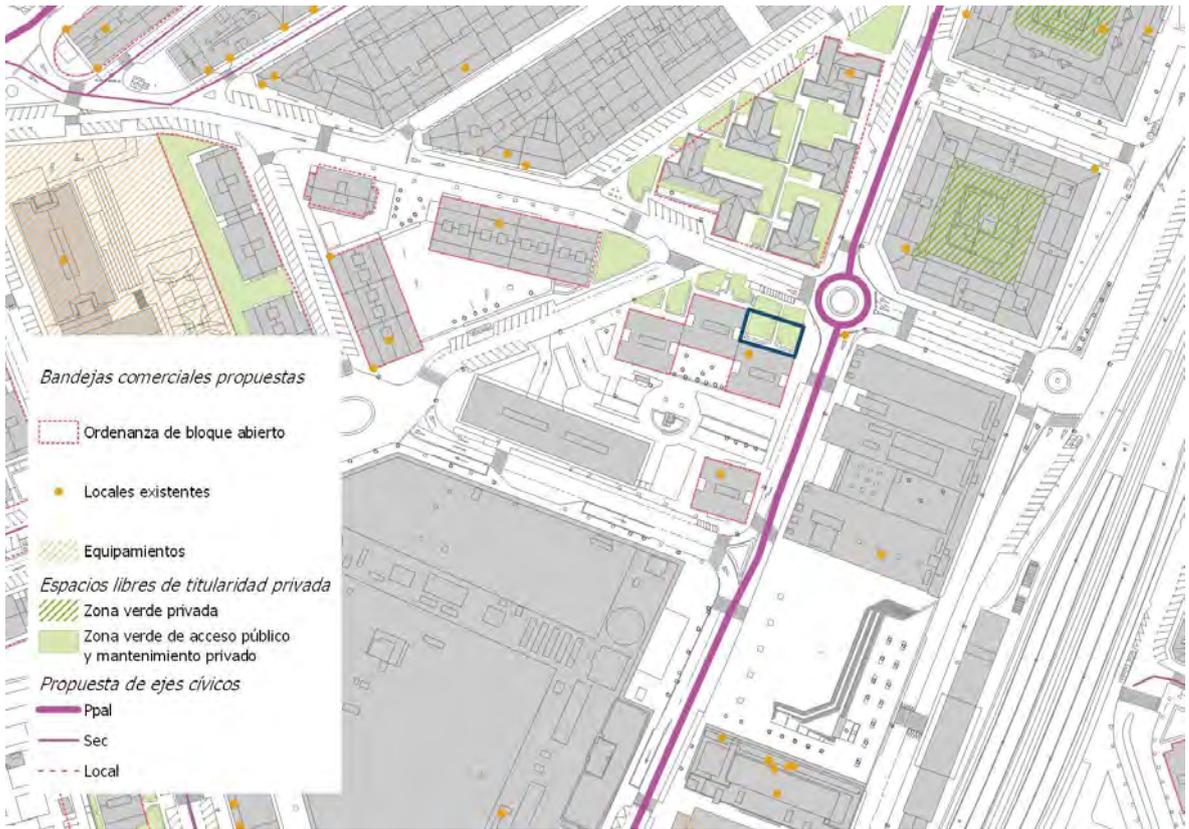


Figura 32. Posible ubicación para locales terciarios en el cruce de calle de Francia con calle de Hungría

La esquina de calle Holanda con la avenida de Europa está situada en un eje cívico y presenta actualmente una discontinuidad en su actividad comercial por la presencia de varios equipamientos, aunque el espacio actualmente es un parque de uso privado, podría ser un ejemplo de fácil gestión, dependiendo directamente de la comunidad de propietarios.

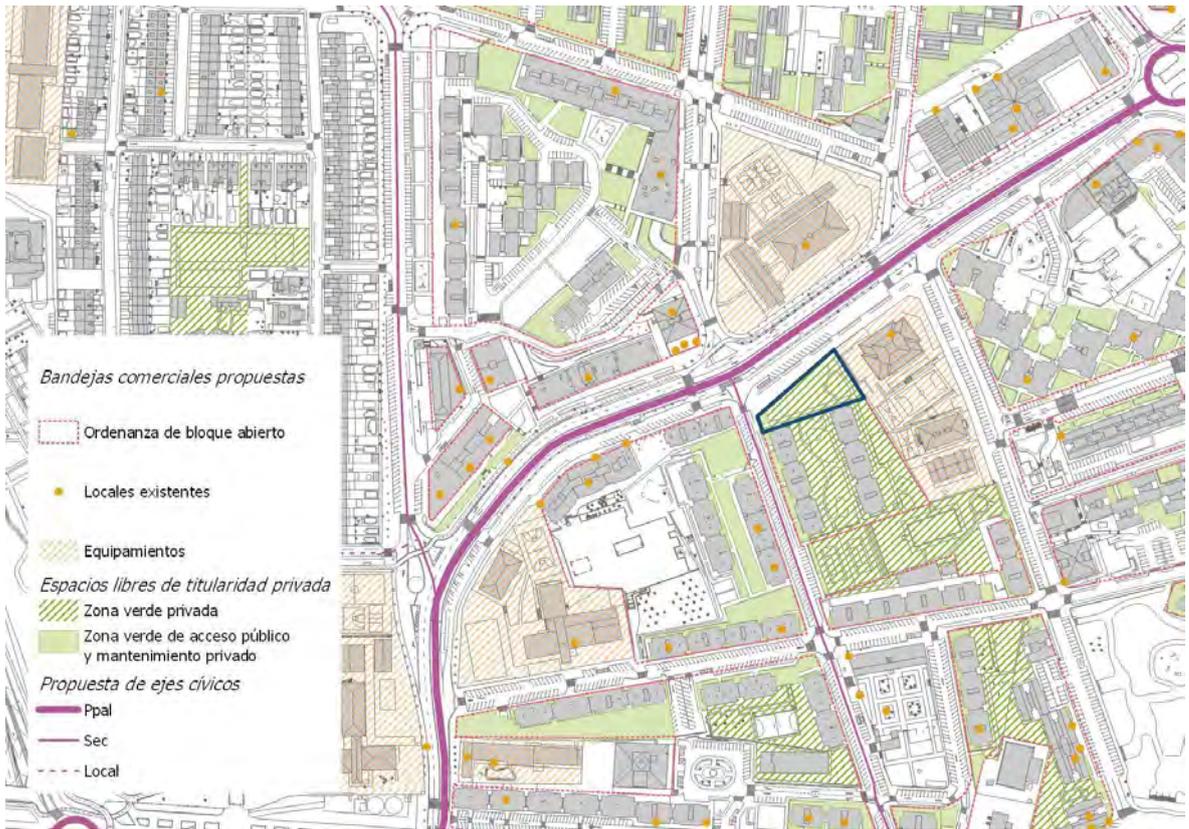


Figura 33. Posible ubicación para locales terciarios en el cruce de calle de Holanda con Avenida de Europa

La esquina de calle Callao con la calle de Cuba no está situada directamente en un eje cívico, pero si comunica transversalmente varios de ellos y se ubica en una zona de alta densidad residencial. El espacio donde se plantea es de mantenimiento privado, por lo que la gestión dependería directamente de la comunidad de propietarios. Otra oportunidad interesante en este espacio es la tipología de los edificios, con planta baja libre, solucionado así la imposibilidad de uso de las plantas bajas, actualmente cerradas por los propietarios.

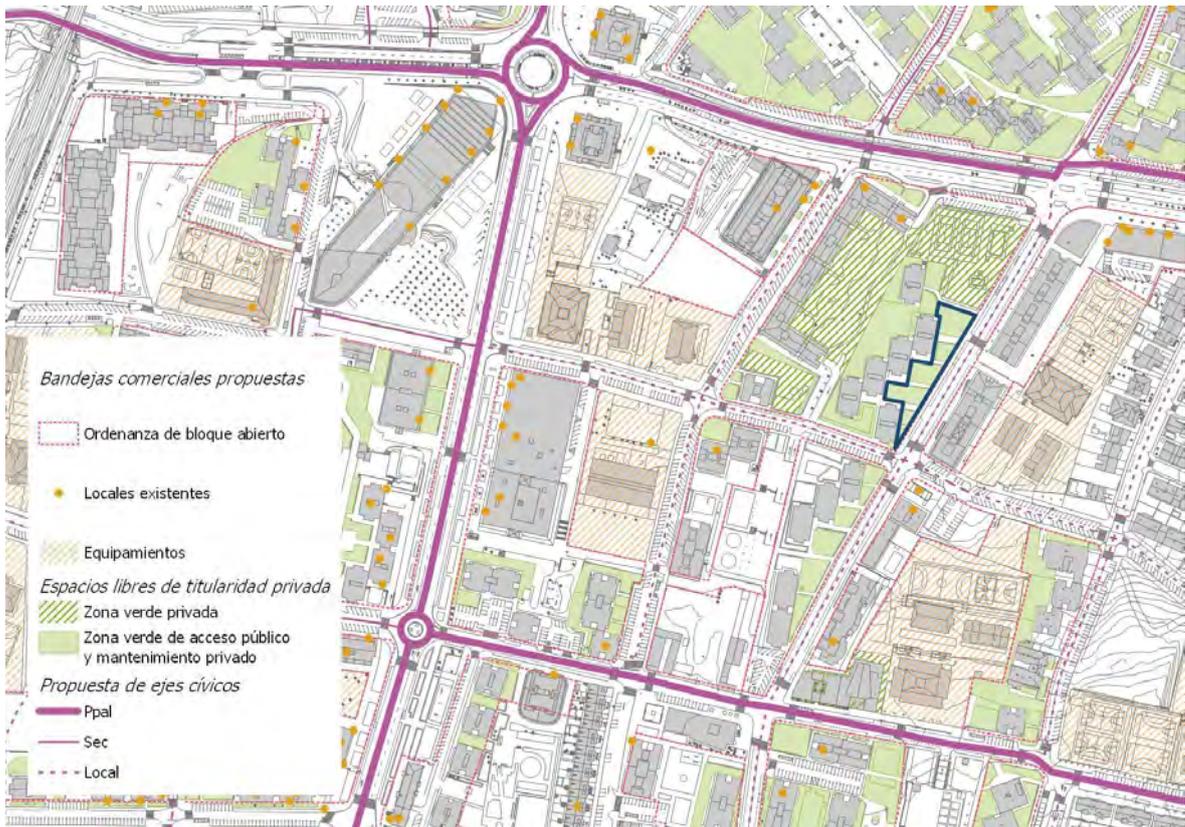


Figura 34. Posible ubicación para locales terciarios en el cruce de calle de Callao con calle de Cuba

**5.2.6. CREACIÓN DE INCENTIVOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

El análisis del parque residencial de Fuenlabrada pone en evidencia determinadas carencias, existiendo una importante parte de las viviendas situadas en edificios de más de 4 plantas sin ascensor y con envolventes de baja eficiencia energética. Todo ello en un escenario de envejecimiento de la población y con problemas derivados de la capacidad económica de los propietarios. Estos problemas detectados están acompañados de condiciones favorables a la rehabilitación, en especial en los tejidos de bloque abierto, debido a la

homogeneidad edificatoria, la necesidad de mejorar las condiciones de la envolvente y el elevado número de propietarios que se beneficiarían de la inversión.



Figura 35. Edificaciones anteriores a 1990.

Constatada la acuciante necesidad de rehabilitar las viviendas existentes, se proponen medidas que desde la normativa puedan mejorar la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación; se propone una nueva regulación de las condiciones exteriores de la edificación basada en dos posibles formas de incrementar la superficie construida que sirvan como incentivo para la rehabilitación integral de los bloques de viviendas: el recrecido de fachadas y el recrecido en altura. Además, se definirán criterios para garantizar la homogeneidad de las actuaciones y la mejora del paisaje urbano.

**A. Recrecimiento de las fachadas:**

Se trata de permitir el crecimiento de las fachadas entre 1,5 y 2 metros, con la finalidad de aumentar el espacio de vivienda en aquellos edificios que, o por sus escasas dimensiones, o por su número de ocupantes, tengan peores condiciones de habitabilidad.

Para localizar zonas prioritarias donde permitir los recrecimientos de fachada se ha realizado un análisis de la situación actual de las viviendas en bloque de la ciudad, localizando aquellos lugares dentro de la actual ordenanza de bloque abierto con menor superficie de vivienda por habitante. Para ello, se han identificado aquellas parcelas cuyo tamaño medio de vivienda es menor de 70 metros cuadrados y se ha hecho un análisis aproximado de los habitantes por vivienda, localizando zonas donde el área de vivienda por habitante está por debajo de los 30 metros cuadrados.



Figura 36. Análisis de la superficie de las edificaciones de bloque abierto

Uniendo ambos criterios se localizan grupos de viviendas donde se permitiría el recrecido de fachadas.



Figura 37. Localización de los ámbitos de aplicación de la medida

Una vez localizados los ámbitos, se hace un análisis de las condiciones que podrían afectar a la viabilidad de la propuesta. Se toman las siguientes condiciones:

- El recrecio de fachada debe de ubicarse dentro del espacio interbloque, evitando así que su huella invada el viario.
- Se deben de seguir manteniendo las distancias entre fachadas que marca la normativa para garantizar mínimos de soleamiento. En el plan general vigente se establecen las condiciones de distancia entre fachadas en la ordenanza de edificación abierta que se toman como referencia:

*“Artículo 10.1.7 Posición de la edificación.*

*Posición respecto a parcelas colindantes:*

*La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.*

*Separación entre edificios dentro de una misma parcela:*

*Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.”*

Para analizar la posibilidad de implantar los recrecidos se dibuja una línea paralela a las fachadas a una distancia de 2 metros (que sería el ancho máximo de ampliación permitido) más la mitad de su altura. Ubicando entonces los lugares donde se puede realizar como aquellos donde no haya intersección entre las líneas paralelas dibujadas para cada edificación y que, además, se encuentren en suelos de propiedad privada.

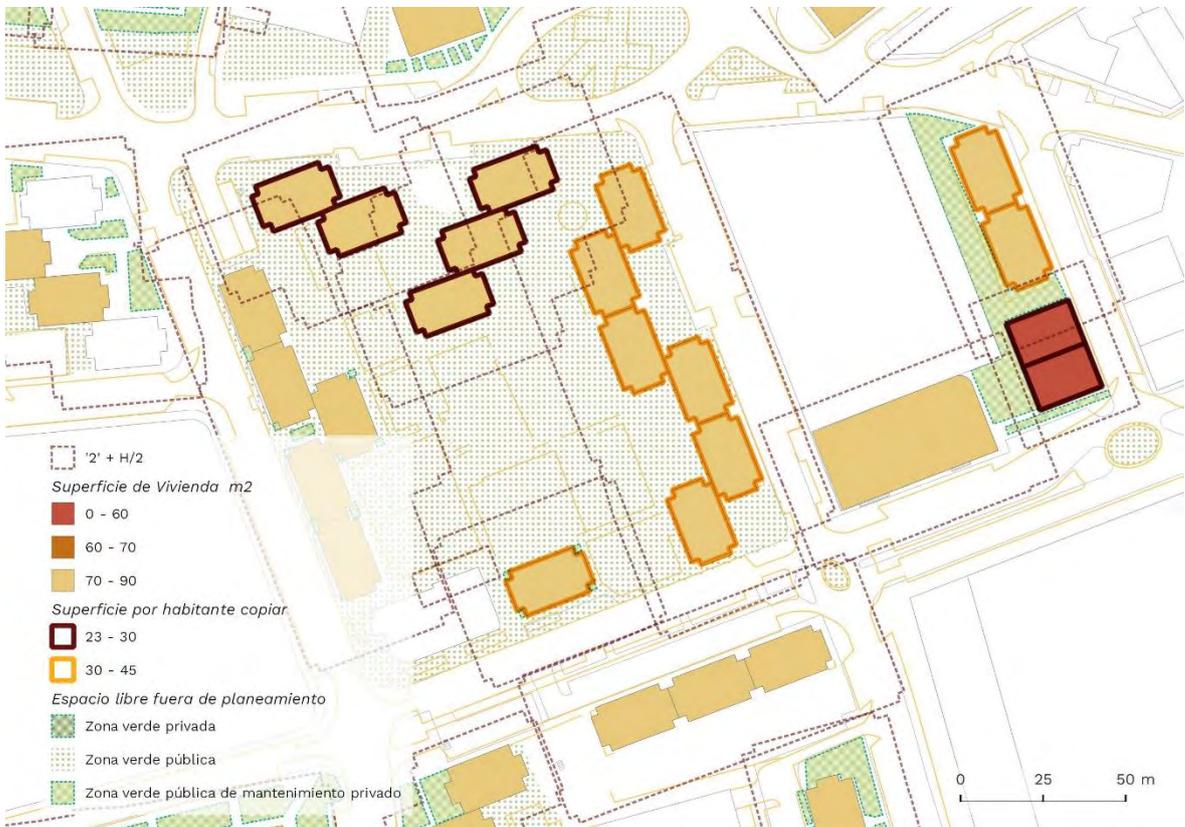


Figura 38. Análisis pormenorizado de los ámbitos donde se permite el recrecimiento de crujeas.

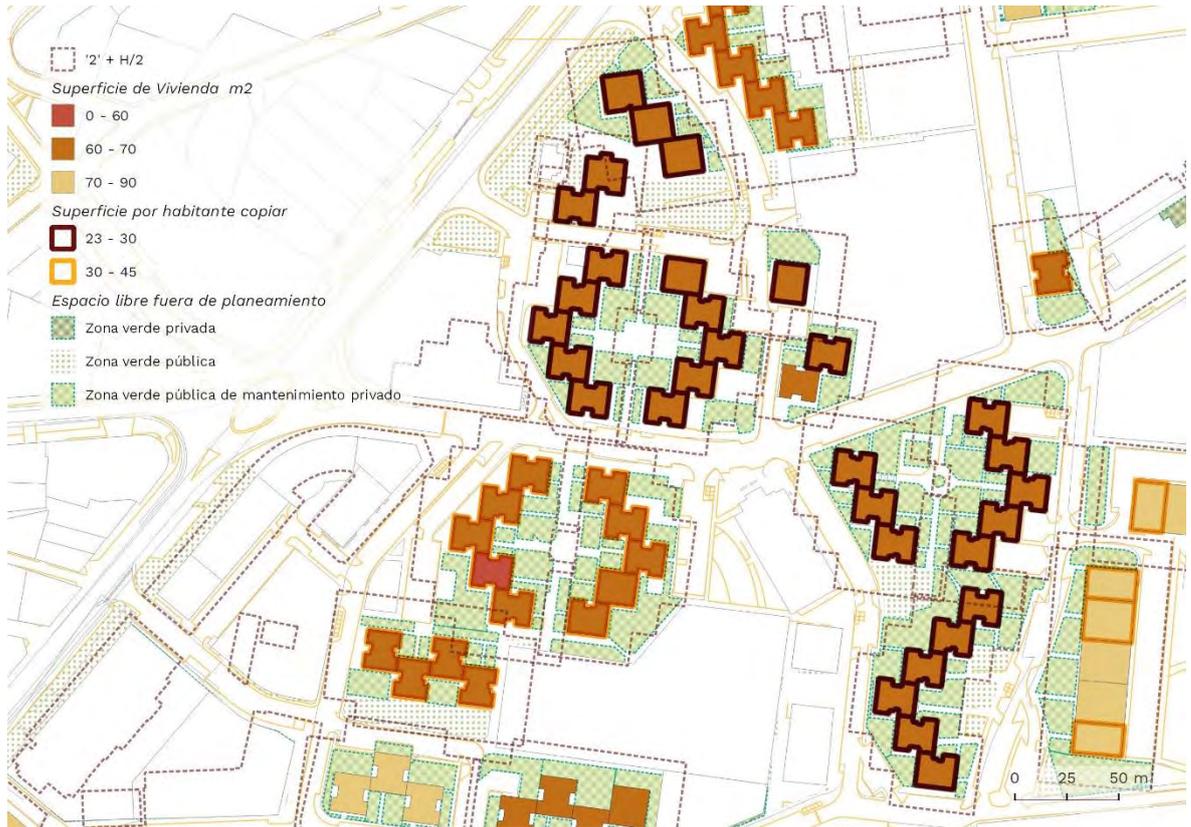


Figura 39. Análisis pormenorizado de los ámbitos donde se permite el recrecimiento de crujeas.



Figura 40. Ejemplos de edificios de viviendas a los que se les añade una crujea adicional.

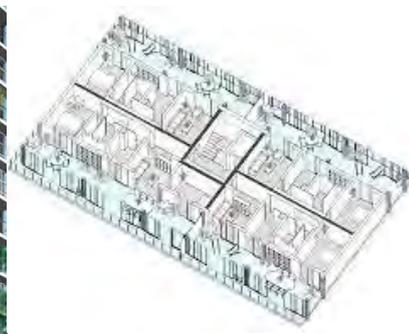
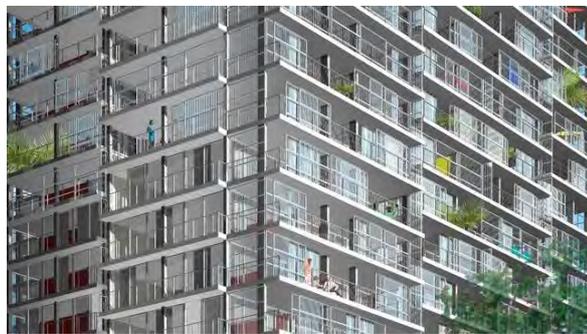
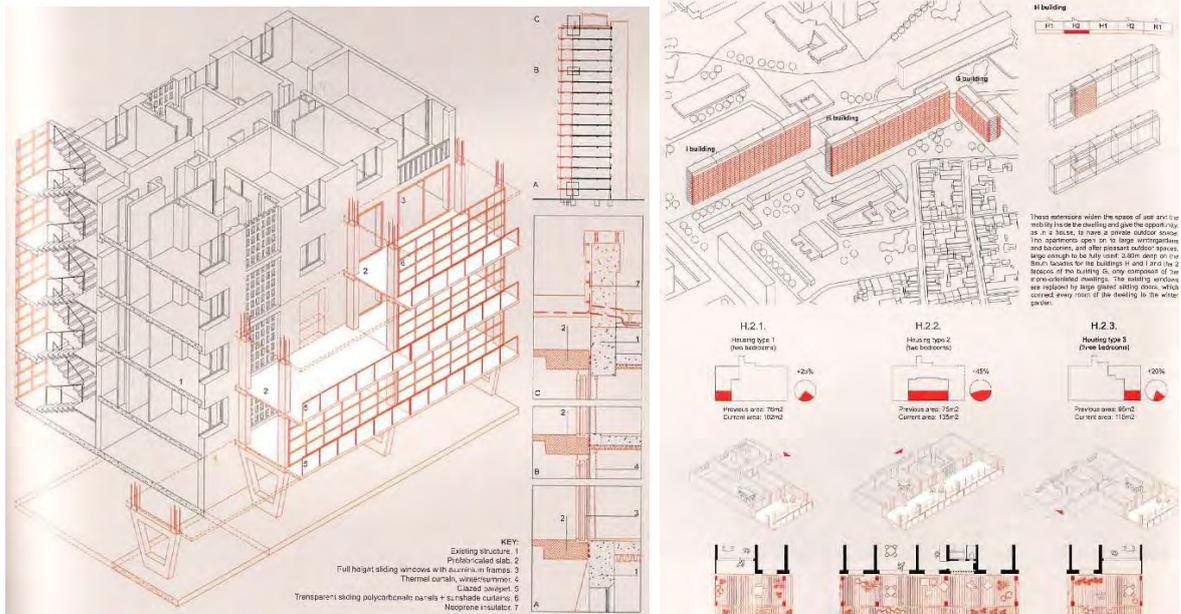


Figura 41. Ejemplos de edificios de viviendas a los que se les añade una crujía adicional.

B. Crecimiento en altura con estructuras ligeras:

Una segunda estrategia para incentivar la rehabilitación de edificios de viviendas es permitir la adición de una planta ático sobre el edificio construido, condicionada a la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética. La construcción de plantas adicionales es posible mediante la colocación de módulos prefabricados sobre el edificio existente, en el caso de que las condiciones estructurales y arquitectónicas de éste lo permitan.



Figura 42. Ejemplos de viviendas prefabricadas instaladas sobre edificios existentes.

### 5.3. REMODELACIÓN DE TEJIDOS CONSOLIDADOS

#### 5.3.1. TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES DE REMODELACIÓN

Entre los objetivos específicos del PGOU destacan la Regeneración de la ciudad consolidada, mejora de los barrios, espacios públicos, equipamientos, vivienda, modelo de movilidad, etc; junto con al criterio de limitar el consumo de nuevo suelo, procurando dar respuesta a las necesidades de vivienda a través de la renovación de tejidos existentes.

En esta línea la revisión del Plan general propone la intervención sobre los tejidos existentes a través de los instrumentos legales habilitados para ello. Así, atendiendo a las distintas situaciones en Suelo Urbano que prevé el artículo 14.2 LSCM, el Plan General diferencia distintos tipos de actuaciones:

1. Ámbitos de Actuación, sobre aquellas áreas donde se plantean actuaciones que requieren desarrollo en régimen de actuaciones integradas de ejecución, por precisar equidistribución de beneficios y cargas. Se diferencian a su vez tres tipos:
  - a. Ámbitos de reforma y renovación (AR): Ámbitos sobre los que se plantea una renovación del tejido urbanístico mediante la redefinición del parcelario, de los volúmenes edificables y del sistema local de dotaciones públicas.
  - b. Ámbitos de Transformación (AT): Ámbitos calificados conforme al PGOU-99 como zonas industriales o terciarias, que por haber sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad o por presentar condiciones de localización más aptas para completar la trama residencial de la ciudad, se pretende habilitar su transformación hacia zonas residenciales mediante actuaciones integradas.
  - c. Ámbitos Incorporados de planeamiento previo (AI): Ámbitos de desarrollo del PGOU-99 con un instrumento de ordenación específico aprobado, que no ha completado su ejecución.
2. Otras actuaciones.
  - a. Sin ser prefiguradas de forma específica en el plan, se plantea la posibilidad de actuar sobre tejidos industriales obsoletos para su mejora mediante transformación de parcelas independientes o grupos de ellas. Sobre ámbitos que reúnan determinadas condiciones, se permitirán incrementos de edificabilidad y cambios de uso, exigiendo a cambio un mayor esponjamiento de la edificación, retranqueos de alineación para obtener mayores anchos de vial, creación de espacios de aparcamiento, etc.. Las operaciones se plantean en los términos previstos para las Actuaciones de Dotación en el artículo 19.bis LSCM, previendo los incrementos de redes públicas locales necesarios para mantener los estándares de dotación del área homogénea correspondiente
  - b. Se podrán plantear viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en aquellas parcelas con calificación de servicios públicos o equipamientos, en los términos del artículo 36.2.c-2º LSCM.

#### 5.3.2. DEFINICIÓN DE ÁMBITOS DE REFORMA Y RENOVACIÓN (AR)

En este grupo se engloban tanto las unidades de ejecución del plan vigente que se encuentran sin desarrollar como algunos otros ámbitos vinculados a la zona del paseo del tren en los que se pretende resolver problemas de la trama urbana e introducir usos residenciales y terciarios que generen actividad en el entorno del futuro parque lineal.

A continuación se recogen las fichas de los Ámbitos de Actuación de Reforma y Renovación:

# AR 01

**Sin Ejecutar**

**Rediseñar**

La geometría de la ordenación vigente resulta inadecuada porque no se ha tenido en cuenta la servidumbre de luces y vistas de la fachada trasera del edificio de C/ Escorial, 2. Además, el espacio libre planteado no contribuye a mejorar la conectividad peatonal, sino que se configura como un espacio residual y sobredimensionado. Se propone en su lugar un pequeño ensanchamiento de la intersección de Luis Sauquillo con C/ de la Arena, que sirva de espacio previo a la futura plaza de la estación, así como la creación de una manzana residencial con un gran espacio libre privado de uso comunitario. Las crujiás podrán superar el límite de 12m de la ordenanza actual MC1B para adaptarse a las medianeras de C/Escorial 14. Se plantea la posibilidad de crear un pequeño equipamiento, así como de reservar una planta de parking para uso público.

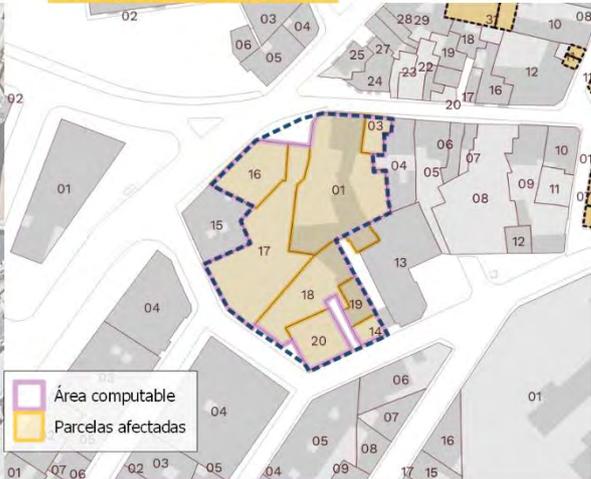
UE-7



**Estado actual**



**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 01

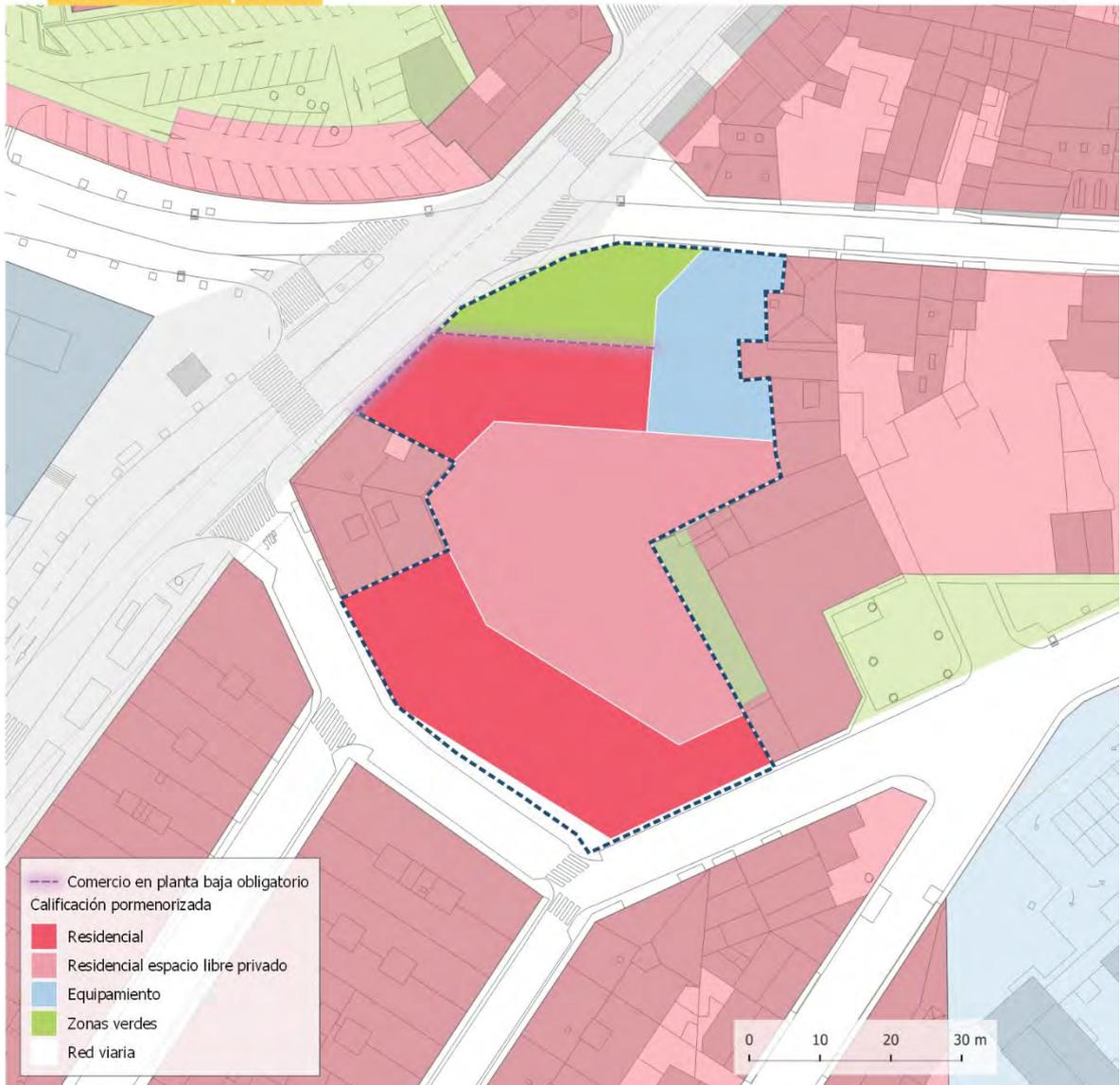
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
3558	3331	1,5	4997

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
90%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
80	60	169

### Ordenación Propuesta



## AR 02

**Sin Ejecutar**

**Rediseñar**

En el PGOU99 no se tuvo en cuenta la servidumbre de luces y vistas de la parcela 6 (Cruz de Luisa, 5), que se ha sacado del ámbito con la nueva delimitación, lo que obliga a rediseñar la ordenación. Se ha corregido la geometría de las alineaciones para permitir un ancho de crujía razonable en las parcelas residenciales resultantes y para evitar un excesivo estrangulamiento de la nueva calle en su intersección con Cruz de Luisa.

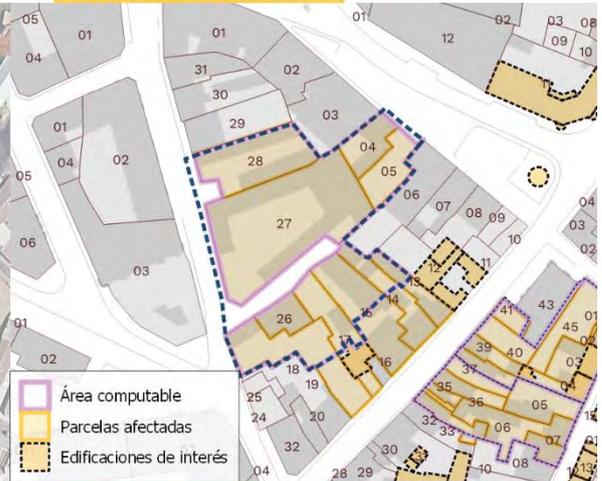
UE-8



**Estado actual**



**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 02

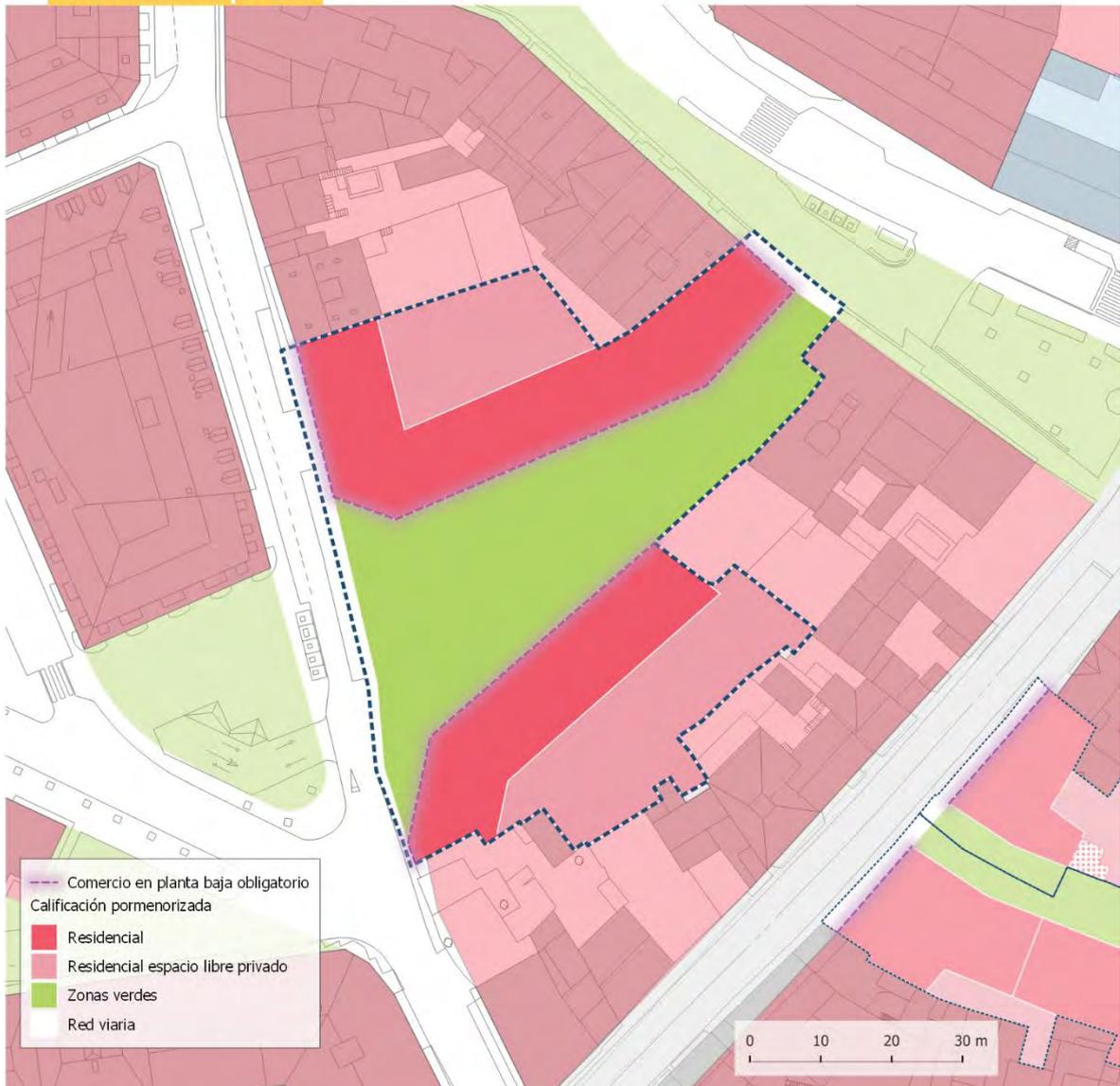
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
4383	3869	1,5	5804

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	86	196

### Ordenación Propuesta



## AR 03

Sin Ejecutar

Rediseñar

Se trata de un ámbito relevante para completar el cambio de alineación de Luis Sauquillo. Se ha reducido la sección del espacio libre planteado en la ordenación original por considerarse innecesariamente ancho. El ámbito forma parte del entorno del casco donde se mejor se conserva el carácter tradicional de la trama, por lo que se plantea una nueva ordenanza (MC1C) de PB+I+BC en la parcela residencial que da a la calle del Norte.

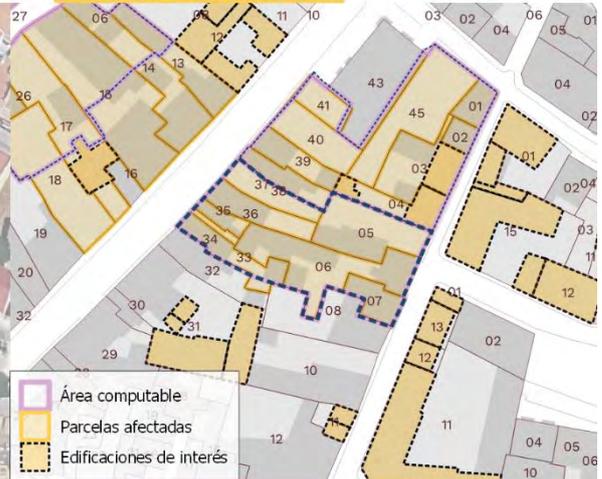
UE-17



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 03

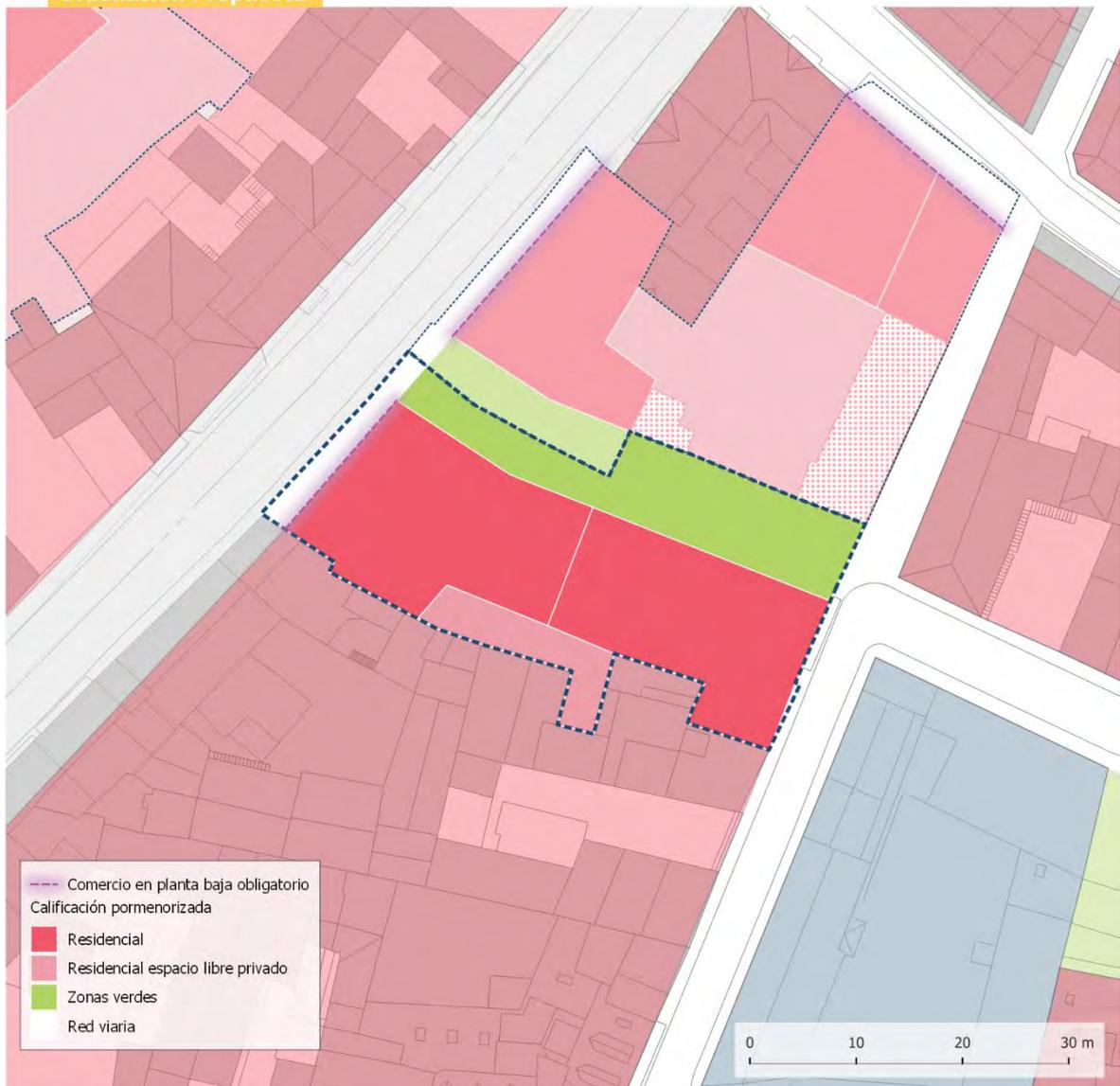
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
1062	1060	1,5	1590

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	27	254

### Ordenación Propuesta



# AR 04

# UE-16

**Sin Ejecutar**

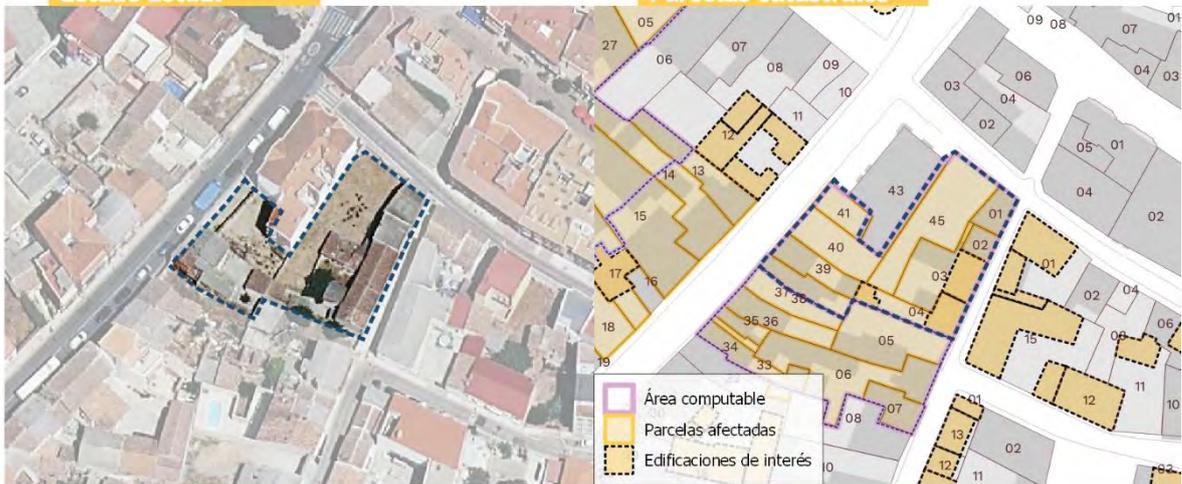
**Rediseñar**

Se trata de un ámbito relevante para completar el cambio de alineación de Luis Sauquillo. Se ha reducido la sección del espacio libre planteado en la ordenación original por considerarse innecesariamente ancho. El ámbito forma parte del entorno del casco donde se mejor se conserva el carácter tradicional de la trama, por lo que se plantea una nueva ordenanza (MC1C) de PB+I+BC en la parcela residencial que da a la calle del Norte. Además, hay dos edificaciones tradicionales en la manzana (parcelas 03 y04) que se mantienen bien conservadas y cuentan con cierto valor patrimonial por su pertenencia a un conjunto de características similares. Dichas construcciones se incluyen en el ámbito con una ordenanza que obliga a su rehabilitación manteniendo su volumetría e imagen tradicional.



**Estado actual**

**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**

**Ordenación Propuesta**



## AR 04

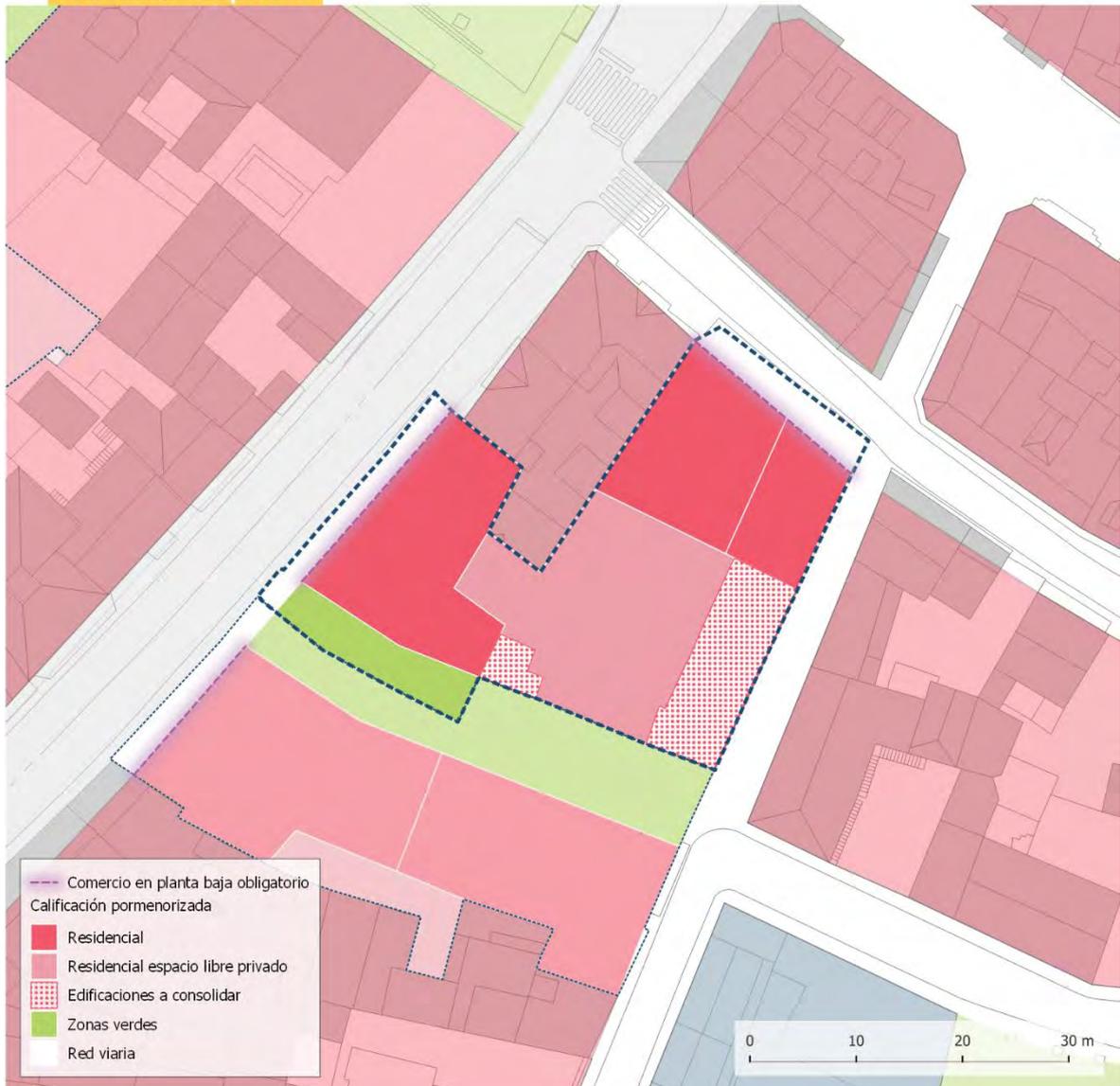
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
1231	1224	1,5	1836

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	31	252

### Ordenación Propuesta



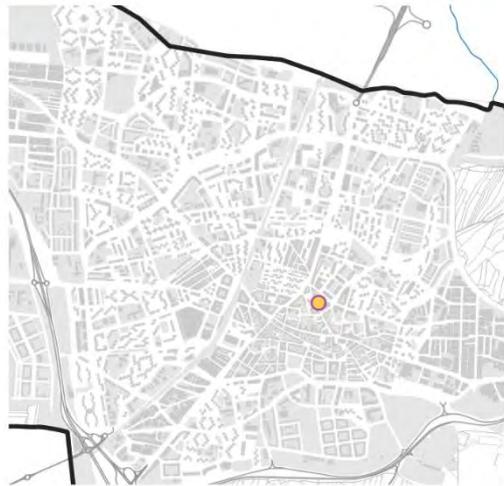
# AR 05

**Sin Ejecutar**

**Rediseñar**

El ámbito de actuación es necesario porque las edificaciones de las parcelas 8 y 9 se encuentran a una cota superior a la de la calle, por lo que su transformación de manera individual podría generar problemas de accesibilidad a futuro. La parcela 8, en C/ Paz, 46, coincide con la cesión de equipamiento, por lo que podría ser una actuación de expropiación independiente del ámbito. Las parcelas: 4 y 5, que corresponden a C/ Paz, 38 y 40, se han excluido de la delimitación puesto que pueden ejecutarse como actuación directa. La parcela residencial cuenta con 16.75m de fondo (12 de crujía y 4.75 de patio trasero) para poder contar con estancias habitables a ambas fachadas. El resto del espacio libre tras la alineación se plantea como cesiones a la parcela de equipamiento, con el objetivo de desahogar su espacio de circulación perimetral.

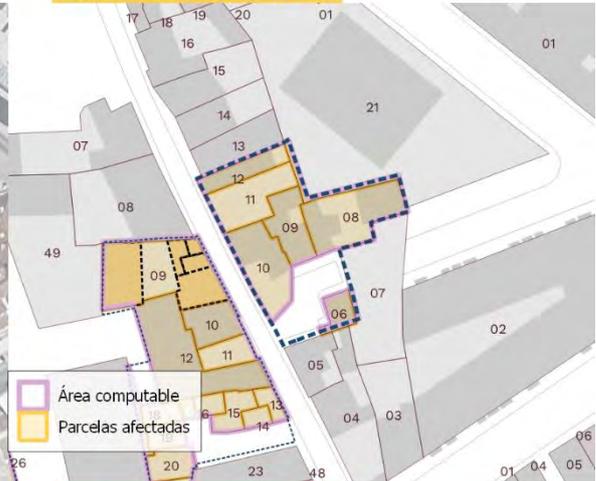
UE-10



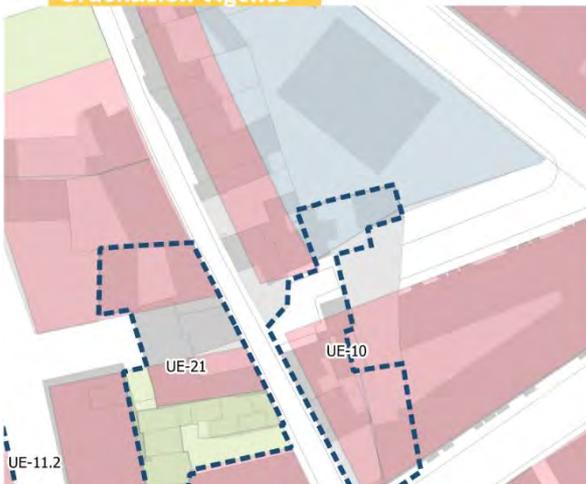
**Estado actual**



**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 05

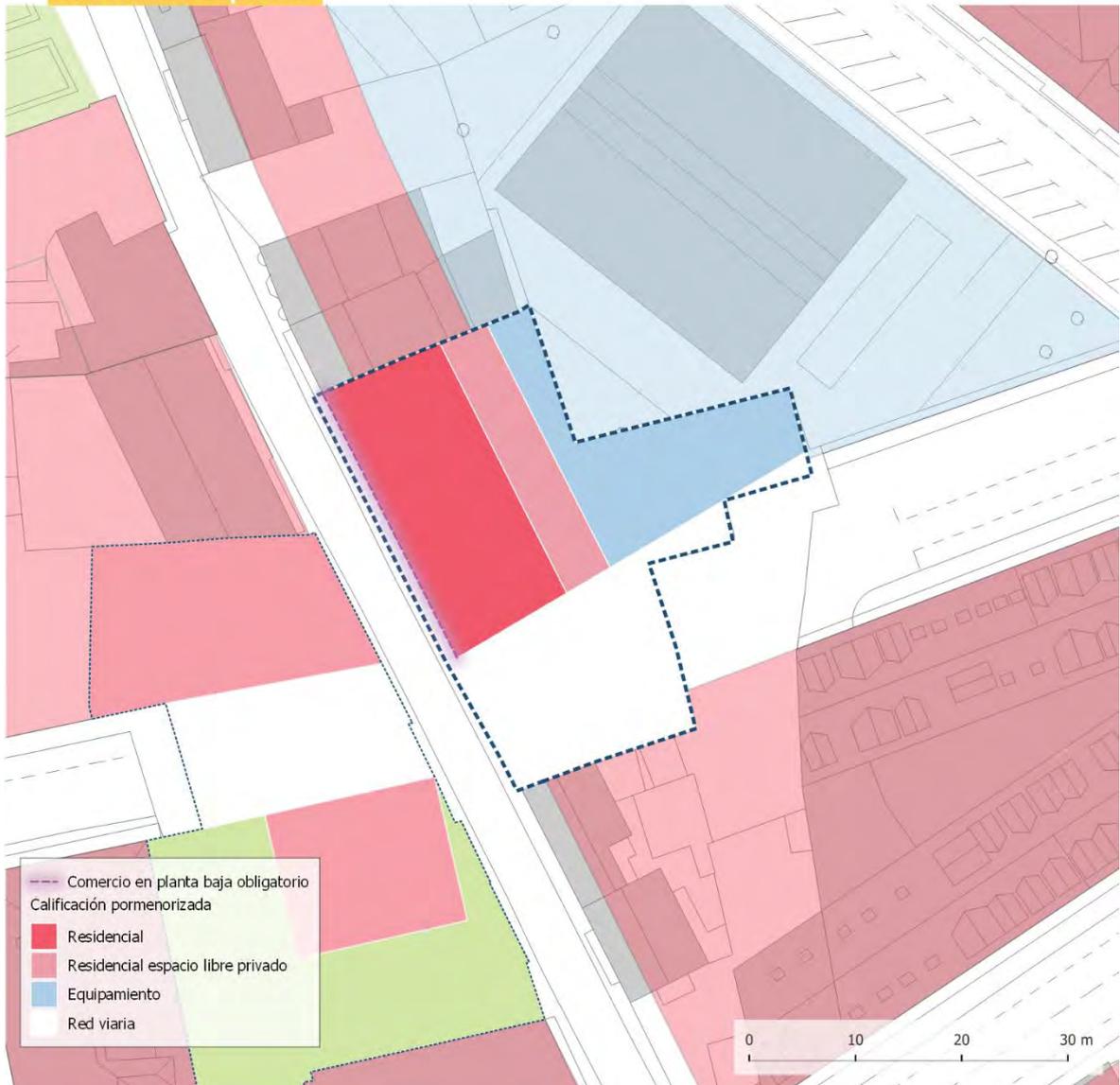
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
1077	874	1	874

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	22	204

### Ordenación Propuesta



## AR 06

Sin Ejecutar

Rediseñar

Se excluye del ámbito la parcela 09 (C/ Paz 39), que cuenta con una edificación tradicional que se consolida en el planeamiento. La ordenación del PGOU99 planteaba un espacio público de carácter residual devenido de la necesaria separación del bloque residencial propuesto. Dado que dicho bloque era de dimensiones muy reducidas (10m de crujía) y que se trata de una zona del casco donde hay carencias de espacio libre, se propone renunciar a la edificación residencial para crear una zona verde de proporciones dignas.

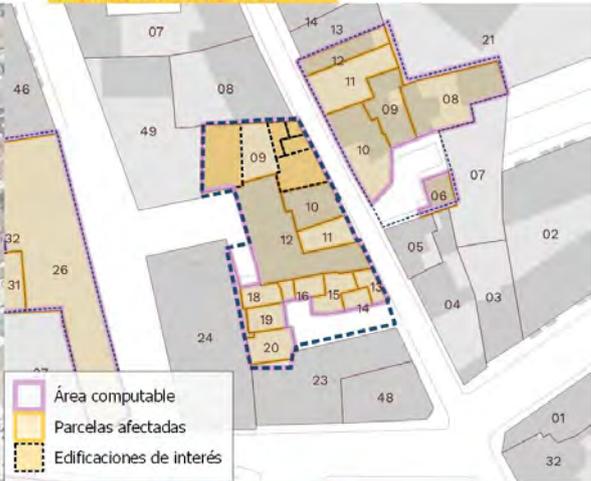
UE-21



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 06

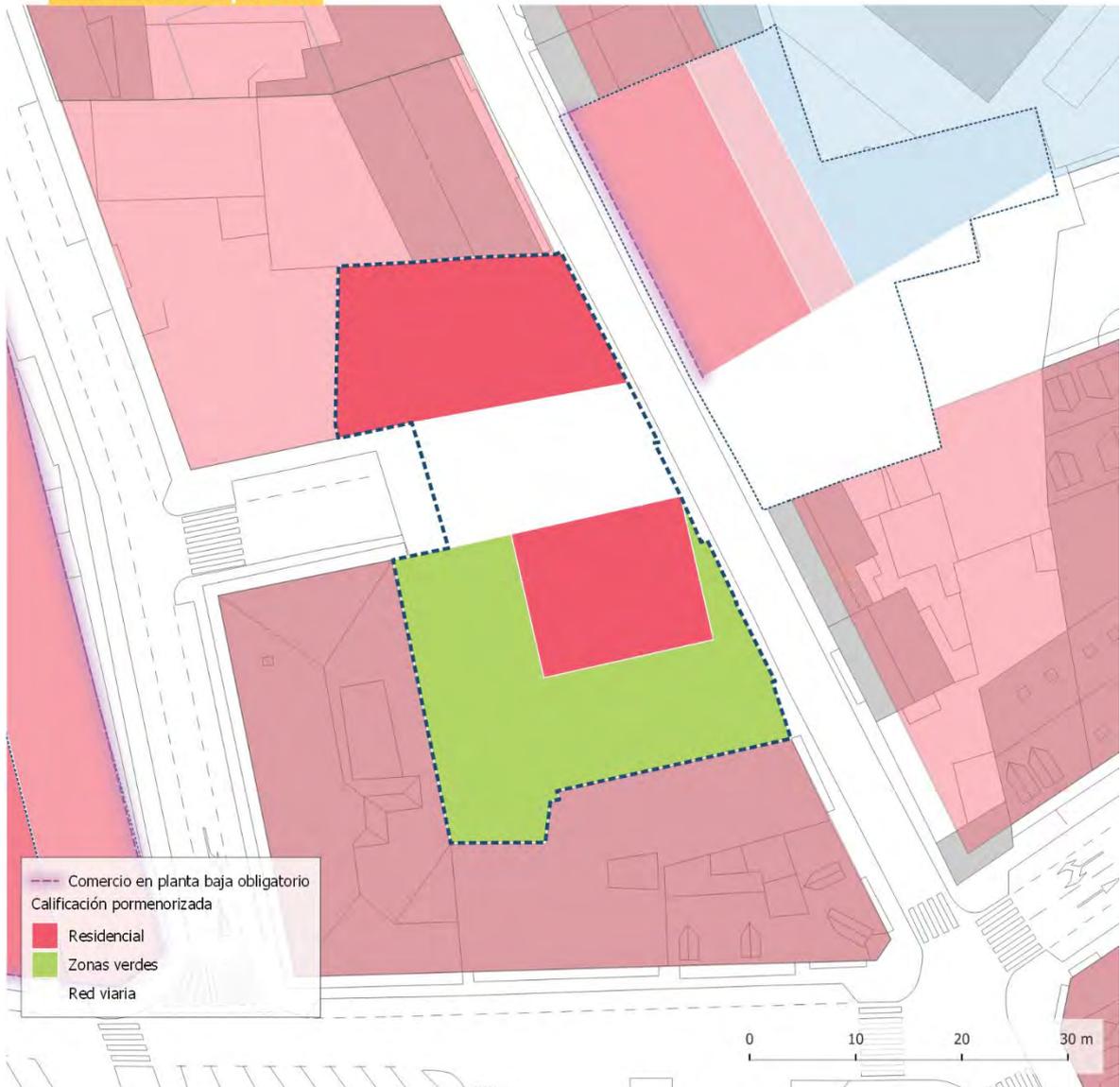
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
1420	1216	1,5	1824

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	43	303

### Ordenación Propuesta



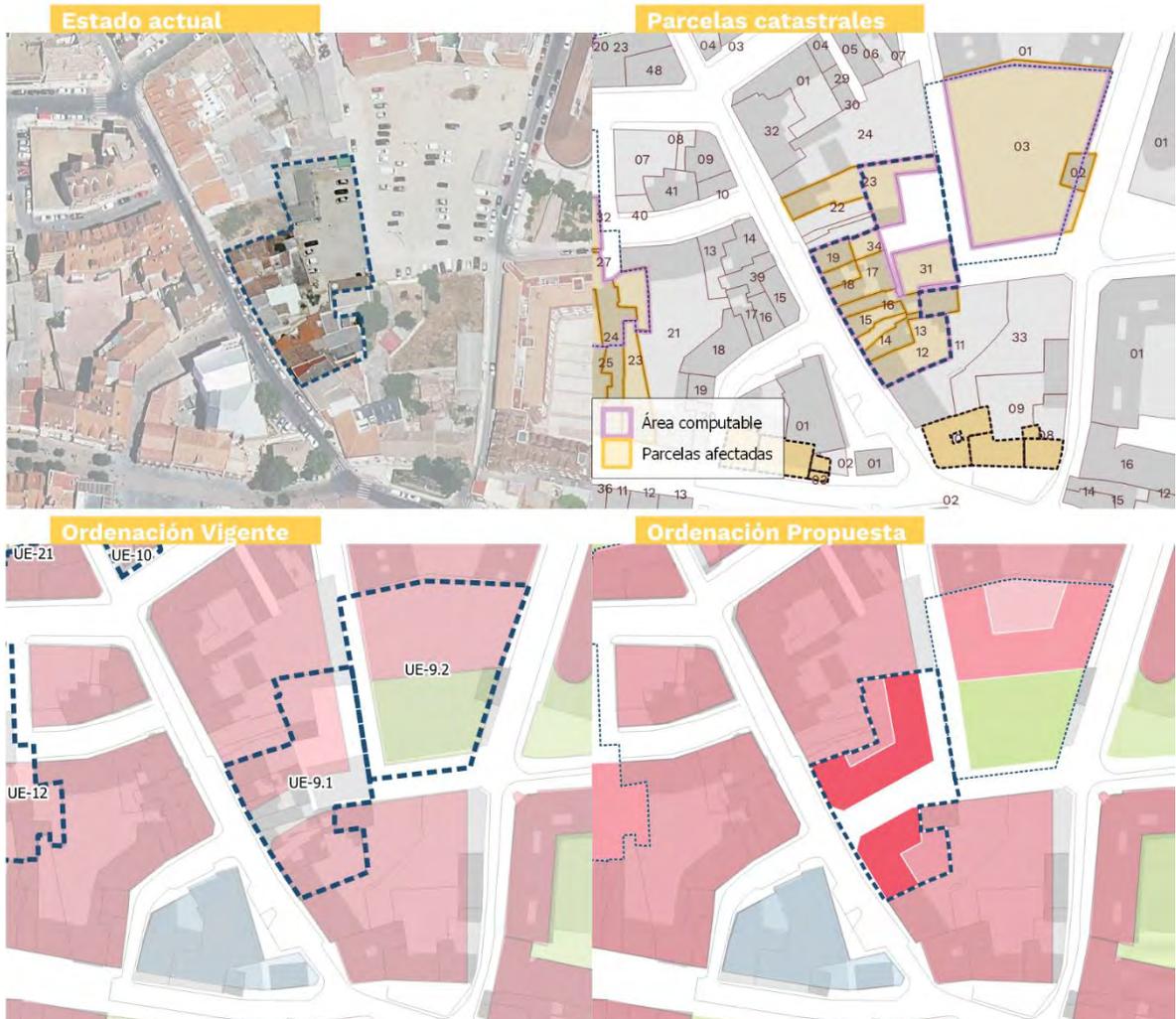
## AR 07

Sin Ejecutar

Mantener

La nueva calle planteada puede servir para desviar algo de tráfico de la calle de la Constitución, donde existe un estrangulamiento a la altura de la iglesia. También servirá para mejorar el acceso al aparcamiento previsto en la antigua UE 9.2. Se modifica ligeramente la geometría de la ordenación, pero se mantiene el carácter general.

## UE-9.1



## AR 07

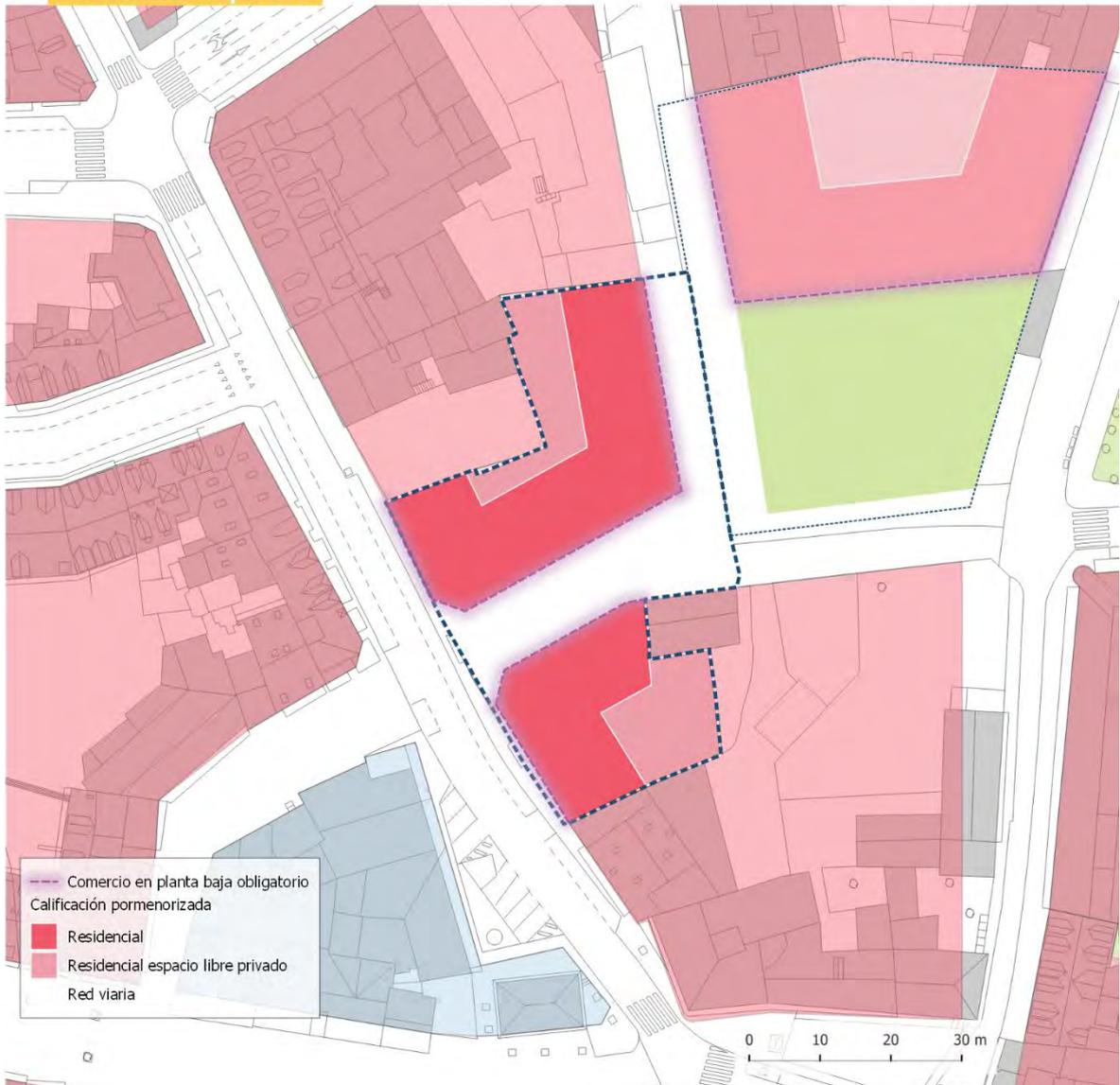
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
2318	1811	1,5	2717

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	45	194

### Ordenación Propuesta



# AR 08

**Sin Ejecutar**

**Mantener**

Se ha cambiado el sistema de actuación a expropiación. Se trata de un emplazamiento adecuado para localizar un aparcamiento subterráneo en el perímetro del casco urbano. Dado éste podría contar con una capacidad aproximada de unas 80 plazas por planta (limitándose a la huella del edificio), se plantea la cesión de una de ellas para uso público.

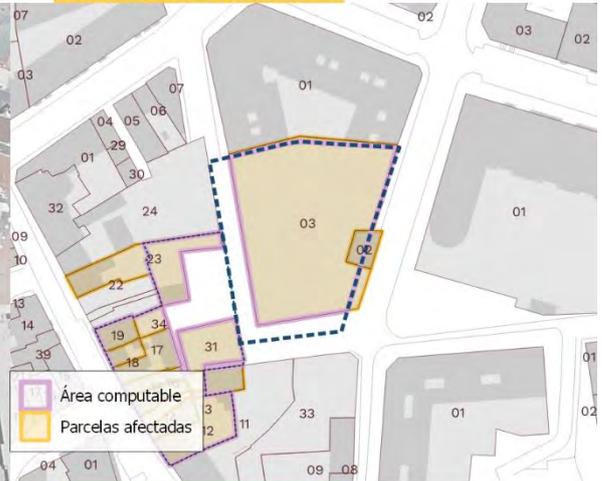
**UE-9.2**



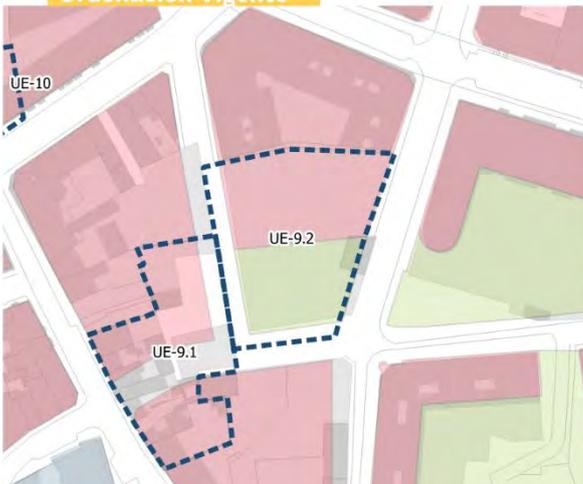
**Estado actual**



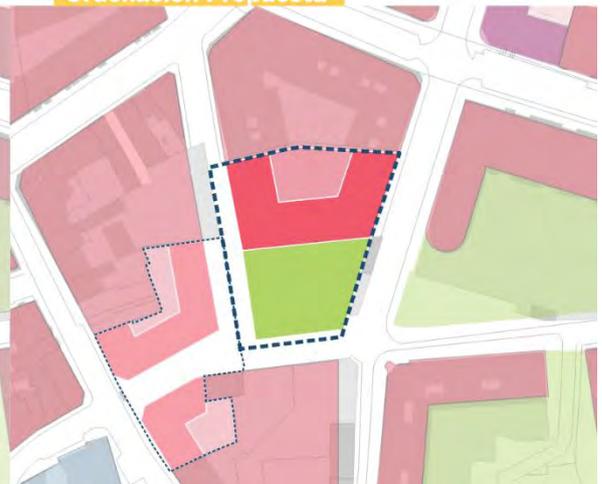
**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 08

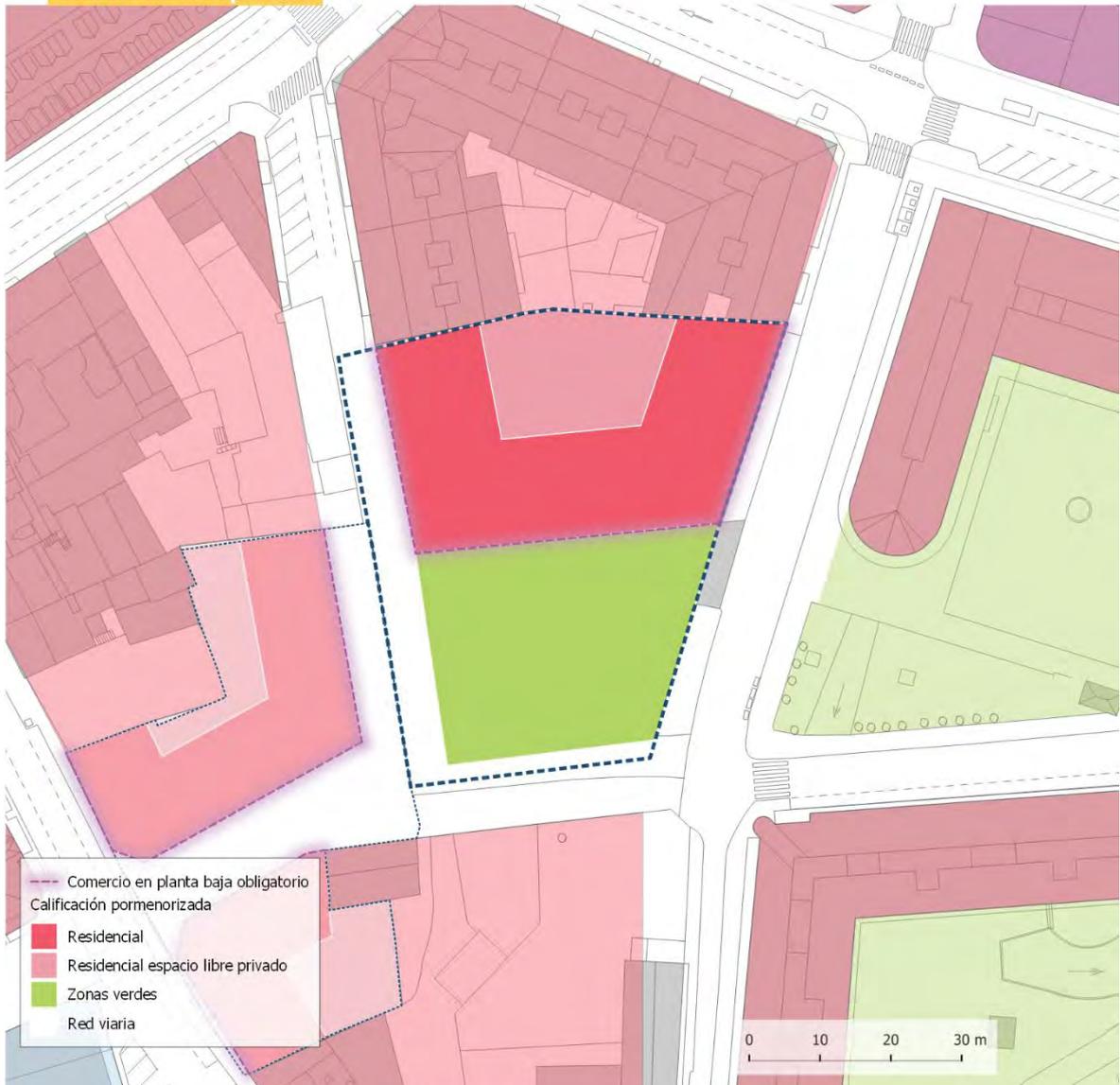
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
3090	2494	1,5	3741

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	61	197

### Ordenación Propuesta



# AR 09

Sin Ejecutar

Rediseñar

Se han excluido de la delimitación las edificaciones tradicionales de las parcelas 29, 30 y 31, que se consolidan en el planeamiento. La calle peatonal planteada en el ámbito mejora la conexión peatonal del centro, pero podría ser más efectiva si se combinara con una actuación de apertura del espacio libre del colegio público Lope de Vega, que hace de barrera entre la calle Valparaiso y el centro del casco histórico. Se elimina el equipamiento que de la ordenación del PGOU99, ya que no es adecuado por su tamaño reducido y su geometría irregular.

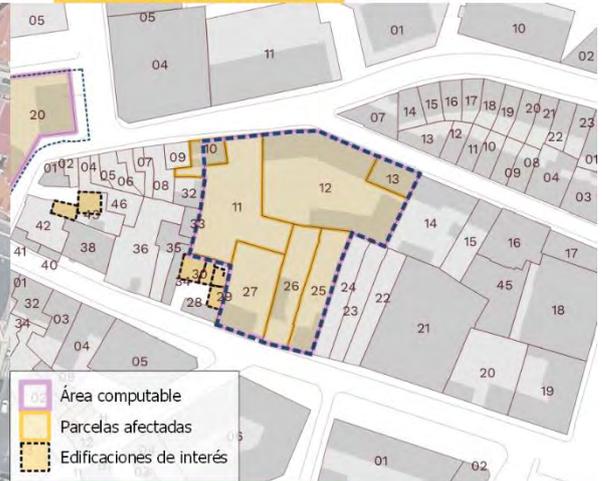
UE-1



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 09

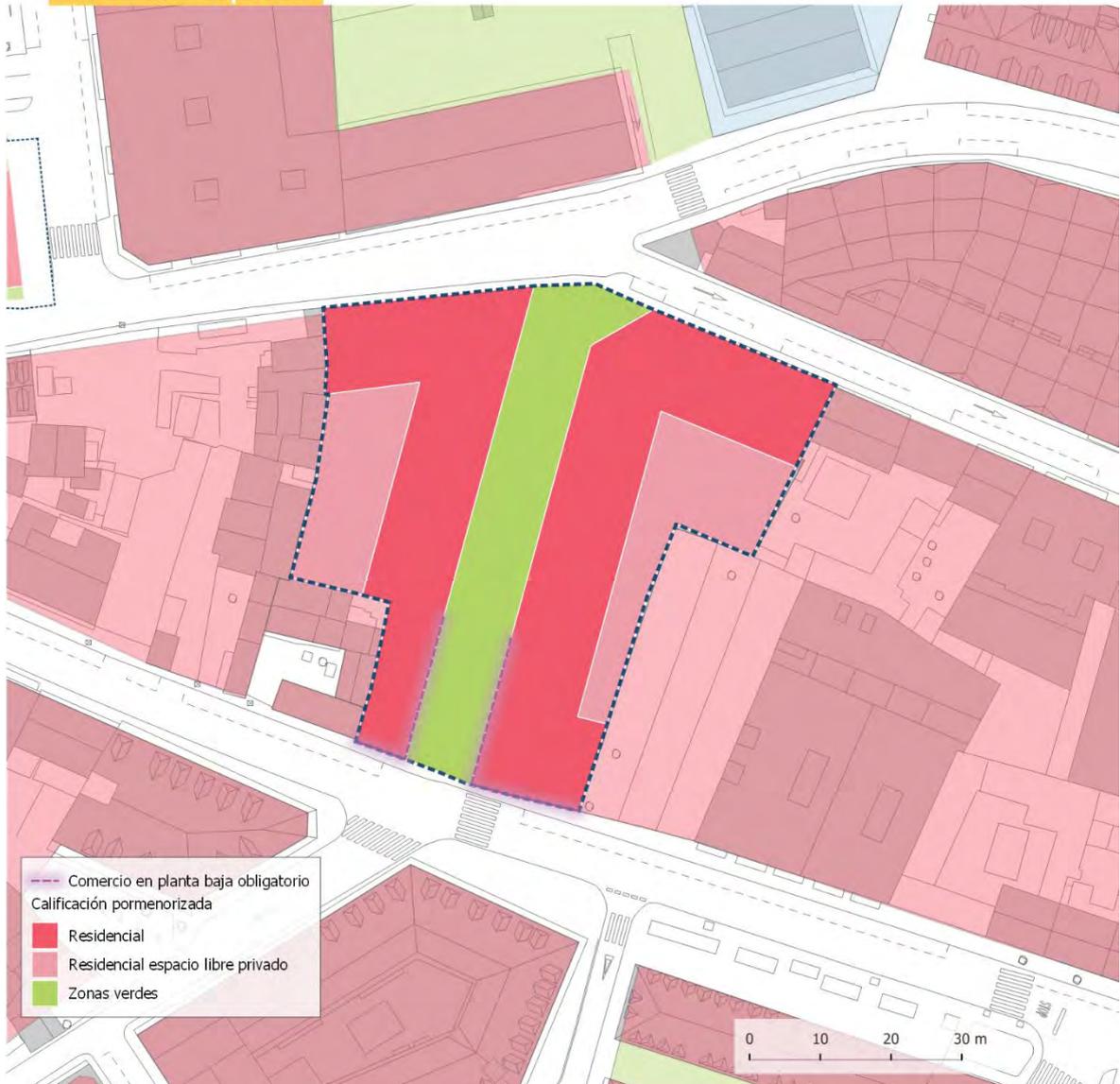
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
3565	3558	1,5	5337

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
90%	10%	

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	96	269

### Ordenación Propuesta



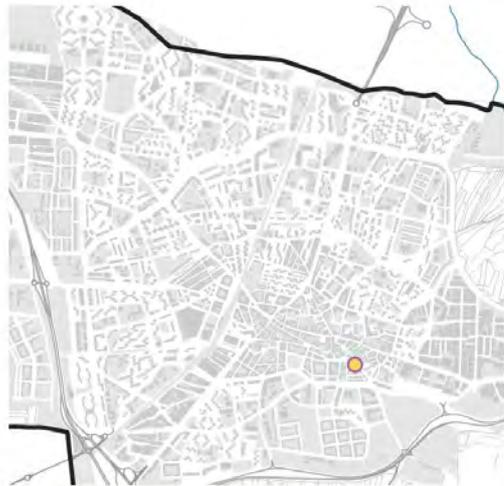
## AR 10

Sin Ejecutar

Rediseñar

Se excluyen de la delimitación las parcelas 1, 2 y 21, puesto que se pueden desarrollar como actuaciones asistemáticas si se consolida la alineación actual, ya que el entronque con C/ del Lobo (peatonal) no parece necesario.

UE-4



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 10

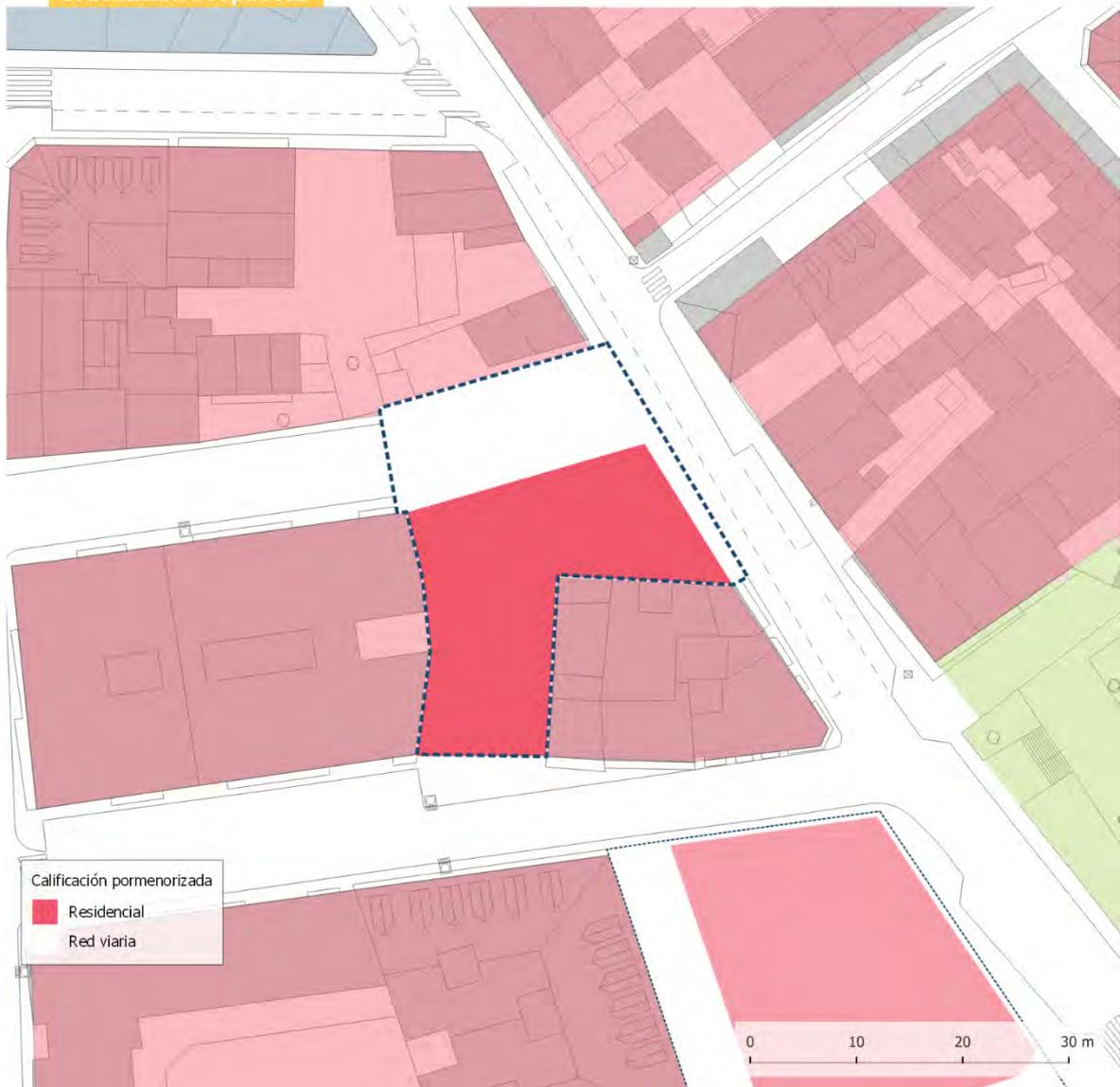
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
738	687	1,5	1031

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	22	298

### Ordenación Propuesta



## AR 11

Sin Ejecutar

Rediseñar

Se han excluido de la delimitación las parcelas 8 (parcialmente), 9 y 5. Se plantea el remate de la manzana cerrada, liberando una zona verde pública hacia C/ Extremadura.

UE-5



## AR 11

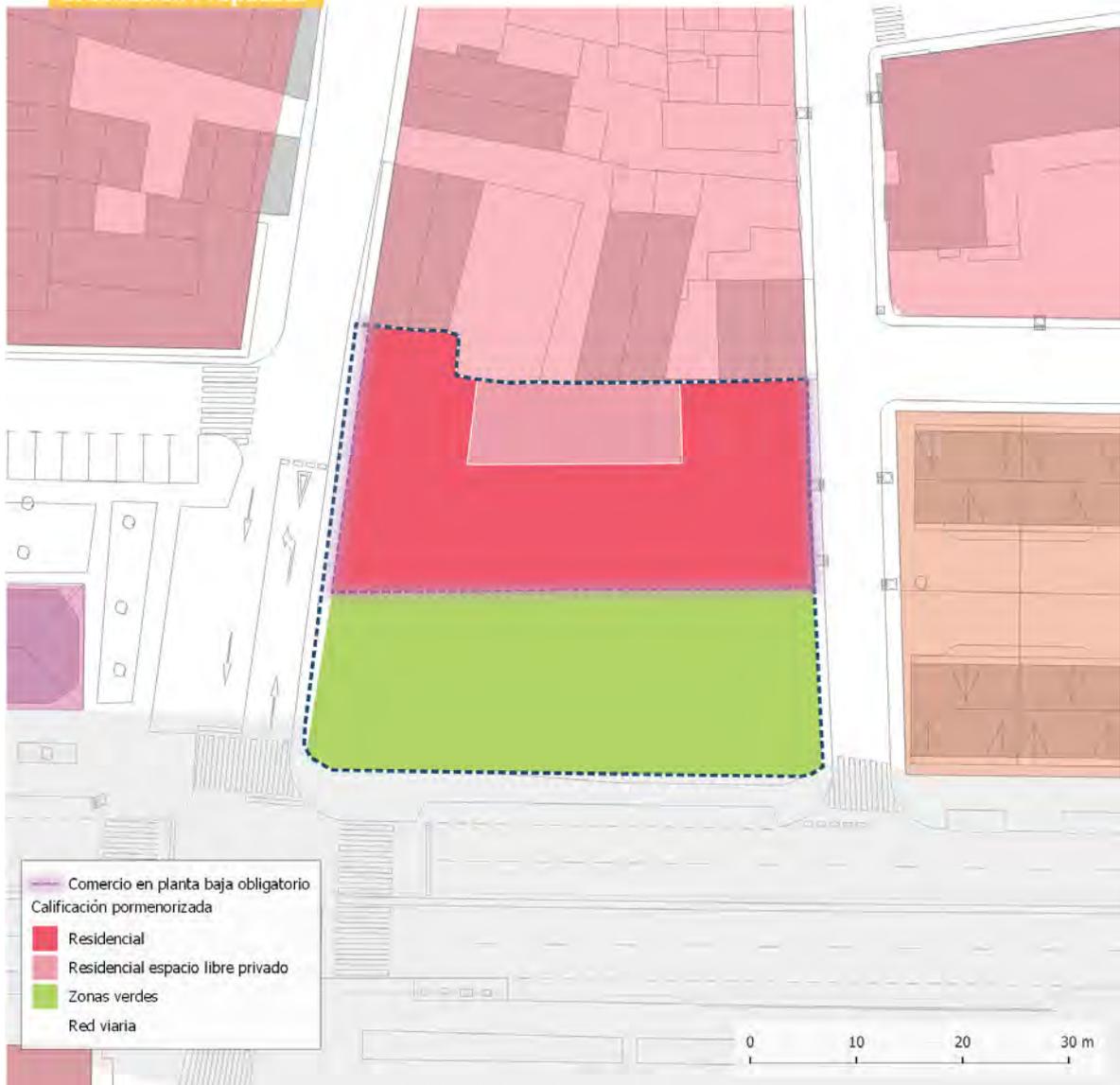
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
1764	1731	1,5	2597

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
90%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	48	272

### Ordenación Propuesta



## AR 12

Nuevo ámbito

Nuevo AA

Retranqueo de la alineación y cambio de la ordenación para viabilizar la construcción de un bloque de viviendas



Estado actual



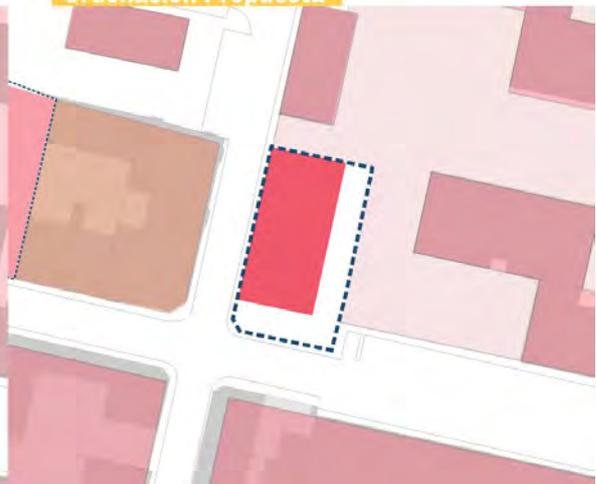
Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 12

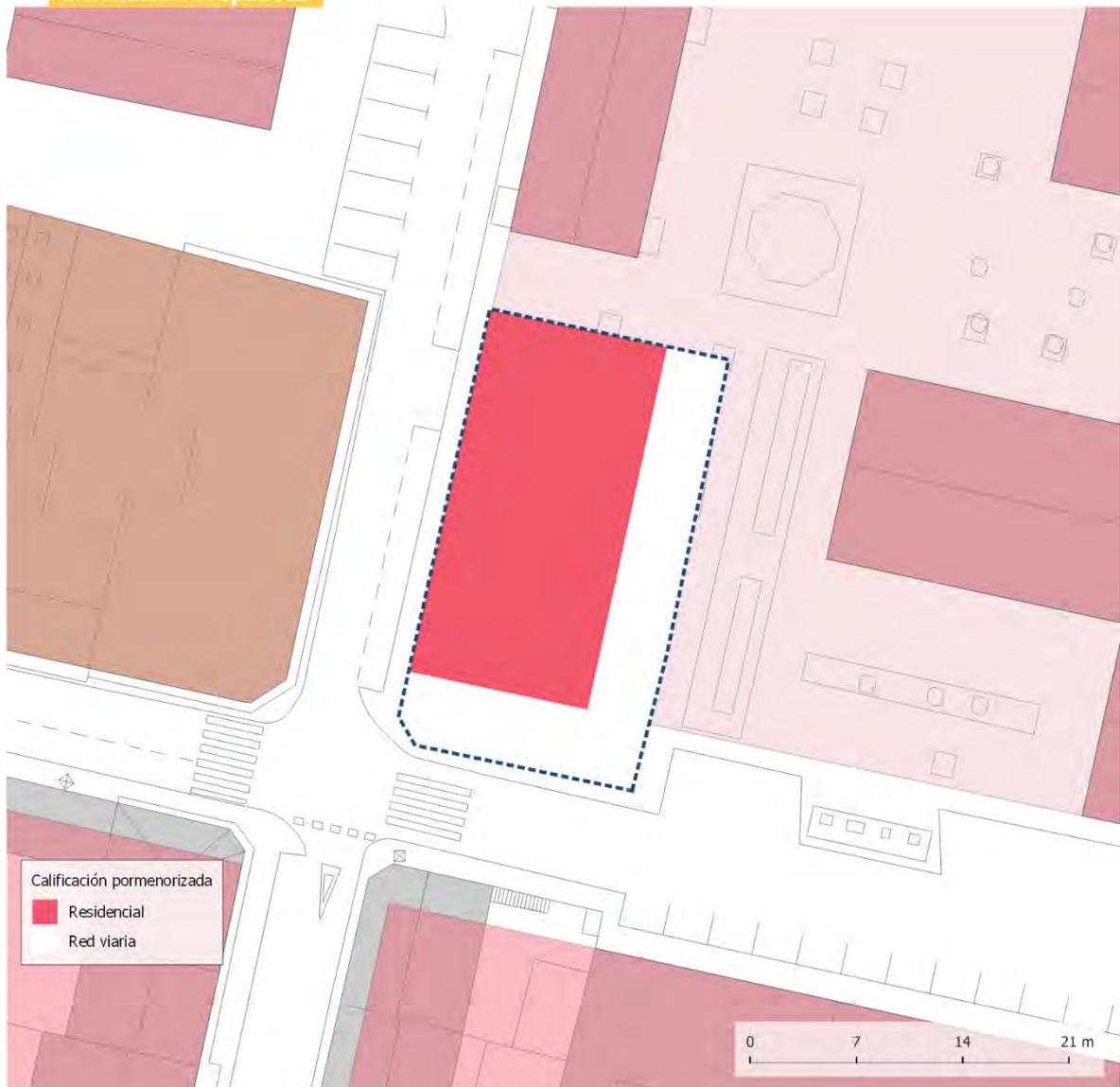
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
476	441	1,5	662

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	14	294

### Ordenación Propuesta



# AR 13

**En Tramitación**

**Mantener**

Mantener según la MPG-11. Posibilidad de incluir un aparcamiento subterráneo de uso público.

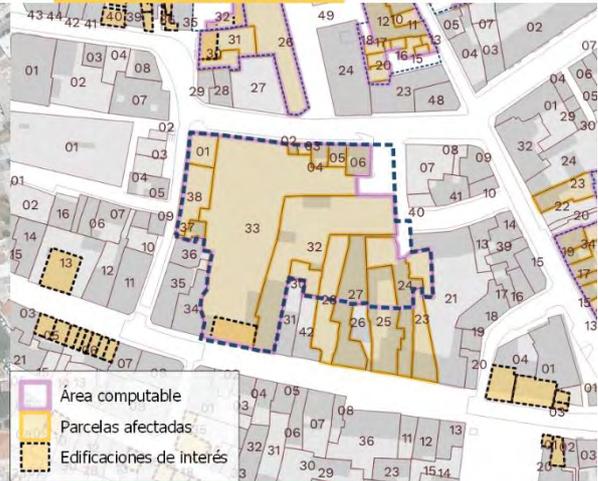
# UE-12



**Estado actual**



**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 13

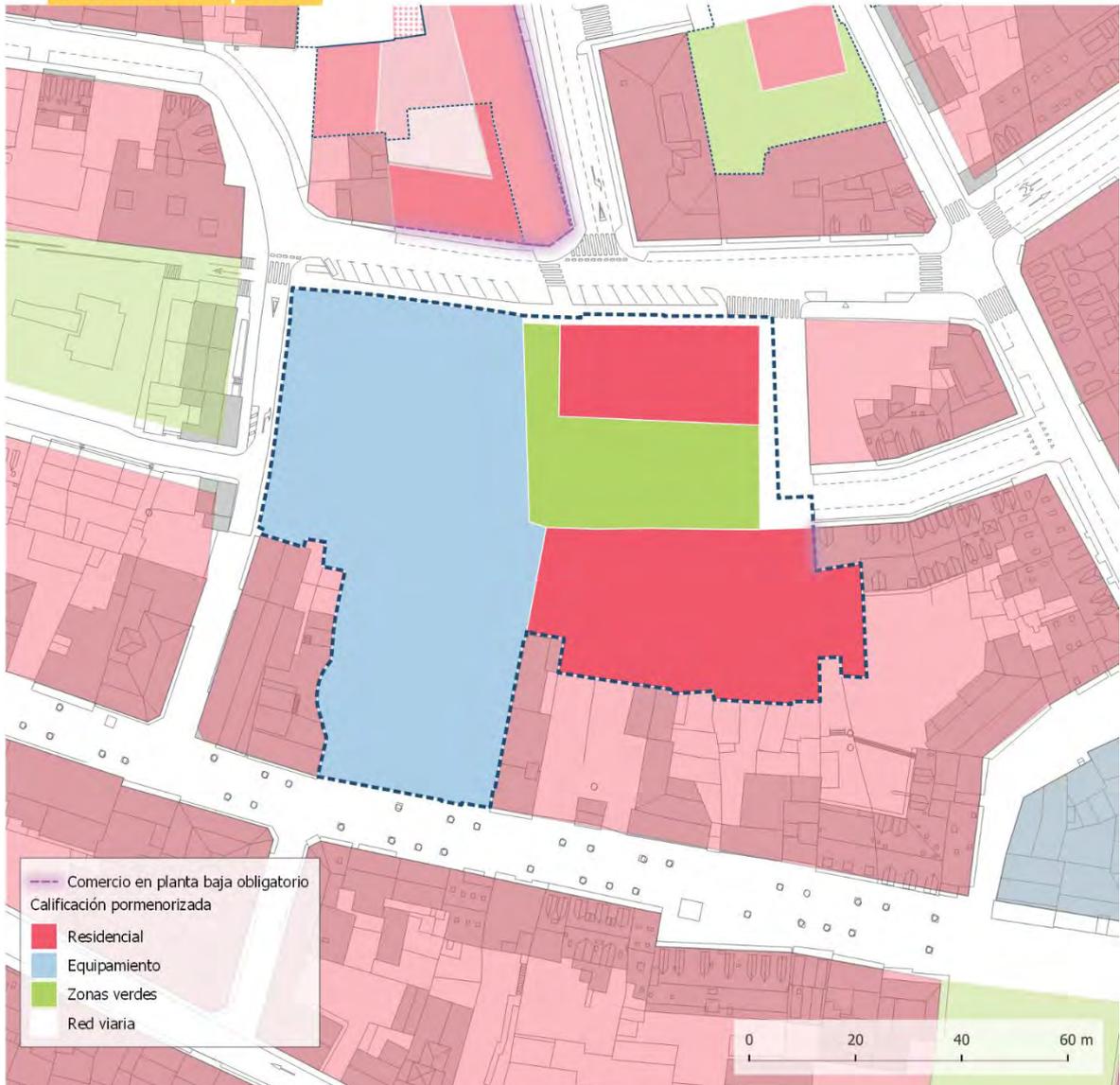
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
7584	7140	0,5324	3801

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	81	107

### Ordenación Propuesta



## AR 15

**Nuevo ámbito**

**Nuevo AA**

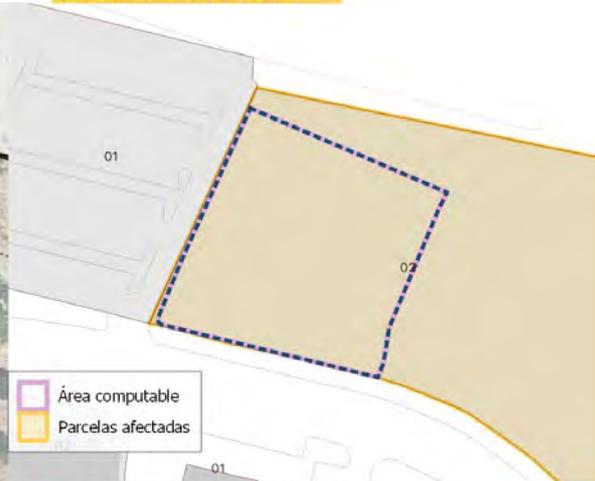
Creación de un edificio residencial y construcción de un aparcamiento público en altura para compensar la pérdida de plazas debido a las obras de remodelación de la estación de la Serna



**Estado actual**



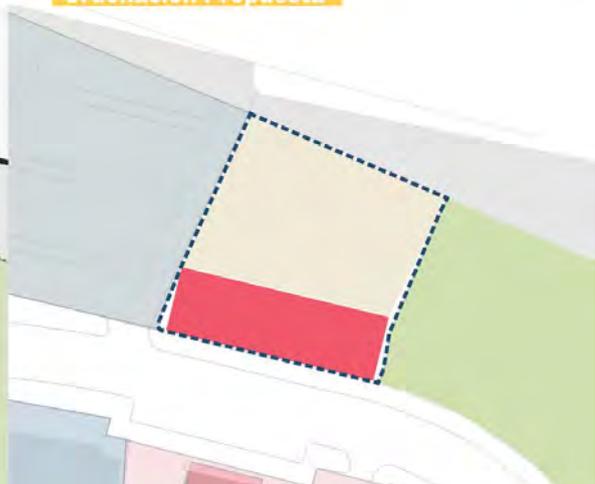
**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AR 15

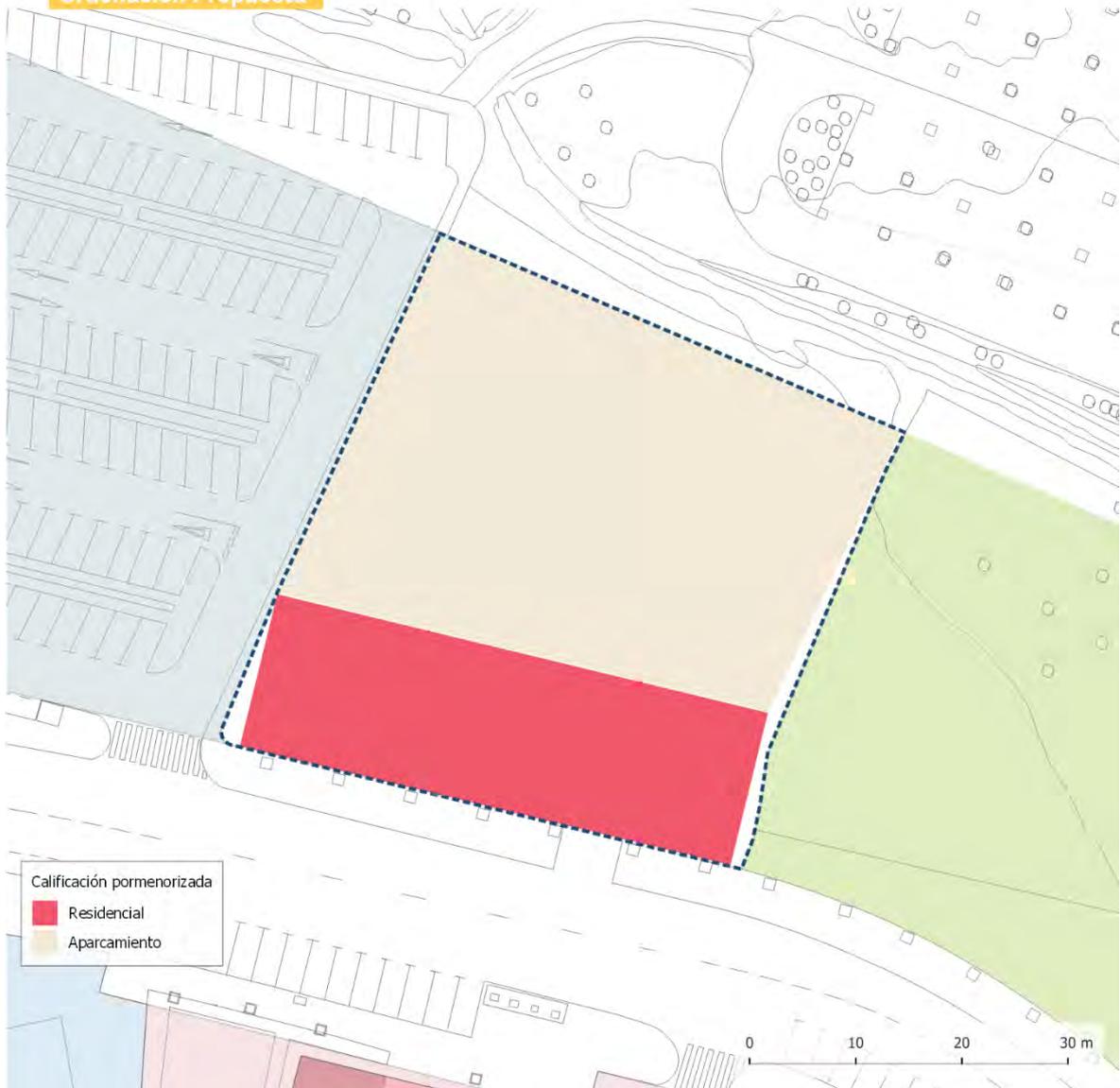
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
2351	2351	1,8	4232

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
90%	10%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	59	251

### Ordenación Propuesta



## AR 16

**Nuevo ámbito**

**Nuevo AA**

Ensanchamiento del paso actual mediante la modificación de la alineación de la parcela y reurbanización, incorporando el parque infantil de la parcela 02 en el diseño del espacio público.



## AR 16

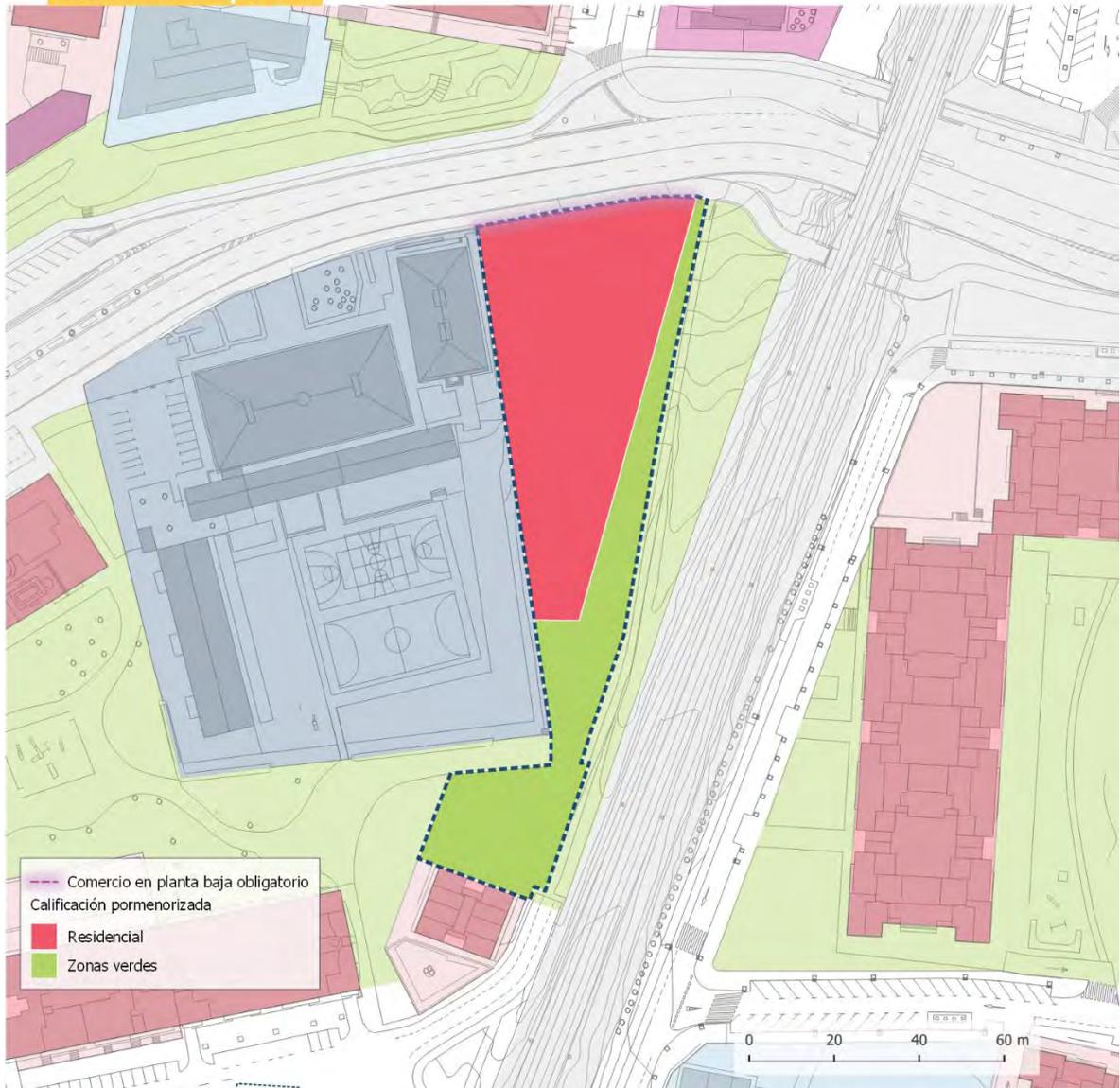
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
5030	3962	1,3	5151

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
80%	20%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	80	159

### Ordenación Propuesta

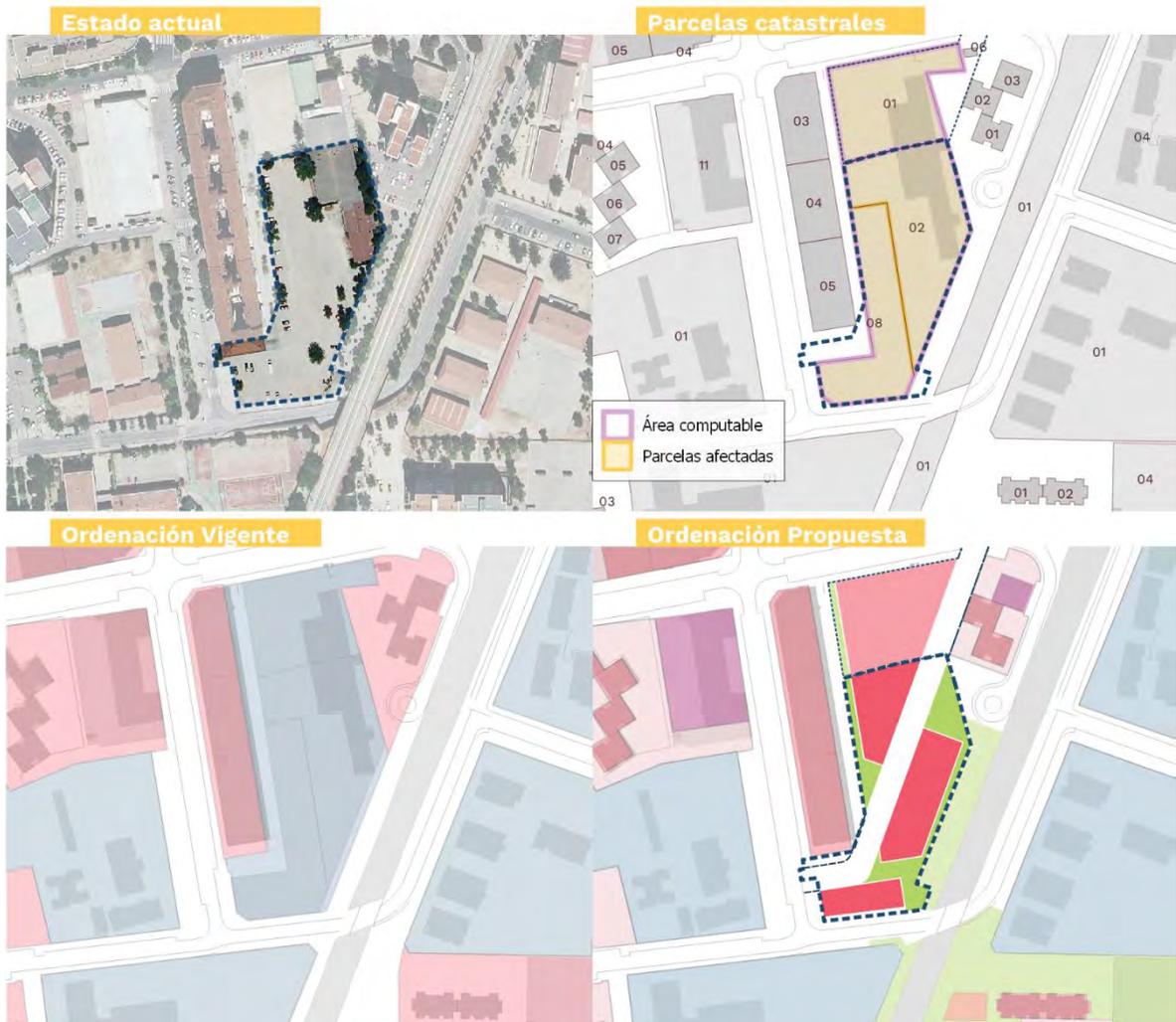


## AR 17.02

**Nuevo ámbito**

**Nuevo AA**

Se corresponde con el centro educativo La Amistad. Se plantea su transformación a uso residencial. La ordenación se diseña de manera conjunta con el AR 17.01, creando una calle paralela al paseo del tren que incorpore la circulación rodada. En el caso de que los ámbitos se ejecutasen por separado, dicho vial tendría salida por el parking y la calle existente. Como carga de urbanización se establece la necesidad de ejecutar un paso elevado paralelo a las vías sobre la calzada del Paseo del Saler.



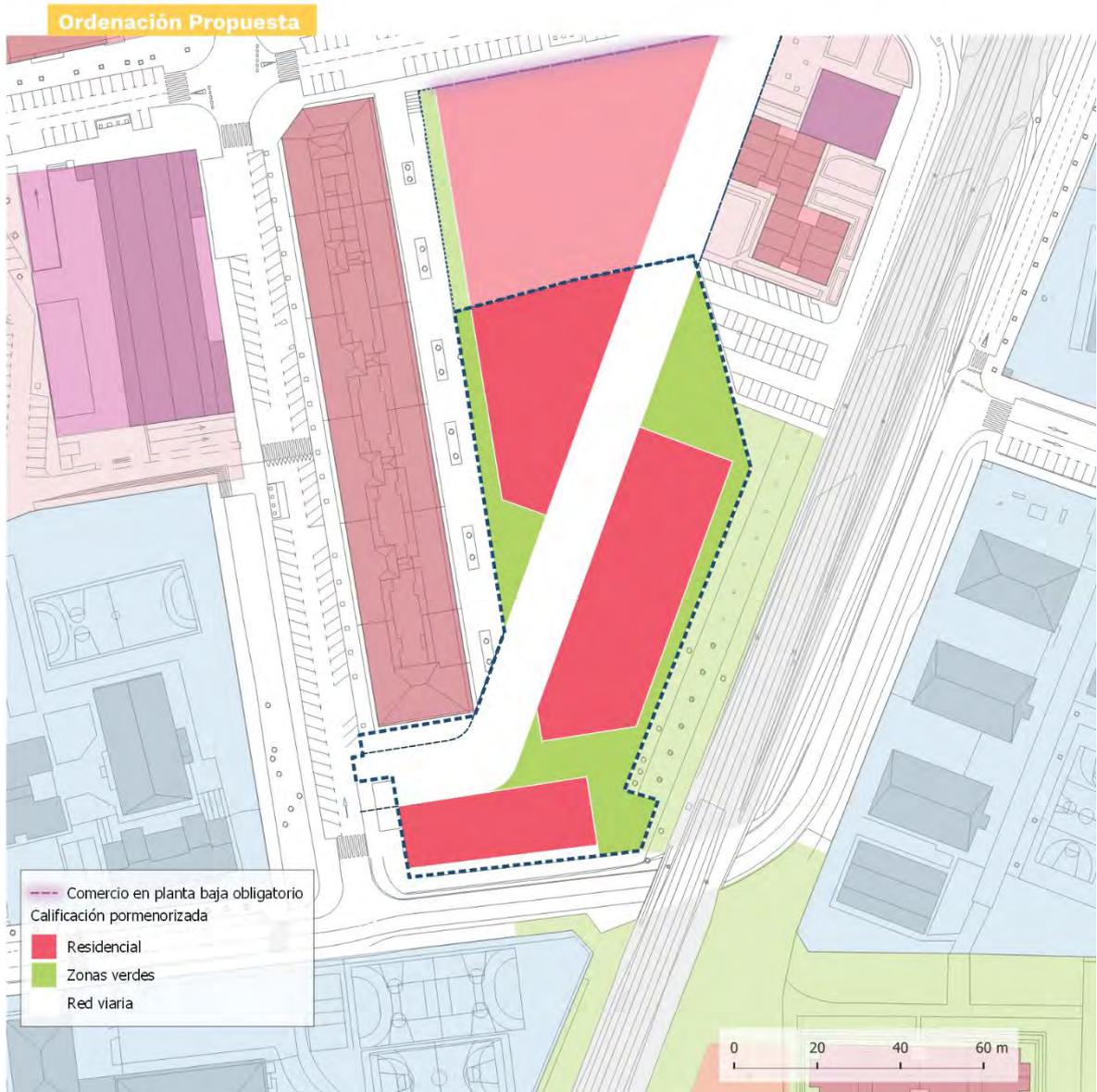
## AR 17.02

### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
8105	7386	2,5	18465

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
80	215	265



## AR 18

Nuevo ámbito

Nuevo AA

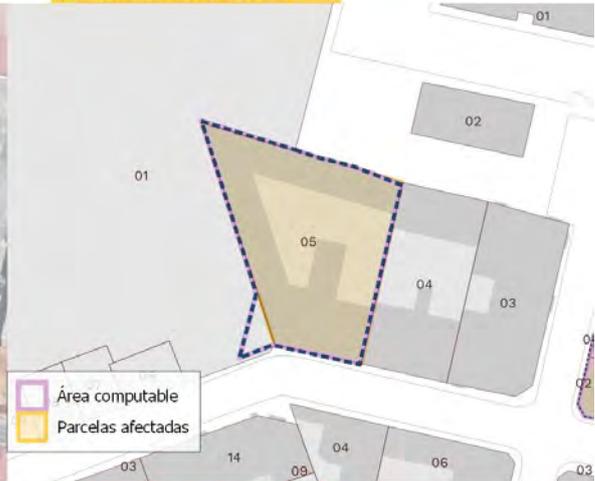
Cambio de la ordenación para permitir la continuidad de la calle y la ampliación del parque del Huerto del Cura



Estado actual



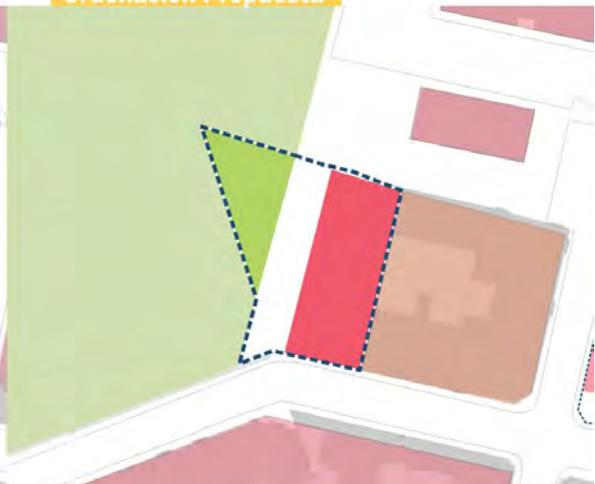
Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 18

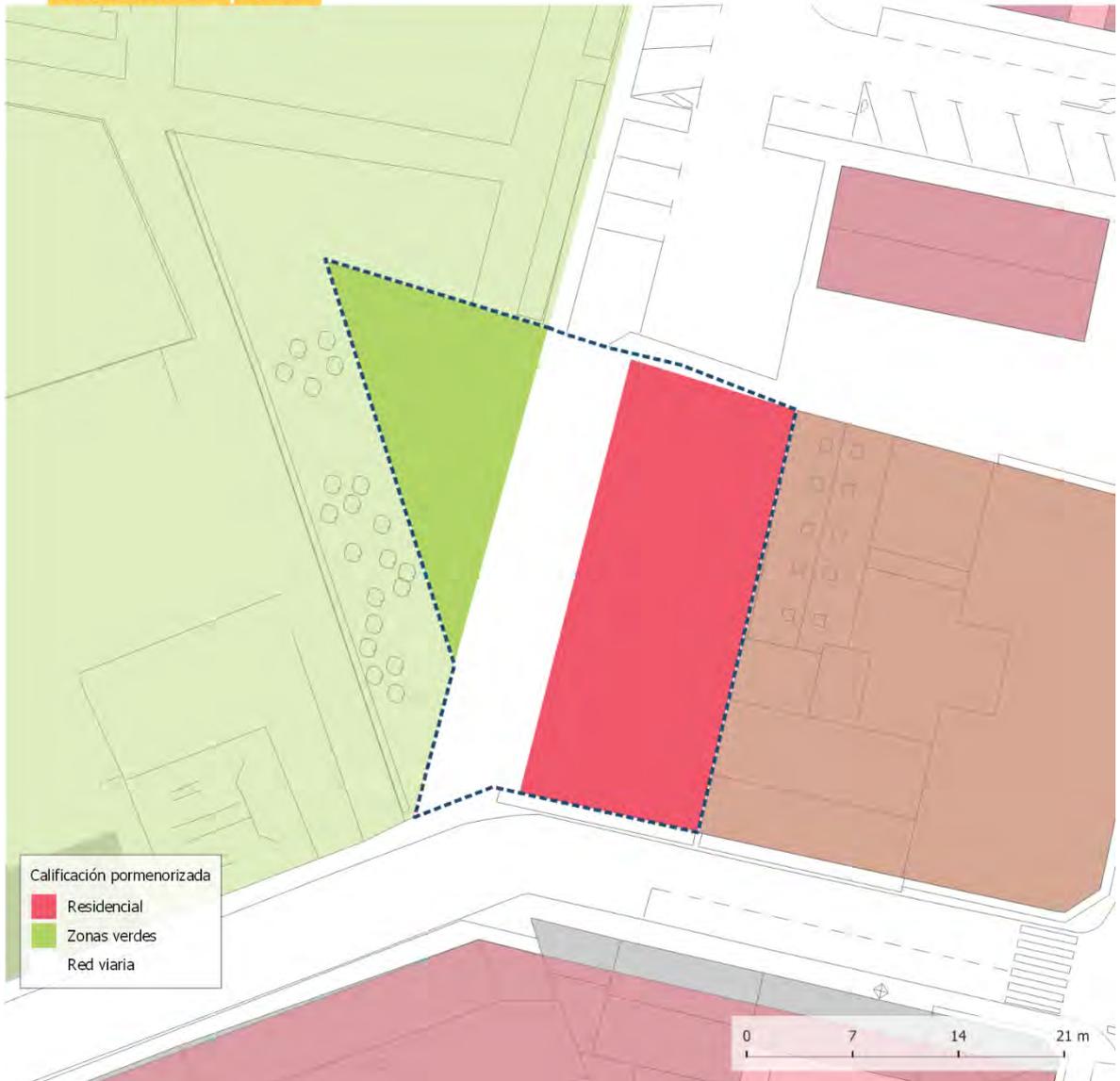
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
723	720	1,5	1080

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	22	304

### Ordenación Propuesta



## AR 19

Sin Ejecutar

Rediseñar

Ámbito heredado del API-13 (Ampliación del polígono Sevilla). El reducido tamaño de las parcelas de la ordenación anterior y la carga de urbanización en relación con el aprovechamiento obtenible cuestionaban su viabilidad. Para desbloquear su desarrollo se amplía el ámbito hacia la Avenida de la Hispanidad, incrementando así la superficie de aprovechamiento y apoyándose en las infraestructuras existentes. La vía pecuaria que discurre en paralelo al arroyo Culebro por el norte se desvía por una franja verde perimetral a este ámbito, eludiendo atravesar el interior del polígono.

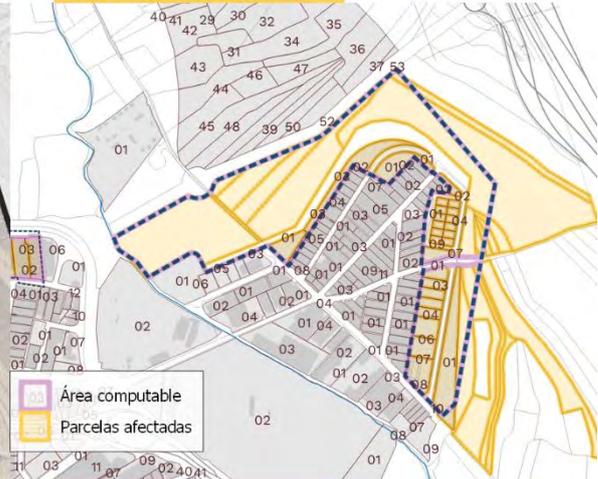
## API-13



Estado actual



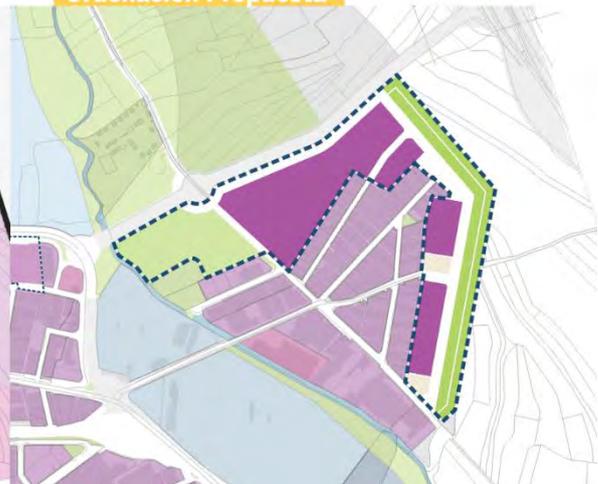
Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AR 19

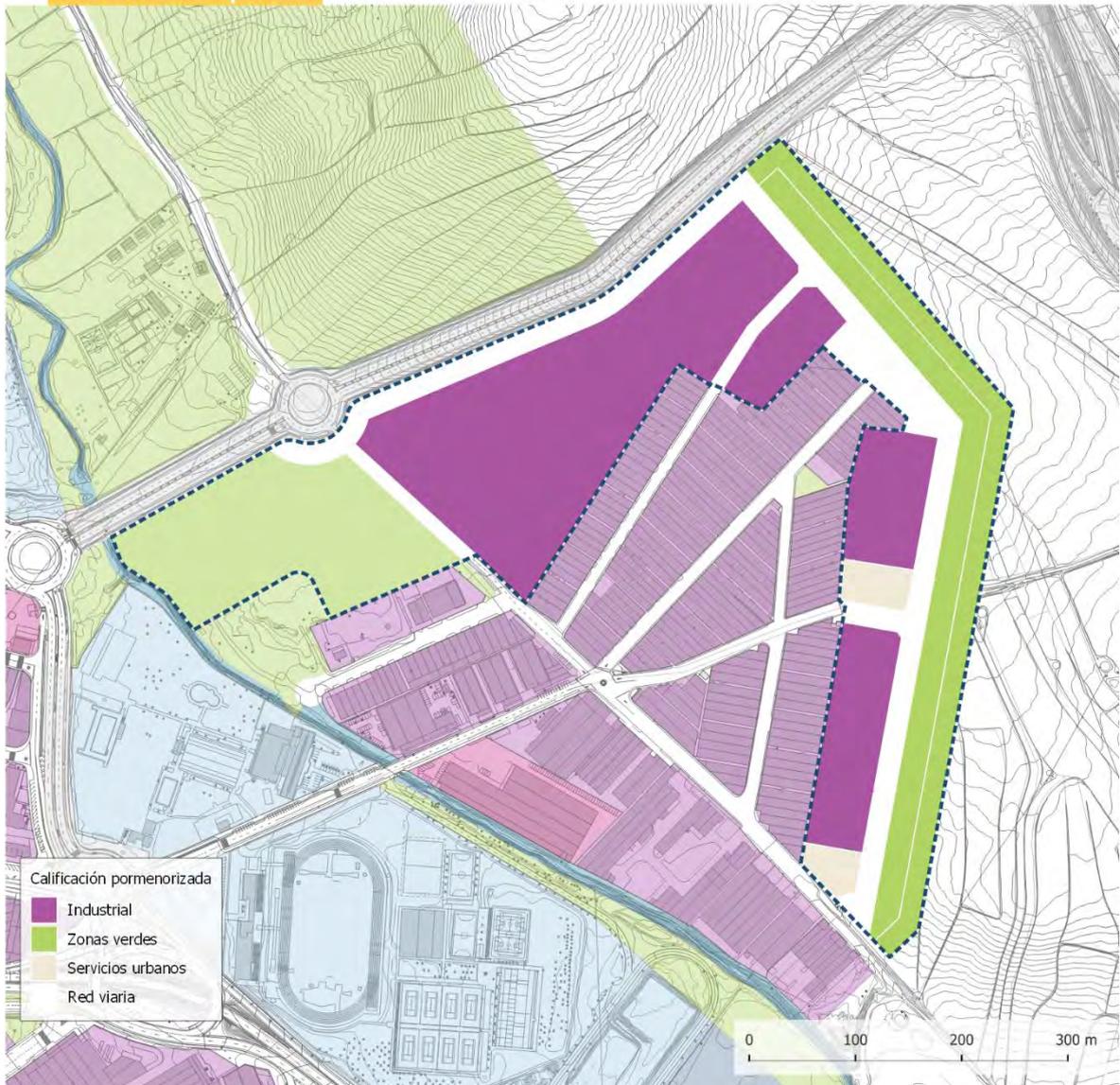
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
191326	189114	0,45	85101

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
0%	0%	100%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
NULL	NULL	NULL

### Ordenación Propuesta



### 5.3.3. DEFINICIÓN DE ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN (AT)

En Fuenlabrada existen una serie de áreas industriales en contacto con la trama residencial cuyo origen es simultáneo a ésta. En algunos casos, las situaciones de borde entre ambas tramas es problemático y dado el nivel de obsolescencia de las naves que lo componen, resulta adecuado abordar su transformación hacia usos residenciales, resolviendo las deficiencias de la trama urbana al tiempo que se incrementa la oferta de vivienda, lo que permite limitar la ocupación de suelo mediante sectores urbanizables.

#### 5.3.3.1. Polígono de la estación

Se trata de un área de uso industrial que ha quedado inserta en el tejido residencial, entre las vías de ferrocarril y la calle Luis Sauquillo (el principal eje N-S de la ciudad). Situado en un lugar estratégico para la ciudad, limita en su zona norte con el Distrito Centro, la estación de Fuenlabrada Central y el futuro Paseo del Tren. Cuenta con tres pasos a nivel sobre y bajo las vías que conectan ambas partes de la ciudad, aunque se ubican únicamente en la mitad norte del ámbito.

Por su condición de barrera urbana y su nivel de obsolescencia, se propone la transformación paulatina del ámbito a un barrio de usos mixtos que acoja parte de la demanda residencial de Fuenlabrada.

Dadas las dimensiones del área de transformación, se plantea una división en ámbitos de actuación distintos que permitan su desarrollo paulatino.

#### Polígono de la estación



Figura 43. Esquema de ordenación propuesto para el polígono de la estación

Dado que el parcelario actual no favorece una correcta integración en el entorno urbano, la división en ámbitos está condicionada porque éstos precisen una ordenación conjunta. Se componen de parcelas que en general están por debajo de los 1.500 m<sup>2</sup> y el número de éstas oscila entre 4 y 31, dependiendo del ámbito. En concreto se proponen ocho bolsas de suelo cuya superficie suma unas 18 Ha. Se estudiará la conveniencia de ser agrupadas o mantenerlos como ocho ámbitos diferenciados.

Se propone utilizar las cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento para la cubrición del tramo de vías entre las calles Creta y Grecia, la prolongación del Paseo del Tren hasta el centro María Pagés y la creación de un nuevo paso bajo las vías que conecte las calles Portugal y Pico de la Mira.

Dado que se trata de un área central de la ciudad, se propone que el uso característico sea el residencial con locales comerciales en planta baja, aunque se estudiará la compatibilidad de usos para garantizar la variedad y flexibilidad de los desarrollos.

### 5.3.3.2. Polígono de Constitución y calle Brasil

Al igual que el polígono de la estación, el polígono de Constitución es un área industrial compuesta por numerosas naves vacías y de baja calidad constructiva, limítrofe al tejido residencial y próxima al centro de la ciudad (a tan sólo 360 m de la iglesia de San Esteban). Además, su localización entre el parque del pinar y la arteria principal de calle Constitución (coincidente con una vía pecuaria) hacen de este emplazamiento un lugar idóneo para su transformación en un barrio residencial de alta densidad.

Se propone utilizar las cesiones previstas para la creación de un equipamiento vinculado al parque del pinar, la apertura de calles transversales entre calle Constitución y dicho parque y la reurbanización de la calle del Paular.

#### Polígono Constitución

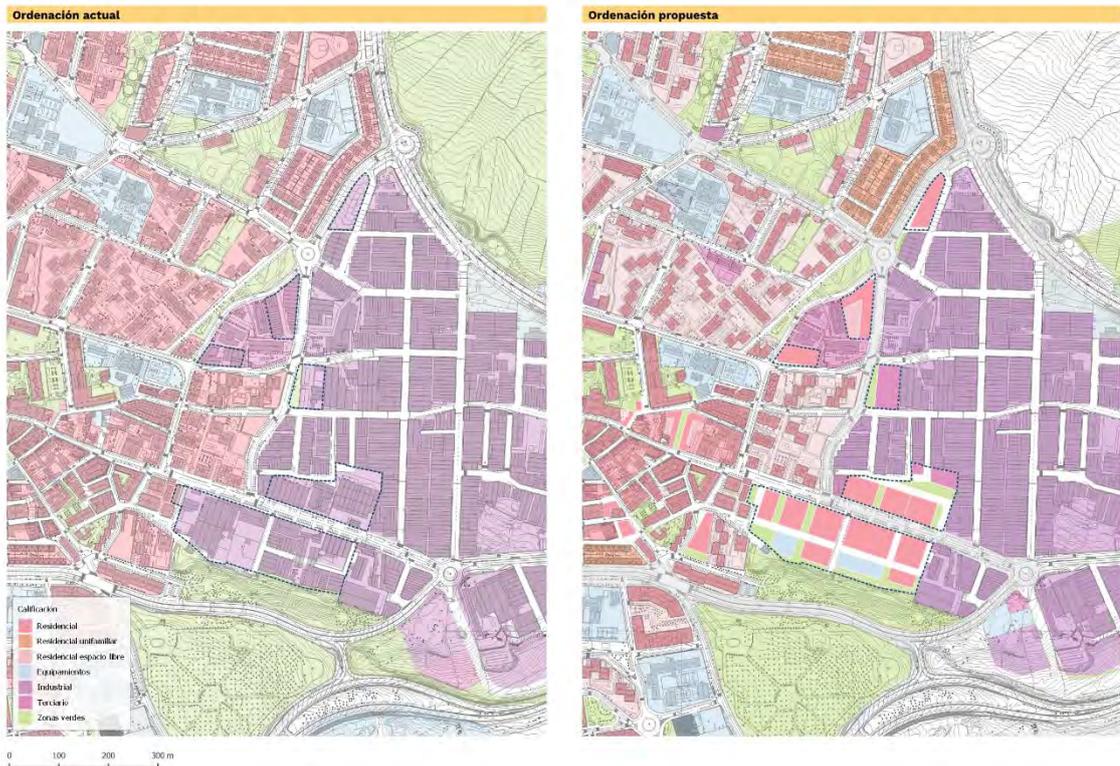


Figura 44. Esquema de ordenación propuesto para el polígono de Constitución sur

La ordenación propuesta respeta el viario existente y segrega las manzanas de mayor tamaño para evitar que las parcelas alcancen dimensiones superiores a los 5.000 m<sup>2</sup>, generando una trama urbana permeable hacia el parque del pinar y una calle local paralela a Constitución.

Como ámbitos prioritarios se delimitan los AT 01 y AT 01B, que constituyen una bolsa de suelo industrial aislada del resto del polígono, por lo que su transformación no implicaría problemas de convivencia de usos residenciales e industriales.

Como ámbito complementario se propone la transformación de la zona ubicada entre las calles Constitución y Leonardo da Vinci, que cuenta con un gran solar de 8.000 m<sup>2</sup> y algunas naves de baja calidad constructiva.

Además, en el entorno de la calle Brasil se han localizado algunos enclaves industriales de menor entidad pero que también presentan un elevado grado de obsolescencia, por lo que un incremento del aprovechamiento podría incentivar su transformación.

### 5.3.3.3. Borde entre Vereda del Tempranar y el Naranjo y Calle Torrente

Durante los años del desarrollo urbano de la primera corona de Fuenlabrada, el polígono de vereda del tempranar se desarrolla de manera simultánea al barrio del Naranjo, pero sin planificación conjunta, atendiendo únicamente a los límites del parcelario agrícola previo.



Figura 45. Fotografías aéreas de 1956 y 1975. Fuente: Visor comparativo CartoMadrid de la Comunidad de Madrid.

Esta falta de planificación devino en un excesivo acercamiento entre las naves industriales y los bloques de vivienda, de manera que el límite entre ambos tejidos lo constituye a día de hoy una calle de sección irregular (C/ Torrente) que en algunos puntos sufre estrechamientos de menos de 8m de sección, y diferencias de cota con respecto a las parcelas industriales de su margen oeste. Dados los problemas de inseguridad que genera esta situación y dado que la antigüedad de estas naves y su baja calidad constructiva no les confieren un valor elevado, se plantea la transformación del ámbito, sustituyendo determinadas naves por edificios residenciales y acometiendo operaciones de reurbanización que mejoren la permeabilidad en sentido este-oeste.

La necesidad de cesiones derivada del incremento del aprovechamiento constituye una oportunidad para acometer actuaciones de reurbanización y creación de nuevos equipamientos. En concreto se proponen las siguientes acciones:

- 1- Creación de conexiones transversales conectando C/ Gijón con Av. de la encina, C/Abedul con Pº de Vigo y prolongando la C/ Avilés hasta C/ Móstoles.
- 2- Reconfiguración del acceso del polideportivo el Naranjo, retranqueando la alineación para aumentar el ancho de calle y compensando la superficie perdida ampliando su ocupación hacia el norte.
- 3- Sustitución del aparcamiento en superficie existente por otro bajo rasante sobre el que construir un edificio residencial.
- 4- Transformación del olivar existente en un parque urbano en continuidad con la zona verde prevista en el APD-16.

**Vereda del Tempranar**



Figura 46. Esquema de ordenación propuesto para el borde Vereda del Tempranar-Naranjo

Por otro lado, al norte del desarrollo de vivienda unifamiliar PPI.1 actualmente en construcción y al oeste del barrio de las Villas existe un recinto industrial de naves tradicionales adosadas con cierto nivel de obsolescencia.

Pese a que la mayor parte de las naves que la componen están ocupadas por negocios, su ubicación en continuidad con el tejido de vivienda unifamiliar y la existencia de suelo industrial por desarrollar en sus proximidades (PAU.7 y PAU.8) hace que se considere como ámbito susceptible de ser reconvertido para uso residencial. La posible ordenación del ámbito aprovecha el viario existente, desplazando ligeramente la calle Remanso hacia el norte para permitir un fondo de parcela de unos 30m al sur de la misma, de forma que se complete la manzana de viviendas unifamiliares con la misma tipología.

Las otras dos manzanas presentan menos condicionantes, por lo que podrían formalizarse igualmente con la tipología de unifamiliar adosada o a través de edificios de vivienda colectiva.

**5.3.4. DEFINICIÓN DE ÁMBITOS INCORPORADOS DE PLANEAMIENTO PREVIO**

Se corresponden con ámbitos de desarrollo del plan vigente con instrumento de ordenación específico, cuya ejecución no está finalizada y que por lo tanto precisan de ser trasladados al nuevo PGOU como ámbitos de actuación.

A continuación se recogen las fichas de los Ámbitos de Actuaciones Incorporadas.

### AI 01

Sin Ejecutar

Mantener

Parte no ejecutada del API-12 en c/ La Paz

API-12



Estado actual



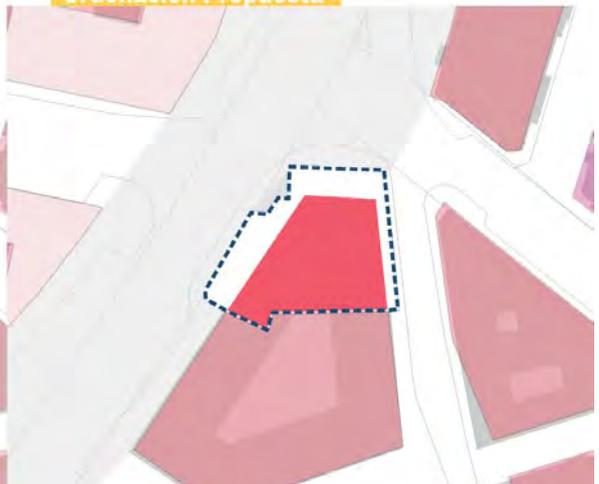
Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AI 01

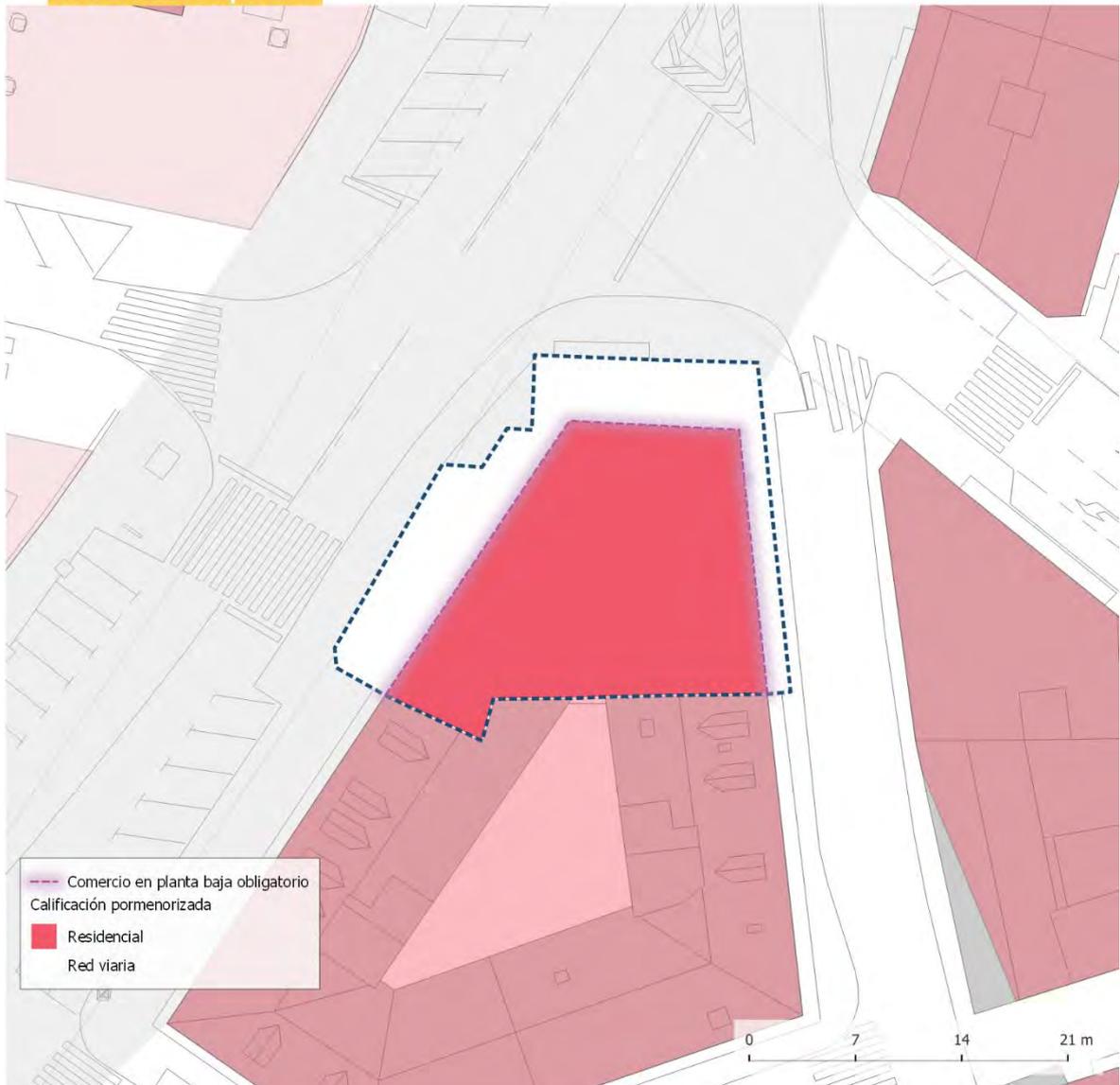
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
526	521	2,55	1329

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
85%	15%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	23	437

### Ordenación Propuesta



# AI 02

Sin Ejecutar

Mantener

Coincide con el APD-2 del PGOU99

APD-2



Estado actual



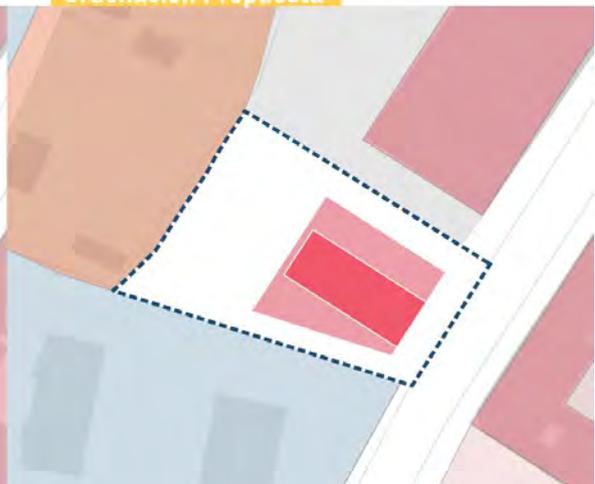
Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AI 02

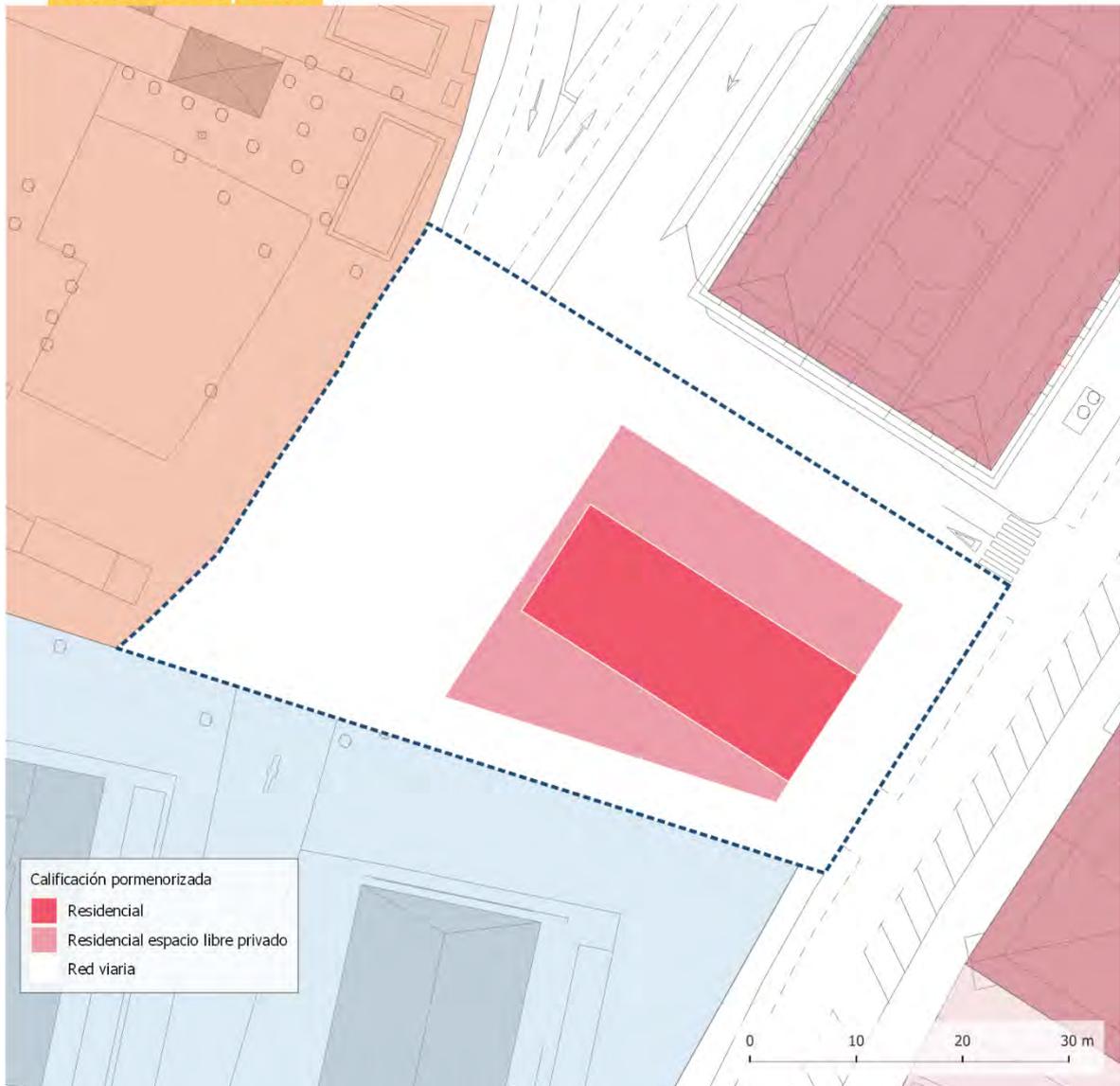
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
2640	2558	0,7	1791

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	28	106

### Ordenación Propuesta



### AI 03

Sin Ejecutar

Mantener

Coincide con el APD-16 "Industrial Norte Casbega", asumiendo la ordenación del Plan Especial de mejora urbana aprobado, salvo por la incorporación de un viario en el margen este, que dé continuidad al Paseo Riazor.

APD-16



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AI 03

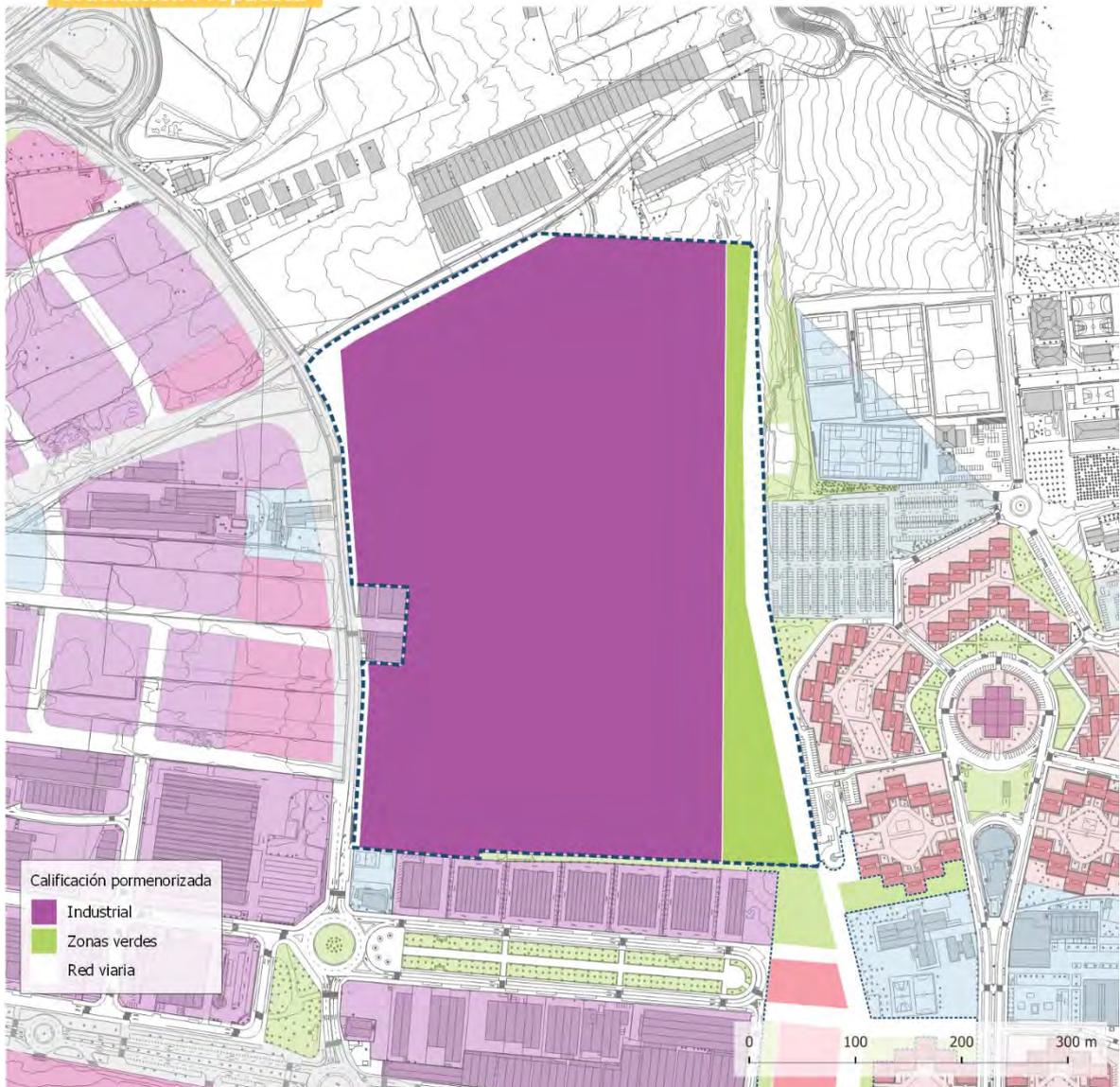
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
225013	225013	0,55	123757

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
0%	0%	100%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
0	NULL	NULL

### Ordenación Propuesta



# AI 04

**Sin Ejecutar**

**Mantener**

APR-4 del PGOU99. Cuenta con reparcelación y proyecto de urbanización. Se mantiene como Suelo Urbano No Consolidado hasta la recepción de la urbanización

APR-4



**Estado actual**



**Parcelas catastrales**



**Ordenación Vigente**



**Ordenación Propuesta**



## AI 04

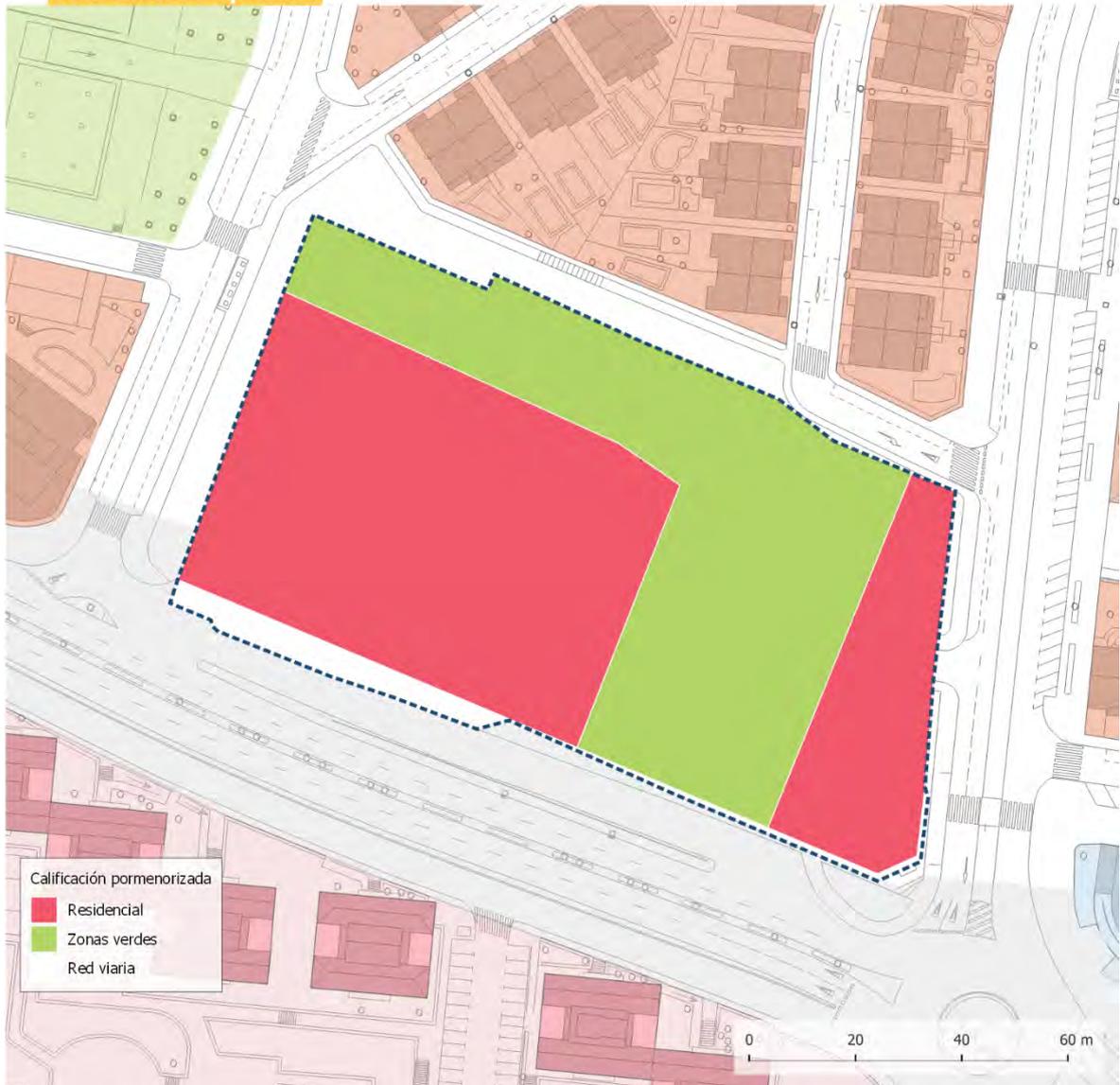
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
10904	10784	1,4	15098

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
65	235	216

### Ordenación Propuesta



### AI 05

Sin Ejecutar

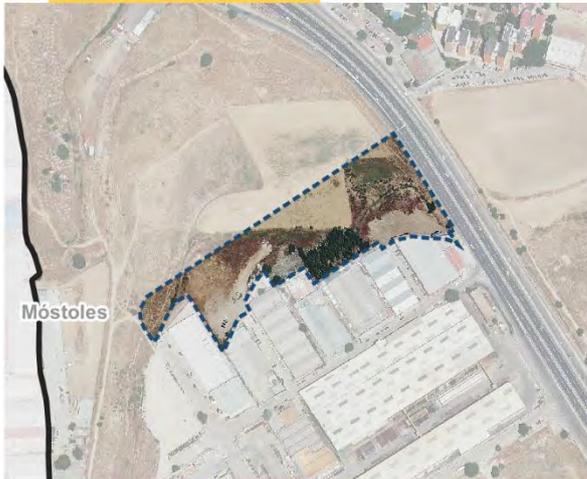
Mantener

Desarrollo industrial coincidente con el APR-13 del PGOU99. Cuenta con Plan Parcial aprobado, pero está sin ejecutar.

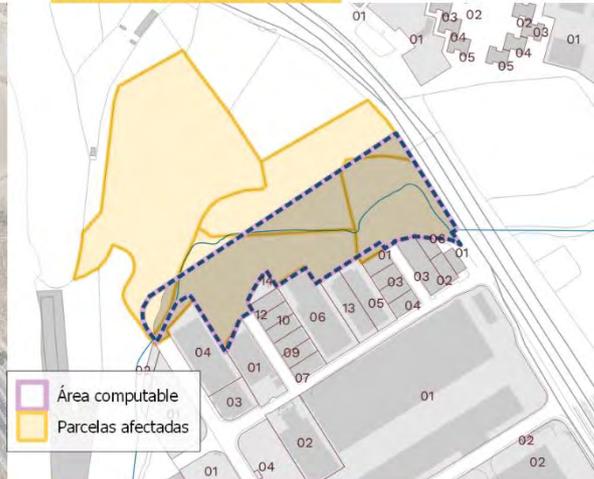
APR-13



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AI 05

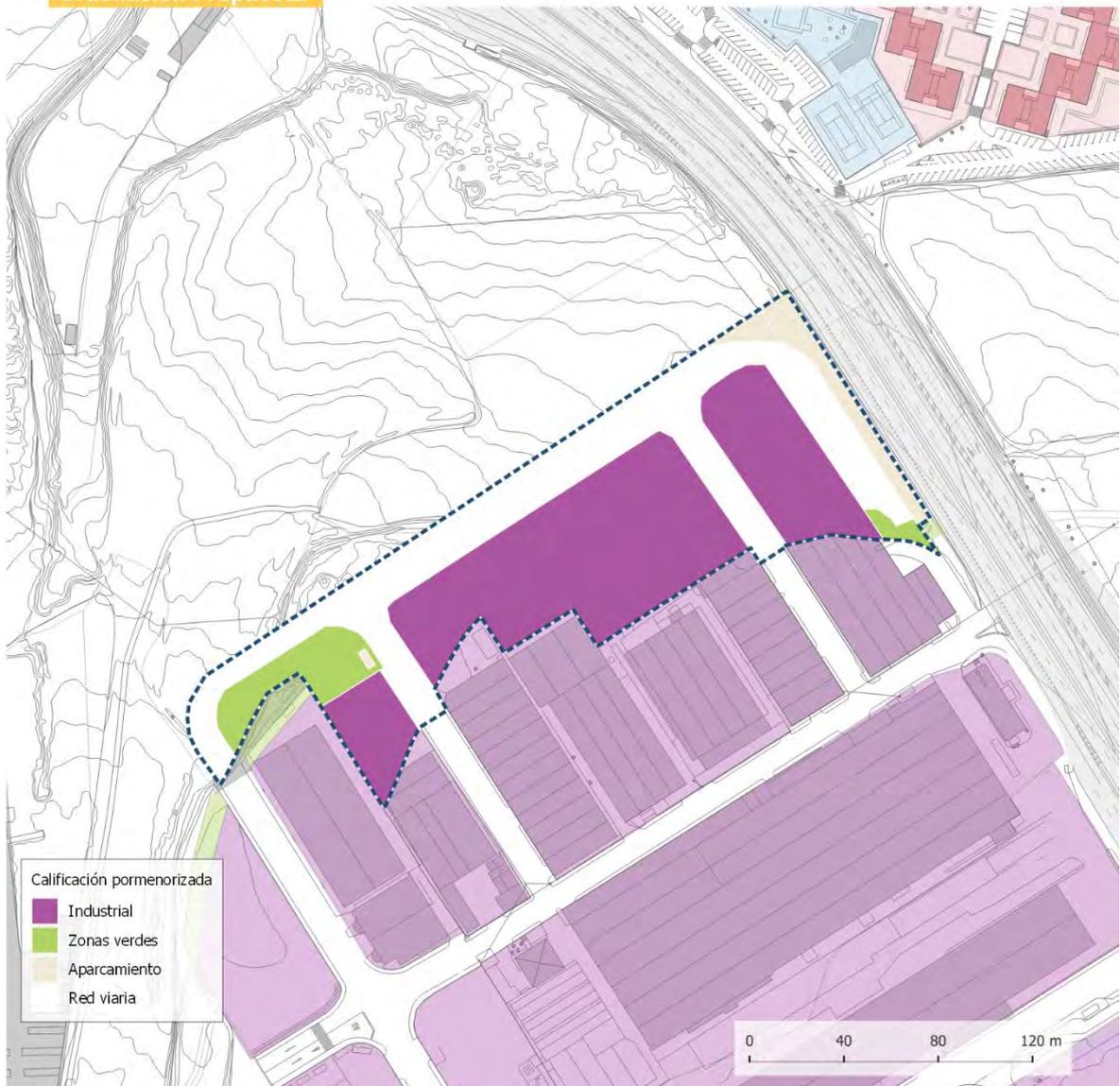
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
22373	22373	0,5	11187

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
0%	0%	100%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
0	NULL	NULL

### Ordenación Propuesta



### AI 06

Sin Ejecutar

Mantener

APR-5 del PGOU99. Se mantiene como Suelo Urbano No Consolidado con una nueva ordenación pormenorizada

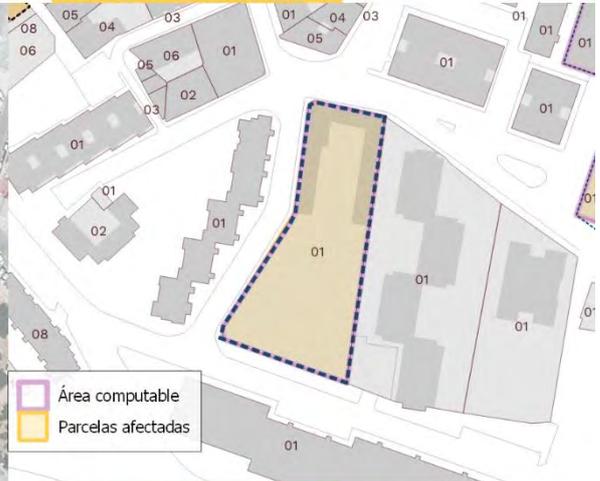
APR-5



Estado actual



Parcelas catastrales



Ordenación Vigente



Ordenación Propuesta



## AI 06

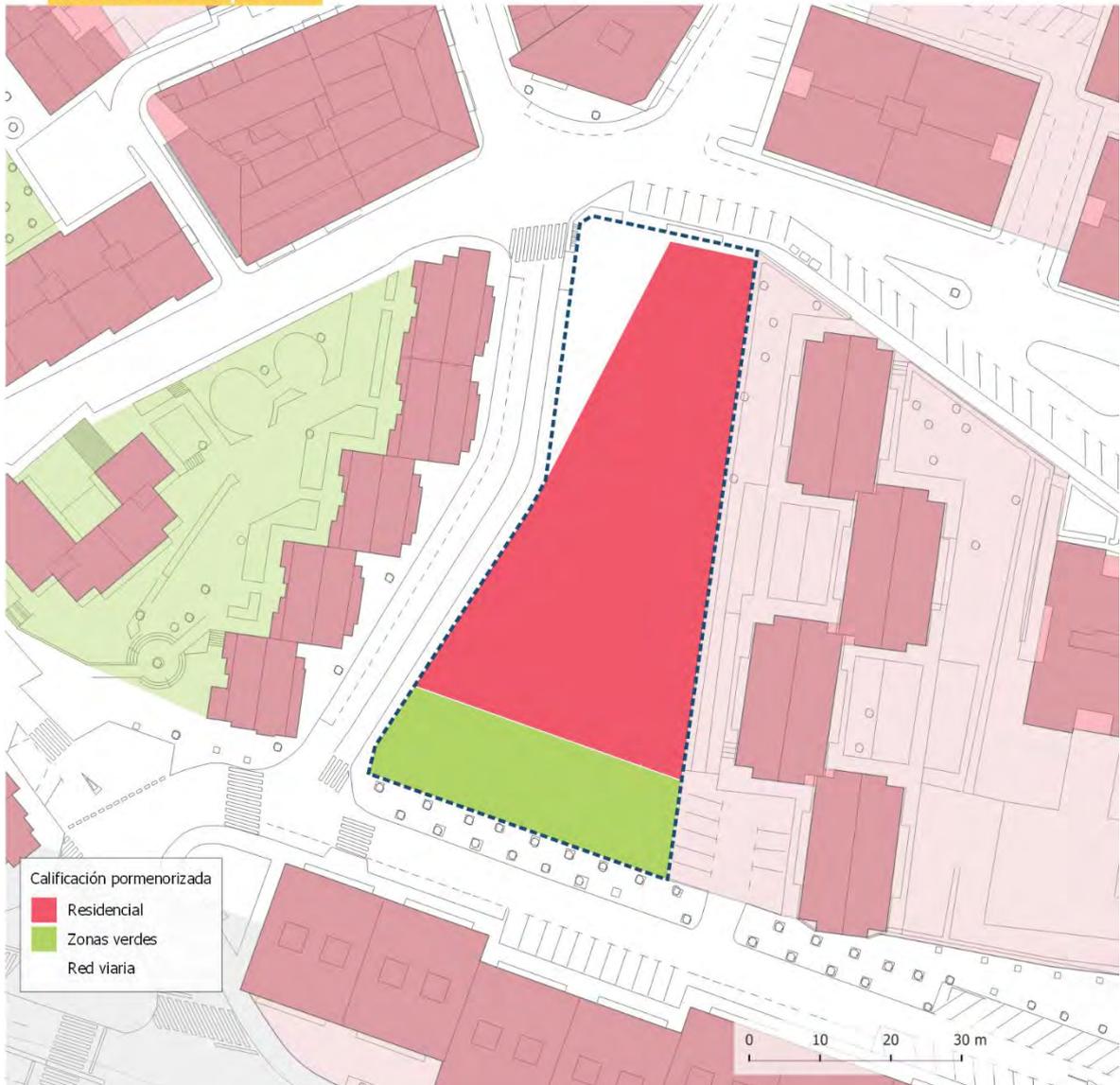
### Datos generales

Superficie del AA (m2)	Superficie computable (m2)	Coef. edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad
2710	2708	0,835	2261

Proporción uso residencial	Proporción uso terciario	Proporción uso industrial
100%	0%	0%

Superficie media por vivienda (estimada)	Número de viviendas	Densidad (Viv/Ha)
50	45	166

### Ordenación Propuesta



### 5.3.5. RECONVERSIÓN DE TEJIDOS INDUSTRIALES OBSOLETOS

Aún con determinadas variaciones introducidas por las normas zonales específicas de algunos instrumentos de ordenación pormenorizada, la regulación normativa de los ámbitos industriales viene dada mayoritariamente por la Modificación Puntual nº 9 del PGOU-99, aprobada en 2015. Dicha modificación redefinía las condiciones de las Normas Zonales I1 e I2 del PGOU, flexibilizándolas, mejorándolas y completándolas en determinados aspectos, con el fin de favorecer la mejora de condiciones en los polígonos industriales existentes.

Entre otras cuestiones, la MP-9 intentaba responder a la demanda de terciarización de determinados usos, si bien de forma vinculada a la regularización de situaciones de fuera de ordenación, especialmente en lo relativo a las condiciones de ocupación de parcela, que se establece en un 70%, buscando el esponjamiento del ámbito. También se eliminaba la limitación del número de plantas a dos, sustituyéndola por una altura máxima de 11 metros a línea de cornisa y 13,50 a cumbrera, alineando las distintas limitaciones de altura libre mínima en función de los usos específicos alojados en la edificación.

Con unas edificabilidades máximas de 1,4 y 1,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (I1 e I2, respectivamente) la modificación impedía la posibilidad de incrementar la superficie edificada hasta dichos límites en aquellas parcelas cuyos edificios exceden la superficie de ocupación máxima.

No obstante, la realidad está demostrando que ni la facilidad del cambio a uso terciario, ni la posibilidad de aumentar la superficie edificada hasta agotar la permitida por coeficiente, resultan incentivo suficiente como para fomentar un mayor esponjamiento de la edificación. Esto se debe fundamentalmente a que el tipo de empresas actualmente instaladas en el polígono no demandan tanto una mayor edificabilidad como una mayor ocupación de parcela, dado que su programa funcional se desarrolla normalmente en una planta. Por tanto, para hacer realmente eficaz la estrategia iniciada con la MP-9, sería necesario introducir condiciones atractivas para otro tipo de actividades y empresas distintas de las que ahora presentan polígonos como Cobo Calleja, tanto terciarias como productivas, para las que sí pueda ser interesante un incremento mayor de edificabilidad a cambio de una menor ocupación, esponjando el tejido existente.

En tal sentido, el presente Avance propone extender a distintos polígonos industriales una regulación normativa específica que, manteniendo las condiciones de las normas zonales I1 e I2 sobre el tejido edificado consolidado, permita su transformación puntual con parámetros de aprovechamiento capaces de atraer otro tipo de empresas:

1. Sobre grupos de parcelas contiguas que lleguen a sumar hasta 8.000 m<sup>2</sup> de superficie, podrán aprobarse Planes Especiales de Mejora Urbana que establezcan nuevas condiciones de aprovechamiento:
  - a. Edificabilidad: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b. Ocupación máxima: 70%.
  - c. Altura máxima. 3 plantas.
  - d. Retranqueo de edificación al viario exterior: 5 metros.
  - e. Admitidos usos terciarios en edificio exclusivo, sin necesidad de estar vinculados a actividad productiva.
2. Las parcelas delimitadas serán objeto de agrupación en una única para encauzar su gestión como Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado, conforme al artículo 19.bis LSCM. El Plan Especial preverá los incrementos de redes públicas locales necesarios para mantener los estándares de dotación del área homogénea correspondiente, que se podrán resolver mediante los terrenos previstos en la zona de retranqueo al viario o mediante monetización.
3. Conforme al artículo 50.4 LSCM, el Plan Especial está habilitado como instrumento para alterar la determinación estructurante correspondiente a la edificabilidad máxima, pudiendo resolver el incremento a 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dentro de sus determinaciones.

## 5.4. ACTUACIONES SOBRE EL TERRITORIO

### 5.4.1. LA FACHADA NORTE DE FUENLABRADA

#### 5.4.1.1. El Arroyo Culebro

El cierre norte del tejido urbano de Fuenlabrada está fuertemente condicionado por la ordenación que el PAU Arroyo Culebro estableció entre la M-50 y la fachada norte de la ciudad, coincidente con el límite con el término municipal de Leganés. Al oeste de la M-409 se establecieron clasificaciones de tipo dotacional, equipamiento y zonas verdes, evitando núcleos urbanos en la fachada de Fuenlabrada, que funcionalmente estarían vinculados a ésta, pero administrativamente dependería de Leganés.

Al este de la M-409, el PAU otorgaba al Arroyo Culebro el papel de límite “estructural” entre los dos términos. A ambos lados del cauce se despliega el parque metropolitano; en su parte sur vinculado a los barrios de la Avanzada y La Cueva, y en su parte norte como ladera del Cerro de las Roturas de Leganés. En la cima de éste último se sitúa el Centro Comercial realizado en desarrollo del PP-7 del PAU Arroyo Culebro, con fachada a la M-50. El resultado es un colchón verde entre Leganés y Fuenlabrada, exitosamente resuelto, que separa nítidamente las zonas urbanizadas de ambos municipios; si bien por su posición respecto a las zonas residenciales es mayoritariamente utilizado por la población de Fuenlabrada.

Continuando su curso hacia el este, el Arroyo Culebro entra ya en el término municipal de Fuenlabrada, cruzando los terrenos clasificados como PPII-1 por el PGOU-99. El presente Avance propone para esta zona una ordenación alternativa, dando continuidad al esquema procedente de Leganés. Se potencia el parque lineal en fondo de valle a lo largo del Culebro, jalonado por dos cerros en sus márgenes norte y sur, urbanizados con el criterio de extender el parque a lo largo de sus laderas. En las mesetas de sus respectivas cimas se plantean sendos sectores urbanizables; sectorizado en La Pollina y no sectorizado en Albarreja.

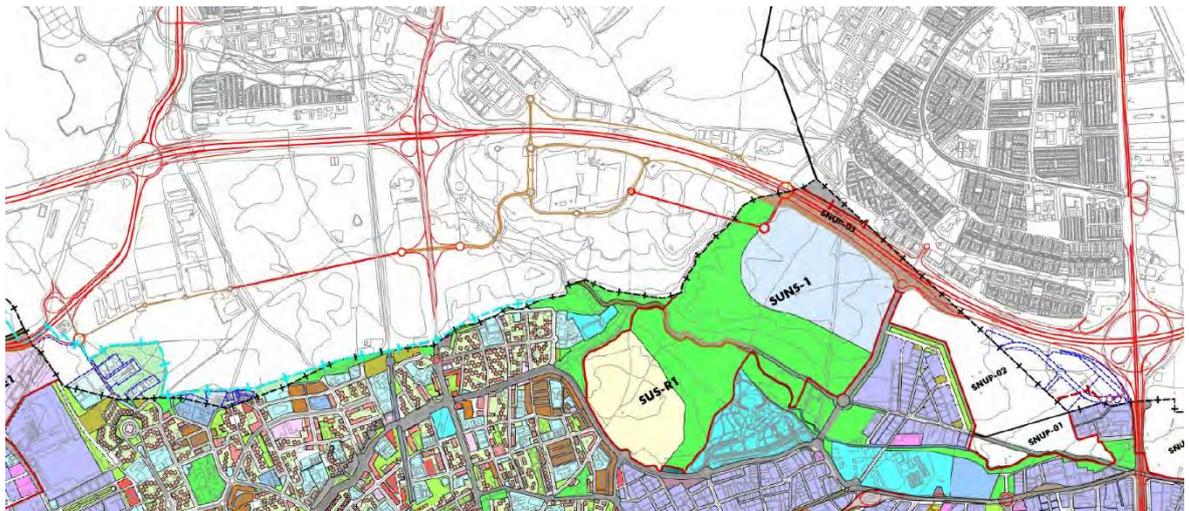


Figura 47. La fachada norte de Fuenlabrada.

#### 5.4.1.2. El Cerro de la Pollina.

Al noreste del suelo urbano, entre la M-50 y la Avenida de la Hispanidad, el PGOU vigente define los ámbitos urbanizables PPII.1 y PAU.2, así como el Parque Urbano de la Pollina. Siendo en la actualidad terrenos de cultivo, la intención era la creación de un gran parque en contacto con el consolidado residencial y un nuevo desarrollo de vivienda vinculado a la M-50.

La revisión de estos suelos replantea el esquema propuesto, tratando de evitar la dispersión urbana vinculada a las grandes arterias de tráfico rodado, y apostando en su lugar por la continuidad de la ciudad existente y el respeto a los elementos de la infraestructura verde. Así, se opta por una solución alternativa que mantiene el carácter de “valle” que se pretende dar al recorrido del Arroyo Culebro, extendiendo su configuración en Leganés, concentrando aprovechamiento en las mesetas altas de los cerros que encajonan su recorrido y extendiendo a lo largo de sus laderas el parque lineal.

El desarrollo urbano de esta área responde a la oportunidad de dar respuesta a la demanda de vivienda de Fuenlabrada en unos terrenos en contacto con la trama residencial consolidada próximos al área natural de del cauce del Culebro, que cuenta con el potencial de convertirse en un espacio natural periurbano de gran

atractivo. Su proximidad a la ciudad consolidada y su vinculación a la red de Metro, así como los criterios de compactidad y complejidad deseables para los barrios residenciales en el contexto actual aconsejan la asignación de una alta densidad de viviendas, en el entorno de las 85 viv/Ha.

El desarrollo se vincula a la red de tráfico rodado a través de dos conexiones principales en la Av. de la Hispanidad: la rotonda de C/ Brasil y una nueva rotonda a la altura de C/ Cuba. Su conexión urbana principal se da en la confluencia de las calles Venezuela y Cuzco, punto en el cual se plantea el espacio libre principal del desarrollo, que se extiende hacia el espacio natural del Culebro. En este punto se deja abierta la posibilidad de crear una nueva estación de Metro que dé servicio al nuevo barrio.

La diferencia de cota existente entre los terrenos del ámbito y la Av. de la Hispanidad que se acentúa hacia el sur, requiere que la densidad residencial se concentre en la zona norte del ámbito, quedando rodeado el núcleo urbano por una gran zona verde que lo vincule a la zona natural periurbana del cauce del Culebro.

El siguiente cuadro recoge los datos cuantitativos básicos del sector residencial propuesto en la Pollina.

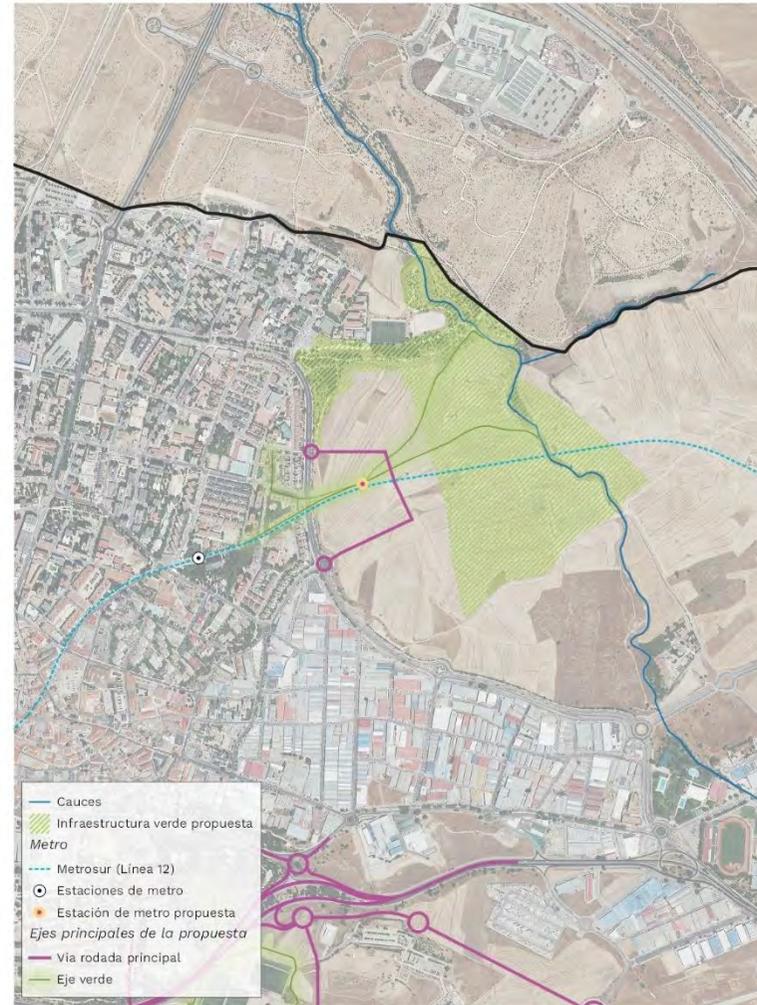
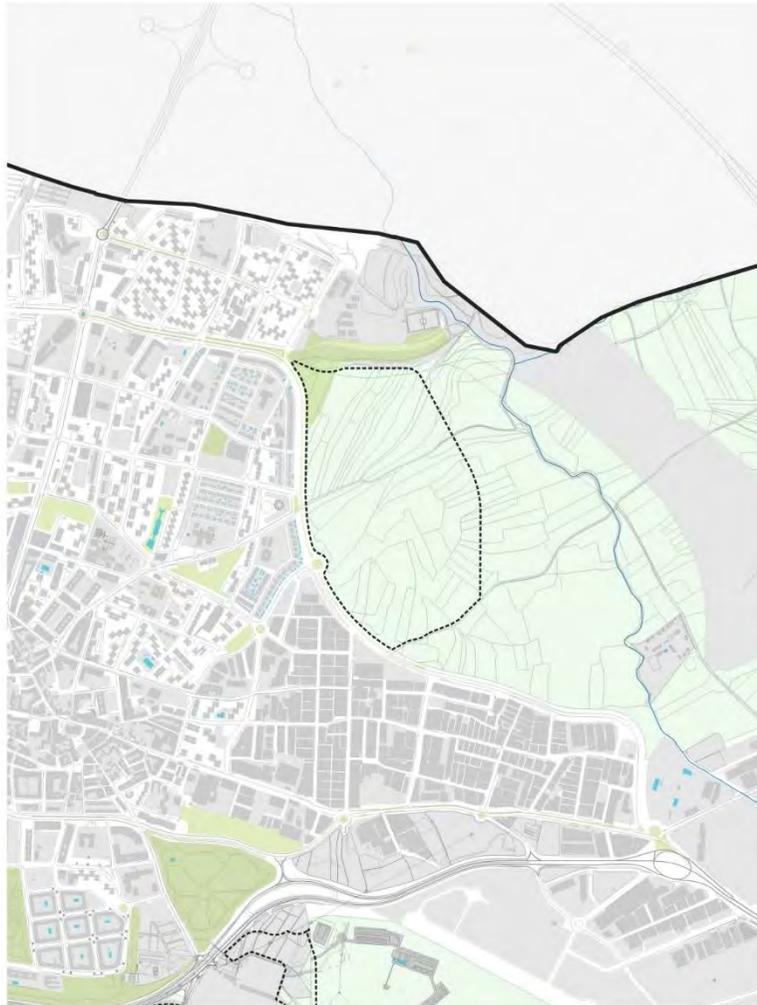
SECTOR		S Sector	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	% RES	m <sup>2</sup> c RES	Viv/ha	Viviendas
SUS-R1	Cerro de La Pollina	362.700	1,20	70,83%	308.300	85	3.083

*Tabla 3. Dimensionado de suelo urbanizable residencial*

Las siguientes fichas recogen las características básicas propuestas para el ámbito, junto con una posible ordenación indicativa, a desarrollar por Plan Parcial.



**La Pollina**



0 100 200 300 m

## La Pollina

### Superficie

36.27 Ha.

### Densidad propuesta

85 Viv/Ha.

### Número máximo de viviendas

3083 Viv

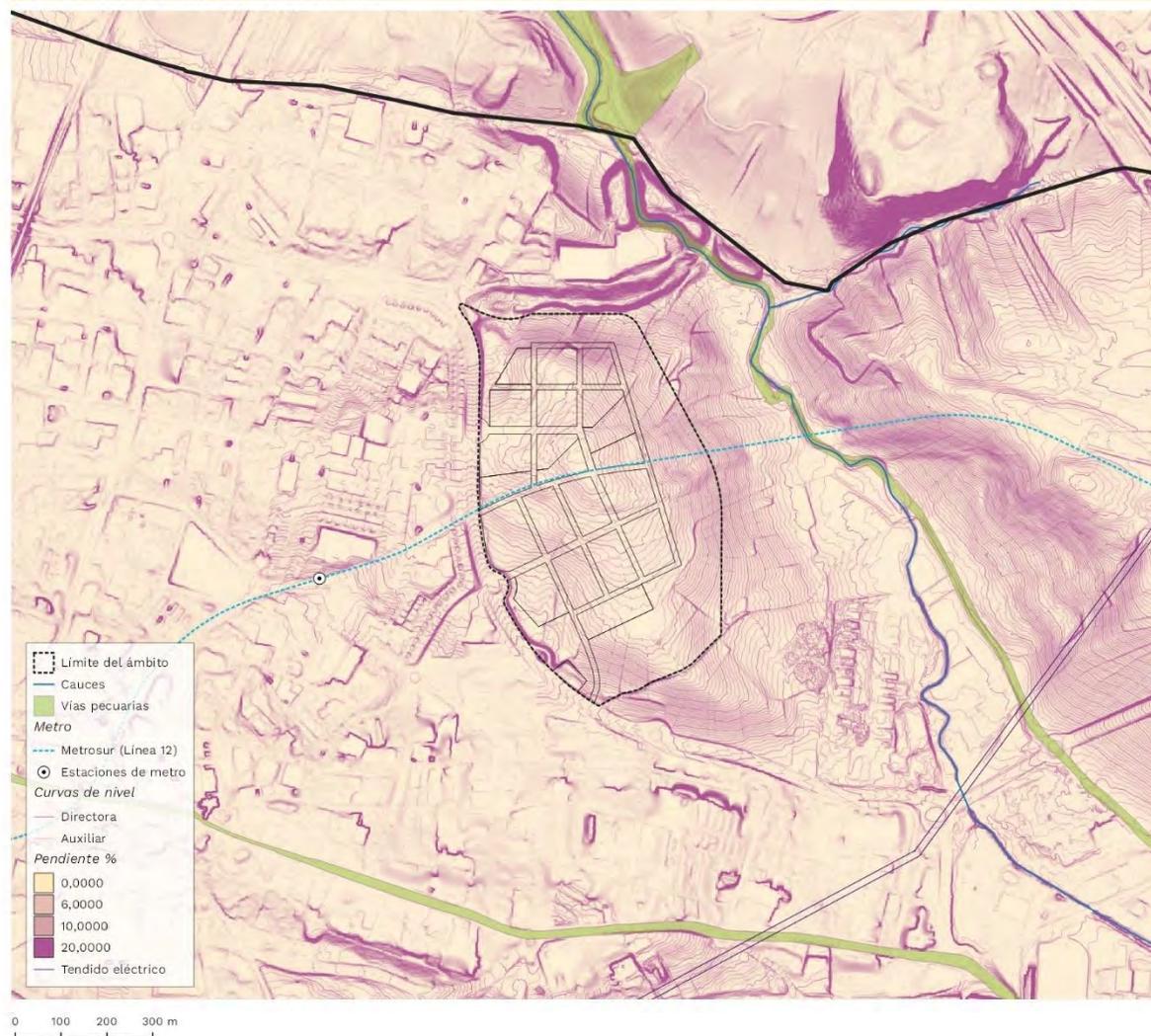
### Edificabilidad media por vivienda

100 m<sup>2</sup>/Viv

### Edificabilidad residencial aproximada

308300 m<sup>2</sup>c

### Plano de condicionantes del futuro desarrollo



### La Pollina

**Superficie**

36.27 Ha.

**Densidad propuesta**

85 Vív/Ha.

**Número máximo de viviendas**

3083

**Edificabilidad media por vivienda**

100 m<sup>2</sup>/Vív

**Edificabilidad residencial aproximada**

308300 m<sup>2</sup>c

**Superficie residencial**

125156

**Superficie terciario**

0

**Superficie equipamientos**

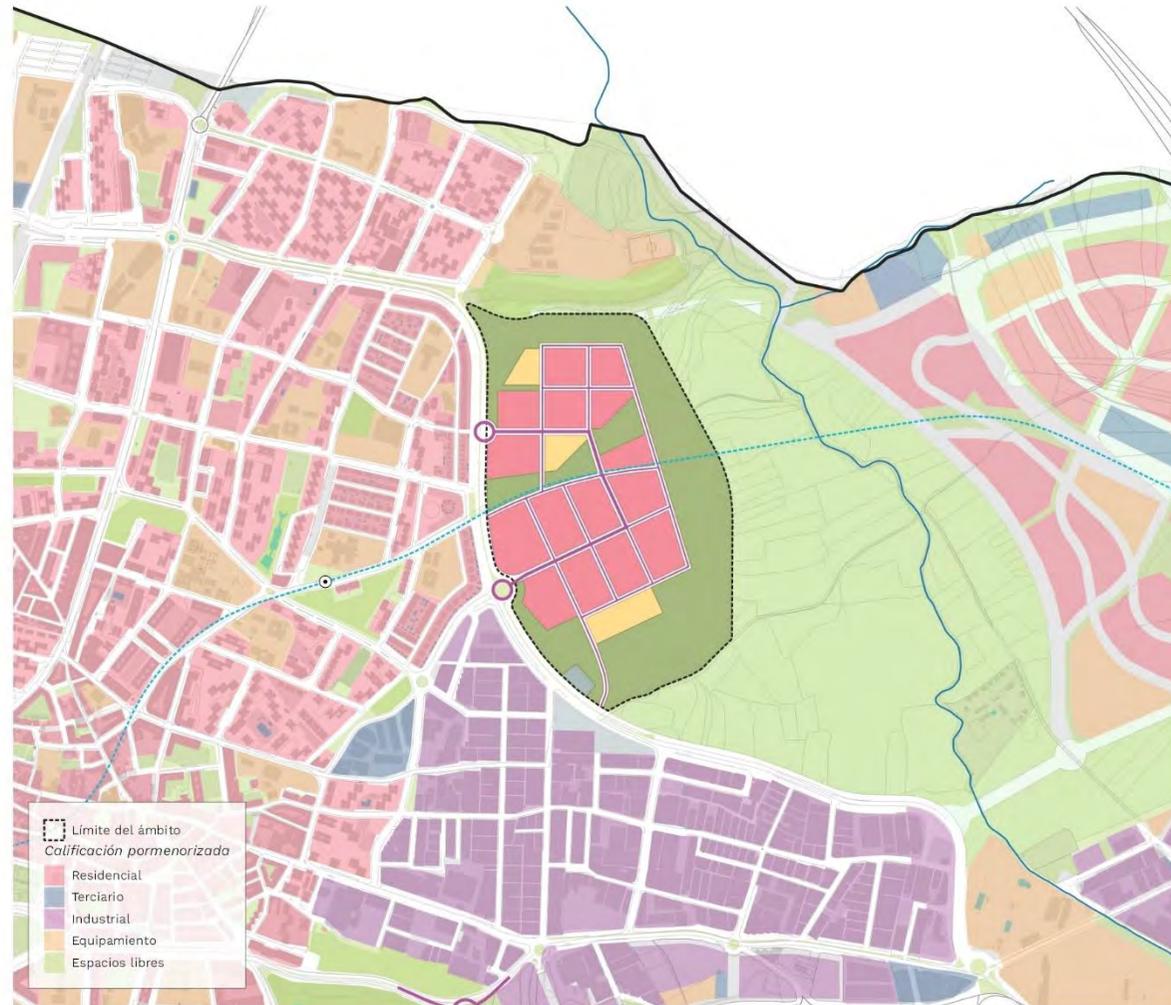
18531

**Superficie zonas verdes**

169430

**Coef. edificabilidad parcelas residenciales**

2.17





### 5.4.1.3. La Meseta de Albarreja

Ocupando de forma mayoritaria los terrenos correspondientes al PAU-2 del anterior plan, la revisión mantiene su visión como espacio de oportunidad para la implantación de algún tipo de uso singular, aprovechando la óptima accesibilidad aportada tanto por la M-50 como por el ramal norte de la Avenida de la Hispanidad, que conecta el ámbito con el continuo urbano de Fuenlabrada.

No obstante, no parece oportuno mantener el aprovechamiento residencial que plantea el Plan de Sectorización aprobado para este ámbito, toda vez que supondría la aparición de un enclave residencial aislado, sin posibilidad de integración en el sistema de servicios públicos de la ciudad, contrario a los criterios de compacidad que deben perseguirse en relación con el consumo sostenible de territorio, y contrario a cualquier criterio de eficiencia funcional del mantenimiento de las infraestructuras.

En definitiva, la revisión mantiene su posibilidad de desarrollo urbanístico mediante su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, SUNS-1, vinculada a usos singulares de tipo terciario, equipamiento privado (ciudad deportiva, universidad), campus empresarial-tecnológico, etc. En cuanto a su ordenación, con criterio análogo a la Pollina, se propone concentrar el aprovechamiento en la meseta, tratando la ladera como extensión del parque lineal del Arroyo Culebro, y potenciando un paisaje de valle jalonado con asentamientos en las cotas altas.

### 5.4.1.4. El contacto con el término municipal de Getafe

Al este del eje que conecta la Avenida de la Hispanidad con la M-50, el PGOU anterior plantea sendos ámbitos de PAU (3 y 4) para usos industriales o de actividad económica. También plantea la continuidad del eje de la M-419 hacia el enlace de acceso al Sector 3 de Getafe desde la M50.

El Avance de revisión replantea el futuro de estos suelos, ya que no han sido objeto de desarrollo en el periodo de vigencia del plan vigente, introduciendo las siguientes modificaciones:

1. Por un lado, se pretende desbloquear el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 del antiguo API-13, que rodeaba el Polígono Sevilla, ya que el reducido tamaño de las parcelas de la ordenación anterior y la carga de urbanización en relación con el aprovechamiento obtenible cuestionan su viabilidad. Para ello se amplía el ámbito hacia la Avenida de la Hispanidad, incrementando así la superficie de aprovechamiento y apoyándose en las infraestructuras existentes. La Cañada de Recueros, vía pecuaria que discurre en paralelo al arroyo Culebro por el norte, se desvía por una franja verde perimetral de este ámbito con el fin de independizar su trazado del viario interior del polígono.
2. Se clasifican el resto de suelos que conformaban los PAUS 3 y 4 como Suelo No Urbanizable de Protección agrícola y de Protección de cauces; este último sobre terrenos afectados por la zona inundable delimitada en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del MITMA. Se suprime el viario estructurante que atravesaba la zona en el PGOU vigente.
3. En sustitución de dicho viario previsto, se conecta la calle Sierra de Grazalema con la rotonda que une la M-419 con la M-506. Con ello se evita el final en fondo de saco de la calle, permitiendo también dar acceso a la parcela de equipamiento colindante por el este sin afectar a la M-506.

### 5.4.1.5. La Ronda Norte

El vigente PGOU dibujaba en el Término Municipal de Leganés la traza de una posible Ronda Norte, que paralela al Arroyo Culebro conectaría el conjunto de la Pollina-M50 con las zonas industriales al noroeste de la ciudad. Lógicamente, la propuesta dependía de la voluntad del Ayuntamiento de Leganés, que nunca llegó a recoger la propuesta en su planeamiento. En todo caso, sí parece razonable que desde Fuenlabrada se formulen propuestas al municipio vecino tendentes a articular de forma conjunta el espacio existente entre la M-50 y la fachada norte de la ciudad, relacionadas tanto con la delimitación entre términos municipales como en cuanto al viario estructurante.

No obstante, no parecía idónea la solución del anterior PGOU, por cuanto atravesaba terrenos muy próximos al Arroyo Culebro que parece más interesante preservar dentro del parque lineal, además de presentar una difícilmente viable conectividad con otros viarios existentes y con la M-409. En su lugar, la revisión propone concebir esa ronda norte dando continuidad al viario ya ejecutado en el PP-7 del Culebro, que conectaría la Meseta de Albarreja con el enlace existente en la M-409. Continuaría hacia el oeste con un paso bajo el

ferrocarril, hasta alcanzar la Calle Newton en la zona industrial del PP-10 de Leganés, a través de la cual conectaría con la zona del Naranjo, en la glorieta de acceso a la M-407.

El siguiente esquema ilustra la anterior descripción.



Figura 48. La ronda norte.

#### 5.4.2. EL ÁREA DE VALDESERRANOS

Delimitada al norte por la M-506, al Este por los suelos industriales de PPI-3 y al Sur y Oeste por los límites del término municipal, se define una extensa unidad territorial (736 ha) que alberga un alto valor desde el punto de vista paisajístico y ambiental, tal y como se describe en el Documento Inicial Estratégico y en el estudio de paisaje. Cuenta con diversos arroyos, destacando el de Valdeserranos, y representa un espacio natural muy utilizado como área de esparcimiento por la ciudadanía de Fuenlabrada, fácilmente accesible, y con gran potencial paisajístico y ambiental.

Las propuestas del Avance sobre esta pieza se resumen en los siguientes elementos:

1. La conveniencia de preservar la conexión entre el continuo urbano y el entorno agrario al sur de la M-506, en la cabecera del Arroyo de Valdeserranos, aconseja establecer en estos suelos una amplia bolsa de Suelo No Urbanizable de Protección. Se elimina el antiguo PAU-9, que no ha sido objeto de ninguna iniciativa de desarrollo durante el período de vigencia del anterior PGOU, extendiendo la clasificación hasta los límites de la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD).
2. También al norte de la pieza, se propone rematar la trama de la ciudad integrando las dotaciones deportivas existentes junto al cementerio y articulando la conexión de la Avenida de la Industria con el enlace de la M-506 proyectado en la Olivilla.
3. Al sur del Arroyo de Valdeserranos, la presencia de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) y la afección del Proyecto de los parques solares fotovoltaicos de Cruz y La Vega, ya en avanzado estado de tramitación, aconsejan mantener la condición de Suelo Urbanizable No Sectorizado de los terrenos, conforme al PGOU anterior.
4. El PGOU vigente dibujaba una reserva de suelo para un eje viario y ferroviario que conectaría el sur de Fuenlabrada con el enlace de acceso a Parla en la A-42. La revisión descarta esta propuesta por innecesaria, si bien aprovecha la traza de su tramo entre el Cementerio y la A-42 para configurar una vía verde de borde de las parcelas industriales del PPI-3. Se pretende con ello atenuar el impacto de las traseras de las parcelas industriales sobre el paisaje circundante, mediante la disposición de una pantalla arbolada en la trasera de las parcelas.
5. Se propone potenciar una conexión peatonal y ciclista hacia el Parque de la Cantueña, fuertemente necesitado de mejorar su relación con la ciudad. Se apoya en la traza del camino existente, denominado Camino de Fuenlabrada a Parla, integrando en su trazado el paso elevado sobre la M-419.
6. SUNS-3. El Avance asume la delimitación de los Planes Especiales de Infraestructuras de los parques solares fotovoltaicos de la Cruz y la Vega, actualmente en tramitación por la Comunidad de Madrid. Se incluyen en una pieza de Suelo Urbanizable No Sectorizado, al sur del Arroyo de Valdeserranos y hasta el

límite del término. Se trata la clase de suelo adecuada desde el punto de vista de la compatibilización con estas infraestructuras, ya que no establece una protección sobre el terreno rústico, pero tampoco habilita directamente una posible transformación urbanizadora.

### 5.4.3. OTRAS PIEZAS TERRITORIALES

#### 5.4.3.1. SUNS-2: Labrados de Zamoranos

Los terrenos situados al norte de la M-407, entre esta autovía y la R-5 y la M-50, sin necesidad de ser objeto de transformaciones urbanizadoras, presentan un valor de posición que determina su idoneidad para alojar determinados usos. Su situación colindante con los desarrollos industriales del norte de Fuenlabrada, la presencia en su interior del Polígono Industrial del Cordel de la Carrera y la afección de las infraestructuras existentes, permitirían plantear algún uso de actividad económica (terciaria, logística, dotacional singular). La parte norte de la pieza, respetando el trazado de la Vía Pecuaria y aprovechando la accesibilidad del nudo existente con la M-407, puede plantearse para algún uso de este tipo, mediante su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, SUNS-2, susceptibles de utilización para destinos que no requieran necesariamente Plan de Sectorización.

#### 5.4.3.2. El Parque Agrario.

Al oeste de la ciudad, en contacto con las piezas de la Universidad y Loranca, el Avance recoge con un tratamiento específico los terrenos del Parque Agrario de Fuenlabrada, así como los terrenos aledaños con alto potencial agrícola y/o de ocio vinculado al campo.

Se trata de terrenos en los que las actividades principales están relacionadas con la explotación agrícola, intercalándose regadíos y secanos en parcelas de tamaño medio. Estas zonas poseen potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales, o para fines recreativos, ocio, educativos y culturales.

Se establece una clase de suelos específica, Suelo No Urbanizable de Protección "Parque Agrario", y se propone la formalización de un Plan Especial, en su modalidad de protección y mejora de medio ambiente (art. 50.1-c LSCM), con el fin de definir las condiciones de un aprovechamiento agrícola racional vinculado al ocio, a la enseñanza, a la custodia del territorio, y a la puesta en valor de un suelo rústico complementario de la ciudad, superando su valoración como espacio residual.

#### 5.4.3.3. AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE LA CANTUEÑA.

Una parte importante de los terrenos calificados como sistema general de zona verde en el PGOU vigente, contiguos al Parque de la Cantueña, corresponde a terrenos de titularidad privada, lo que generaba una obligación expropiatoria al Ayuntamiento. El Avance renuncia a su calificación como red general de zona verde, integrándolos en el Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje Agrario.

## 5.5. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

### 5.5.1. EL PAPEL DEL AYUNTAMIENTO EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO

La apuesta por un modelo de gestión urbanística pública liderada por el Ayuntamiento, representa una de las señas de identidad del urbanismo de Fuenlabrada desde la aprobación del PGOU de 1999. Consciente de las dificultades de los propietarios de suelo para asumir el esfuerzo de gestión necesario en los procesos de transformación urbanizadora, el plan apostó por establecer el sistema de actuación por expropiación para el desarrollo de todo el suelo urbanizable de uso residencial, e incluso industrial, bajo la fórmula "expropiación-convenio". El éxito del planteamiento queda acreditado tras haberse completado en 20 años el desarrollo de la práctica totalidad del suelo urbanizable programado. La iniciativa privada quedó relegada a las unidades de ejecución de menor entidad, encontrando grandes dificultades de desarrollo aún en ámbitos de reducida dimensión, confirmando las dificultades de esta modalidad de gestión para resolver desacuerdos entre propietarios y afrontar la complejidad de los procesos técnico-jurídicos de gestión.

En definitiva, el desarrollo urbanístico de Fuenlabrada en los últimos años se ha gestionado por sistemas de ejecución públicos y, en concreto, por la expropiación urbanística en la modalidad "expropiación-convenio" del PGOU-99, basada en el mutuo acuerdo regulado en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa y, en la mayoría de los casos, culminando la obtención de los bienes y derechos mediante el pago en especie con el consentimiento expreso del expropiado, de conformidad con la regulación legal prevista tanto en la Ley

9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los trabajos de elaboración del planeamiento de desarrollo, así como de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización necesarios para la transformación urbanística y jurídica de los suelos, han sido realizados por el propio Ayuntamiento. Ello ha permitido a los servicios técnicos y jurídicos municipales adquirir en estos años una gran experiencia y capacidad en relación con los procesos de gestión urbanística, lo que representa un valioso activo a la hora de afrontar las propuestas de futuro formuladas en el marco de la revisión del Plan General.

### 5.5.2. MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN

La elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución en cada ámbito de desarrollo, constituye una potestad administrativa que corresponde al Ayuntamiento. Dentro de un margen de discrecionalidad acotado por la ponderación de todas las circunstancias concurrentes en cada caso, el Ayuntamiento debe optar entre los sistemas de ejecución privada y pública. No obstante, esta elección puede no preverse expresamente en el planeamiento, pudiendo concretarse al resolver sobre la delimitación de la unidad de ejecución de que se trate.

La exitosa experiencia urbanística de Fuenlabrada en relación con los sistemas de gestión pública, así como la ponderación de los objetivos de interés público y las necesidades colectivas que el urbanismo debe perseguir, favorecen la decisión de mantener en el nuevo PGOU la fórmula de la “expropiación-convenio” en la mayor parte de los ámbitos; a excepción de aquellos que en la actualidad tengan establecido el de compensación, no precisen ajustes, y su grado de desarrollo nos permita prever que culminarán con éxito en un plazo razonable.

A favor del establecimiento de sistemas de actuación privados, podemos valorar en este momento la existencia, dentro del mundo de los servicios inmobiliarios, de nuevos actores con cualificación técnico-jurídica más completa que en el pasado, para el desarrollo de los procesos de planeamiento y gestión propios del desarrollo urbanístico. Por otra parte, la evaluación de los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración para seguir asumiendo la carga del desarrollo urbanístico, debe también tomarse en consideración.

El presente Avance no predetermina una propuesta concreta de sistema de actuación para los ámbitos de desarrollo planteados, posponiendo su elección al momento de formulación de la aprobación inicial; una vez que pueda disponerse de los elementos de juicio que a tal efecto surgirán de los procesos de participación previa y del debate con otros agentes involucrados.

### 5.5.3. RESOLUCIÓN DE PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA

La gestión urbanística municipal arrastra algunos problemas puntuales derivados de la ejecución de anteriores planeamientos, a los que debe darse respuesta desde el nuevo Plan General con vistas a una solución. El presente Avance adelanta alguna pincelada sobre el posible tratamiento de algunas de estas situaciones, sin perjuicio de que deberán ser maduradas y definidas en posteriores fases de elaboración del PGOU.

#### 5.5.3.1. CALLE MIGUEL DE UNAMUNO 32 (REFERENCIA CATASTRAL 3100301VK3539N0001US).

En la manzana a la que pertenece la parcela, los planos de la Revisión del PG de 1999 recogen como “servicios y dotaciones” la misma superficie tramada en los planos del PG de 1987, de forma que la parcela quedó afectada por esta calificación dotacional a pesar de que el equipamiento previsto ya estaba materializado y en funcionamiento sin extenderse sobre la parcela colindante, desde hacía 10 años, cuando se redactaba el PG-99. Ello revela un error material padecido en la confección del plano del PG-99, toda vez que una vez implantado el equipamiento en una superficie más reducida, no procedía mantener la calificación dotacional sobre esta parcela.

En la parcela existe una edificación, construcciones e instalaciones, que han sido utilizadas como vivienda por los titulares durante los primeros 21 años de vigencia del PG, si bien puede entenderse que están fuera de ordenación por no adecuarse a lo permitido para la calificación dotacional. Para solucionar el problema, el Avance propone otorgar a la parcela una calificación de carácter lucrativo para uso residencial unifamiliar, alineando la realidad existente con el planeamiento, eliminando así la situación de fuera de ordenación.

### 5.5.3.2. CALLE ARADOS 6 (REFERENCIA CATASTRAL 239305VK3529S0001XH)

Se trata de una parcela calificada como equipamiento público por el PGOU-87, dentro de la Unidad de Actuación UE V-II, si bien nunca llegó a formalizarse su cesión gratuita al Ayuntamiento, tal y como debería haberse producido. El PGOU-99 mantiene la calificación de equipamiento, si bien ya desvinculada de un ámbito de actuación integrada, previendo su obtención mediante transferencia de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano Consolidado. La calificación de equipamiento, que alcanzaba al total de la manzana, no llegó a sustanciarse en la construcción de ningún edificio dotacional. En su lugar se ejecutó un parque, de forma que la parcela en cuestión queda aislada entre la Calle Bañuelo y dicho parque.

Sin perjuicio de otras alternativas que puedan surgir en el proceso de revisión del PGOU, el presente Avance propone la regularización de la situación con dos propuestas:

1. Calificación como espacio libre público para la plaza ejecutada.
2. Calificación como equipamiento privado de la parcela resultante, toda vez que su obtención por el Ayuntamiento para equipamiento público ya no tiene sentido, al encontrarse suficientemente cubiertas las necesidades dotacionales de la zona y no existir ningún motivo de interés general que justifique su mantenimiento.

### 5.5.3.3. CALLE LIMA 47 (FINCA REGISTRAL 13.323)

Se trata de un ámbito calificado como APD-2 en el PGOU-92, recogiendo una parcela procedente del desarrollo de la UA II-4 del PGOU-87. Parte de ella está desarrollada, recogiendo el APD-2 la parte pendiente. En las condiciones de la reparcelación, los propietarios quedaban con la titularidad del 87,5% de dicho aprovechamiento, correspondiendo al Ayuntamiento de Fuenlabrada el 12,5% restante.

Sin entrar en detalles, el desarrollo de la actuación estuvo bloqueado durante años por una controversia judicial en relación con la titularidad del 87,5% privativo, si bien la sentencia de la Audiencia Provincial de 6/11/2007 reconoce finalmente la titularidad al verdadero propietario, estando tal extremo pendiente de inscripción registral.

En la antigua UA II-4, las parcelas catastrales 4 y 5 de la manzana 30070 aparecían calificadas como equipamiento público, si bien las vicisitudes del desarrollo de la actuación impidieron la formalización de la cesión. En el PGOU-99 se mantiene aquella calificación, si bien desvinculada del ámbito de actuación APD-2. Dado que el colindante Colegio Rosalía de Castro, para cuya ampliación parece podrían estar destinados los terrenos, no parece necesitar de una ampliación, el Avance plantea la posibilidad de renunciar a la calificación de dotación pública de ambas parcelas, evitando una obtención de suelo innecesaria. En su lugar se propone una calificación de vivienda residencial unifamiliar limitada a evitar la situación de fuera de ordenación de las viviendas existentes.

Por su parte, el Avance mantiene la ordenación del APD-2 del PGOU-99, recogéndolo como nuevo AI-02, con independencia de la necesidad o no de redefinir el reparto de titularidades del aprovechamiento entre Ayuntamiento y propietarios.

## 5.6. AJUSTES DE DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

La realidad del desarrollo de las distintas áreas urbanizadas y de la implantación de las infraestructuras en las proximidades de los límites de término municipales de Fuenlabrada, Leganés y Getafe, ha generado una situación de facto que requiere determinados ajustes para acomodarlos a la realidad de los usos e instalaciones existentes. Para ello debe actuarse de forma consensuada entre municipios y con criterios compensatorios razonables, mediante los cuales los ajustes arrojen un saldo neutro para cada municipio en el balance de superficie aportada y recibida, además de cumplirse otros requisitos exigidos por la normativa específica que regula este tipo de transferencias.

Si bien un Plan General no es el instrumento indicado para la formalización de estos cambios de delimitación, si resulta oportuno que desde su contenido urbanístico se formule una propuesta para su posterior desarrollo en el marco adecuado, ya que los procesos de información pública y concertación interadministrativa, especialmente en relación con los municipios colindantes, permitirán ir detectando las cuestiones de disconformidad que pudieran existir, permitiendo su progresivo ajuste hasta alcanzar una solución satisfactoria para todas las partes.

Desde estas premisas, el presente Avance plantea una redefinición de los límites municipales con Getafe y Leganés, plasmado en los planos de ordenación, con los siguientes criterios.

**5.6.1. TÉRMINO MUNICIPAL DE LEGANÉS.**

Se plantea la incorporación a Fuenlabrada de la totalidad de los terrenos de la zona deportiva de los Naranjos, el IES Victoria Kent, Escuela Infantil los Naranjos, el CEIP Loranca y el Parque Norte, por ser elementos funcionalmente integrados en la dinámica de la población e Fuenlabrada, ocupándose este Ayuntamiento de su mantenimiento. Así mismo, procede un ajuste de delimitación en todo el borde norte, incorporando a Fuenlabrada la totalidad del Colegio los Naranjos, la calle Altamira y el Apeadero de la Serna.

A cambio se trasladaría a Leganés una superficie equivalente de terrenos en el cuadrante nororiental del enlace R5-M50, junto con una franja lineal de unos 100 m de ancho, a lo largo del actual límite, entre la M-50 y la M-407. La superficie transferida entre un término y otro sería de aproximadamente 23,9 ha.



Figura 49. Límite con el TM de Leganés

**5.6.2. TÉRMINO MUNICIPAL DE GETAFE**

Al norte de la M-50 existe una cuña de terreno de forma triangular, con 1,8 ha de superficie aproximada, que funcionalmente está en continuidad con las dotaciones de espacios libre público y equipamientos del sector PP-3 del PAU Arroyo Culebro, en el término municipal de Getafe. Siendo razonable que esta pieza pasara a integrarse en la demarcación municipal de este término, desde el plan general se plantea su permuta por una pieza de similar dimensión en el actual sector PP-4 del Arroyo Culebro, contiguo a la zona industrial de la Calle Acedinos y con una superficie similar.

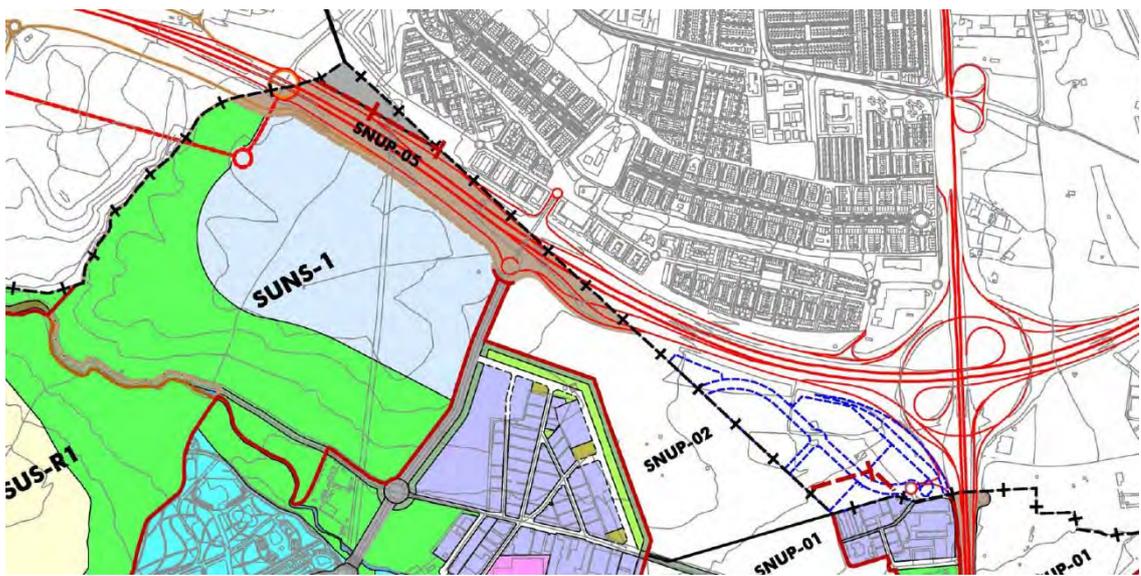


Figura 50. Límite con el TM de Getafe.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 6.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 6.1.1. CLASES DE SUELO ESTABLECIDAS

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases y categorías:

1. Suelo Urbano.
  - a. Consolidado.
  - b. No consolidado.
2. Suelo Urbanizable.
  - a. Sectorizado.
  - b. No sectorizado
3. Suelo No Urbanizable de Protección.

La delimitación de cada clase se define gráficamente en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El siguiente cuadro recoge las características cuantitativas básicas del modelo de clasificación propuesto.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	TIPO / USO	SUPERFICIE (m2s)	% SUPERFICIE
Suelo Urbano	Consolidado		19.702.792	50,19%
	No Consolidado		853.908	2,18%
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>20.556.700</b>	<b>52,36%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial Mixto	534.722	1,36%
		Actividades económicas	2.138.773	5,45%
	Subtotal sectorizado		2.673.495	6,81%
	No Sectorizado		4.930.515	12,56%
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>7.604.010</b>	<b>19,37%</b>
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		3.614.229	9,21%
	Planeamiento		7.484.395	19,06%
<b>TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			<b>11.098.624</b>	<b>28,27%</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>			<b>39.259.334</b>	<b>100,00%</b>

### 6.1.2. SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen alguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Conforme al artículo 14.2 de la misma Ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas. El Avance de Plan General las incluye en Ámbitos de Actuación.

Las superficies adscritas a cada categoría de suelo son las siguientes:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (M2S)	% SUPERFICIE
Suelo Urbano	Consolidado	19.702.792	95,85 %
	No Consolidado	853.908	4,15 %
<b>TOTAL URBANO</b>		<b>20.556.700</b>	<b>100 %</b>

### 6.1.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que el presente PGOU prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores, delimitados en los planos de ordenación.

Además de los nuevos sectores definidos desde el Avance, se incorporan determinados suelos urbanizables del anterior PGOU, con Plan Parcial aprobado, pero que aún no ha sido ejecutado. Se propone el mantenimiento tanto de su condición de suelo urbanizable sectorizado como de sus parámetros de uso y aprovechamiento. Esto último obligará a establecerlos como áreas de reparto independientes, ya que su integración en un área de reparto común con el conjunto del suelo urbanizable sectorizado (art. 84.2 LSCM) alteraría las condiciones de aprovechamiento ya consolidadas por el planeamiento de desarrollo aprobado. Por tanto, dentro de esta categoría de suelo se diferencian dos tipos de sectores:

- SUS: Suelo Urbanizable Sectorizado estricto. Sectores definidos por el nuevo PGOU.
- SUS-T: Suelo Urbanizable Transitorio. Sectores del, PGOU-99 con instrumento de desarrollo aprobado, pero aún no ejecutado.

El siguiente cuadro resume las superficies básicas de estos sectores y de las redes generales que se adscriben a efectos de obtención.

SECTOR	NOMBRE	USO	S Total	S Sector	REDES ADSCRITAS
SUS-R1	La Pollina	Residencial	534.722	362.700	172.022
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>534.722</b>	<b>362.700</b>	<b>172.022</b>
SUS-E1	Calle Olmo	Empresarial	187.252	187.252	0
SUS-E2	Fuensanta	Empresarial	115.195	115.195	0
SUS-E3	Valdetocino	Empresarial	671.190	671.190	0
SUS-E4	Cantueña Sur	Empresarial	264.828	264.828	0
SUS-E5	Logístico Cobo Calleja	Empresarial	235.568	235.568	0
SUT-1	Calle Sauce	Empresarial	344.325	288.515	55.810
SUT-2	La Olivilla	Empresarial	123.200	123.200	
SUT-3	Centro de Transportes	Empresarial	197.215	13.947	13.947
<b>TOTAL EMPRESARIAL - ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>			<b>2.138.773</b>	<b>1.898.695</b>	
<b>TOTALES</b>			<b>2.673.495</b>	<b>2.262.395</b>	

#### 6.1.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Conforme al artículo 15 LSCM, se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni Suelo Urbano ni Suelo No Urbanizable de Protección, pero que a su vez el Plan General no prevé expresamente su transformación mediante actuación urbanizadora, ya sea por su localización respecto del núcleo urbano y de las infraestructuras existentes, por la naturaleza de usos o instalaciones preexistentes, por su carácter no prioritario frente a actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado, o por resultar innecesarias para satisfacer necesidades de suelo justificadas en los términos del artículo 20.1-a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

El Avance recoge tres ámbitos con esta clasificación, recogándose en el siguiente cuadro sus características básicas.

##### SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUNS-P1	MESETA DE ALBARREJA	903.565
SUNS-2	LABRADOS DE ZAMORANOS	834.280
SUNS-3	VALDESERRANOS SUR	3.192.670
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		<b>4.930.515</b>

#### 6.1.5. SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable de Protección debe delimitarse conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), diferenciando los dos tipos allí previstos:

1. Suelo No Urbanizable con Protección Sectorial, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica.
2. Suelo No Urbanizable con Protección urbanística, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

Conforme a los criterios anteriores, el Plan General de Fuenlabrada diferencia las siguientes categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.
  - a. SNUP-01. de Cauces y zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.
  - b. SNUP-04. de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - c. SNUP-05. de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
    - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
    - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
    - iii. Ferrocarril, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. El Plan General de Fuenlabrada establece las siguientes categorías:
  - a. SNUP-02. Protección del Paisaje Agrario Tradicional.
  - b. SNUP-03. Protección del Parque Agrario.

La delimitación de las diferentes zonas se recoge en el Plano de Ordenación PO-1, recogándose a continuación sus características cuantitativas básicas.

**SUPERFICIES DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

CÓDIGO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SNUP-01	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES	1.899.310,00
SNUP-02	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PAISAJE AGRARIO	5.197.695,00
SNUP-03	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PARQUE AGRARIO	2.286.700,00
SNUP-04	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	265.149,00
SNUP-05	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	1.449.770,00
<b>TOTAL</b>		<b>11.098.624,00</b>

**6.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

**6.2.1. ÁREAS HOMOGÉNEAS**

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe dividir la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas (AH); estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

El presente Avance plantea una primera delimitación de áreas homogéneas, realizada preferentemente conforme a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, así como de identificación de piezas urbanas que fueron promovidas de forma unitaria en ejecución del planeamiento de desarrollo. En otros casos se han agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares. Por último, algunos ámbitos de actuación que se proponen, introduciendo singularidades tipológicas o funcionales respecto a su entorno, se plantean como áreas homogéneas independientes. La definición de los parámetros de edificabilidad, ratios de dotaciones locales y demás indicadores, se concretarán en posteriores fases de elaboración del Plan General.

La delimitación de las Áreas Homogéneas del presente Avance se recoge en el plano de ordenación PO-2, indicándose su denominación, uso global y superficie en la siguiente tabla.

CÓDIGO	NOMBRE	USOS GLOBALES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
AH-1	CASCO	Residencial Casco Histórico	499.256,00
AH-2	PRIMERA CORONA AVANZADA	Residencial	1.750.214,00
AH-3	CONSTITUCIÓN EL PALOMO	Industrial	1.051.707,00
AH-4	EL ARROYO LA FUENTE	Residencial	1.069.722,00
AH-5	POLÍGONO DE LA ESTACIÓN	Industrial en transformación	245.806,00
AH-6	PRIMERA CORONA CERRO EL MOLINO	Residencial	1.277.387,00
AH-7	PRIMERA CORONA NARANJO LA SERNA	Residencial	1.607.622,00
AH-8	POLÍGONO SEVILLA	Industrial	376.944,00
AH-9	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	Dotacional - Terciario	193.028,00
AH-10	EL ÁLAMO	Industrial	156.969,00
AH-11	VIVERO	Residencial	1.982.444,00
AH-12	LOS VILLARES	Residencial	317.555,00
AH-13	POLÍGONOS OESTE	Industrial	1.263.243,00
AH-13.1	TEMPRANAL CORDEL ALÚA	921.630,00	
AH-13.2		53.140,00	
AH-13.3		288.473,00	
AH-14	POLÍGONOS CANTUEÑA	Industrial	2.979.630,00
AH-15	COBO CALLEJA	Industrial	2.872.746,00
AH-16	LORANCA	Residencial	2.215.538,00
AH-17	MIRAFLORES	Residencial	146.159,00
AH-18	CEMENTERIO	Dotacional	381.936,00
AH-19	CARRETERA DE HUMANES	Industrial	168.794,00
<b>TOTAL</b>			<b>20.556.700,00</b>

**6.2.2. ZONAS DE ORDENACIÓN Y NORMAS ZONALES**

Dentro del Suelo Urbano, el PGOU establece el ámbito de aplicación de las Normas Zonales que definen las condiciones específicas de aprovechamiento y uso aplicables a las diferentes parcelas. Sin perjuicio de un análisis más detallado en posteriores fases de elaboración del Plan General, el presente Avance recoge en los planos de ordenación de la serie PO-3 las distintas tipologías de los usos lucrativos pormenorizados.

No obstante, la incorporación al suelo urbano consolidado de ámbitos desarrollados con instrumentos de ordenación pormenorizada que definen normas zonales específicas, distintas de las genéricas dadas al conjunto del suelo urbano, obliga a mantener la singularidad de la regulación. El Avance no aborda aún esta diferenciación, remitiéndola a posteriores fases de elaboración del Plan General. Se limita a recoger en los planos las zonas de ordenanza del planeamiento incorporado, asimilándolas en sus códigos de representación a las de uso y tipología semejantes a las establecidas por el PGOU-99. Con tal criterio, en los planos de ordenación se distinguen las siguientes zonas de ordenación con aprovechamiento lucrativo:

1. Residencial Centro.
2. Residencial Vivienda Colectiva Compacta.
3. Residencial Vivienda Colectiva Bloque Abierto.
4. Residencial Vivienda Unifamiliar.
5. Residencial Loranca.
6. Industria y actividad económica.
7. Terciario.
8. Espacio libre privado.

En posteriores fases de elaboración, la documentación normativa del nuevo PGOU mantendrá la regulación de aquellas normas zonales del planeamiento asumido que no puedan refundirse con las del resto del suelo urbano.

**6.2.3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC**

Tal y como se describe en el apartado 5.3 de la presente memoria, el Avance de revisión del Plan General propone la intervención sobre los tejidos existentes a través de la clasificación de distintos ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 14.2-b LSCM. Se trata de áreas donde se plantean actuaciones que requieren desarrollo en régimen de actuaciones integradas de ejecución, por precisar equidistribución de beneficios y cargas.

El presente Avance diferencia tres tipos de Ámbitos de Actuación:

1. Ámbitos de reforma y renovación (AR): Ámbitos sobre los que se plantea una renovación del tejido urbanístico mediante la redefinición del parcelario, de los volúmenes edificables y del sistema local de dotaciones públicas.
2. Ámbitos de Transformación (AT): Ámbitos calificados conforme al PGOU-99 como zonas industriales o terciarias, que por haber sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad o por presentar condiciones de localización más aptas para completar la trama residencial de la ciudad, se pretende habilitar su transformación hacia zonas residenciales mediante actuaciones integradas.
3. Ámbitos Incorporados de planeamiento previo (AI): Ámbitos de desarrollo del PGOU-99 con un instrumento de ordenación específico aprobado, que no ha completado su ejecución.

**CONJUNTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

TIPO DE AA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	COEF. EDIFIC. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS
AR	243.908,00	0,67	158.904,54	1.007
AT	346.043,00	1,33	458.967,20	4.223
AI	263.957,00	0,59	155.421,58	328
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>853.908,00</b>	<b>0,91</b>	<b>773.293,32</b>	<b>5.557</b>

Las fichas individualizadas incluidas en el apartado 5.3 de la presente memoria, describen de forma pormenorizada la propuesta del avance para cada ámbito, recogándose en los siguientes cuadros el resumen de sus determinaciones básicas.

#### ÁMBITOS DE REFORMA Y REGENERACIÓN URBANA

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS
AR 01	UE-7 Luis Sauquillo - Escorial	3.558,00	4.996,50	56
AR 02	UE-8 Estación - Cruz de Luisa	4.383,00	5.803,50	76
AR 03	UE-17 Luis Sauquillo - Poniente	1.062,00	1.590,00	27
AR 04	UE-16 Luis Sauquillo - Navas	1.231,00	1.836,00	31
AR 05	UE-10 Calle de la charca	1.077,00	874,00	17
AR 06	UE-21 Corralones - La Paz	1.420,00	1.824,00	36
AR 07	UE-9.1 La Paz - Harina	2.318,00	2.716,50	36
AR 08	UE-9.2 Calle de la Harina	3.090,00	3.741,00	49
AR 09	UE-1 Constitución - Getafe	3.565,00	5.337,00	96
AR 10	UE-4 Calle Parla	738,00	1.030,50	21
AR 11	UE-5 Calle Extremadura	1.764,00	2.596,50	47
AR 12	Pelayos-Húmera	476,00	661,50	13
AR 13	UE-12 Calle de la Plaza	7.584,00	3.801,34	76
AR 15	Aparcamiento La Serna	2.351,00	4.231,80	59
AR 16	CEIP Arcipreste de Hita	5.030,00	5.150,60	63
AR 17.01	Colegio Amistad norte	4.107,00	8.067,50	86
AR 17.02	Colegio Amistad sur	8.105,00	18.465,00	196
AR 18	Huerto del Cura	723,00	1.080,00	22
AR 19	API-13 Polígono Sevilla	191.326,00	85.101,30	0
<b>TOTAL AR</b>		<b>243.908,00</b>	<b>158.904,54</b>	<b>1.007</b>

**ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN**

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS
AT 01A	Constitución Sur-A	16.464,00	31.858	301
AT 01B	Constitución Sur-B	14.980,00	26.070	246
AT 02A	Constitución Norte-A	6.187,00	12.266	123
AT 02B	Constitución Norte-B	8.124,00	16.214	90
AT 03	Estación-Ferralca	43.553,00	41.506	392
AT 04A	Estación-Calle Creta	14.171,00	19.525	184
AT 04B	Estación-Calle Creta	9.392,00	12.910	122
AT 04C	Estación-Calle Creta	18.430,00	34.955	330
AT 05	Estación-Camino de la Casilla	22.336,00	30.830	291
AT 06A	Estación-Nudo sur	49.759,00	70.645	667
AT 06B	Estación-Nudo sur	12.634,00	22.430	212
AT 06C	Estación-Nudo sur	7.010,00	15.348	145
AT 07A	Vereda del Tempranar N	27.433,00	30.922	292
AT 07B	Vereda del Tempranar S	29.113,00	39.646	374
AT 08	Calle Torrente	30.023,00	21.866	182
AT 08B	Calle Laguna	21.977,00	16.852	70
AT 09	Calle batalla de Brunete	3.174,00	4.128	39
AT 10A	Calle Uruguay	2.420,00	3.123	53
AT 10B	Brasil - Valparaíso	4.644,00	3.686	37
AT 11	Calle Brasil	4.219,00	4.189	71
<b>TOTAL AT</b>		<b>346.043,00</b>	<b>458.967,20</b>	<b>4.223</b>

**ÁMBITOS DE ACTUACIONES INCORPORADAS**

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS
AI 01	API-12 Leganés - La Paz	526	1.329	23
AI 02	APD-2 Calle Lima	2.640	1.791	28
AI 03	APD-16 Industrial Norte Casbega	225.013	123.757	0
AI 04	APR-4 Calle Móstoles	10.904	15.098	232
AI 05	APR-13 Calfersa Norte	22.373	11.187	0
AI 06	APR-5 Calle Aldehuela	2.710	2.261	45
AI 07	UE-19 Plaza Yorell	2.374	3.051	49
AI 08	UE-13 Calle Cuzco	4.889	5.829	99
<b>TOTAL AI</b>			<b>155.421,58</b>	<b>328</b>

### 6.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### 6.3.1. SECTORES

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado. Deberán ordenarse mediante Plan Parcial de Ordenación y desarrollarse mediante actuaciones integradas.

La delimitación de los distintos sectores previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo en las siguientes tablas sus características básicas.

##### SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

SECTOR	NOMBRE	S Total	S Sector	Redes adscritas	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c t	Viv/ha	Viviendas estimadas
SUS-R1	Cerro de la Pollina	534.722	362.700	172.022	1,20	435.240	85	3.083
		<b>534.722</b>	<b>362.700</b>	<b>172.022</b>		<b>435.240</b>		<b>3.083</b>

##### SECTORES DE USO GLOBAL EMPRESARIAL – ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECTOR	NOMBRE	S Total	S Sector	Redes adscritas	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c t
SUS-E1	Calle Olmo	187.252	187.252	0	0,40	74.901
SUS-E2	Fuensanta	115.195	115.195	0	0,40	46.078
SUS-E3	Valdetocino	671.190	671.190	0	0,40	268.476
SUS-E4	Cantueña Sur	264.828	264.828	0	0,40	105.931
SUS-E5	Logístico Cobo Calleja	235.568	235.568	0	0,40	94.227
SUT-1	Calle Sauce	344.325	288.515	55.810	0,48	138.920
SUT-2	La Olivilla	123.200	123.200	0	0,42	51.744
SUT-3	Centro de Transportes	197.215	13.947	13.947	0,54	7.476
		<b>2.138.773</b>	<b>1.899.695</b>	<b>69.757</b>		<b>787.753</b>

##### RESUMEN TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO GLOBAL	S Total	S Sector	Redes adscritas
TOTAL RESIDENCIAL	534.722	362.700	172.022
TOTAL EMPRESARIAL - ACTIVIDAD ECONÓMICA	2.138.773	1.899.695	69.757
<b>TOTALES</b>	<b>2.673.495</b>	<b>2.262.395</b>	<b>241.779</b>

#### 6.3.2. EL SECTOR RESIDENCIAL

El Avance plantea la respuesta a la necesidad de vivienda de Fuenlabrada concentrada en la transformación de tejidos urbanos consolidados para satisfacer esta demanda. No obstante, se plantea también la transformación urbanizadora para uso residencial Cerro de la Pollina; terrenos en contacto con la trama residencial consolidada, próximos al área natural del Arroyo Culebro.

Su proximidad a la ciudad consolidada y su vinculación a la red de Metro, así como los criterios de compacidad y complejidad deseables para los barrios residenciales en el contexto actual aconsejan la asignación de una alta densidad de viviendas, en el entorno de las 85 viv/Ha. El apartado 5.4.1.2 de la presente memoria recoge una descripción exhaustiva de la propuesta de ordenación para el sector.

#### 6.3.3. LOS SECTORES PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA O EMPRESARIAL

Si bien Fuenlabrada dispone de una muy extensa oferta de suelo industrial disponible en el planeamiento vigente, es cierto que en su mayoría reúne condiciones poco alineadas con los requerimientos de gran parcela y conectividad exterior que demandan las empresas de mayor valor añadido, que interesa atraer al municipio. Por tanto, no debe renunciarse al mantenimiento y ampliación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del anterior plan.

En tal sentido, el Avance focaliza su atención sobre los límites y situaciones de borde de las áreas industriales existentes, donde el tránsito entre la zona urbanizada y el entorno rústico se produce de forma abrupta, apareciendo áreas residuales de gran dimensión entre el final del tejido consolidado y otros elementos del territorio, tales como infraestructuras, vías pecuarias o cauces naturales. El Avance de Plan General propone incorporar estos terrenos residuales a la ciudad, completando las tramas existentes y permitiendo, a través del planeamiento de desarrollo, una formalización de las fachadas de la ciudad más dialogante en términos paisajísticos con el entorno circundante.

1. **SUS-E1: CALLE OLMO.** A modo de corona norte de la zona industrial de Casbega y el Tempranal, el Avance plantea la clasificación de la pieza entre la zona consolidada y la M-407 con dos sectores de suelo urbanizable sectorizado para uso industrial. El situado más al este se propone entre los antiguos terrenos de Casbega (APD-16) y la M-407, una vez corregida la configuración del PGOU vigente, que no se ajustaba al trazado real de dicha autovía.
2. **SUS-E2: FUENSANTA.** Al norte del término, en contacto con el Polígono Industrial de la Fuensanta, de Móstoles, se plantea un nuevo sector urbanizable que viene a llenar el vacío entre el antiguo APR-13 (Calfersa Norte) y el límite de término municipal, en contacto con el mencionado polígono.
3. **SUS-E3: VALDETOCINO.** Al sur del anterior sector y correspondiendo con el PAU-1 del PGOU vigente, se mantiene como suelo urbanizable sectorizado con el fin de rematar este vacío en el límite con Móstoles y en continuidad también con el Polígono de la Fuensanta.
4. **SUS-E4: CANTUEÑA SUR.** Ocupando el espacio residual entre el Polígono de la Cantueña, la M-419 y el límite del Parque Fotovoltaico Cruz - Vega, coincidiendo en parte con el PAU-5 del anterior PGOU, se establece un sector de suelo urbanizable sectorizado industrial rematando el polígono existente.
5. **SUS-E5: LOGÍSTICO COBO CALLEJA.** El Avance de la revisión incorpora al suelo urbanizable sectorizado de uso industrial el PAU-6 del plan vigente, ocupando los terrenos entre el polígono y la vía del tren, coincidente con el límite del término municipal. Su disposición permitirá alojar un desarrollo logístico ferroviario, aprovechando la presencia de las vías y su desarrollo longitudinal en el frente de la pieza.
6. **SUS-T1: CALLE SAUCE.** El segundo sector que conformaría la corona norte industrial de la ciudad, constituyendo un nuevo sector urbanizable independiente, coincidiría con el del PAU 7-8 del anterior PGOU, que ya dispone de planeamiento de desarrollo aprobado, asumiéndose sus determinaciones en el nuevo plan con el establecimiento del sector SUS-T1, transitorio, de suelo urbanizable.
7. **SUS-T2: LA OLIVILLA.** Sector UZI-6 del PGOU vigente, con un Plan Parcial aprobado definitivamente en 1995 y pendiente de modificación puntual, ha sido objeto de nueva iniciativa urbanizadora por sistema de compensación. El Avance recoge el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada de la MPPP en redacción.
8. **SUS-T3: CENTRO DE TRANSPORTE Y ACTIVIDADES.** Sector PP-I.5 del PGOU vigente, dispone de Plan Parcial aprobado pero ejecutado sólo parcialmente. Por ello el Avance lo recoge como Suelo Urbanizable Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada del PP aprobado y flexibilizando los márgenes para los usos terciarios pormenorizados previstos en el PG vigente.

## **6.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **6.4.1. ÁMBITOS**

El presente Avance distingue tres ámbitos dentro de esta clase de suelo.

1. **SUNS-1 MESETA DE ALBARREJA.** Ocupando de forma mayoritaria los terrenos correspondientes al PAU-2 del anterior plan, la revisión mantiene su visión como espacio de oportunidad para la implantación de algún tipo de uso singular de tipo terciario, equipamiento privado (ciudad deportiva, universidad), campus empresarial-tecnológico, etc., aprovechando la óptima accesibilidad aportada tanto por la M-50 como por el ramal norte de la Avenida de la Hispanidad, que conecta el ámbito con el continuo urbano de Fuenlabrada.
2. **SUNS-2 LABRADOS DE ZAMORANOS.** Se trata de los terrenos situados al norte de la M-407, entre esta autovía y la R-5 y la M-50. Su situación colindante con los desarrollos industriales del norte de Fuenlabrada, la presencia en su interior del Polígono Industrial del Cordel de la Carrera y la afección de las infraestructuras existentes, permitirían plantear algún uso de actividad económica (terciaria, logística, dotacional singular). La parte norte de la pieza, respetando el trazado de la Vía Pecuaria y

aprovechando la accesibilidad del nudo existente con la M-407, puede plantearse para algún uso de este tipo mediante su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.

3. **SUNS-3 VALDESERRANOS SUR.** Corresponde a los terrenos situados al sur del municipio, donde la presencia de la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) y la afección del Proyecto de los parques solares fotovoltaicos de Cruz y La Vega, ya en avanzado estado de tramitación, aconsejan mantener la condición de Suelo Urbanizable No Sectorizado de los terrenos, conforme al PGOU anterior.

En fases de elaboración del Plan General posteriores al presente Avance, se precisarán para todos los ámbitos las determinaciones requeridas por el artículo 42.4 LSCM, incluyendo las condiciones bajo las cuales podría ser admisible la transformación de los terrenos mediante plan de sectorización, así como criterios sobre delimitación de sectores e inserción en el modelo territorial, descartándose a priori los usos residenciales en los tres casos.

El siguiente cuadro recoge las características dimensionales básicas de los tres ámbitos.

**SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUNS-P1	MESETA DE ALBARREJA	903.565
SUNS-2	LABRADOS DE ZAMORANOS	834.280
SUNS-3	VALDESERRANOS SUR	3.192.670
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		<b>4.930.515</b>

**6.4.2. MODALIDADES DE DESARROLLO**

Los artículos 24 y 25 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), establecen el régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado, diferenciando distintas posibilidades de actuación:

1. Actuaciones de transformación urbanizadora, previa aprobación de un Plan de Sectorización que cambie la categoría de suelo urbanizable a sectorizado (art. 24 LSCM).
2. Actuaciones que no implican actuación urbanizadora de transformación, diferenciando:
  - a. Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en estos terrenos.
  - b. Las instalaciones de carácter deportivo, para las que podrá concederse directamente licencia municipal sin precisar otro tipo de autorización previa, sin perjuicio de las derivadas de la legislación sectorial aplicable, en su caso.
  - c. Las indicadas en el artículo 26 LSCM, que se legitimarán mediante el procedimiento de Calificación Urbanística.
  - d. Las indicadas en el artículo 27 LSCM, que se legitimarán mediante Proyecto de Actuación Especial.

Así pues, es preciso indicar que la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado desde el Plan General no supone una decisión de transformación urbanizadora de los terrenos, sino una consideración residual ante la ausencia de motivos tanto para su protección como Suelo No Urbanizable como para su adscripción al Suelo Urbanizable Sectorizado. En tal sentido, los ámbitos propuestos como SUNS en el presente Avance deben entenderse como reservas susceptibles de albergar utilizaciones que no necesariamente requerirán desarrollo urbanístico.

**6.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**6.5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN**

**6.5.1.1. Definición**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su

degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de estas dos circunstancias:

1. Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación o Normativa Sectorial, correspondiente al planeamiento regional territorial o a legislación o normativa sectorial específica.
2. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Urbanístico, establecida por el PGOU en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

#### 6.5.1.2. SNUP clasificado por afecciones de la legislación y la normativa sectorial

El término municipal de Fuenlabrada está afectado por una serie de normativas e instrumentos de protección ambiental que, conforme al artículo 16.1 LSCM, determinan la necesidad de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección en el planeamiento general, con una regulación específica alineada con la preservación de los valores naturales identificados.

A continuación, se enumeran las afecciones ambientales que se tienen en cuenta para la clasificación del suelo:

1. Cauces y zonas inundables.
2. Vías Pecuarias.
3. Carreteras.
4. Ferrocarril.

#### 6.5.1.3. Suelo No Urbanizable de protección urbanística

El PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección una serie de terrenos que, no estando afectados por normativas sectoriales o ambientales, merecen algún tipo de protección que los preserve de procesos urbanizadores en atención a sus valores agrícolas, por su interés natural o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

En el caso de Fuenlabrada, el margen del Plan General para evitar la fragmentación del Suelo No Urbanizable de Protección queda fuertemente condicionado por las infraestructuras de transporte que atraviesan el término municipal, y que, si bien no se restan protección a este tipo de suelo, si que limitan el carácter de continuidad de la campiña como uno de sus aspectos más interesantes.

1. SNUP-04 de Protección del Paisaje Agrario Tradicional.
2. SNUP-05 de Protección del Parque Agrario.

### 6.5.2. CLASIFICACIÓN

Conforme a los criterios anteriores, el Plan General de Fuenlabrada diferencia las siguientes categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.
  - a. SNUP-01. de Cauces y zonas inundables. Incluye los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Se extiende la protección a la totalidad de la zona de policía de cauces definida en el artículo 9 del mismo reglamento.
  - b. SNUP-04. de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - c. SNUP-05. de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
    - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
    - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- iii. Ferrocarril Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, por su interés natural o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.
  - a. SNUP-02. de Protección del Paisaje Agrario Tradicional. Son terrenos que, a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad. Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse en coexistencia con las implantadas en terrenos transformados.
  - b. SNUP-03 de Protección del Parque Agrario. Incluye aquellos terrenos que quedan incluidos dentro del Parque Agrario de Fuenlabrada, así como los terrenos aledaños con alto potencial agrícola y/o de ocio vinculado al campo.

### 6.5.3. SNUP-01. DE CAUCES Y ZONAS INUNDABLES

En estas zonas se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Junto a los cauces del municipio, incluye los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a la necesidad de preservar los principales cursos naturales de agua, tanto por su importante papel en la regulación de los caudales y su potencial riesgo de inundación, como por su papel de conectores ecológicos y potencial de regeneración del paisaje natural.

La conservación de estos suelos frente al proceso urbanizador contribuye a adaptación y mitigación del cambio climático, mediante la regulación natural del riesgo de inundación y como sumideros de carbono mediante medidas de regeneración de la vegetación potencial de sus riberas.

#### Objetivos Prioritarios

- a) La protección y conservación de las riberas y del curso natural del agua.
- b) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana y en especial de los cursos naturales de agua.
- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de estos suelos, con el fin de evitar la degradación de los cauces.
- d) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural de los suelos, con el fin de evitar su degradación y contribuir al equilibrio hidrológico
- e) Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- f) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

#### Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) Las extracciones de recursos minerales.
- b) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje.

#### Usos Permitidos:

- a) Los de carácter productivo agrícola o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales y del ciclo hidrológico natural.
- b) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.

- c) La reforestación y restauración ambiental.
- d) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas.

#### 6.5.4. SNUP-02. DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL.

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención al valor paisajístico tradicional del municipio de Fuenlabrada, caracterizado por la alternancia de usos agrícolas adaptados a los tipos de suelo y características fisiográficas del terreno.

Estas áreas se caracterizan por la existencia de cultivos de cereales de secano y frutales intercalados con zonas de matorrales ralos y pastizales, que en su conjunto definen el paisaje tradicional de la campiña del sur metropolitano de Madrid.

En general, son terrenos que, a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad.

Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse en coexistencia con las implantadas en terrenos transformados.

Para la conservación de estas áreas se hace necesario el mantenimiento de las actividades agrícolas que han dado lugar a su estado actual.

##### Objetivos Prioritarios:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de las zonas singulares
- b) El control de las actividades no compatibles con el paisaje agrario tradicional, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- c) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- d) La gestión de los espacios reforestados (Parque Forestal de Valdeserrano y restauración ambiental del vertedero) en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climácica.
- e) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad agrícola de la zona, con el fin de evitar su degradación.
- f) La protección y conservación de los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.
- g) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.

##### Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) La publicidad exterior.
- b) Construcciones y edificaciones, salvo las que estén asociadas a la actividad agropecuaria tradicional.
- c) La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, excepto las asociadas a la explotación agropecuaria tradicional.
- d) Las extracciones de recursos minerales o rocas industriales.
- e) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje.

##### Usos Permitidos:

- a) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- b) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.

- c) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas, con las instalaciones y construcciones que precisen y cuenten con autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

#### 6.5.5. SNUP-03 DE PROTECCIÓN DEL PARQUE AGRARIO.

Incluye aquellos terrenos que quedan incluidos dentro del Parque Agrario de Fuenlabrada, así como los terrenos aledaños con alto potencial agrícola y/o de ocio vinculado al campo.

Se trata de terrenos en los que las actividades principales están relacionadas con la explotación agrícola, intercalándose regadíos y secanos en parcelas de tamaño medio.

Estas zonas poseen potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales, o para fines recreativos, ocio, educativos y culturales.

##### Objetivos Prioritarios de protección

- a) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad agraria de la zona, con el fin de evitar su degradación.
- b) La planificación y ordenación de las actividades agrícolas, compostaje, vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras.
- c) La mejora y restauración de los caminos tradicionales o transformados en exceso por actividades antrópicas.
- d) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.
- e) Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales

##### Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) La publicidad exterior.
- b) Construcciones y edificaciones, salvo las que estén asociadas a la actividad agropecuaria tradicional.
- c) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.

##### Usos Permitidos:

- a) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- b) Las actividades que tengan fines de investigación, así como las actividades educativas, culturales o de ocio que no supongan un uso intensivo de las áreas, ni riesgos para la conservación de los ecosistemas, ni precisen de instalaciones fijas o permanentes.
- c) Estará permitida la localización de equipamiento de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias y ambientales; en particular, los de tratamiento, transformación y eliminación de residuos agrícolas, los relativos a redes de control ambiental.

#### 6.5.6. SNUP-04 DE VÍAS PECUARIAS.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en su tránsito por el Suelo No Urbanizable del municipio, superponiéndose a otras protecciones en aquellos lugares donde concurren valores ambientales de otro tipo.

Las vías pecuarias del término municipal de Fuenlabrada quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además de la protección establecida para las mismas por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Dicha protección se instrumenta a través de las siguientes determinaciones:

1. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-04, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar

de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.

2. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en los planos de ordenación de la serie PO-3.
3. En los tramos donde las vías pecuarias clasificadas atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de los sectores coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario.

#### **6.5.7. SNUP-05. DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA.**

Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por las siguientes infraestructuras:

1. Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
2. Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
3. Líneas de ferrocarril, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso.

### **6.6. CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO**

El siguiente cuadro recoge el resumen de características más representativa del Avance de revisión del PGOU de Fuenlabrada.

**RESUMEN DEL PGOU DE FUENLABRADA**

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población (ine 2022)	189.891
Fecha Normativa vigente	15/04/1999
Tipo normativa	PGOU
Viviendas construidas (Censo 2011)	70.835
Viviendas no construidas (SUNC)	5.557
Total viviendas planeamiento vigente (SUC+SUNC)	76.392

PGOU						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		19.702.792	50,19%	15.762.234	70.835
	No Consolidado		853.908	2,18%	773.293	5.557
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>20.556.700</b>	<b>52,36%</b>	<b>16.535.527</b>	<b>76.392</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	534.722	1,36%	435.240	3.083
		Mixto				
	Actividades económicas	2.138.773	5,45%	787.753		
	Subtotal sectorizado		2.673.495	6,81%	1.222.993	3.083
	No Sectorizado		4.930.515	12,56%		
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>7.604.010</b>	<b>19,37%</b>	<b>1.222.993</b>	<b>3.083</b>
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		3.614.229	9,21%		
	Planeamiento		7.484.395	19,06%		
<b>TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			<b>11.098.624</b>	<b>28,27%</b>		
<b>TOTAL TÉRMINO</b>			<b>39.259.334</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.758.520</b>	<b>79.475</b>

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Planeamiento vigente	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	10.326.000	20.556.700
Urbanizable	7.926.000	7.604.010
No Urbanizable	21.007.334	11.098.624
<b>TOTAL</b>	<b>39.259.334</b>	<b>39.259.334</b>



TABLA RESUMEN SECTORES

NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2C)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (M2C)		DENSIDAD BRUTA (VIV/HA)*	Nº APROX. VIVIENDAS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA
				Libre	Protegida		Libres	Protegidas	
SUS-R1	RESIDENCIAL	534.722	435.240	123.320	184.980	85	1.233	1850	NO
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>534.722</b>	<b>435.240</b>						
SUS-E1	EMPRESARIAL	187.252	74.901	-	-	-	-	-	NO
SUS-E2	EMPRESARIAL	115.195	46.078						
SUS-E3	EMPRESARIAL	671.190	268.476	-	-	-	-	-	NO
SUS-E4	EMPRESARIAL	264.828	105.931	-	-	-	-	-	NO
SUS-E5	EMPRESARIAL	235.568	94.227	-	-	-	-	-	NO
SUT-1	EMPRESARIAL	344.325	138.920	-	-	-	-	-	NO
SUT-2	EMPRESARIAL	123.200	51.744	-	-	-	-	-	NO
SUT-3	EMPRESARIAL	197.215	7.476						
<b>TOTAL EMPRESARIAL</b>		<b>2.138.773</b>	<b>787.753</b>						
<b>TOTALES</b>		<b>2.673.495</b>	<b>1.222.993</b>	<b>123.320</b>	<b>184.980</b>		<b>1.233</b>	<b>1.850</b>	
				<b>308.300</b>			<b>3.083</b>		

\* Densidad (viv/Ha) calculada sin descontar la superficie (m2s) de redes públicas generales y supramunicipales interiores.

## 6.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### 6.7.1. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe incluir los bienes inmuebles y espacios que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados para su protección y conservación.

El artículo 30 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid sobre los catálogos de bienes y espacios protegidos de los Ayuntamientos incluirán todos los bienes inmuebles ubicados en los correspondientes municipios que tengan protección conforme a dicha Ley y a la normativa urbanística y a la normativa de protección del patrimonio urbano y arquitectónico.

Estos bienes y espacios serán tanto los incluidos en Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, art. 28 Ley 8/2023, como los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial, que puedan tener relevancia para el municipio.

### 6.7.2. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 8/2023, DE 30 DE MARZO, DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

En el municipio se encuentran varios Bienes de Interés Cultural:

- Yacimientos Arqueológicos. Zona de Interés Arqueológico Los Granados, con Expediente de declaración de BIC incoado con fecha 28/12/1990<sup>1</sup>.
- Iglesia de San Esteban Protomártir, con Expediente de declaración de BIC con categoría de monumento incoado con fecha 05/04/1983<sup>2</sup>. Se deberá plantear una normativa específica sobre el ámbito BIC con la finalidad de dar respuesta a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
- El Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid estará formado por los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Interés Patrimonial y los Bienes Catalogados. Asimismo, el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid incluirá los bienes protegidos en virtud de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera de la Ley 8/2023, a saber:

***“DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA Régimen de protección de los castillos, las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre, así como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y cruces de término***

*1. Tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural, y quedan sometidos al régimen previsto por la presente Ley, los bienes situados en el territorio de la Comunidad de Madrid a que se refiere el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.*

*2. Asimismo, tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de acuerdo con el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.*

***DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA Otros bienes inmuebles con protección de Bien de Interés Cultural***

<sup>1</sup> Conforme a la legislación vigente, la incoación de expediente implica la consideración cautelar de dicho elemento como un BIC declarado

<sup>2</sup> Conforme a la legislación vigente, la incoación de expediente implica la consideración cautelar de dicho elemento como un BIC declarado

1. Los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid que fueron incluidos en expedientes de declaración de Bienes de Interés Cultural, incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que no fueron resueltos expresamente, estarán sujetos al régimen de protección que esta Ley confiere a los Bienes de Interés Cultural.

2. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el listado de bienes culturales sujetos al régimen de protección indicado en el apartado primero de esta Disposición Adicional.

3. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los bienes afectados por esta disposición adicional podrán ser objeto de declaración de Bien de Interés Cultural de acuerdo con lo previsto en el Capítulo I del Título II de esta Ley, con objeto de delimitar su ámbito, su entorno de protección y criterios de intervención.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA Categorías de bienes con protección de Bien de Interés Patrimonial**

1. Estarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes culturales:

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.

b) Los edificios relacionados con el culto religioso católico, aunque hayan perdido su uso, como catedrales, monasterios, conventos, colegiadas, iglesias, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, seminarios o casas rectorales, y otros análogos, así como cementerios, urnas funerarias, panteones, lápidas o nichos, y otros análogos, erigidos con anterioridad a 1950.

c) Inmuebles singulares construidos antes de 1950 que pertenezcan a algunas de las siguientes tipologías: molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, institutos, colegios, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y «viajes» de agua.

d) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

2. Los catálogos de bienes y espacios protegidos de los municipios podrán exceptuar de esta protección, de forma justificada y de acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería con competencia en patrimonio cultural, a los bienes culturales enumerados en el apartado anterior que no posean una especial significación histórica o artística que establece el artículo 12.3 de esta Ley. En este caso, los catálogos de bienes y espacios protegidos especificarán la protección que le corresponde a los citados bienes.

3. Los bienes incluidos en el apartado 1 de la presente Disposición Adicional, y sin perjuicio de la protección genérica otorgada en el mismo, podrán ser objeto de declaración individualizada con el fin de delimitar su ámbito, su entorno de protección y los criterios de intervención.”

### **6.7.3. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL: MARCO LEGAL**

#### **6.7.3.1. Bienes declarados BIC o BIP**

Los elementos incluidos en este grupo son:

- Bienes de Interés Cultural (BIC)
- Entornos de Protección de BIC
- Bienes De Interés Patrimonial (BIP)
- Entornos de Protección de BIP

Las obras y los usos deberán ajustarse a lo establecido en a los artículos 45 a 53, disposiciones adicionales 1ª, 2ª y 3ª, así como los capítulos específicos según el tipo de bien de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

#### **6.7.3.2. Otros bienes incluidos en el Catálogo**

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.

La Ley 8/2023 atribuye a los Ayuntamientos las competencias de protección de los bienes del patrimonio histórico no declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o Yacimientos Arqueológico y Paleontológicos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento asignará un nivel

de protección urbanística concreto en función de los valores que han de conservarse, ya sean arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

#### **6.7.4. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.**

Para la Catalogación de un edificio se clasifican los elementos y características determinantes, conforme a la siguiente relación:

1. Sistema estructural. Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.
2. Organización interna. Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.
3. Fachadas. Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.
4. Elementos singulares. Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir algún otro:
  - a. Portada.
  - b. Blasones o Escudos.
  - c. Campanas
  - d. Alero.
  - e. Arco.
  - f. Patio.
  - g. Corredor o Galería.
  - h. Rejería y otros elementos de cerrajería.
  - i. Carpinterías.
  - j. Escaleras.

#### **6.7.5. ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.**

Se incluyen bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

#### **6.7.6. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.**

El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General establecerá los siguientes niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

1. Protección integral
2. Protección estructural
3. Protección ambiental:
  - a. Ambiental A0
  - b. Ambiental A1
  - c. Ambiental A2

- d. Ambiental A3 / ambiental A3\*
- e. Ambiental A4/ambiental a4\*

#### 6.7.6.1. Protección Integral

Incluye:

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- A. Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

#### 6.7.6.2. Protección Estructural

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

#### 6.7.6.3. Protección Ambiental

Se aplica a las edificaciones que están situadas dentro del casco histórico, tengan la condición de tradicionales, y que están acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

Igualmente se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
  - Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
  - Espacios urbanos de calidad destacada.
- A. Protección Ambiental A0

Este grado de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

#### B. Protección Ambiental A1

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

**C. Protección Ambiental A2**

Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

**D. Protección Ambiental A3**

**Grado A3:** Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A3\*:** Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación de parcela.

**E. Protección Ambiental A4/Ambiental A4\***

**Grado A4:** La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A4\*:** En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**6.7.7. CONTENIDO DEL CATÁLOGO****6.7.7.1. Metodología y criterios**

Como primera aproximación a la selección de los elementos, deben considerarse el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, además del Catálogo del Plan General vigente y el trabajo de campo realizado.

Con estos datos se realiza una primera propuesta en el presente Avance para consensuarla con la D.G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid e incorporar en las siguientes fases del PGOU. En función de las conclusiones, se proseguirá con la definición definitiva del catálogo, teniendo en cuenta:

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 8/2023 de PHCM, resulten de dichos trabajos.
2. Para cada uno de los bienes se debe señalar expresamente en la ficha correspondiente si forma parte del Patrimonio Histórico de Fuenlabrada. Se deberá indicar a qué régimen está sujeto al general, régimen especial o régimen específico de la Ley 31/2013. Se deberá indicar en cada ficha el interés que se les reconoce.
3. Los bienes inmuebles que forman parte del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deben ser incluidos en el Catálogo a efectos de anotación e identificación. Estos bienes están sometidos al régimen determinado por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por lo que no es necesario el grado de protección de planeamiento (Art 43 f) Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
4. Cuando en un mismo inmueble existan bienes con distinto grado de protección (p.ej. escudos en edificios con protección), se deberá indicar expresamente la protección de cada bien en la ficha o hacer dos fichas distintas.

5. Se definirán los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de restauración (obras de mantenimiento, consolidación, recuperación), obras de acondicionamiento, obras de reestructuración, obras de ampliación y obras de demolición.
6. Se incluirán referencias a los deberes de conservación de los bienes inmuebles y a la conservación específica del patrimonio catalogado según la legislación vigente.
7. Se incluirá el procedimiento para modificar el catálogo: ampliación, exclusión o modificaciones de protección.

### 6.7.7.2. Contenido documental

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General debe incluir:

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Normativa de Protección se compone de dos grandes capítulos:
  - a. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
  - b. Relación de elementos protegidos.
3. Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos.

### 6.7.7.3. Elementos del catálogo

Relación de elementos incluidos en los distintos catálogos existentes

#### A. Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid tiene inventariados o siguientes elementos:

- CM/058/0001 CERRO DE LA CANTUEÑA/ LA ALCANTUEÑA Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0002 ACEDINOS Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0003 FREGACEDOS Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0004 LOS GRANADOS / LORANCA Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0005 VALDEHONDILLO / LAS PANADERAS Fuenlabrada Protección general
- CM/058/0006 El Bañuelo Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0007 LA ALBAREJA Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0008 CASCO HISTÓRICO DE FUENLABRADA. Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0009 PARLA 2 Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0010 URBANIZACIÓN LORANCA-Fuenlabrada Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0011 IGLESIA DE SAN ESTEBAN Fuenlabrada BIC + Yacimiento documentado
- CM/058/0012 ZONA ARQUEOLÓGICA LOS GRANADOS Fuenlabrada BIC
- CM/000/0243 ZONA ARQUEOLÓGICA LA CANTUEÑA Fuenlabrada + Parla BIC
- CM/058/0013 CALLE DE FAISÁN Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0014 VILLAFRANCA DEL BIERZO, 13 Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0015 URANIO Fuenlabrada Yacimiento documentado

#### B. Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico

El Catálogo de protección del Plan General deberá incluir, entre otros, los elementos que figuran en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico (CRPA) elaborado por la Comunidad de Madrid, conforme al artículo 5 de la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.

En Fuenlabrada dicho catálogo incluye los siguientes elementos:

1. Arquitectura Civil

- a. Doméstica:
  - i. Edificios anejos a la Antigua Casa Consistorial.
- b. Dotacional:
  - i. Antigua Casa Consistorial.
  - ii. Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y servicios
  - iii. Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil.
  - iv. Fuente y pilón del siglo XIX en la plaza Cruz de Luisa.
  - v. Fuente de los Cuatro Caños y su espacio entorno, cercado y arbolado.
  - vi. Fuente del siglo XX adosada al atrio de la iglesia.
- 2. Arquitectura Religiosa
  - a. Iglesia Parroquial de San Esteban Protomártir (BIC).

**C. Catálogo PGOU**

El catálogo del PGOU de 1986 incluye los siguientes elementos:

1. Iglesia de San Esteban Protomártir
2. Fuente de los Cuatro Caños
3. Ayuntamiento y soportales adyacentes
4. Centro de la mujer. Plaza de Francisco Escolar nº 1
5. Plaza de Francisco Escolar nº 2
6. Calle de la Iglesia nº 2
7. Plaza de Francisco Escolar nº 10
8. Calle de la Plaza nº 36
9. Calle de Leganés c/v Móstoles
10. Calle de la Plaza nº 31 y 33
11. Calle de las Navas nº 8 c/v Travesía de las Navas
12. Calle de la Plaza nº 26
13. Calle de la Plaza nº 9 y 11
14. Ermita Virgen de Belén
15. Fuente
16. Fuente de la iglesia

De estos elementos han desaparecido el nº 7 y el nº 13.

**6.7.8. PROPUESTA DE CATÁLOGO**

Se relacionan a continuación una primera propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, sin perjuicio de modificaciones en fases posteriores.

**6.7.8.1. Conjuntos urbanos**

Nº		ELEMENTO	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
CU-1	CM/058/0008	Casco Histórico de Fuenlabrada	Yacimiento documentado Régimen especial

**6.7.8.2. Edificios y otros elementos catalogados**

Nº	INVENTARIO   CATÁLOGO <sup>3</sup>	ELEMENTO	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
CT-1	CM/058/0011   CRPA   PG	Iglesia de San Esteban Protomártir	BIC Régimen Específico Yacimiento documentado Régimen especial	INTEGRAL
CT-2	CRPA   PG	Antiguo Ayuntamiento	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-3	CRPA   PG	Edificio en la Plaza de España 13	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-4	CRPA   PG	Edificio en la Calle de la Iglesia 1	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-5	PG	Edificio en la Plaza de Francisco Escolar 1	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-6	PG	Edificio en la Plaza de Francisco Escolar 2	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-7	CRPA	Fuente del Botón	Régimen General	INTEGRAL
CT-8	PG	Calle Plaza, 36	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-9	PG	Calle Plaza 31	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-10	PG	Calle Plaza, 33	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-11	PG	Calle Navas, 8	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-12	PG	Calle Plaza, 26	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-13	CRPA	Edificio Los Arcos	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-14	CRPA	Casa del Médico	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-15	PG	Calle Iglesia 2	Régimen General	AMBIENTAL 1
CT-16	CRPA   PG	Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-17	PG	Ermita Virgen de Belén	Régimen General	ESTRUCTURAL
CT-18	CRPA   PG	Fuente de los Cuatro Caños	Régimen General	INTEGRAL
CT-19	CRPA   PG	Fuente Cruz de Luisa	Régimen General	INTEGRAL
CT-20	CM/058/0015	Uranio	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-21	CM/058/0001	Cerro de la Cantueña/ La Alcantueña	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-22	CM/058/0002	Acedinos	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-23	CM/058/0003	Fregacedos	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-24	CM/058/0004	Los Granados / Loranca	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-25	CM/058/0005	Valdehondillo / Las Panaderas	Régimen general	
CT-26	CM/058/0006	El Bañuelo	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-27	CM/058/0007	La Albareja	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-28	CM/058/0009	Parla 2	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-29	CM/058/0010	Urbanización Loranca-Fuenlabrada	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-31	CM/058/0012	Zona Arqueológica Los Granados	BIC Régimen Específico Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-32	CM/000/0243	Zona Arqueológica La Cantueña	BIC Régimen Específico Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-33	CM/058/0013	Calle de Faisán	Yacimiento documentado Régimen especial	
CT-34	CM/058/0014	Villafranca del Bierzo 13	Yacimiento documentado Régimen especial	

Además de los relacionados en la tabla anterior, existen otros elementos de interés como puedan ser conjuntos de viviendas tradicionales, de arquitectura culta de los siglos XIX y XX, viviendas del Plan de Regiones Devastadas, arquitectura industrial de los siglos XIX y XX, etc. Estos elementos serán valorados en fases posteriores para su inclusión en el catálogo o su regulación a través de Normas Zonales específicas, de forma que se garantice la conservación de su carácter o de la memoria de la ciudad.

**6.7.8.3. Espacios públicos de interés**

Nº	ELEMENTO	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
EP-1	Plaza de España	Régimen General
EP-2	Plaza de Francisco Escolar	Régimen General
EP-3	Calle de la Plaza	Régimen General
EP-4	Plaza del Doctor Fernández Ocaña / Plaza de Matute	Régimen General
EP-5	Plaza de la Fuente de los Cuatro Caños	Régimen General
EP-6	Plaza de la Fuente Cruz de Luisa	Régimen General

<sup>3</sup> CM/058/xxx: Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid; CRPA: Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico; PG: Catálogo del Plan General de Fuenlabrada de 1986.

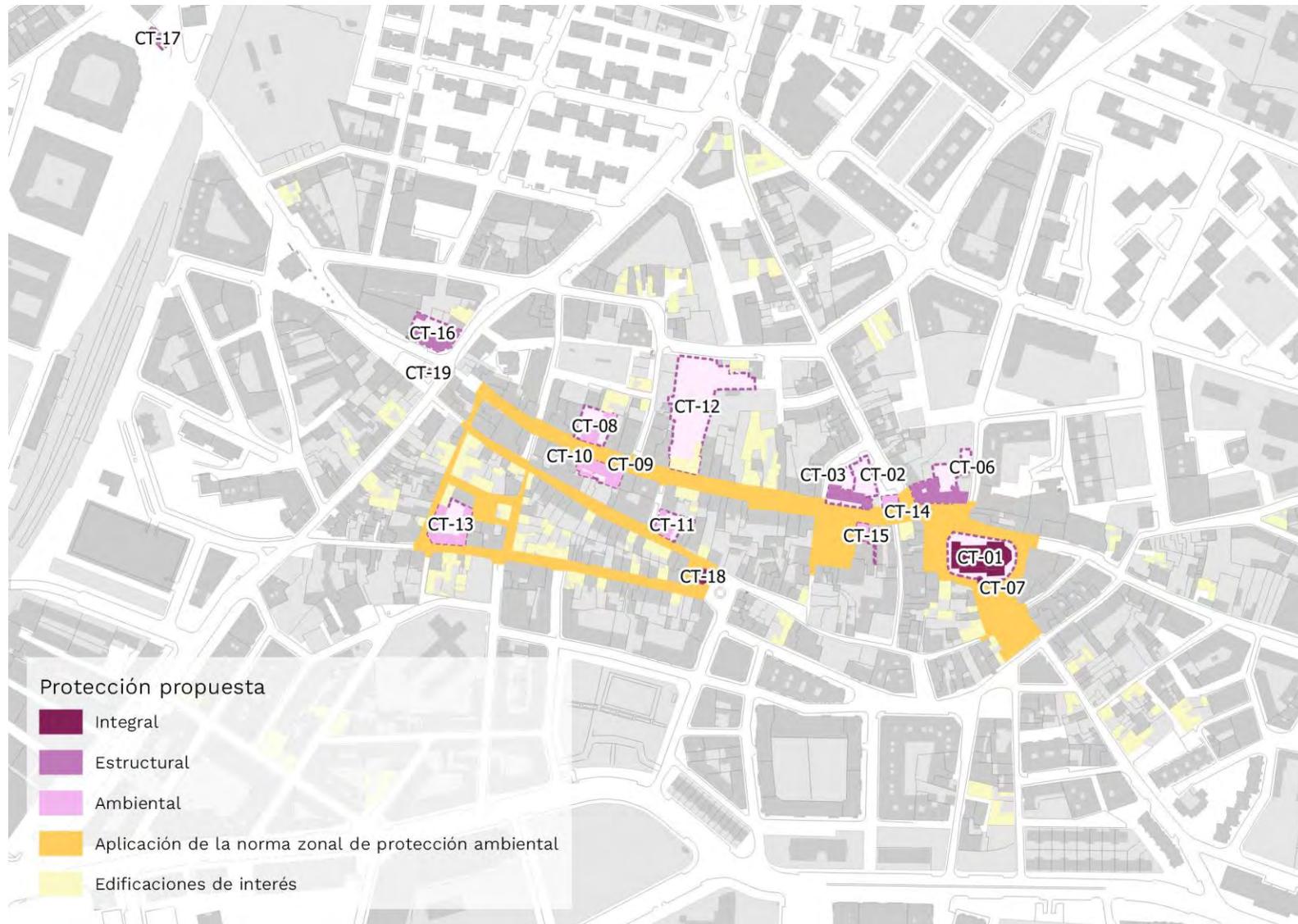
**6.7.8.4.Otros elementos: Vías Pecuarias**

Si bien no se incluyen como tales en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, son elementos del patrimonio colectivo que deben protegerse, relacionándose a continuación.

Nº	ELEMENTO	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
VP-1	Colada de Fuenlabrada	Régimen Específico
VP-2	Colada de los Pajeros o Gallineros	Régimen Específico
VP-3	Cordel de la Carrera	Régimen Específico
VP-4	Vereda de la Carrera	Régimen Específico
VP-5	Vereda de la Panadera o los Gallineros	Régimen Específico
VP-6	Vereda de la Moraleja	Régimen Específico
VP-7	Vereda de Pinto Fregaceros	Régimen Específico
VP-8	Vereda del Recuero	Régimen Específico
VP-9	Vereda Toledana	Régimen Específico



6.7.8.5. Localización de los elementos en suelo urbano





## 7. INFRAESTRUCTURAS

### 7.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### 7.1.1. LA RED EXISTENTE

La Memoria de Información integrada en el presente Avance, junto con los Planos de Información sobre Infraestructuras que la acompañan, recogen una exhaustiva descripción gráfica de la red de abastecimiento existente.

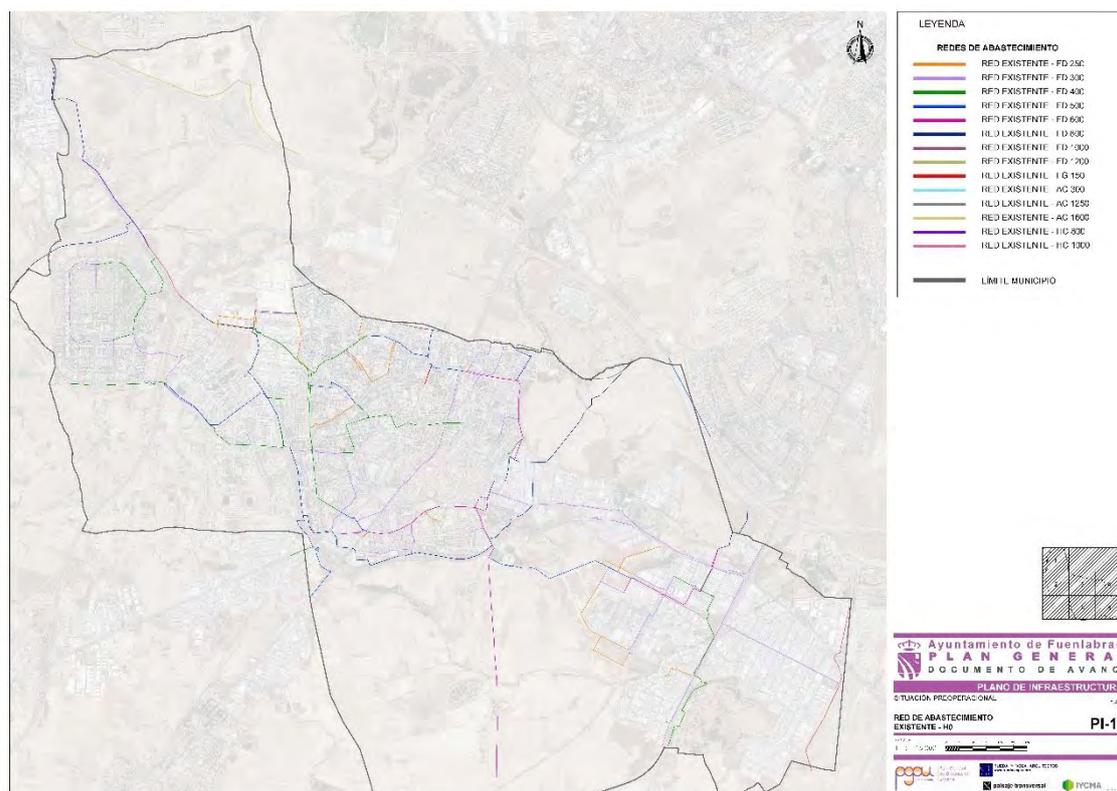


Figura 51. Red de abastecimiento existente.

#### 7.1.2. ESTADO ACTUAL

El municipio de Fuenlabrada ha firmado convenio de gestión integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano con el Canal de Isabel II en el año 2012, por lo que la red de abastecimiento de agua potable está gestionada por el Canal de Isabel II.

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio de Gestión Integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2012
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Fuenlabrada al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Participación en el accionariado de Canal de Isabel II Gestión S.A.: 0,60791%	2012

En el texto del convenio, en su apartado de ámbito de aplicación territorial se incorporaba la siguiente referencia:

*“El contenido de este Convenio será aplicable a las redes de distribución de agua de consumo humano (en adelante, redes de distribución), recibidas por el Ayuntamiento y situadas en suelo urbano, incluyendo las de las urbanizaciones, núcleos de población y otros ámbitos referidos en el Anexo I al presente Convenio.*

*En los supuestos en los que el trazado de las mencionadas redes de distribución transcurra por fincas o terrenos de propiedad privada, el Ayuntamiento realizará las actuaciones oportunas, incluso la expropiación forzosa, en su caso, para que las mismas puedan quedar adscritas a Canal e integradas en la Red General de la Comunidad de Madrid.*

*Las redes de distribución de agua de consumo humano correspondientes a futuras actuaciones urbanísticas se incorporarán al ámbito de aplicación de este Convenio cuando cuenten con la viabilidad y conformidad técnica de Canal.”*

Actualmente los principales puntos de suministro de agua potable al municipio de Fuenlabrada son los siguientes:

- Tubería de aducción de 800 mm de diámetro de FD que discurre paralela a la M506 con origen en Móstoles
- Tubería de FD de 800 mm de diámetro de FD que discurre paralela a la carretera a la autopista R5
- Tubería de aducción de 1000 HC que discurre paralela a la M506, hasta su entrada en el casco urbano de Fuenlabrada
- Tubería de FD de 800 mm de diámetro con origen en anillo paralelo a la M50 (que discurre por suelo rústico hasta conectarse con la Avenida de la Hispanidad)
- Tubería de FD de 600 mm que une el casco urbano de Fuenlabrada con el TM de Parla
- Tubería de 1000 HC que discurre por el límite este del Polígono Industrial de la Cantueña.

En base a la cartografía de redes del Canal de Isabel II se han medido las principales longitudes de las redes existentes siendo el cuadro resumen el siguiente:

MEDICIONES ABASTECIMIENTO	
TIPO	MEDICIÓN (m)
FD 150	175997,67
FD 200	44685,82
FD 250	8864,6
FD 300	22822,21
FD 400	14446,72
FD 500	8218,97
FD 600	9008,07
FD 800	13123,23
FD 1000	34,44
FD 1200	29,75
FG 150	216,58
AC 300	34,53
AC 1250	3546,58
AC 1600	3257,05
HC 800	1330,32
HC 1000	3156,27
<b>TOTAL</b>	<b>308772,81 m / 308,77 Km</b>

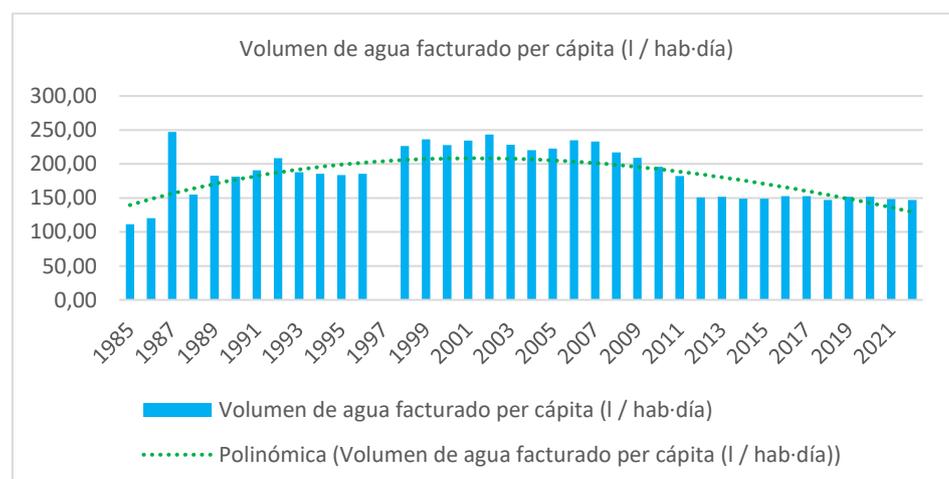
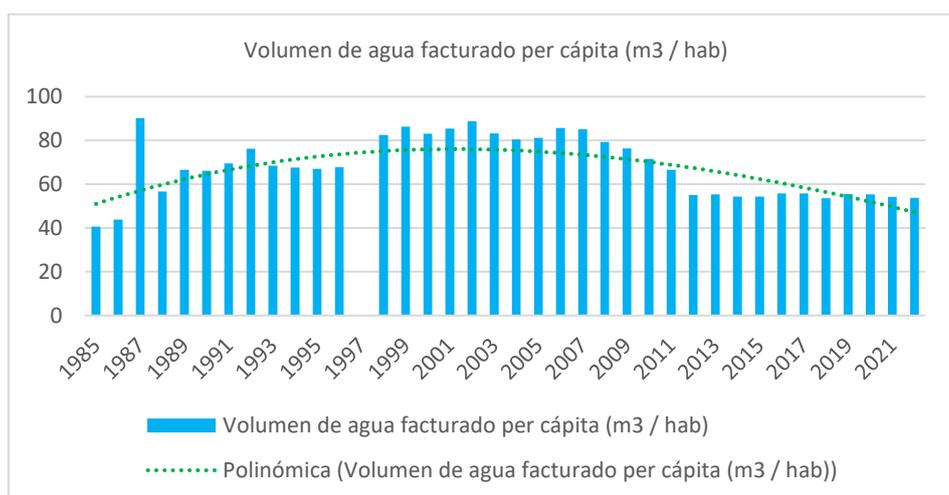
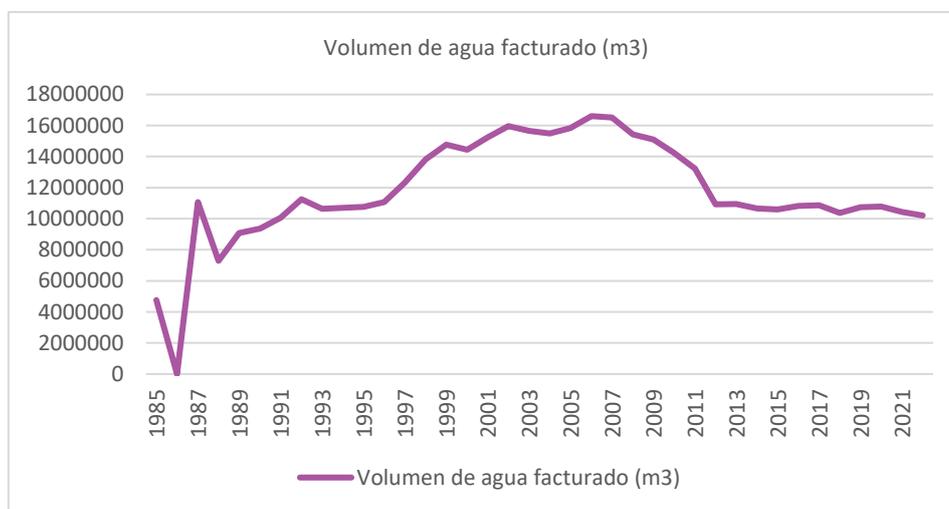
### 7.1.3. DATOS DE CONSUMO DE AGUA

De acuerdo con los datos disponibles del Banco de Datos Municipal y Zonal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, el agua facturada por CYII en el municipio de Fuenlabrada el consumo per cápita de agua potable en el municipio de Fuenlabrada ha experimentado una evolución ascendente del año 1985 al año 2001, donde alcanza un máximo de 243.34 l/hab-día, y posteriormente descendente hasta el año 2012, en el que alcanza una meseta más o menos continuo entorno a los 150 l/hab-día.

Estos datos se reflejan en las siguientes tablas y gráficos:

AÑO	Volumen de agua facturado (m3)	Volumen de agua facturado per cápita (m3 / hab)	Volumen de agua facturado per cápita (l / hab-día)
1985	4770121	40.67	111.42
1986	-	43.81	120.03
1987	11068577	90.17	247.04
1988	7297719	56.63	155.15
1989	9078530	66.65	182.60
1990	9366396	66.2	181.37
1991	10062950	69.53	190.49
1992	11256040	76.17	208.68
1993	10637851	68.56	187.84
1994	10706818	67.67	185.40
1995	10768436	67.06	183.73
1996	11079803	67.74	185.59
1997	12327252	-	-
1998	13826045	82.56	226.19
1999	14766284	86.27	236.36
2000	14444264	83.11	227.70
2001	15233468	85.48	234.19
2002	15963794	88.82	243.34
2003	15656023	83.29	228.19
2004	15484075	80.45	220.41
2005	15844326	81.2	222.47
2006	16606317	85.73	234.88
2007	16520855	85.1	233.15
2008	15433326	79.23	217.07
2009	15103879	76.35	209.18
2010	14238346	71.56	196.05
2011	13224115	66.6	182.47
2012	10919058	55.11	150.99
2013	10940928	55.39	151.75
2014	10654047	54.4	149.04
2015	10592212	54.27	148.68
2016	10828518	55.77	152.79
2017	10855109	55.76	152.77
2018	10374894	53.59	146.82
2019	10738583	55.44	151.89
2020	10775347	55.4	151.78

AÑO	Volumen de agua facturado (m3)	Volumen de agua facturado per cápita (m3 / hab)	Volumen de agua facturado per cápita (l / hab-día)
2021	10424251	54.23	148.58
2022	10202083	53.73	147.21
<b>PROMEDIO</b>	<b>12110017.30</b>	<b>68.10</b>	<b>186.58</b>



### 7.1.4. NUEVAS DEMANDAS

#### 7.1.4.1. Nuevos desarrollos previstos en el avance del PGOU

Los nuevos desarrollos previstos en el plan general en redacción son los recogidos en los siguientes cuadros:

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. TERCARIO / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0

#### 7.1.4.2. Esquemas de conexión exterior.

El presente Avance incorpora una serie de planos de Ordenación de Infraestructuras que describen gráficamente la solución propuesta para la conexión exterior de los nuevos desarrollos previstos, correspondientes a los sectores urbanizables clasificados.

#### 7.1.4.3. Dotaciones de cálculo según la Norma CYII

Para los cálculos de demanda se han empleado las dotaciones previstas en el artículo IV.4.1 Dotaciones, demandas y caudales de cálculo de las NORMAS REDES DE ABASTECIMIENTO - CYII - V4.2021.

Tabla 47. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Zonas verdes (l/m <sup>2</sup> y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

#### 7.1.4.4. Nuevas demandas por sectores de Suelo Urbanizable

El caudal medio de suministro de cada sector se obtiene mediante la siguiente expresión:  $Q_m = D / 86.400$

Siendo: Qm Caudal medio (l/s)

Así mismo, el caudal punta es el resultante de aplicar al caudal medio el coeficiente punta instantáneo (Cp) correspondiente, indicado en la Tabla 48.

- $Q_p = Q_m \cdot C_p$

Tabla 48. Coeficientes punta instantáneos (Cp)

Tipo de red	Uso	Coficiente punta instantáneo
Red de aducción	Por gravedad aguas arriba del depósito regulador	1
	En impulsiones a depósito regulador	$\frac{24}{\text{horas de bombeo diarias}}$
Red de distribución	Demandas de usos urbano-residenciales, terciarios, dotacionales e industriales y riego de zonas verdes	$1.4 + \frac{2.8}{\sqrt{Q_m}} \leq 3$

Los caudales demandados por cada uno de los nuevos sectores se recogen en la siguiente tabla:

USO GLOBAL	VOLÚMENES EN DEPÓSITO (ADUCCIÓN)				
	SECTOR DE ABASTECIMIENTO	CAUDAL MEDIO (l/s)	CAUDAL MEDIO (m <sup>3</sup> /día)	VOLUMEN 12 H	VOLUMEN 24 H
RESIDENCIAL	CASCO URBANO - ESTE	40.30	3481.92	1740.96	3481.92
EMPRESARIAL	SUR M-407	6.94	599.21	299.603472	599.21
EMPRESARIAL	NORTE R5	4.27	368.62	184.312432	368.62
EMPRESARIAL	NORTE R5	24.86	2147.81	1073.904	2147.81

EMPRESARIAL	OESTE A-42	9.81	847.45	423.7248	847.45
EMPRESARIAL	ESTE A-42	8.72	753.82	376.9088	753.82
EMPRESARIAL	SUR M-407	12.86	1111.36	555.67989	1111.36
EMPRESARIAL	CASCO URBANO - ESTE	4.79	413.95	206.976	413.95
EMPRESARIAL	CASCO URBANO - ESTE	0.69	59.80	29.902368	59.80
		<b>113.24</b>	<b>9783.94</b>	<b>4862.07</b>	<b>9724.14</b>

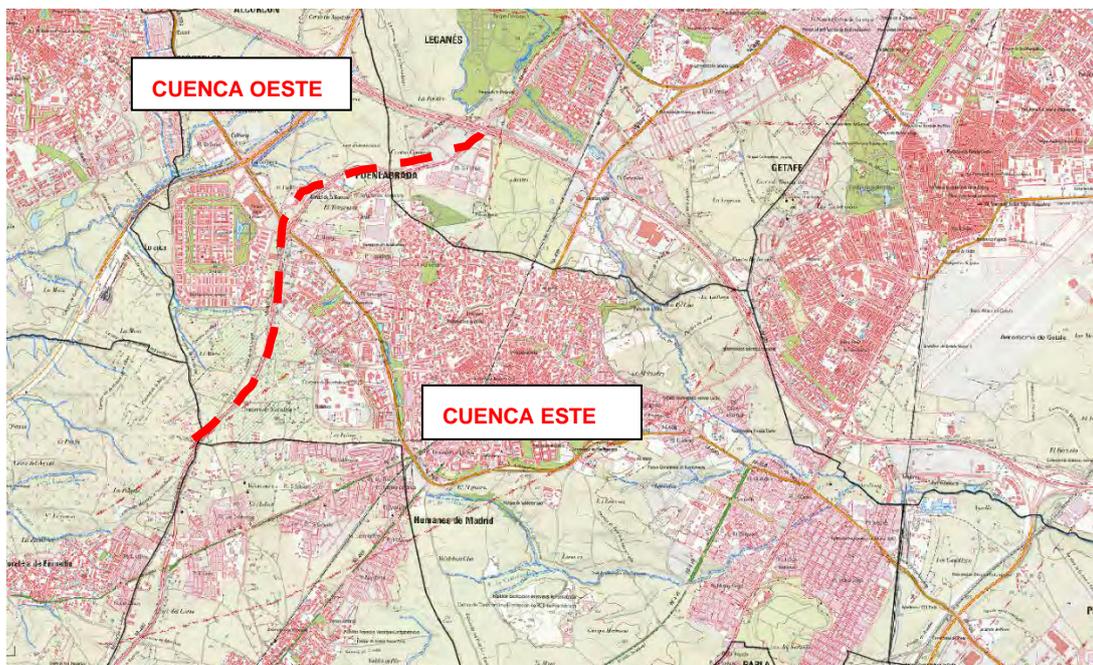
USO GLOBAL	DATOS URBANÍSTICOS							DOTACIONES		DEMANDAS ABASTECIMIENTO					
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. Terciario / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (l/m <sup>2</sup> edif. y día)	TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL (l/m <sup>2</sup> edif. y día)	CAUDAL MEDIO (l/sg)	CAUDAL MEDIO (m <sup>3</sup> /día)	COEFICIENTE PUNTA ADUCCIÓN	COEFICIENTE PUNTA DISTRIBUCIÓN	CAUDAL PUNTA ADUCCIÓN (l/sg)	CAUDAL PUNTA DISTRIBUCIÓN (l/sg)
RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083.00	8	8	40.30	3481.92	1	1.84	40.30	74.20
EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0.00	8	8	6.94	599.21	1	2.46	6.94	17.08
EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0.00	8	8	4.27	368.62	1	2.76	4.27	11.76
EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0.00	8	8	24.86	2147.81	1	1.96	24.86	48.76
EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0.00	8	8	9.81	847.45	1	2.29	9.81	22.50
EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0.00	8	8	8.72	753.82	1	2.35	8.72	20.49
EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0.00	8	8	12.86	1111.36	1	2.18	12.86	28.05
EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0.00	8	8	4.79	413.95	1	2.68	4.79	12.84
EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0.00	8	8	0.69	59.80	1	3.00	0.69	2.08
										<b>113.24</b>	<b>9783.94</b>			<b>113.24</b>	<b>237.75</b>



## 7.2. SANEAMIENTO

### 7.2.1. CUENCAS VERTIENTES

A la hora de comprender el funcionamiento de la red de saneamiento del municipio de Fuenlabrada, lo primero es analizar las cuencas naturales que conforman el espacio del municipio. El municipio de Fuenlabrada se encuentra situado en la divisoria de las cuencas del río Guadarrama y del río Manzanares, de manera que las líneas naturales de evacuación de las aguas residuales se estructuran en torno a dos cuencas vertientes:



- **CUENCA OESTE:** esta cuenca a la que pertenecen los suelos situados al oeste de la carretera M407, incluyendo el barrio Loranca, desagua en torno al arroyo Fregaceros y el Barranco de la Solana, tributarios del arroyo de la Reguera (que pertenecen a la cuenca del río Guadarrama)



- **CUENCA ESTE:** esta cuenca es a la que desaguan los suelos situados al este de la carretera M407, incluyendo todo el caso urbano de Fuenlabrada y los desarrollos industriales situados al este de la A42, las líneas de desagüe de esta cuenca la constituyen los arroyos Tajapiés, Aldehuela y fundamentalmente el arroyo Culebro (perteneciente a la cuenca del río Manzanares)



7.2.2. LA RED EXISTENTE

La Memoria de Información integrada en el presente Avance, junto con los Planos de Información sobre Infraestructuras que la acompañan, recogen una exhaustiva descripción gráfica de la red de saneamiento existente.

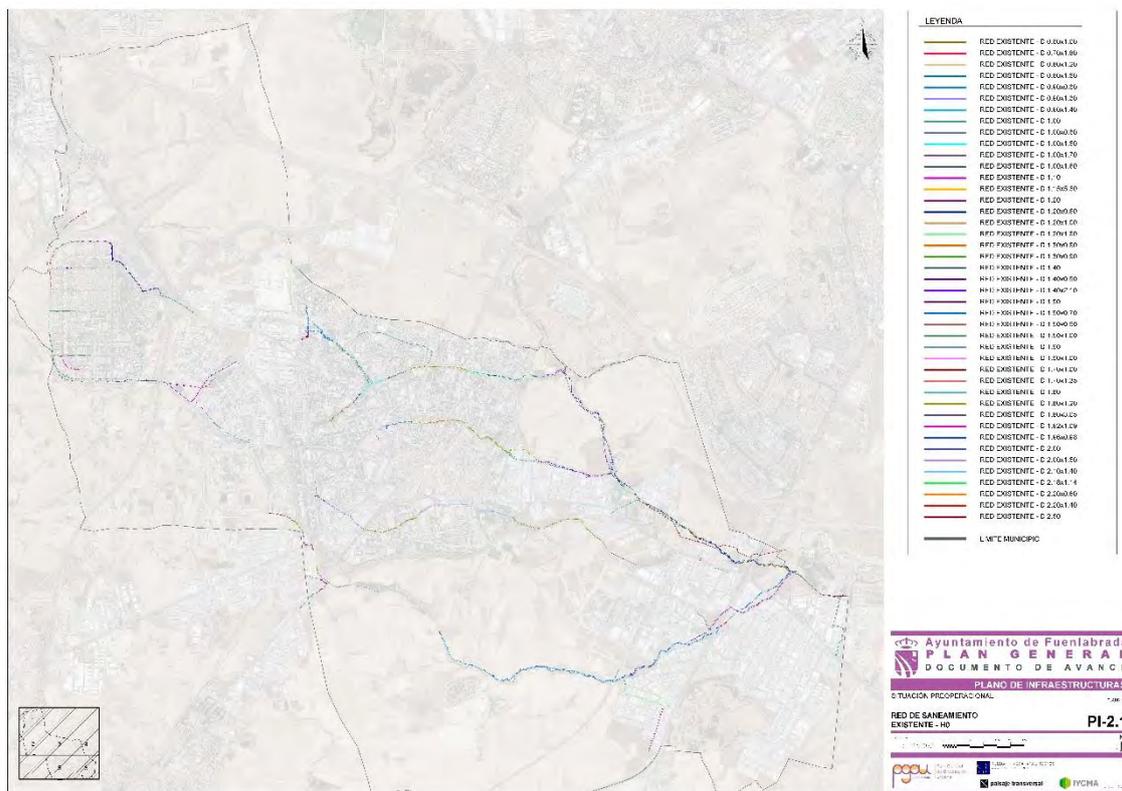


Figura 52. Red de saneamiento existente.

**7.2.3. CONVENIOS VIGENTES Y GESTIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO**

Actualmente los servicios de alcantarillado y depuración en el municipio de Fuenlabrada se gestionan de la siguiente manera:

- Titularidad de la red de saneamiento: Municipal
- Mantenimiento de la red de saneamiento: Canal de Isabel II
- Titularidad de las instalaciones de depuración: Canal de Isabel II
- Mantenimiento de las instalaciones de depuración: Canal de Isabel II

En la siguiente tabla se resumen los convenios vigentes suscritos entre el ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II que regulan la gestión de la red de alcantarillado municipal:

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Canal de Isabel II Alcorcón Fuenlabrada Móstoles	Convenio Administrativo de Cooperación para la Ejecución de las Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 19.225.000 €	2002
Canal de Isabel II Móstoles Fuenlabrada Alcorcón	Adenda al Convenio Administrativo de Cooperación para la Ejecución de las Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 15.775.000 €	2002
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio de Colaboración entre el Ayto. de Fuenlabrada, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Canon de alcantarillado: 1.233.798 €	2010
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Fuenlabrada al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Participación en el accionariado de Canal de Isabel II Gestión S.A.: 0,60791%	2012
Ayuntamiento de Fuenlabrada, Ente Público Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Convenio de ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan Sanea en el municipio de Fuenlabrada con cargo a cuota suplementaria, entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	El coste de las obras se estima en 62.020.122,80 €, IVA excluido, que se financiarán con cargo a cuota suplementaria	2020

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Fuenlabrada, Ente Público Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Adenda al Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la Comunidad de Madrid y Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Fuenlabrada, entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2020

**7.2.4. ACTUACIONES DE MEJORA DE LA RED CONTEMPLADAS EN EL PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO FUENLABRADA**

De acuerdo con el convenio de gestión de la red de alcantarillado firmado entre el Canal de Isabel II y el ayuntamiento de Fuenlabrada, se elaboró un Plan director de Saneamiento del municipio (redactado por la empresa TYPESA) con modelización de las redes de saneamiento existente con el fin de detectar posibles actuaciones a ejecutar para mejorar el funcionamiento de la red de saneamiento.

Las actuaciones contempladas en el plan director han dado como consecuencia la firma de un nuevo convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada para la ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan Sanea en el municipio, con una inversión prevista de 62 Millones de Euros (firmado en el año 2020).

Las actuaciones de mejora contempladas en el plan director de saneamiento se categorizaron por orden de prioridad en su ejecución en tres categorías (prioridad 1, prioridad 2 y prioridad 3), en el siguiente cuadro se recogen las actuaciones de prioridad 1 y 2 :

ACTUACIONES PRIORIDAD 1					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1A_001	CALLE CISTERNA	1	Desdoblamiento de unos tramos de alcantarillado urbano (en los perfiles se muestran los tramos que no se tocan) con nuevos diámetros variables entre 1.400 y 2.500, por falta de capacidad de la red.	1400 / 1500 / 1600 / 1800 / 2000 / 2500	814.222,74 €
<b>TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1</b>					<b>814.222,74 €</b>

ACTUACIONES PRIORIDAD 1 A					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1A_003	C/ COMUNIDAD DE MADRID Y ALREDEDORES	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por geometría irregular y falta de capacidad de la red.	400 / 1800 / 2000 / 2500	2.948.334,11 €
ALC_FUE_P1A_004	CALLES DEL TEIDE Y DE TURQUÍA	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 800 / 1400 / 1500 / 1800	860.231,13 €
ALC_FUE_P1A_005	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	1A	Desdoblamiento de unos tramos de alcantarillado urbano (en los perfiles se muestran los tramos que no se tocan) con nuevos diámetros variables entre 1.400 y 3.000, por falta de capacidad de la red.	1400 / 1500 / 2000 / 3000	2.361.739,96 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 1 A					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
			Adecuación del colector del polígono industrial El Palomo		
ALC_FUE_P1A_006	CALLE DE NICOLÁS COPÉRNICO	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 700 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600 / 700	218.513,15 €
ALC_FUE_P1A_007	CALLE DE MALAGA	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 1500 y 1800 mm, por alta de capacidad de la red.	1500 / 1800	144.810,54 €
<b>TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1A</b>					<b>6.533.628,89 €</b>

ACTUACIONES PRIORIDAD 1 B					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1B_001	C/ LEÓN, PONFERRADA, BÉLMEZ Y PIEDRAFITA	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 900 / 1000 / 1200	647.300,17 €
ALC_FUE_P1B_002	C/ VALDEÓN Y LA BAÑEZA	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 900 / 1500	357.897,09 €
ALC_FUE_P1B_003	C/ VALDEÓN	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 700 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600 / 700	293.062,42 €
ALC_FUE_P1B_005	C/ PORTUGAL	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600	227.143,75 €
ALC_FUE_P1B_006	C/ LEGANÉS	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 900 / 1000	226.651,69 €
ALC_FUE_P1B_007	C/CAMINO BAJO DE GETAFE Y ALREDEDORES	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 1100	341.808,32 €
ALC_FUE_P1B_008	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	1B	Regularización de tres tramos de alcantarillado urbano por colectores con diámetros variables entre 400 y 1000 mm por geometría irregular y falta de capacidad de la red	400 / 700 / 1000	323.567,98 €
ALC_FUE_P1B_011	C/ MÓSTOLES	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600 / 700 / 800	278.644,94 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 1B					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1B					2.696.076,36 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P2_001	C/FLORES DEL SIL Y LAGO CARUCEDO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 600 y 2000 mm, por falta de capacidad de la red.	600 / 700 / 800 / 1500 / 2000	1.753.364,32 €
ALC_FUE_P2_002	C/ FELIPE ASENJO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 1300 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1100 / 1300	829.409,73 €
ALC_FUE_P2_003	CALLE DE LA CORUÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1200 / 1300 / 1400	1.597.173,81 €
ALC_FUE_P2_004	CALLE DE LEÓN	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 700 / 900	385.266,81 €
ALC_FUE_P2_007	CALLE DE VILAFRANCA DEL BIERZO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 1000 / 1100 / 1200	511.356,67 €
ALC_FUE_P2_008	CALLE DE BEMBIBRE, BAÑEZA, TORERO Y FABERO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1200 / 1300 / 1400	821.389,69 €
ALC_FUE_P2_012	CALLES TELENO Y MATARROSA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 600 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	600/700/800 /1100	294.826,27 €
ALC_FUE_P2_026	CALLES E-PPI-7 Y BOLIVIA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600	217.319,32 €
ALC_FUE_P2_028	C/ DE LA VEGA, DE LA FUENTE Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/900/1100	755.614,89 €
ALC_FUE_P2_029	CALLE DE HUMANES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/700/800	115.059,65 €
ALC_FUE_P2_031	CALLE DE LA ARENA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600	111.592,64 €
ALC_FUE_P2_032	CALLE DE EXTREMADURA Y DE LOURDES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros	400/500/600 /700/800/900	400.866,92 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
			variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.		
ALC_FUE_P2_034	CALLE DE LAS PANADERAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900	416.207,98 €
ALC_FUE_P2_037	CALLE DE LUIS DE SAUQUILLO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/900	165.265,77 €
ALC_FUE_P2_045	CALLE DE EDUARDO MARCONI Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/900	410.136,69 €
ALC_FUE_P2_050	AVENIDA DE LOS ESTADOS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/1000/2500	136.095,82 €
ALC_FUE_P2_051	CALLE DE HONDURAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/1000/1300 /1800	739.966,77 €
ALC_FUE_P2_052	CALLE DE CANARIAS Y DE LEGANÉS	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /900	133.078,34 €
ALC_FUE_P2_053	CALLE DE MALAGA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200 /1300/1400	1.122.300,24 €
ALC_FUE_P2_054	C/ DE MIGUEL DE UNAMUNO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200	721.199,55 €
ALC_FUE_P2_060	CALLE DE LA FRAGUA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100	1.397.384,84 €
ALC_FUE_P2_061	CALLE SIERRA MAGÍNA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 900 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	900/1000/1100 /1200/1400/1500	219.527,64 €
ALC_FUE_P2_062	AVENIDA DE LA CANTUEÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red y regularización de pendiente en algunos tramos por geometría irregular de la red	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200 /1500	2.985.269,89 €
ALC_FUE_P2_063	M506 Y RURAL	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros	900/1000/1100	462.137,59 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
			variables entre 900 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.		
ALC_FUE_P2_066	RURAL	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 500 mm, por falta de capacidad de la red.	500	81.741,37 €
ALC_FUE_P2_068	CALLE DE LA HABANA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 800	80.590,06 €
ALC_FUE_P2_070	CALLES DE LIMA Y DE CUBA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600	177.411,74 €
ALC_FUE_P2_071	CALLE DE LIMA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 400 mm, por falta de capacidad de la red.	400	64.724,22 €
ALC_FUE_P2_072	AVENIDA DE LOS ANDES Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1400	748.314,67 €
ALC_FUE_P2_074	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /2000/2500	1.275.982,28 €
ALC_FUE_P2_077	AVENIDA DE LAS COMARCAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 500 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600	342.525,30 €
ALC_FUE_P2_079	AVENIDA DE ESPAÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1300/1800 /2000/2500	1.502.762,40 €
ALC_FUE_P2_081	CALLE DE CASTILLA LA VIEJA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	500/600/700 /800/1100/1400 /1500	2.119.571,27 €
ALC_FUE_P2_087	AVENIDA DE EUROPA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1500 /1800	982.594,83 €
ALC_FUE_P2_088	CALLE DE CACERES Y DE MÓSTOLES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/1000	505.914,37 €
ALC_FUE_P2_094	CALLE DE LA MEDICINA Y DE JUAN NEGRÍN	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 1200 y 2000 mm, por falta de capacidad de la red.	1200 / 2000	2.139.955,59 €
ALC_FUE_P2_096	TVSIA / CUESTA DE MÓSTOLES Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100	870.806,42 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P2_101	AVENIDA DE VERSALLES ALREDEDORES	Y 2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800	731.491,65 €
<b>TOTAL, INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 2</b>					<b>28.326.198,01 €</b>

### 7.2.5. DEPURADORAS QUE DAN SERVICIO AL MUNICIPIO

Como se ha indicado en el apartado 0.3.1 el municipio se estructura en torno a dos cuencas vertientes, siendo las aguas residuales generadas en el municipio conducidas mediante sendos emisarios a las siguientes depuradoras:

#### 7.2.5.1. EDAR Arroyo Culebro (Cuenca Oeste)

De acuerdo a la información existente en las fichas del Canal de Isabel II las características de la EDAR del Arroyo Culebro (cuenca Media Alta) son las siguientes:

*“La estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Arroyo Culebro Cuenca Media Alta está situada en la cuenca del río Manzanares, en el término municipal de Pinto. Las aguas residuales que trata la depuradora llegan a través de dos colectores, procedentes de Parla y Fuenlabrada.*

*Esta instalación está diseñada para atender las necesidades de más de 1.200.000 he (habitantes equivalentes). Además, es capaz de tratar hasta 129.600 m3/día de agua residual, de producir 30.240 m3/día de agua regenerada para uso en riegos de parques y jardines, y, a través de un tratamiento terciario avanzado, generar 12.400 m3/día de agua regenerada de alta calidad -mediante membranas de ultrafiltración y ósmosis inversa- para su utilización en procesos industriales especiales, lo que la diferencia del resto de instalaciones de depuración de la Comunidad de Madrid y la convierte en un referente en España para la regeneración de aguas residuales depuradas.”*

*La EDAR dispone de un sistema de autoabastecimiento energético basado en el biogás producido en el tratamiento de los lodos generados en el proceso de depuración.*

*En esta instalación el agua residual pasa por diferentes procesos que permitirán su utilización posterior en el riego de zonas verdes, usos industriales o baldeo de calles, según los criterios marcados por la legislación vigente en materia de agua regenerada.”*



#### 7.2.5.2. EDAR La Reguera (Cuenca Este)

De acuerdo a la información existente en las fichas del Canal de Isabel II las características de la EDAR de la Reguera son las siguientes:

“Situada en la cuenca del río Guadarrama, en el término municipal de Móstoles, la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de La Reguera presta servicio a las localidades de Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón.

La instalación, que comenzó a operar en 2009, está diseñada para tratar un caudal de 80.353 m<sup>3</sup> al día y depura actualmente el agua correspondiente a unas 100.000 viviendas de los municipios antes mencionados.

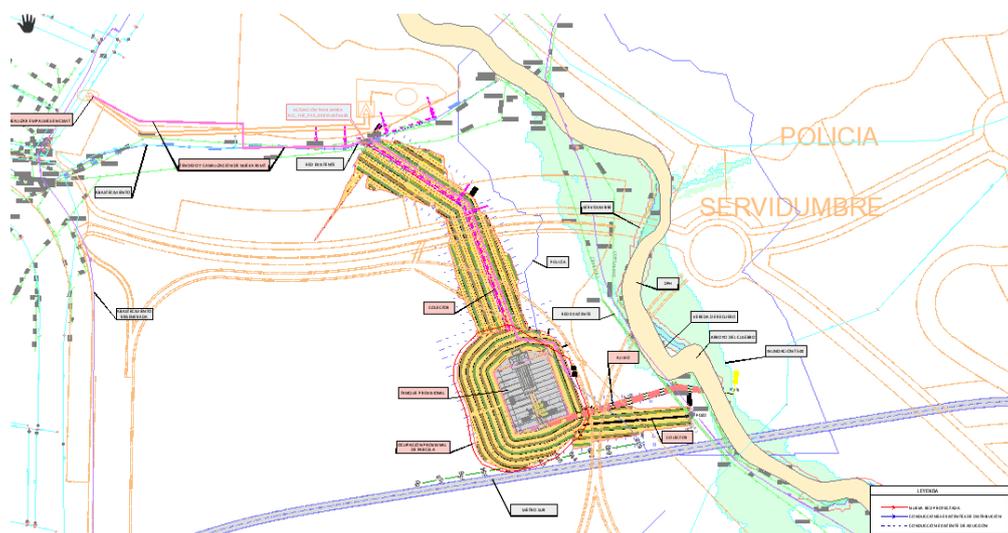
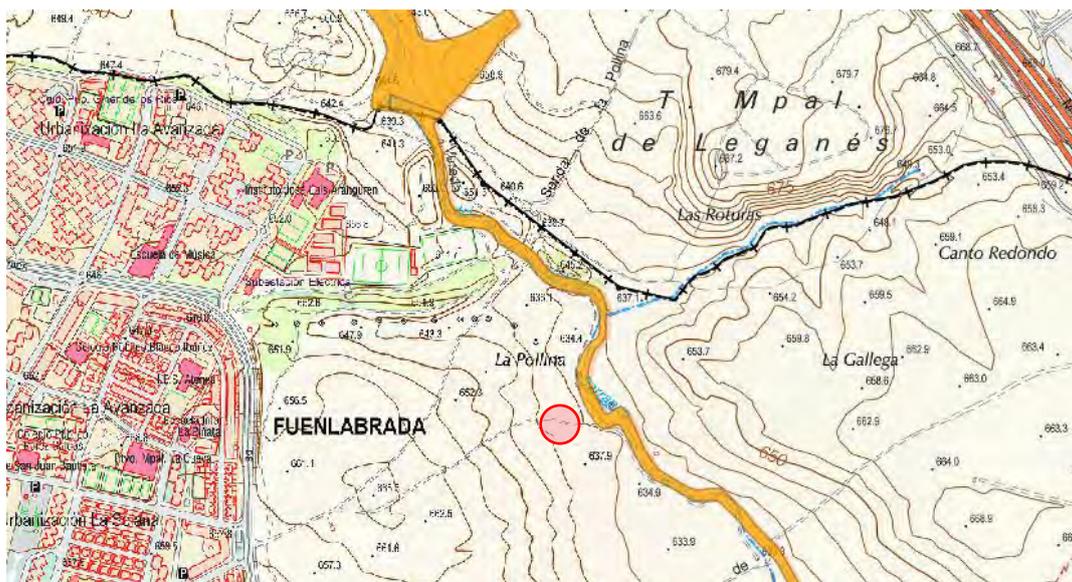
En esta instalación se puede someter el agua a un proceso de tratamiento terciario que permita su utilización posterior en el riego de zonas verdes, usos industriales o baldeo de calles.”



### 7.2.6. GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

Dado que el sistema de alcantarillado del casco urbano de Fuenlabrada es mayoritariamente unitario, está prevista la ejecución de un tanque de tormentas en la margen izquierda del arroyo Culebro con el fin de lograr una mejor gestión de las aguas de tormenta que se evacuan por la red, con las siguientes dimensiones:

- Ancho: 60 m
- Largo: 71 m
- Altura lámina de agua: 5 m
- Volumen útil: 21.300 m<sup>3</sup>



**7.2.7. MEDICIONES**

En base a la cartografía de redes del Canal de Isabel II se han medido las principales longitudes de las redes existentes (con diámetro igual o mayor a 500 mm, lo que excluye las redes secundarias ) siendo el cuadro resumen el siguiente:

MEDICIONES SANEAMIENTO	
Diámetro	L (m)
0,50	26298,32
0,60	16621,2
0,60X1,00	343,63
0,70	3120,83
0,70X1,80	35,89
0,75	38,99
0,80	14538,01
0,80X1,20	261,92
0,80X1,50	222
0,90X0,60	4549,03
0,90X1,30	512,25

MEDICIONES SANEAMIENTO	
Diámetro	L (m)
0,90X1,40	179,26
1,00	8888
1,00X0,60	168,18
1,00X1,50	459,69
1,00X1,70	423,88
1,00X1,80	202,64
1,10	309,24
1,15X5,60	38,86
1,20	5223,9
1,20X0,80	5334,23
1,20X1,00	144,99
1,20X1,80	1863,58
1,30X0,80	356,56
1,30X0,90	79,01
1,40	9,12
1,40X0,90	929,94
1,40X2,10	1314,97
1,50	650,2
1,50X0,70	1028,98
1,50X0,90	453,66
1,50X1,00	3604
1,60	534,82
1,60X1,00	75,27
1,70X1,00	161,14
1,70X1,35	162,3
1,80	2287,26
1,80X1,20	4978
1,80X3,05	8,17
1,92X1,09	55,2
1,96X0,98	49,77
2,00	2894,51
2,00X1,50	91,04
2,10X1,40	1138,19
2,18X1,14	55,09
2,20X0,80	10,13
2,20X1,40	84,08
2,50	2172,11
TOTAL	112962,04 m / 112.96 Km

**7.2.8. NUEVOS CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES GENERADOS**

**7.2.8.1. Nuevos desarrollos previstos en el avance del PGOU**

Los nuevos desarrollos previstos en el plan general en redacción son los recogidos en los siguientes cuadros:

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m²s)	SUPERFICIE SECTOR (m²s)	E m²c/m²s	REDES EXTERIORES (m²)	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. TERCIARIO / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0

### 7.2.8.2. Esquemas de conexión exterior.

El presente Avance incorpora una serie de planos de Ordenación de Infraestructuras que describen gráficamente la solución propuesta para la conexión exterior de los nuevos desarrollos previstos, correspondientes a los sectores urbanizables clasificados.

### 7.2.8.3. Cálculo de nuevos caudales.

Los caudales de aguas residuales generados en los nuevos sectores se han calculado en base a lo dispuesto en las normas para Redes de Saneamiento. Versión 3 – 2020 del Canal de Isabel II.

En dicha norma se recoge en su artículo III.5.2 determinación de los caudales de Diseño lo siguiente:

*“Las conducciones que forman parte de un sistema integral de saneamiento deberán diseñarse de manera que se consideren en su cálculo la totalidad de las aguas residuales generadas en las zonas atendidas por las mismas y las aguas de lluvia asociadas a un período de retorno de 10 años.*

*Las aguas residuales evacuadas por las conducciones podrán ser de procedencia diversa, debiendo considerarse de forma expresa en el cálculo, al menos, las reflejadas en las “Normas para Redes de Abastecimiento. Versión 4. 2020”, o en sus posibles futuras modificaciones, de los siguientes orígenes:*

- *Domésticas o de consumo urbano residencial (se considerarán de manera independiente edificaciones univivienda y multivivienda).*
- *Usos terciarios, dotacionales e industriales.*

Así mismo, en el artículo III.5.3 se incluyen las siguientes consideraciones:

*Las dotaciones de cálculo de abastecimiento a emplear en los proyectos de redes nuevas de alcantarillado de Canal de Isabel II serán las indicadas en las “Normas para Redes de Abastecimiento. Versión 4. 2020” o en sus posibles futuras modificaciones.*

*Los coeficientes de retorno a aplicar a dichas dotaciones, para los distintos usos considerados, serán los siguientes:*

**Tabla 5. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro**

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

*Nota: No se incluye el uso de zonas verdes al considerarse un coeficiente de retorno de 0 para el mismo.*

”

Por lo tanto, en base a los caudales de abastecimiento demandados (calculados en el apartado 2.3.2.2 del presente documento, y a los coeficientes de retorno explicados anteriormente se obtienen los siguientes caudales de aguas residuales generados por sector:

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	CAUDAL MEDIO ABASTECIMIENTO		COEFICIENTE DE RETORNO		CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES			
			VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (l/sg)	TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL (l/sg)	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (l/m2 edif. y día)	TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL (l/m2 edif. y día)	CAUDAL MEDIO (l/sg)	CAUDAL MEDIO (m3/día)	COEFICIENTE PUNTA	CAUDAL PUNTA (l/sg)
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	28.55	11.75	0.95	0.855	37.17	3211.35	1.86	69.22
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	0.00	6.94	0.95	0.855	5.93	512.32	2.26	13.38
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	0.00	4.27	0.95	0.855	3.65	315.17	2.44	8.89
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	0.00	24.86	0.95	0.855	21.25	1836.38	1.95	41.38
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	0.00	9.81	0.95	0.855	8.39	724.57	2.15	18.05
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	0.00	8.72	0.95	0.855	7.46	644.51	2.19	16.31
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	0.00	12.86	0.95	0.855	11.00	950.21	2.08	22.90
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	0.00	4.79	0.95	0.855	4.10	353.93	2.39	9.79
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	0.00	0.69	0.95	0.855	0.59	51.13	3.00	1.78
							<b>99.53</b>	<b>8599.58</b>		<b>201.71</b>



## 7.2.9. NUEVOS CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES GENERADOS

### 7.2.9.1. Precipitaciones de diseño

La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento publicó en 1999 la monografía “Máximas lluvias diarias en la España peninsular”. En ella se desarrolla una metodología que permite obtener las máximas precipitaciones en un determinado lugar de España partiendo de sus coordenadas geográficas o UTM en función de los distintos períodos de retorno.

A partir de los mapas, incluidos en dicha publicación, se estima los valores del coeficiente de variación  $C_v$  y de  $\bar{P}$  (máxima precipitación diaria anual).

- $C_v = 0.335$
- $P = 36$

Para el periodo de retorno deseado  $T$  y el valor de  $C_v$ , se obtiene el cuantil regional  $Y_t$ , mediante la aplicación directa de los valores que se especifican en la tabla 7.1.

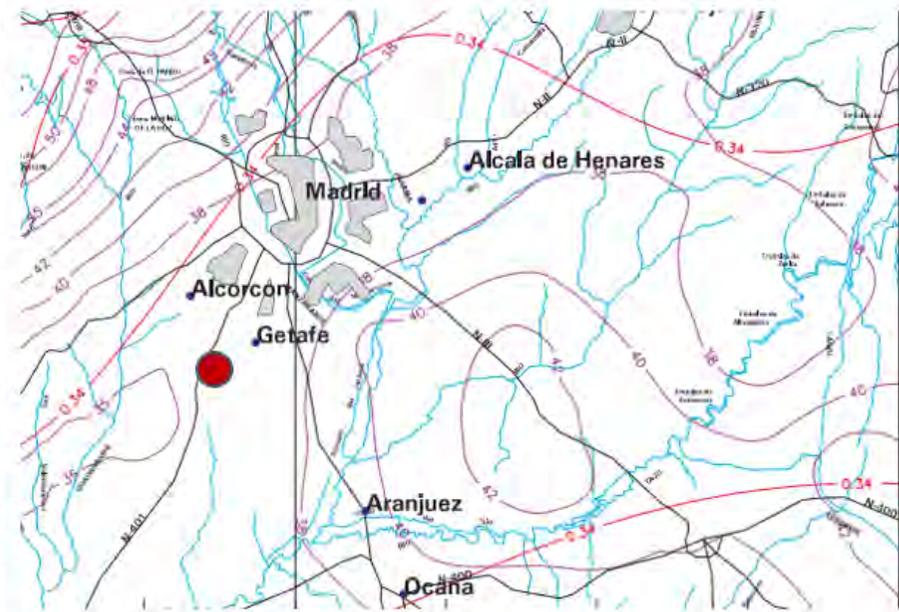
Multiplicando el cuantil regional  $Y_t$  por el valor medio  $P$ , obteniendo  $X_t$ , es decir, el cuantil local buscado ó  $P_T$ .



P <sub>d</sub> (mm/día) <sub>d</sub>	C <sub>v</sub> <sub>d</sub>	Precipitación-diaría-(mm/día) <sub>d</sub>															
		2 <sub>d</sub>		5 <sub>d</sub>		10 <sub>d</sub>		25 <sub>d</sub>		50 <sub>d</sub>		100 <sub>d</sub>		200 <sub>d</sub>		500 <sub>d</sub>	
		γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	Años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>	γ <sub>T</sub> <sub>d</sub>	años <sub>d</sub>
36 <sub>d</sub>	0,335 <sub>d</sub>	0,923 <sub>d</sub>	33,21 <sub>d</sub>	1,215 <sub>d</sub>	43,74 <sub>d</sub>	1,431 <sub>d</sub>	51,498 <sub>d</sub>	1,725 <sub>d</sub>	62,062 <sub>d</sub>	1,946 <sub>d</sub>	70,038 <sub>d</sub>	2,197 <sub>d</sub>	79,092 <sub>d</sub>	2,457 <sub>d</sub>	88,452 <sub>d</sub>	2,808 <sub>d</sub>	101,088 <sub>d</sub>

C <sub>v</sub> <sub>d</sub>	PERIODO-DE-RETORNO-EN-AÑOS-(T) <sub>d</sub>							
	2 <sub>d</sub>	5 <sub>d</sub>	10 <sub>d</sub>	25 <sub>d</sub>	50 <sub>d</sub>	100 <sub>d</sub>	200 <sub>d</sub>	500 <sub>d</sub>
0,3 <sub>d</sub>	0,935 <sub>d</sub>	1,194 <sub>d</sub>	1,377 <sub>d</sub>	1,625 <sub>d</sub>	1,823 <sub>d</sub>	2,022 <sub>d</sub>	2,251 <sub>d</sub>	2,541 <sub>d</sub>
0,31 <sub>d</sub>	0,932 <sub>d</sub>	1,198 <sub>d</sub>	1,385 <sub>d</sub>	1,640 <sub>d</sub>	1,854 <sub>d</sub>	2,068 <sub>d</sub>	2,296 <sub>d</sub>	2,602 <sub>d</sub>
0,32 <sub>d</sub>	0,929 <sub>d</sub>	1,202 <sub>d</sub>	1,400 <sub>d</sub>	1,671 <sub>d</sub>	1,884 <sub>d</sub>	2,098 <sub>d</sub>	2,342 <sub>d</sub>	2,663 <sub>d</sub>
0,33 <sub>d</sub>	0,927 <sub>d</sub>	1,209 <sub>d</sub>	1,415 <sub>d</sub>	1,686 <sub>d</sub>	1,915 <sub>d</sub>	2,144 <sub>d</sub>	2,388 <sub>d</sub>	2,724 <sub>d</sub>
0,34 <sub>d</sub>	0,924 <sub>d</sub>	1,213 <sub>d</sub>	1,423 <sub>d</sub>	1,717 <sub>d</sub>	1,930 <sub>d</sub>	2,174 <sub>d</sub>	2,434 <sub>d</sub>	2,785 <sub>d</sub>
0,35 <sub>d</sub>	0,921 <sub>d</sub>	1,217 <sub>d</sub>	1,438 <sub>d</sub>	1,732 <sub>d</sub>	1,961 <sub>d</sub>	2,220 <sub>d</sub>	2,480 <sub>d</sub>	2,831 <sub>d</sub>
0,36 <sub>d</sub>	0,919 <sub>d</sub>	1,225 <sub>d</sub>	1,446 <sub>d</sub>	1,747 <sub>d</sub>	1,991 <sub>d</sub>	2,251 <sub>d</sub>	2,525 <sub>d</sub>	2,892 <sub>d</sub>
0,37 <sub>d</sub>	0,917 <sub>d</sub>	1,232 <sub>d</sub>	1,461 <sub>d</sub>	1,778 <sub>d</sub>	2,022 <sub>d</sub>	2,281 <sub>d</sub>	2,571 <sub>d</sub>	2,953 <sub>d</sub>
0,38 <sub>d</sub>	0,914 <sub>d</sub>	1,240 <sub>d</sub>	1,469 <sub>d</sub>	1,793 <sub>d</sub>	2,052 <sub>d</sub>	2,327 <sub>d</sub>	2,617 <sub>d</sub>	3,014 <sub>d</sub>
0,39 <sub>d</sub>	0,912 <sub>d</sub>	1,243 <sub>d</sub>	1,484 <sub>d</sub>	1,808 <sub>d</sub>	2,083 <sub>d</sub>	2,357 <sub>d</sub>	2,663 <sub>d</sub>	3,067 <sub>d</sub>
0,4 <sub>d</sub>	0,909 <sub>d</sub>	1,247 <sub>d</sub>	1,492 <sub>d</sub>	1,839 <sub>d</sub>	2,113 <sub>d</sub>	2,403 <sub>d</sub>	2,708 <sub>d</sub>	3,128 <sub>d</sub>
0,41 <sub>d</sub>	0,906 <sub>d</sub>	1,255 <sub>d</sub>	1,507 <sub>d</sub>	1,854 <sub>d</sub>	2,144 <sub>d</sub>	2,434 <sub>d</sub>	2,754 <sub>d</sub>	3,189 <sub>d</sub>
0,42 <sub>d</sub>	0,904 <sub>d</sub>	1,259 <sub>d</sub>	1,514 <sub>d</sub>	1,884 <sub>d</sub>	2,174 <sub>d</sub>	2,480 <sub>d</sub>	2,800 <sub>d</sub>	3,250 <sub>d</sub>
0,43 <sub>d</sub>	0,901 <sub>d</sub>	1,263 <sub>d</sub>	1,534 <sub>d</sub>	1,900 <sub>d</sub>	2,205 <sub>d</sub>	2,510 <sub>d</sub>	2,846 <sub>d</sub>	3,311 <sub>d</sub>
0,44 <sub>d</sub>	0,898 <sub>d</sub>	1,270 <sub>d</sub>	1,541 <sub>d</sub>	1,915 <sub>d</sub>	2,220 <sub>d</sub>	2,556 <sub>d</sub>	2,892 <sub>d</sub>	3,372 <sub>d</sub>
0,45 <sub>d</sub>	0,896 <sub>d</sub>	1,274 <sub>d</sub>	1,549 <sub>d</sub>	1,945 <sub>d</sub>	2,251 <sub>d</sub>	2,586 <sub>d</sub>	2,937 <sub>d</sub>	3,433 <sub>d</sub>
0,46 <sub>d</sub>	0,894 <sub>d</sub>	1,278 <sub>d</sub>	1,564 <sub>d</sub>	1,961 <sub>d</sub>	2,281 <sub>d</sub>	2,632 <sub>d</sub>	2,983 <sub>d</sub>	3,494 <sub>d</sub>
0,47 <sub>d</sub>	0,892 <sub>d</sub>	1,286 <sub>d</sub>	1,579 <sub>d</sub>	1,991 <sub>d</sub>	2,312 <sub>d</sub>	2,663 <sub>d</sub>	3,044 <sub>d</sub>	3,555 <sub>d</sub>
0,48 <sub>d</sub>	0,89 <sub>d</sub>	1,289 <sub>d</sub>	1,595 <sub>d</sub>	2,007 <sub>d</sub>	2,342 <sub>d</sub>	2,708 <sub>d</sub>	3,098 <sub>d</sub>	3,616 <sub>d</sub>
0,49 <sub>d</sub>	0,887 <sub>d</sub>	1,293 <sub>d</sub>	1,603 <sub>d</sub>	2,022 <sub>d</sub>	2,373 <sub>d</sub>	2,739 <sub>d</sub>	3,128 <sub>d</sub>	3,677 <sub>d</sub>
0,5 <sub>d</sub>	0,885 <sub>d</sub>	1,297 <sub>d</sub>	1,610 <sub>d</sub>	2,052 <sub>d</sub>	2,403 <sub>d</sub>	2,785 <sub>d</sub>	3,189 <sub>d</sub>	3,738 <sub>d</sub>
0,51 <sub>d</sub>	0,883 <sub>d</sub>	1,301 <sub>d</sub>	1,625 <sub>d</sub>	2,068 <sub>d</sub>	2,434 <sub>d</sub>	2,815 <sub>d</sub>	3,220 <sub>d</sub>	3,799 <sub>d</sub>
0,52 <sub>d</sub>	0,881 <sub>d</sub>	1,308 <sub>d</sub>	1,640 <sub>d</sub>	2,098 <sub>d</sub>	2,464 <sub>d</sub>	2,861 <sub>d</sub>	3,281 <sub>d</sub>	3,860 <sub>d</sub>

Tabla-7.1--Cuantiles-γ<sub>T</sub>-de-la-Ley-SQRT-ET-max, también denominados Factores de Amplificación-KT, en el "Mapa para el Cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular" (1997).





Método	Precipitaciones 24 h (mm)						
	T5	T10	T25	T50	T100	T200	T500
Mapa Mº Fomento	43,74	51,50	62,08	70,04	79,09	88,45	101,09

**7.2.9.2. Intensidades de cálculo**

Para el cálculo de los caudales de escorrentía asociados al ámbito del proyecto se ha seguido la metodología incluida en el Anexo 4 de las Normas para Redes de Saneamiento (versión 2020), que emplea el Método Racional.

Criterios de diseño:

- Periodo de retorno de diseño de 10 años.
- Tiempo de concentración de la cuenca urbana: 20 minutos.
- Pd (T10) = 51.50 mm/día
- Coeficiente de escorrentía medio: 0.69

t=	20.0	minutos	0.33	h	
l1/l0=	10				
Pd=	51.50				
ld=Pd/24=	2.15				
lt	$lt/ld = (l1/l0)^{(((28^{0,1}) - t^{0,1}) / ((28^{0,1}) - 1))}$			Fint	18.34
lt=	39.35				
K=	1.20				
QP=(K*Ce*lt*A)/3,6					

**7.2.9.3. Cálculo de caudales de aguas pluviales por sector**

Para el cálculo de las aguas pluviales se ha empleado la fórmula correspondiente al método racional:

$$QP = (K * Ce * lt * A) / 3,6$$

Para tener en cuenta el efecto del cambio climático que está aumentando la torrencialidad en las precipitaciones se ha adoptado un coeficiente de amplificación de 1.58 (aplicado en los Planes Directores de Saneamiento del CYII)

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:



SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	DATOS URBANÍSTICOS							COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA MEDIO (*)	INTENSIDAD DISEÑO (mm/h)		CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES	
			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. TERCARIO / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS		T10 (**)	T10 - CAMB.CLIMÁTICO (**)	CAUDAL PUNTA T10 (m <sup>3</sup> /sg)	CAUDAL PUNTA T10 CAMB.CLIMÁTICO (m <sup>3</sup> /sg)
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083.00	0.69	39.35	62.17	4.87	7.69
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0.00	0.69	39.35	62.17	1.70	2.69
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0.00	0.69	39.35	62.17	1.05	1.66
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0.00	0.69	39.35	62.17	6.11	9.65
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0.00	0.69	39.35	62.17	2.41	3.81
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0.00	0.69	39.35	62.17	2.14	3.39
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0.00	0.69	39.35	62.17	3.13	4.95
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0.00	0.69	39.35	62.17	1.12	1.77
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0.00	0.69	39.35	62.17	1.80	2.84
												24.34	38.45	



### 7.2.9.4. Sistemas de drenaje sostenible y de laminación de caudales de vertido

Con carácter general los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores aprobados deberán contar con sistemas de drenaje sostenible, como sistemas de reutilización de agua pluvial, sistemas de infiltración, pavimentos permeables o sistemas similares.

Así mismo, dado el incremento en el caudal punta que genera la urbanización del suelo (que hace que se pase de coeficientes de escorrentía de 0.25 a 0.69) se deberán estudiar sistemas de laminación interiores en los sectores que permitan disminuir los caudales punta generados.

## 7.3. AGUA REUTILIZABLE

### 7.3.1. LA RED EXISTENTE

Fuenlabrada dispone de una extensa red de agua regenerada para riego, que se alimenta mediante una triple conducción (de 500 mm / 500 mm y 800 mm) que discurre en paralelo al cauce del arroyo Culebro hasta el punto de unión del arroyo de la Aldehuela con este, punto desde el que se bifurcan dos conducciones de 500 mm que dan servicio al polígono de la Cantueña y que posteriormente discurre en paralelo al Barranco de Loranca y al arroyo de Tajapiés y la de 600 mm que da servicio al casco urbano de Fuenlabrada.

La Memoria de Información integrada en el presente Avance, junto con los Planos de Información sobre Infraestructuras que la acompañan, recogen una exhaustiva descripción gráfica de la red de agua regenerada existente.

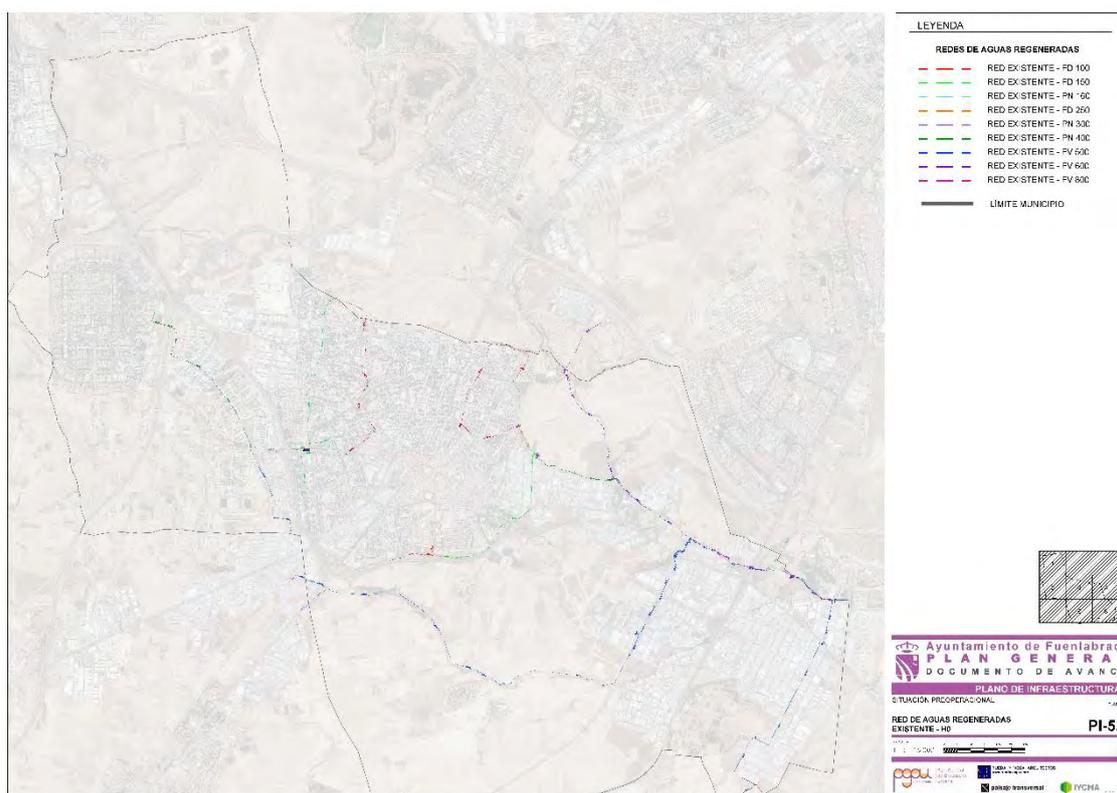


Figura 53. Red de agua reutilizable existente.

Esta extensa red de agua regenerada, ya en funcionamiento, permite una gestión sostenible de gran parte de las zonas verdes municipales, al recibir agua regenerada para riego desde el tratamiento terciario de la EDAR del Arroyo Culebro de acuerdo a los convenios firmados con el Canal de Isabel II, detallados en la siguiente tabla.

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayto. de Fuenlabrada para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2006
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada HOLMEN PAPER	Convenio entre Holmen Paper y el Canal de Isabel II para el abastecimiento de agua regenerada a la fábrica de papel reciclado de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 12.742.325 €	2008

### 7.3.2. DEPÓSITOS Y GRUPOS DE PRESIÓN

El funcionamiento de la red interior del casco urbano se regula desde dos depósitos y grupos de presión situados en las calles en la Avenida de la Hispanidad y en la calle Francia con la Avenida de Europa.

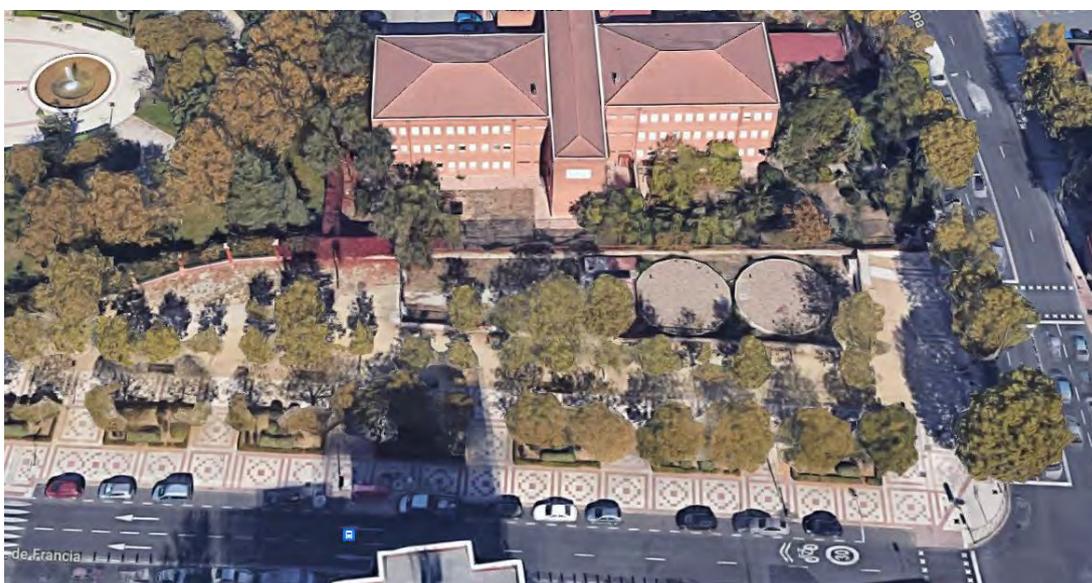


Figura 54. Depósito y grupo de presión Avenida de Europa

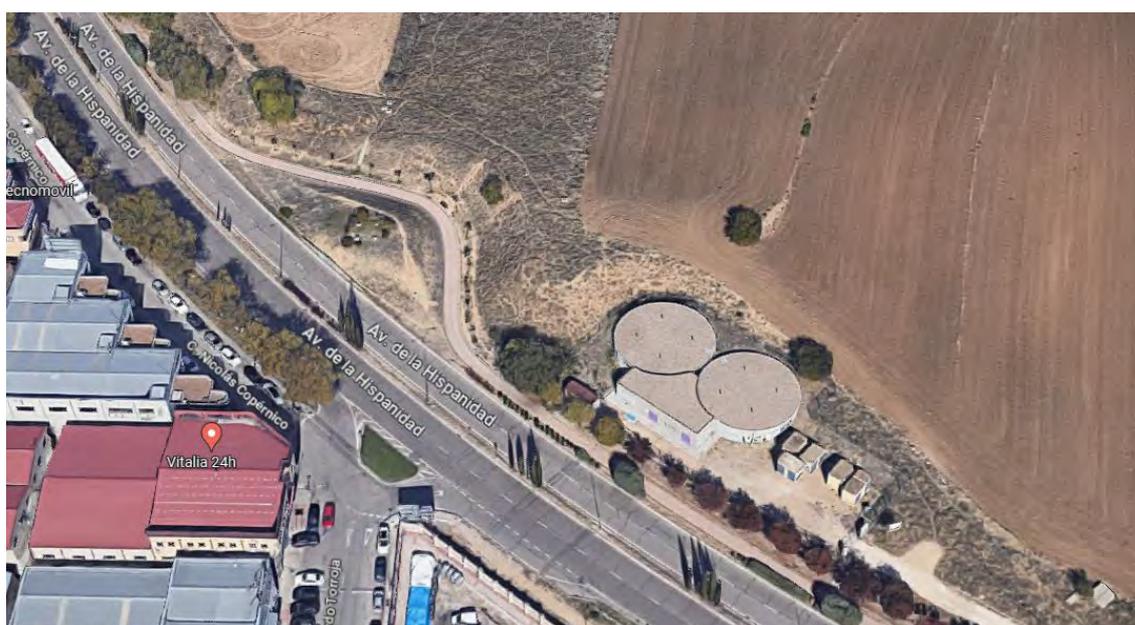


Figura 55. Depósito y grupo de presión Avenida de la Hispanidad

Sería deseable incorporar los suelos urbanos de Loranca al sistema de agua regenerada, o bien mediante la traída de agua regenerada desde la EDAR de la Reguera (depuradora en la que son tratadas las aguas residuales de este barrio), o bien mediante la prolongación de la red existente e instalación de otro depósitos o grupos de presión desde la que se regule dicha red.

### 7.3.3. MEDICIONES

En base a la cartografía de redes del Canal de Isabel II se han medido las principales longitudes de las redes existentes siendo el cuadro resumen el siguiente:

MEDICIONES AGUAS REGENERADAS	
TIPO	MEDICIÓN (m)
FD 100	5649,89
FD 150	5517,69
FD 250	265,71
FV 500	13720,82
FV 600	3394,69
FV 800	1815,28
PN 160	1702,35
PN 300	1302,36
PN 400	3062,68
TOTAL	36431,47

### 7.3.4. UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y RED DE AGUA REGENERADA

En la imagen siguiente se puede apreciar la distribución de la red de agua regenerada actual, así mismo se puede comprobar como uno de los objetivos del nuevo plan debería ser extender la cobertura de agua regenerada al barrio de Loranca, único gran desarrollo residencial que faltaría por cubrir.

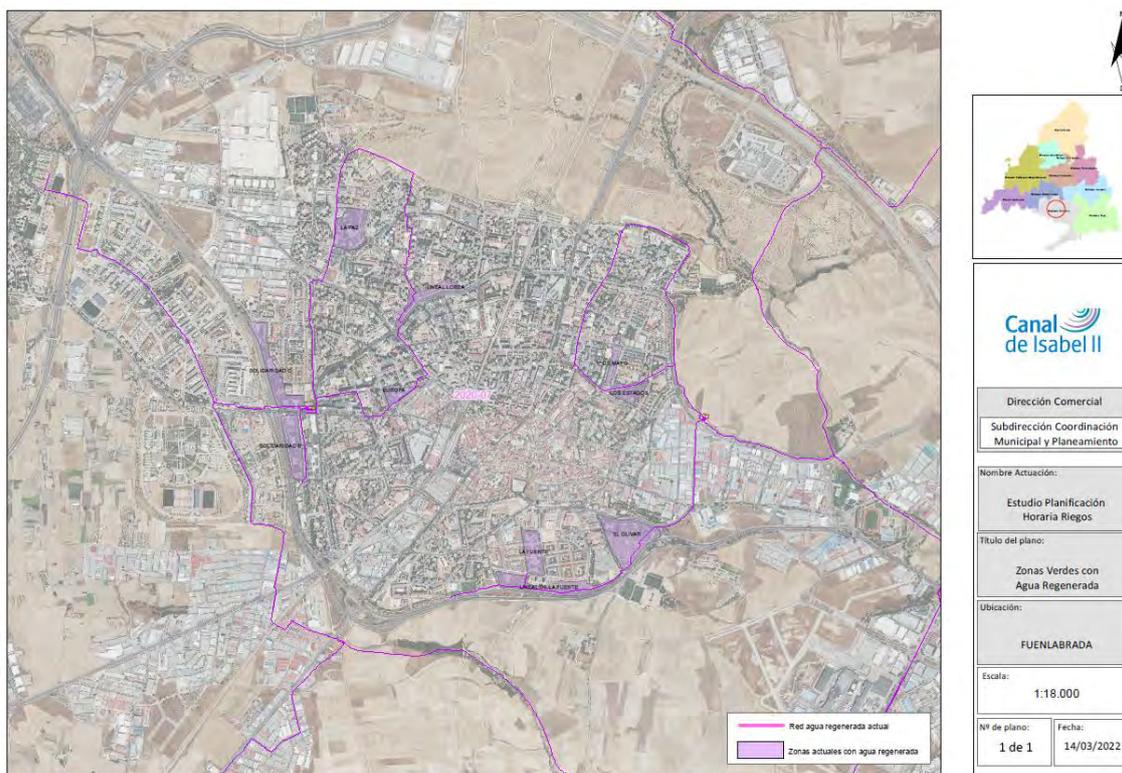


Figura 56. Zonas verdes regadas con agua regenerada

**7.3.5. NUEVAS DEMANDAS**

Se incluyen a continuación los nuevos caudales demandados por los sectores en base a las Normas de Agua Regenerada del CYII

SECTOR	NOMBRE	DOTACIONES	DEMANDAS RIEGO					
		RIEGO (l/m <sup>2</sup> y día)	CAUDAL MEDIO (l/sg)	CAUDAL MEDIO (m <sup>3</sup> /día)	COEFICIENTE PUNTA ADUCCIÓN	COEFICIENTE PUNTA DISTRIBUCIÓN	CAUDAL PUNTA ADUCCIÓN (l/sg)	CAUDAL PUNTA DISTRIBUCIÓN (l/sg)
SUS-R1	LA POLLINA	1.5	1.13	97.93	1	3.00	1.13	3.40
SUS-E1	CALLE OLMO	1.5	0.20	16.85	1	3.00	0.20	0.59
SUS-E2	FUENSANTA	1.5	0.12	10.37	1	3.00	0.12	0.36
SUS-E3	VALDETOCINO	1.5	0.70	60.41	1	3.00	0.70	2.10
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	1.5	0.28	23.83	1	3.00	0.28	0.83
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	1.5	0.25	21.20	1	3.00	0.25	0.74
SUS-T1	CALLE SAUCE	1.5	0.36	31.26	1	3.00	0.36	1.09
SUS-T2	LA OLIVILLA	1.5	0.13	11.64	1	3.00	0.13	0.40
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	1.5	0.02	1.68	1	3.00	0.02	0.06
			<b>3.18</b>	<b>275.17</b>			<b>3.18</b>	<b>9.55</b>



SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	DATOS URBANÍSTICOS								DOTACIONES	DEMANDAS RIEGO					
			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. TERCARIO / INDUSTRIAL	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL REDES LOCALES (30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)	ZONAS VERDES LOCALES (15 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )		RIEGO (l/m <sup>2</sup> y día)	CAUDAL MEDIO (l/sg)	CAUDAL MEDIO (m <sup>3</sup> /día)	COEFICIENTE PUNTA ADUCCIÓN	COEFICIENTE PUNTA DISTRIBUCIÓN	CAUDAL PUNTA ADUCCIÓN (l/sg)
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	308,300.00	126,940.00	0.00	130,572.00	65,286.00	172,022.00	1.5	1.13	97.93	1	3.00	1.13	3.40
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.00	74,900.87	0.00	22,470.26	11,235.13	0.00	1.5	0.20	16.85	1	3.00	0.20	0.59
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.00	46,078.11	0.00	13,823.43	6,911.72	0.00	1.5	0.12	10.37	1	3.00	0.12	0.36
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.00	268,476.00	0.00	80,542.80	40,271.40	0.00	1.5	0.70	60.41	1	3.00	0.70	2.10
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.00	105,931.20	0.00	31,779.36	15,889.68	0.00	1.5	0.28	23.83	1	3.00	0.28	0.83
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.00	94,227.20	0.00	28,268.16	14,134.08	0.00	1.5	0.25	21.20	1	3.00	0.25	0.74
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.00	138,919.97	0.00	41,675.99	20,838.00	55,810.00	1.5	0.36	31.26	1	3.00	0.36	1.09
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.00	51,744.00	0.00	15,523.20	7,761.60	0.00	1.5	0.13	11.64	1	3.00	0.13	0.40
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.00	7,475.59	0.00	2,242.68	1,121.34	183,268.00	1.5	0.02	1.68	1	3.00	0.02	0.06
												3.18	275.17			3.18	9.55



## 7.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

### 7.4.1. LA RED EXISTENTE

La Memoria de Información integrada en el presente Avance, junto con los Planos de Información sobre Infraestructuras que la acompañan, recogen una exhaustiva descripción gráfica de la red de distribución de energía eléctrica existente.

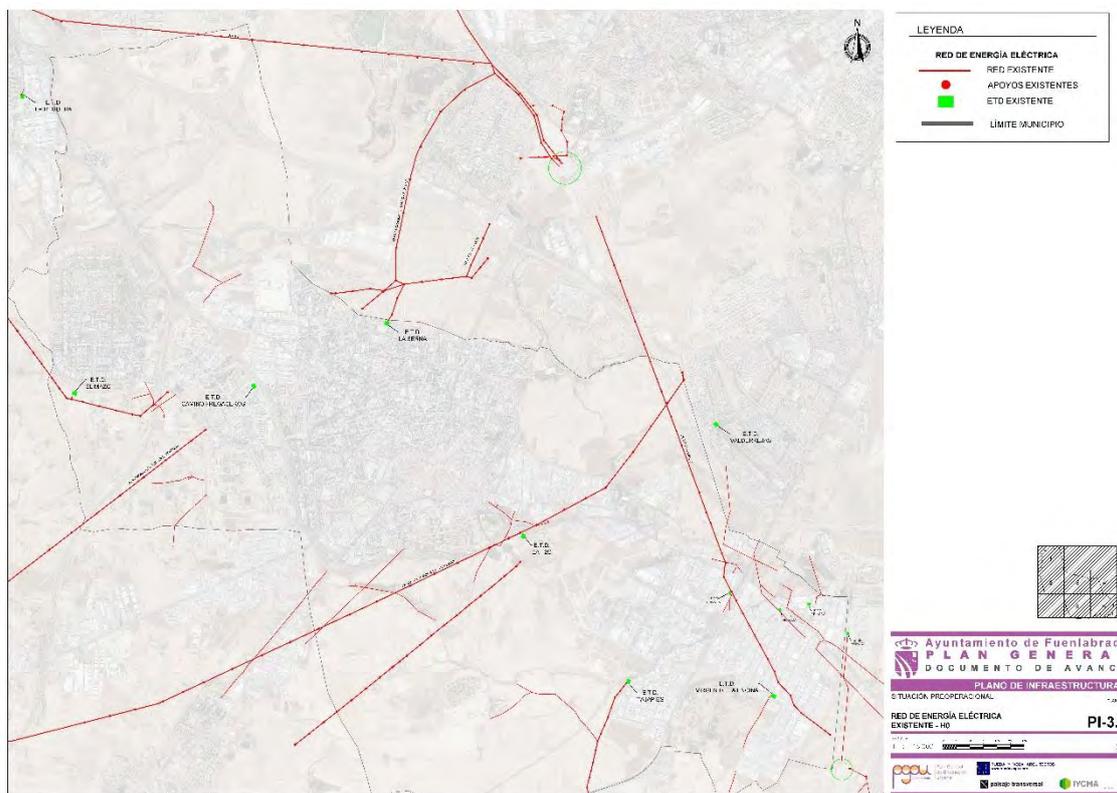


Figura 57. Red de energía eléctrica existente.

### 7.4.2. SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Las principales infraestructuras de la red de distribución de energía eléctrica del TM de Fuenlabrada son titularidad de la empresa Iberdrola Distribución Eléctrica, que cuenta con las siguientes subestaciones transformadoras en su red.



Figura 58. ETD El Mazo (Loranca)



Figura 59. ETD Fregaceros (estación compacta)



Figura 60. ETD E4 – 2C (Subestación Fuenlabrada - estación compacta)



Figura 61. ETD La Serna (en superficie cercana a zona residencial)



Figura 62. ETD Valderrejas

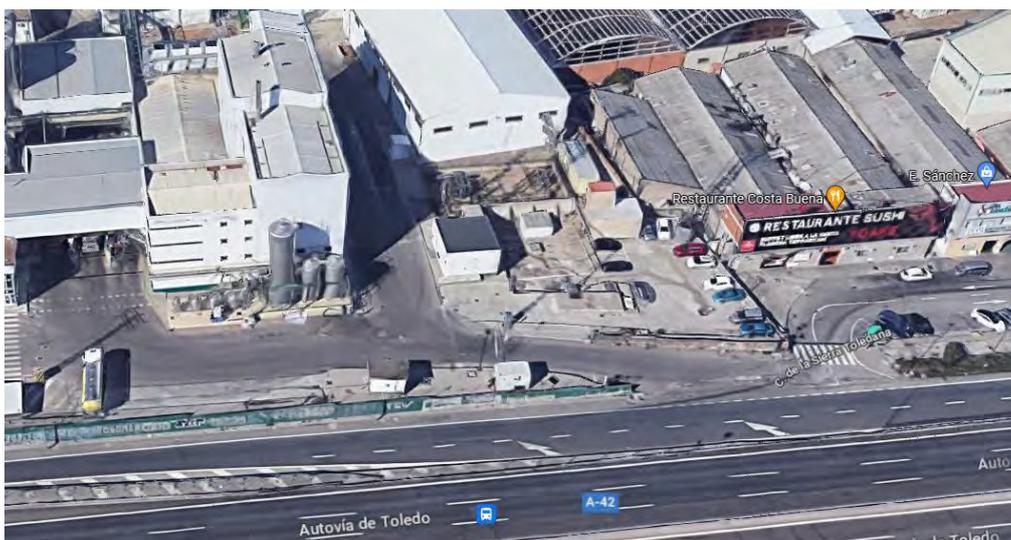


Figura 63. ETD Queserías Ibéricas (privadas)

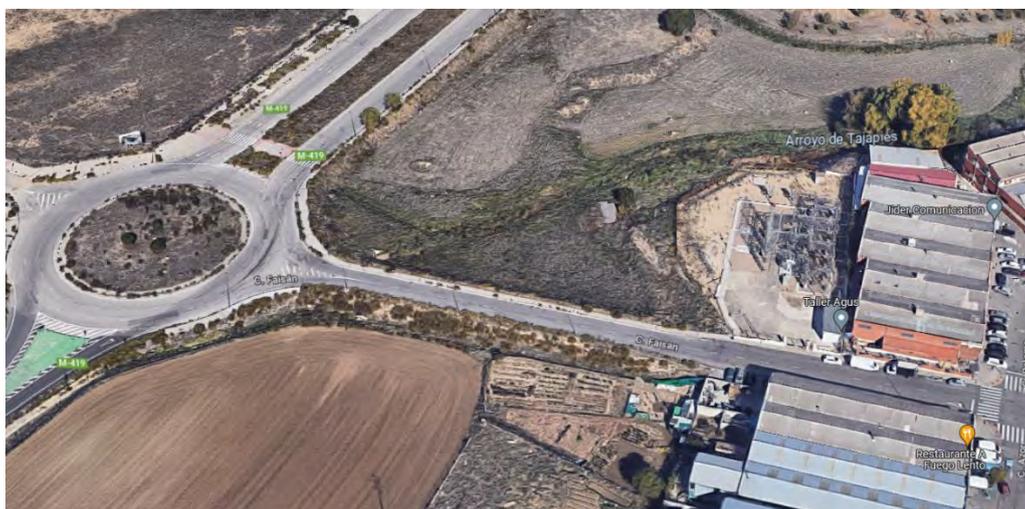


Figura 64. ETD Tajapiés



Figura 65. ETD virgen de la Encina (privadas)



Figura 66. ETD Valeo (privadas)

7.4.3. CENTROS DE REPARTO

Se han localizado los siguientes centros de reparto en la red que complementan las subestaciones transformadoras:



Figura 67. CR – Calle de las Humanidades (Antigua ETD Camino de Moraleja)

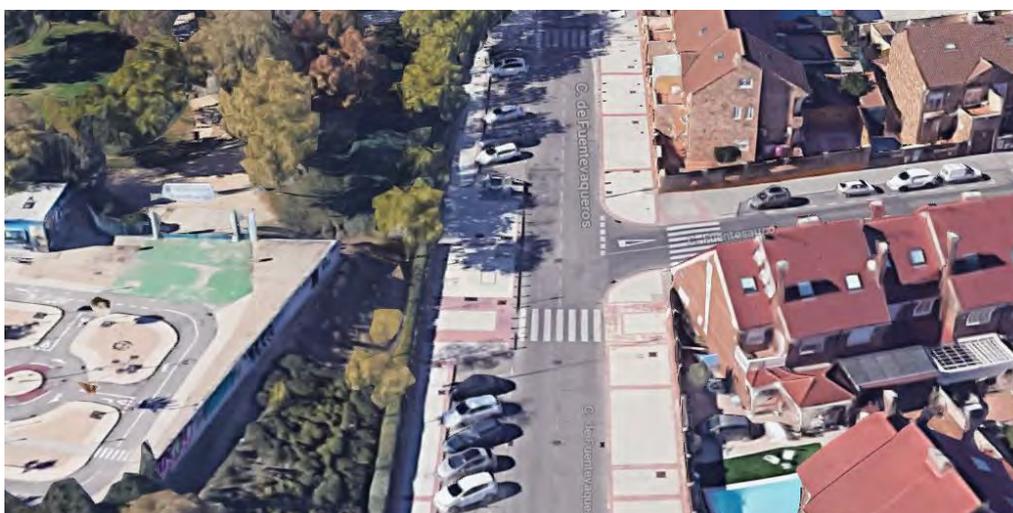


Figura 68. CR – Calle Fuentevaqueros (Antigua ETD Cerro Mirafior)

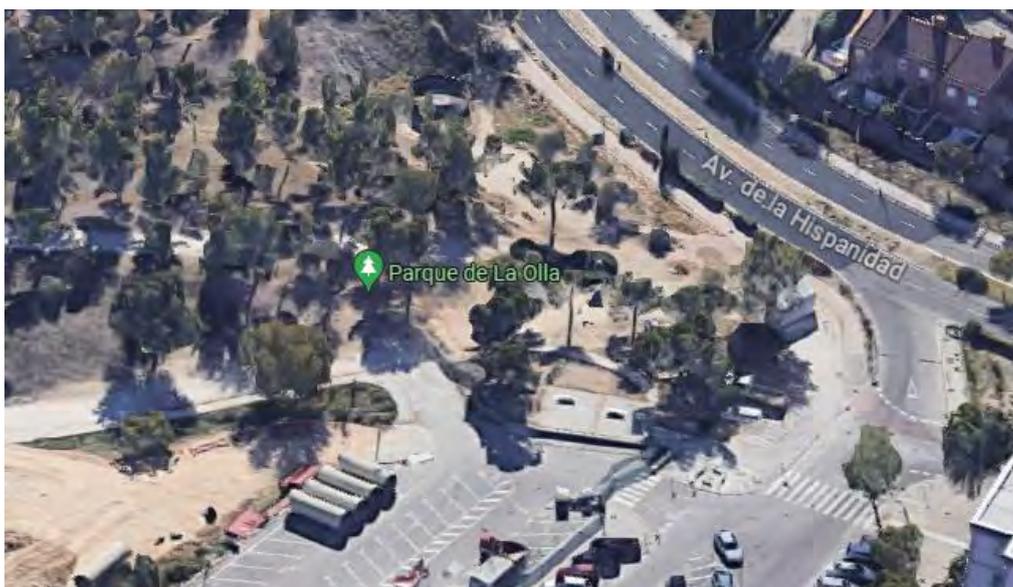


Figura 69. CR – Avenida de la Hispanidad (aparcamiento campo futbol) – Antigua ETD Barranco del Puerto

### 7.4.4. ESQUEMA REDES ELÉCTRICAS AÉREAS

Como se puede comprobar en la siguiente imagen, gran parte de las redes eléctricas aéreas discurren por espacios no urbanizados o de uso industrial, habiendo sido soterradas las principales líneas que cruzaban el casco urbano.

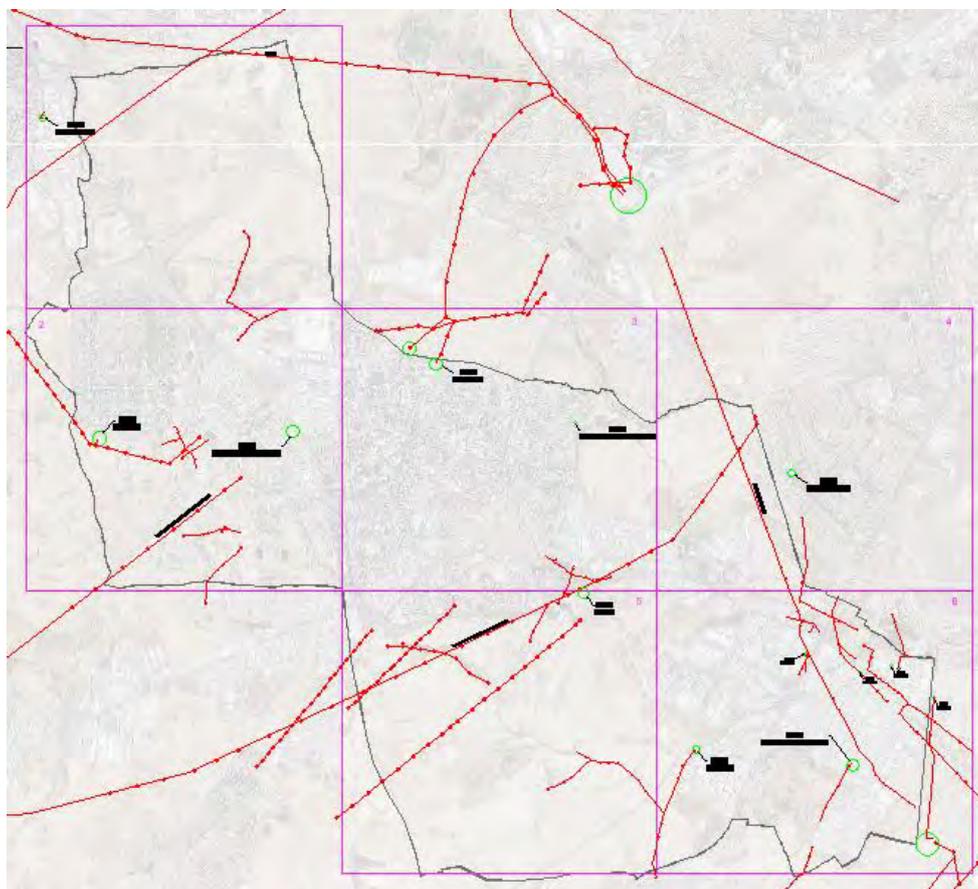


Figura 70. Esquema redes aéreas

### 7.4.5. NUEVAS DEMANDAS

#### 7.4.5.1. Nuevos desarrollos previstos en el avance del PGOU

Los nuevos desarrollos previstos en el plan general en redacción son los recogidos en los siguientes cuadros:

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. TERCARIO / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0

#### 7.4.5.2. Esquemas de conexión exterior.

El presente Avance incorpora una serie de planos de Ordenación de Infraestructuras que describen gráficamente la solución propuesta para la conexión exterior de los nuevos desarrollos previstos, correspondientes a los sectores urbanizables clasificados.

#### 7.4.5.3. Estimación de la nueva demanda previsible

Las dotaciones empleadas para el cálculo de las futuras demandas de energía eléctrica son las siguientes:

CUADRO DOTACIONES - ENERGÍA ELÉCTRICA									
PROYECTO:		PGOU ARGANDA			Coeficiente de simultaneidad para líneas de M.T.:			0,85	
UBICACIÓN:		T.M DE ARGANDA			Coeficiente de simultaneidad para Subestación:			0,95	
FECHA:		01/10/2022							
DISTRIBUIDOR ELÉCTRICO:		UNIÓN FENOSA							
PREVISIÓN DE CARGAS									
VIVIENDAS :		9,2 kW / viv.		Grado de electrificación elevada.		Superficie media de vivienda más general:		100 m2	
								Factor potencia: 0,9	
								Coef. Sim. : 0,4	
or, alum. Zonas comunes.		10 kW / portal							
h con Ventilación forzada.		20 W / m2 con un mínimo de		3450 W					
king i/p.p. viales y rampas.		25 m2 / plaza							
NAL Y/O EQUIPAMIENTO:		50 W / m2				Limitación potencia en B.T. para parcela:		75 kW	
FICINAS Y/O COMERCIO:		100 W / m2 con un mínimo de		3450 W		Limitación potencia en B.T. para parcela:		75 kW	
ENTRACIÓN INDUSTRIAS:		50 W / m2 con un mínimo de		10350 W		Limitación potencia en B.T. para parcela:		75 kW	
IARIO Y ZONAS VERDES:		1 W / m2						Factor corrección: 1,8	

En los siguientes cuadros se recogen las demandas de energía eléctrica generadas por los nuevos desarrollos.



SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	DATOS URBANÍSTICOS									RATIO (W/m2)									
			SUPERFICIE (m²s)	SUPERFICIE SECTOR (m²s)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. Terciario	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL REDES LOCALES (30 m2s/100 m2c)	ZONAS VERDES LOCALES (15 m2s/100 m2c)	REDES EXTERIORES (m²)	RESIDENCIAL		TERCIARIO		INDUSTRIAL		DOT. Y EQ.		VIARIOS Y Z.V	
												w/vivienda	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	3,083.00	308,300.00	126,940.00	0.00	130,572.00	65,286.00	172,022.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.00	0.00	74,900.87	0.00	22,470.26	11,235.13	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.00	0.00	46,078.11	0.00	13,823.43	6,911.72	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.00	0.00	268,476.00	0.00	80,542.80	40,271.40	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.00	0.00	105,931.20	0.00	31,779.36	15,889.68	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.00	0.00	94,227.20	0.00	28,268.16	14,134.08	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.00	0.00	138,919.97	0.00	41,675.99	20,838.00	55,810.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.00	0.00	51,744.00	0.00	15,523.20	7,761.60	0.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.00	0.00	7,475.59	0.00	2,242.68	1,121.34	183,268.00	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	RATIO (W/m2)										DEMANDAS ENERGÍA ELÉCTRICA				
			RESIDENCIAL		TERCIARIO		INDUSTRIAL		DOT. Y EQ.		VIARIOS Y Z.V		POTENCIA TOTAL (kW)	POTENCIA TOTAL BT (kW)	POTENCIA DEMANDADA EN CT	POTENCIA TOTAL PARA LÍNEAS MT (KVA)	POTENCIA TOTAL PARA SUBESTACIÓN (MVA)
			w/vivienda	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.	w/m2	COEF. SIMULT.					
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	41188.17	28433.99	12656.50	38899.94	36.95
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	7512.56	14.24	10.09	7095.19	6.74
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	4621.63	8.81	6.28	4364.88	4.15
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	26928.14	51.07	36.25	25432.13	24.16
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	10624.90	20.19	14.33	10034.63	9.53
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	9450.99	17.93	12.76	8925.93	8.48
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	13933.67	26.44	18.76	13159.58	12.50
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	5189.92	9.86	7.04	4901.59	4.66
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	9,200	0.40	100.00	0.60	50.00	0.60	50.00	0.60	1	0.60	749.80	1.42	1.02	708.15	0.67
													120.20	Mw		113522.03	107.85



## 7.5. RED DE GAS

### 7.5.1. LA RED EXISTENTE

El municipio cuenta con red de gas explotada por la compañía Madrileña Red de Gas, con las siguientes longitudes de red extendida:

MEDICIONES GAS	
TIPO	MEDICIÓN (m)
MOP 4 bar	161713,31
MOP 5 bar	9,12
MOP 16 bar	29329,52
TOTAL	191051,95

Como se puede comprobar en la siguiente imagen todo la zona residencial y gran parte de los polígonos industriales del término municipal cuentan con red de gas.

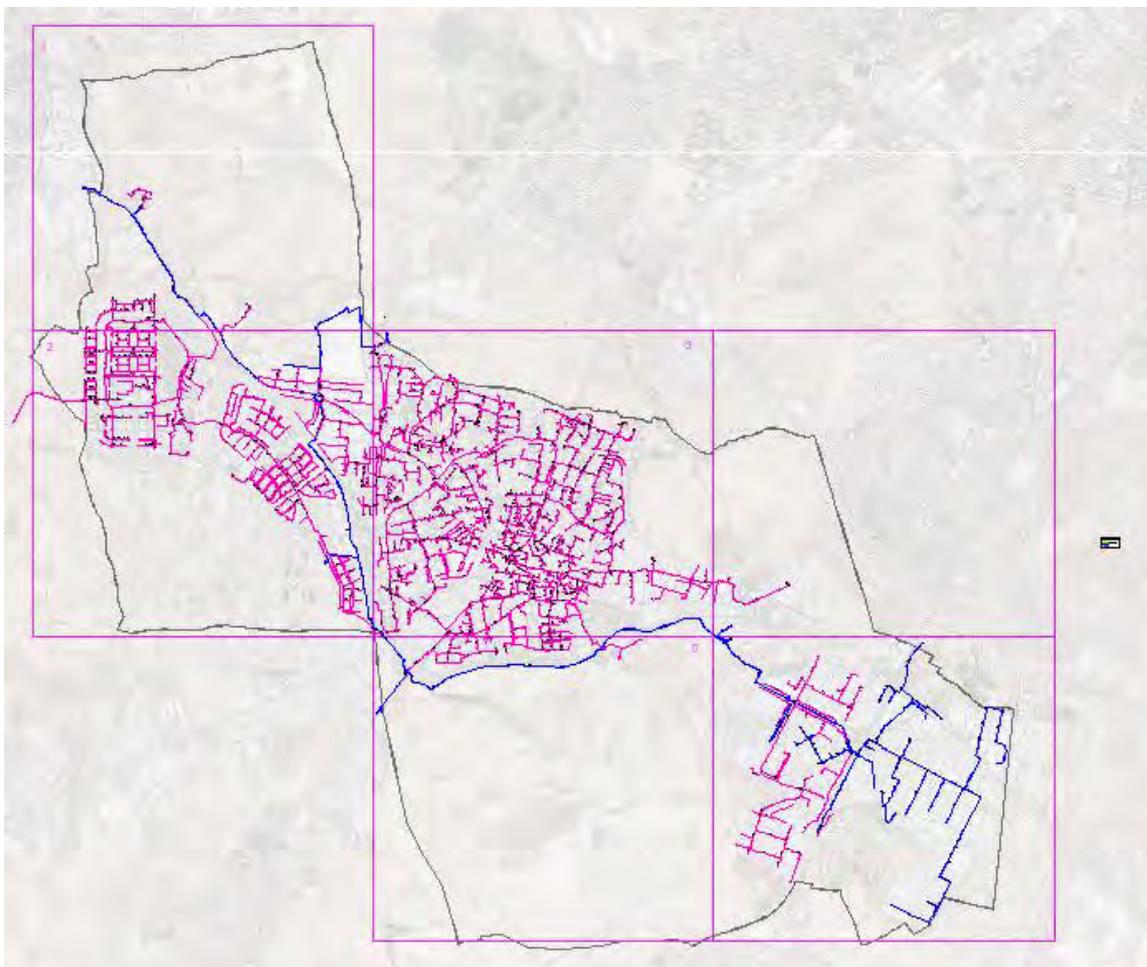


Figura 71. Red de gas existente

### 7.5.2. NUEVAS DEMANDAS

#### 7.5.2.1. Nuevos desarrollos previstos en el avance del PGOU

Los nuevos desarrollos previstos en el plan general en redacción son los recogidos en los siguientes cuadros:

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	E m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	REDES EXTERIORES (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. TERCIARIO / INDUSTRIAL	Nº VIVIENDAS
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	362,700.00	1.20	172,022.00	308,300.00	126,940.00	3,083
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	187,252.17	0.40	0.00	0.00	74,900.87	0
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	115,195.27	0.40	0.00	0.00	46,078.11	0
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	671,190.00	0.40	0.00	0.00	268,476.00	0
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	264,828.00	0.40	0.00	0.00	105,931.20	0
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	235,568.00	0.40	0.00	0.00	94,227.20	0
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	288,515.00	0.48	55,810.00	0.00	138,919.97	0
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	123,200.00	0.42	0.00	0.00	51,744.00	0
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	13,947.00	0.54	183,268.00	0.00	7,475.59	0

#### 7.5.2.2. Esquemas de conexión exterior.

El presente Avance incorpora una serie de planos de Ordenación de Infraestructuras que describen gráficamente la solución propuesta para la conexión exterior de los nuevos desarrollos previstos, correspondientes a los sectores urbanizables clasificados.

#### 7.5.2.3. Cálculo de nuevas demandas

Para el cálculo de las nuevas demandas de gas se han aplicado las siguientes dotaciones:

DOTACIÓN (m <sup>3</sup> (n)/h-viv)	COEFICIENTE REDUCCIÓN DE CONSUMO HORARIO	COEF. DE SIMULTANEIDAD	consumo kW/h
1,1	0,7	0,56	11,63

En base a los usos planteados y a dichas dotaciones se obtienen las siguientes demandas por sector:

SECTOR	NOMBRE	DEMANDAS GAS NATURAL		
		CONSUMO DE GAS BRUTO Nº VIV · 0.7 · Dot (m <sup>3</sup> (n) /h)	CONSUMO DE GAS NETO Nº VIV · Dot · Cs (m <sup>3</sup> (n)/h)	consumo kW/h
SUS-R1	LA POLLINA	2764.89	1548.34	18007.14
SUS-E1	CALLE OLMO	230.69	129.19	1502.47
SUS-E2	FUENSANTA	141.92	79.48	924.30
SUS-E3	VALDETOCINO	826.91	463.07	5385.47
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	326.27	182.71	2124.92
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	290.22	162.52	1890.14
SUS-T1	CALLE SAUCE	427.87	239.61	2786.65
SUS-T2	LA OLIVILLA	159.37	89.25	1037.95
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	23.02	12.89	149.96
		5191.16	2907.05	33809.01

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	DATOS URBANÍSTICOS						DOTACIONES			DEMANDAS GAS NATURAL		
			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. Terciario + INDUSTRIAL	EDIFIC. INDUSTRIAL	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO	VIVIENDAS EQUIVALENTES (*)	DOTACIÓN (m <sup>3</sup> (n)/h-viv)	COEFICIENTE REDUCCIÓN DE CONSUMO HORARIO	COEF. DE SIMULTANEIDAD	CONSUMO DE GAS BRUTO Nº VIV· 0.7·Dot (m <sup>3</sup> (n) /h)	CONSUMO DE GAS NETO Nº VIV·Dot·Cs (m <sup>3</sup> (n)/h)	consumo kW/h
SUS-R1	LA POLLINA	RESIDENCIAL	534,722.00	308,300.00	126,940.00	0.00	0.00	3,591	1.1	0.7	0.56	2764.89	1548.34	18007.14
SUS-E1	CALLE OLMO	EMPRESARIAL	187,252.17	0.00	74,900.87	0.00	0.00	300	1.1	0.7	0.56	230.69	129.19	1502.47
SUS-E2	FUENSANTA	EMPRESARIAL	115,195.27	0.00	46,078.11	0.00	0.00	184	1.1	0.7	0.56	141.92	79.48	924.30
SUS-E3	VALDETOCINO	EMPRESARIAL	671,190.00	0.00	268,476.00	0.00	0.00	1,074	1.1	0.7	0.56	826.91	463.07	5385.47
SUS-E4	CANTUEÑA SUR	EMPRESARIAL	264,828.00	0.00	105,931.20	0.00	0.00	424	1.1	0.7	0.56	326.27	182.71	2124.92
SUS-E5	LOGÍSTICO COBO CALLEJA	EMPRESARIAL	235,568.00	0.00	94,227.20	0.00	0.00	377	1.1	0.7	0.56	290.22	162.52	1890.14
SUS-T1	CALLE SAUCE	EMPRESARIAL	344,325.00	0.00	138,919.97	0.00	0.00	556	1.1	0.7	0.56	427.87	239.61	2786.65
SUS-T2	LA OLIVILLA	EMPRESARIAL	123,200.00	0.00	51,744.00	0.00	0.00	207	1.1	0.7	0.56	159.37	89.25	1037.95
SUS-T3	CENTRO DE TRANSPORTES	EMPRESARIAL	197,215.00	0.00	7,475.59	0.00	0.00	30	1.1	0.7	0.56	23.02	12.89	149.96
												5191.16	2907.05	33809.01

