



Plan General de Ordenación Urbana



Avance de Planeamiento Resumen Ejecutivo Octubre 2023



Ayuntamiento de
FUENLABRADA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto
M^a 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

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	RESUMEN DE CARÁCTER DIVULGATIVO	3
2.	OBJETIVOS	13
2.1.	JUSTIFICACIÓN	13
2.1.1.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	13
2.1.2.	INTERÉS PÚBLICO	13
2.2.	HACIA UN NUEVO MODELO URBANO	14
2.2.1.	ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN	14
2.2.2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	14
3.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN	15
3.1.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	15
3.1.1.	LOS VACÍOS TERRITORIALES: UNIDADES DE DIAGNÓSTICO	15
3.1.2.	VALORACIÓN DE LAS UNIDADES	16
3.2.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR	18
3.2.1.	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO	18
3.2.2.	TRATAMIENTO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	21
3.2.3.	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	22
3.2.4.	INCORPORACIÓN DE LA NORMATIVA ASUMIDA.	23
3.3.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO RESIDENCIAL	23
3.3.1.	MARCO LEGAL	23
3.3.2.	DIMENSIONADO DE NECESIDADES DE VIVIENDA	23
3.3.3.	ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	24
3.4.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA	26
3.4.1.	TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS EXISTENTES.	26
3.4.2.	NUEVOS DESARROLLOS	26
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	29
4.1.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	29
4.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	29
4.2.1.	CLASES DE SUELO ESTABLECIDAS	29
4.2.2.	SUPERFICIES CLASIFICADAS	30
4.3.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	30
4.3.1.	CATEGORÍAS	30
4.3.2.	ZONAS DE ORDENACIÓN Y NORMAS ZONALES	31
4.3.3.	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	31
4.4.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	34
4.4.1.	SECTORES	34
4.4.2.	EL SECTOR RESIDENCIAL	35
4.4.3.	LOS SECTORES PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA O EMPRESARIAL	35
4.5.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	36

4.5.1. ÁMBITOS	36
4.5.2. DESCRIPCIÓN	36
4.6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	37
4.6.1. CATEGORÍAS	37
4.6.2. DESCRIPCIÓN	38
4.7. CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO	39
4.8. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	43
4.8.1. INTRODUCCIÓN	43
4.8.2. CAMBIOS DE ORDENACIÓN EN ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SUELO URBANO	43
4.8.3. ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN DE USO GLOBAL INDUSTRIAL A RESIDENCIAL	44
4.8.4. OTRAS ALTERACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO	45
4.8.5. NUEVO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	45
4.8.6. NUEVO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	45
4.8.7. DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	46
4.8.8. AJUSTES DE DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL	46
5. PLANOS	49

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **RESUMEN EJECUTIVO** 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, el resumen ejecutivo incluye un resumen sintético que pretende permitir dar a conocer con sencillez y claridad el documento de avance. Así mismo, conforme al artículo 56 bis LSCM, incluye la indicación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.

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
- IYUMA. 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. RESUMEN DE CARÁCTER DIVULGATIVO

El artículo 56.2 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) requiere que el Avance incluya un resumen que permita conocer con sencillez y claridad las propuestas del documento. A tal efecto, se recoge en este apartado un resumen confeccionado con carácter divulgativo para tal fin.

Aproximación al Plan General

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. El documento de Avance permite hacer una reflexión sobre la situación actual y plantear los objetivos y propuestas que orientarán el posterior desarrollo del Plan.

Objetivos y estrategias

1. Modelo territorial y red ambiental

Proteger los recursos naturales del municipio y sus valores ecológicos y agrícolas, fomentando su funcionamiento en red y las posibilidades de su disfrute por parte de la población.

Estrategias:

Protección y regulación específica de las piezas de mayor valor ambiental: Parque Agrario, Valdeserranos, Arroyo Culebro.

Incorporación al planeamiento un sistema de Infraestructura verde urbana, que integre los espacios naturales y agrícolas, las vías pecuarias y arroyos y las zonas verdes y corredores urbanos.

2. Modelo urbano

Limitar el consumo de nuevo suelo, priorizando la reutilización de tejidos urbanos existentes - áreas industriales obsoletas, zonas pendientes de desarrollo etc.- y fomentando la regeneración de la ciudad consolidada.

Estrategias:

Revisión de los sectores de suelo urbanizable de La Pollina, fomentando la continuidad del tejido urbano y evitando crear suelos residenciales aislados.

Rediseño de los Ámbitos de Actuación (antiguas Unidades de Ejecución) de Distrito Centro para facilitar su desarrollo.

Renovación y transformación de suelos urbanos vacantes y obsoletos -como el entorno del Paseo del Tren y los Polígonos Industriales de La Estación y Constitución Sur- aumentando la diversidad de usos y mejorando las transiciones entre estos.

Incorporación de criterios normativos que faciliten la regeneración de barrios y la rehabilitación de vivienda, especialmente en los barrios de bloque abierto.

Incremento de la calidad ambiental del entorno urbano mediante la definición de un sistema de Ejes Urbanos y la recalificación de espacios libres interbloque, posibilitando la renaturalización, la mejora peatonal y la diversidad de usos en la ciudad existente.

3. Dinámicas Socioeconómicas

Posibilitar la creación de nuevas actividades económicas generadoras de empleo, tanto en los polígonos industriales como en otras zonas de alta accesibilidad (ejes de carreteras o estaciones de tren, etc.).

Estrategias:

Revisión de las ordenanzas industriales, fomentando la reconversión de las zonas industriales y adaptando su regulación a la evolución de las características y tecnologías de los nuevos espacios productivos.

Rediseño de los límites y situaciones de borde de las áreas industriales existentes, completando las tramas inacabadas y mejorando la relación paisajística con el entorno circundante.

Creación de nuevas piezas de usos mixtos y actividades singulares cuyo encaje en el suelo urbano existente resulta imposible.

4. Vivienda

Posibilitar la creación de nueva vivienda que dé respuesta a la demanda existente, fomentando la vivienda de protección y la vivienda pública y diversificando los modelos residenciales (vivienda en alquiler, vivienda para jóvenes, cohousing).

Estrategias:

Creación de nueva vivienda en el Distrito Centro facilitando el desarrollo de los Ámbitos de Actuación delimitados en el mismo.

Aumento de la oferta de vivienda pública y vivienda protegida, incrementando los porcentajes mínimos establecidos por ley.

Desarrollo de nuevos suelos residenciales (La Pollina) y transformación de tejidos existentes (Ámbitos de Transformación) con densidades medias-altas que permitan la creación de nueva vivienda minimizando el consumo de suelo.

5. Patrimonio Cultural

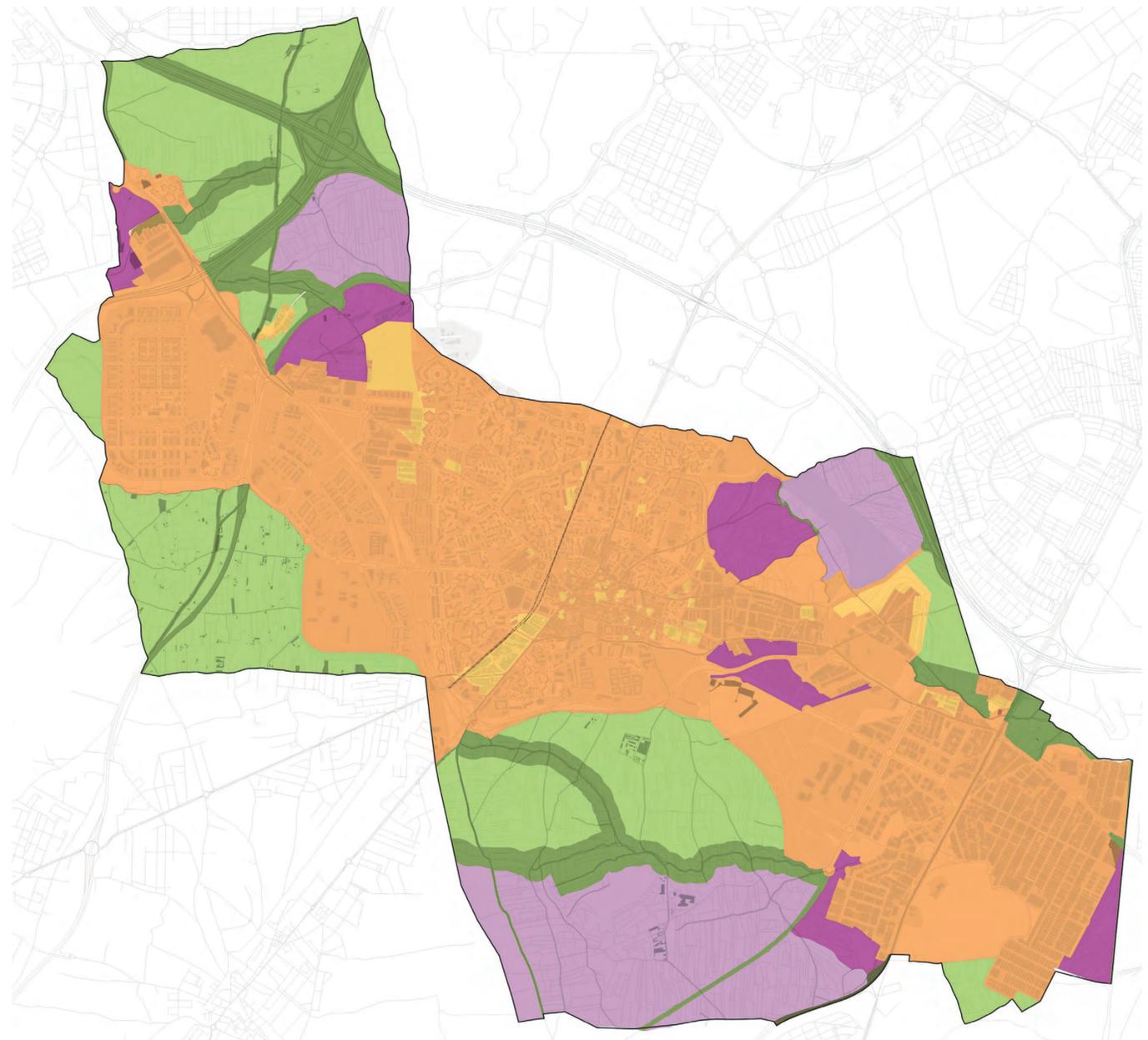
Proteger y poner en valor el patrimonio cultural del municipio, potenciando la zona centro de Fuenlabrada como un espacio singular de valor paisajístico y patrimonial.

Estrategias:

Incorporación al Catálogo de Patrimonio de nuevos bienes, tanto de carácter tradicional como otros más contemporáneos.

Incorporación de criterios de protección de entornos y ejes singulares de carácter tradicional, conjugando las necesidades de transformación con el mantenimiento del paisaje del casco.

Revisión de la normativa del casco para permitir el mantenimiento de edificaciones y tipologías de carácter tradicional: incorporación en Ámbitos de Actuación en el Casco, consolidación de alineaciones, etc.

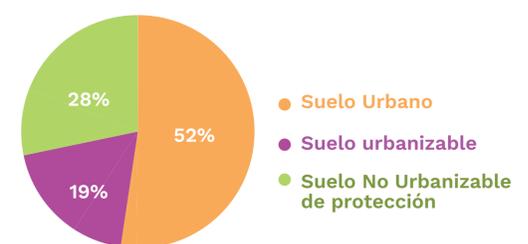


Clasificación del suelo

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:

¿Dónde consultar esta información?

- Apartado 6.1 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Planos de Ordenación



Suelo Urbano



Suelo urbanizable



Suelo No Urbanizable de protección



Documentos y planos que componen el Avance

DI Documentación Informativa

Contiene los documentos de información y análisis necesarios para poder desarrollar el Plan. Incluye información relativa a muchos temas que inciden en las decisiones del planeamiento.

- DI-1 Memoria de información
- DI-2 Planos de información
- DI-3 Planos de infraestructuras existentes

DN Documentación Normativa

Contiene los documentos necesarios para la correcta definición de las determinaciones normativas del plan.

- DN-1 Memoria de Ordenación
- DN-2 Resumen ejecutivo
- DN-3 Planos de ordenación
- DN-4 Planos de infraestructuras propuestas

DA Documentación Ambiental y Sectorial

Contiene los documentos necesarios para analizar los posibles efectos significativos que el plan pudiera ocasionar sobre el medio ambiente.

- DA.1 Documento inicial Estratégico
- DA.2 Estudio Paisaje
- DA.3 Estudio de caracterización de suelos
- DA.4 Estudio acústico preoperacional

Medio natural e infraestructura verde

Las zonas verdes urbanas y los espacios naturales conforman la llamada Infraestructura Verde, una red de espacios y elementos que integra los espacios naturales de valor y los conectores ecológicos, fomentando su protección, la conexión entre el entorno urbano y natural y ayudando a mitigar los efectos del cambio climático.



¿Dónde consultar esta información?

- Apartado 6.1.5 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Planos de Ordenación

Suelo No Urbanizable de protección

• Protección Urbanística 67%

SNUP-02 Protección del Paisaje Agrario tradicional
Para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad.

SNUP-03- 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.

• Protección Sectorial 33%

SNUP-01- Cauces y zonas inundables
Incluye los terrenos definido como inundables. El arroyo del Culebro y el arroyo de Tajapiés han sido responsables de desbordamientos recurrentes, por lo que se propone la protección del entorno de su cauce.

SNUP-04- Vías Pecuarias
Se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de la Comunidad de Madrid

SNUP-05- Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria:

- Carreteras estatales
- Carreteras autonómicas
- Ferrocarril

Parque Agrario

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. En ese sentido, puede ser un referente a escala nacional de recuperación del territorio manteniendo los usos agrícolas y combinando la actividad productiva con posibles usos de investigación.



Valdeserranos

Es un área con una cierta calidad ambiental y la mayor reserva de biodiversidad del municipio, es un **elemento estratégico clave de recuperación natural y ecologización del entorno urbano**, su uso como espacio de ocio periurbano y su valor ambiental mejorarán la conectividad ecológica entre el Parque Agrario y el Cerro de la Cantueña.



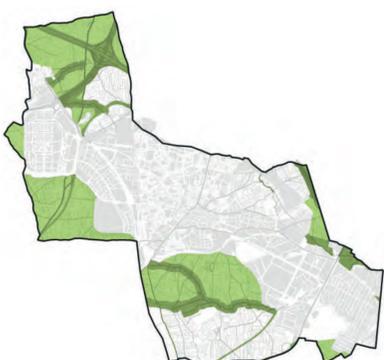
Bosque Sur y Cantueña

Los espacios naturales de Fuenlabrada son **potenciales conectores ecológicos de dos entornos protegidos** cercanos: el Parque Regional del Sureste y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. El proyecto **Arco verde** de la Comunidad de Madrid, pretende conectar espacios naturales periurbanos del área metropolitana articulando dicho corredor. El PGOU recoge estas directrices mediante la creación de un parque periurbano en el Arroyo Culebro partiendo de BosqueSur y una vía verde que conecte el cauce de Valdeserranos con el parque de la Cantueña.



Arroyos y vías pecuarias

Se propone protección para aquellos cauces de mayor entidad, por su carácter de corredores ecológicos y elementos de drenaje natural. Las vías pecuarias y sus descansaderos **constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural**, además de presentar un importante valor natural como elementos de infraestructura verde que conectan espacios naturales, complementada con los caminos rurales entre cultivos.

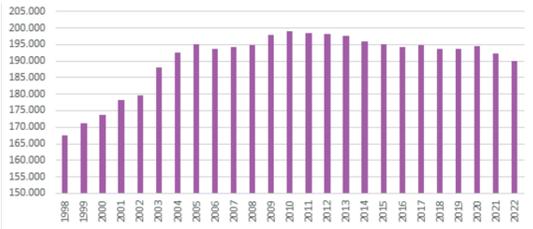


Nuevos desarrollos y dimensionado de vivienda

Para afrontar la necesidad de suelo para nuevas viviendas, el Plan General apuesta por reconvertir determinadas piezas obsoletas del tejido urbano existente, en lugar de continuar con la ocupación y transformación del territorio natural que rodea a la ciudad.

Evolución de la población y proyecciones demográficas

La evolución de la población en el municipio revela un cierto estancamiento en los últimos años. Sin embargo, el análisis de las dinámicas migratorias revela un **importante proceso de salida de población en los últimos 10 años, especialmente de población en edad de emancipación**, lo que resulta indicativo de una demanda interna no cubierta.



A través de las proyecciones de población elaboradas por el INE para la Comunidad de Madrid y de los datos de emancipaciones y defunciones en las próximas décadas, se establece una **previsión de entre 18.873 y 25.447 nuevos habitantes**.

Necesidad de vivienda

Las proyecciones de población marcan una **necesidad que oscila entre las 6.700 y las 9.000 nuevas viviendas**. Se establece una propuesta de ordenación orientada a:

- Dar respuesta a la demanda de la población que en las próximas décadas se encontrará en edad de emancipación.
- Ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las posibles variaciones dentro de estos márgenes.

Estrategias

Para dar respuesta a estas necesidades se plantean dos estrategias complementarias:

- **La remodelación y renovación tejidos existentes**, que minimiza el consumo de nuevo suelo y fomenta la mejora de la ciudad existente.
- **El desarrollo de nuevo suelo residencial en La Pollina**, que permite generar una oferta residencial con facilidad de desarrollo en el corto plazo, ante una posible ralentización de los ámbitos de transformación.

Tranformación a largo plazo

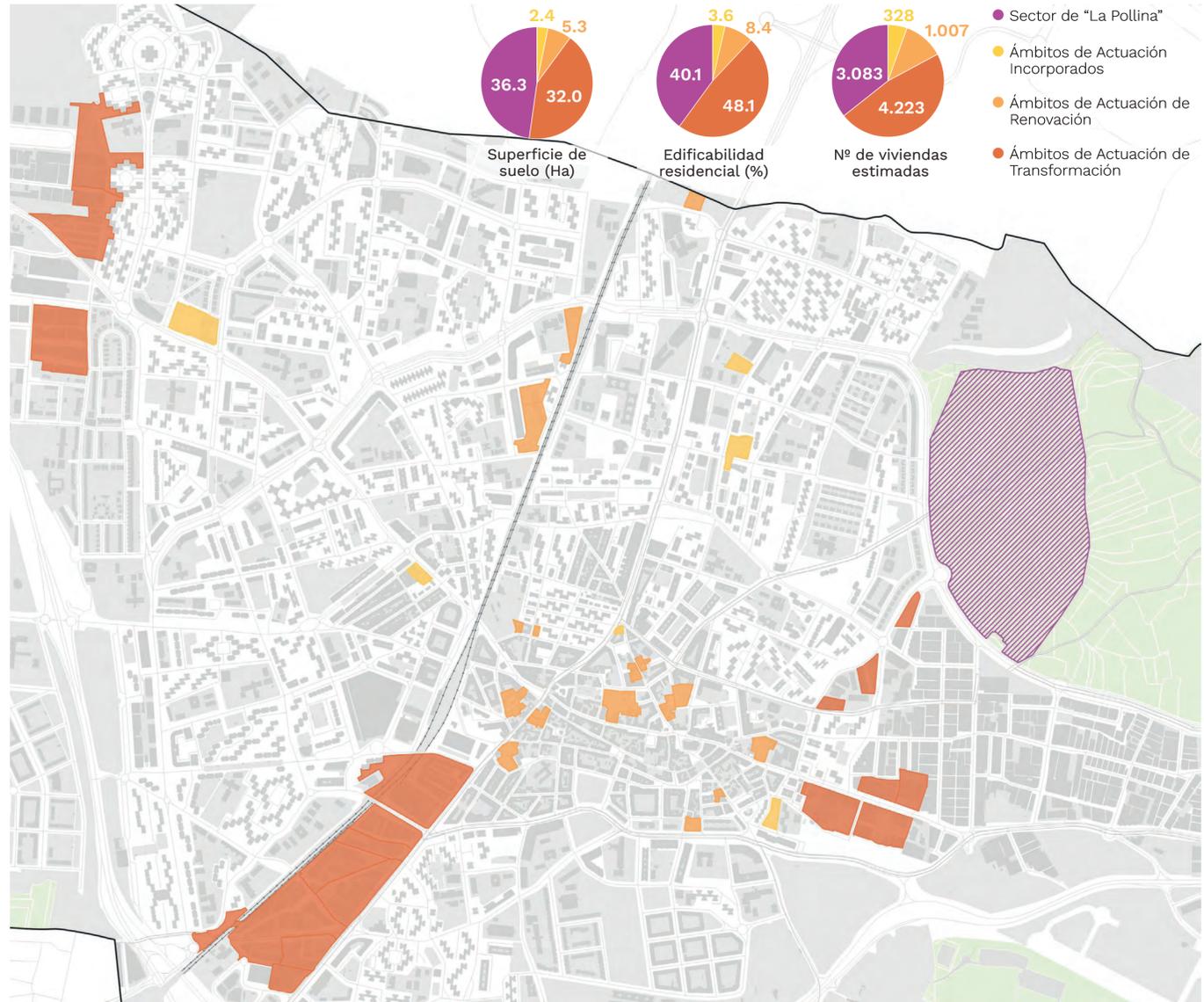
ÁMBITOS DE RENOVACION

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.



ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN

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



18.873-25.447
Nuevos habitantes previstos para 2.040

5.557
Viviendas a desarrollar en Suelo Urbano No consolidado

3.083
Viviendas previstas en nuevos sectores residenciales

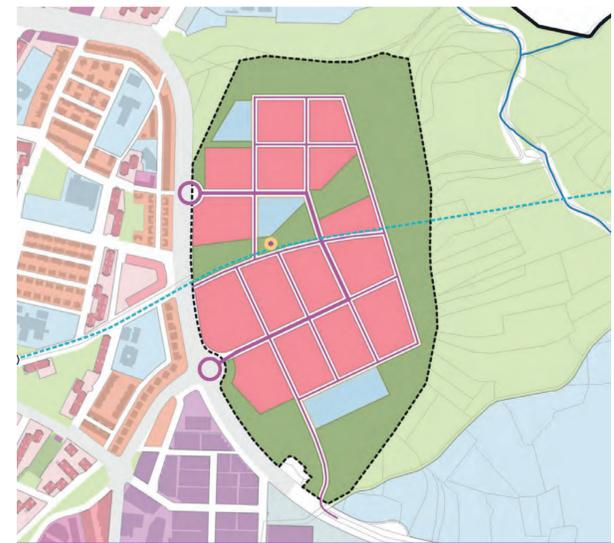
Necesidad inmediata de vivienda

SUS-R1 "LA POLLINA"

Dentro de esta estrategia se plantea la puesta en carga del nuevo sector urbanizable en La Pollina, con una capacidad estimada en 3.083 viviendas. Esta estrategia, 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.

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.



SUS-R1: La Pollina

ÁMBITOS INCORPORADOS

Ámbitos de desarrollo del PGOU-99 con un instrumento de ordenación específico aprobado, que no ha completado su ejecución.



¿Dónde consultar esta información?

- Evolución de la población: Apartado 5.1.6 de la memoria de información (D.I-1)
- Dimensionado de vivienda: Apartado 4.3 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Edificabilidad remanente del casco: Apartado 6.2.3.1 de la memoria de información (D.I-1)
- La Pollina: Apartado 5.4.1.2 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Ámbitos de Actuación: Apartado 5.3 de la memoria de ordenación (D.N-1)

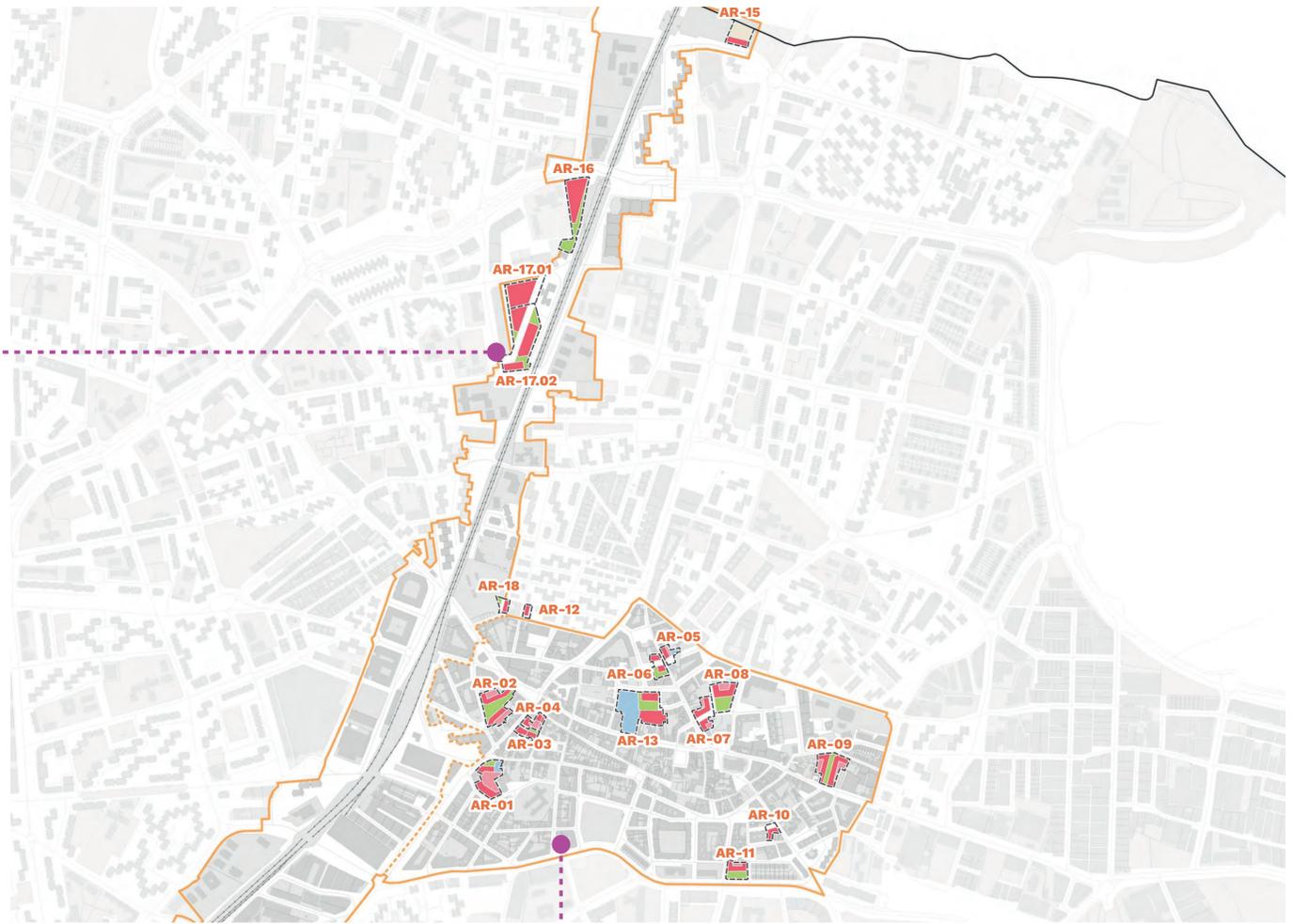
Ámbitos de regeneración

En este grupo se engloban tanto las unidades de ejecución del plan vigente que se encuentran sin desarrollar y se rediseñan, como 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.



¿Dónde consultar esta información?

- Ámbitos de Actuación: Apartado 5.3.2 de la memoria de ordenación (D.N-1)



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.**

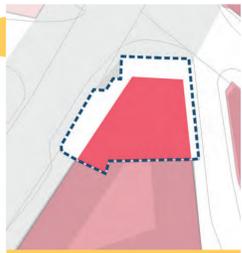
En relación a este proyecto, el Plan General adecuará la **ordenación pormenorizada de los espacios afectados** procurando garantizar la continuidad del eje verde que se pretende crear y **reordenando los espacios y parcelas residuales del entorno.**

Distrito Centro

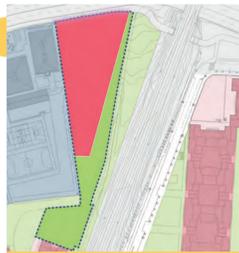
Distrito Centro es uno de los ámbitos prioritarios, en el que resulta necesario dar respuesta a problemas diversos, como la **revisión de los ámbitos de planeamiento no desarrollados.**

Los objetivos son la **redensificación del centro de la ciudad generando nueva oferta de vivienda**, la regeneración de entornos urbanos degradados, asociando los ámbitos de actuación a la reurbanización de algunas zonas y la creación de nuevos equipamientos demandados por la población.

- Residencial
- Zonas verdes
- Equipamientos



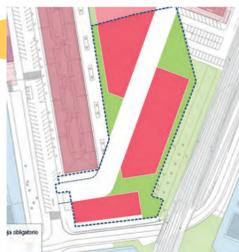
AR-15



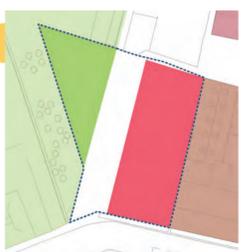
AR-16



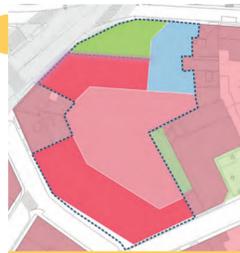
AR-17



AR-18



AR-19



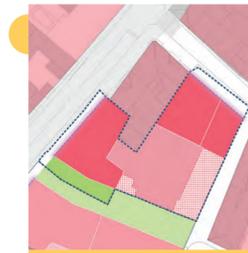
AR-01



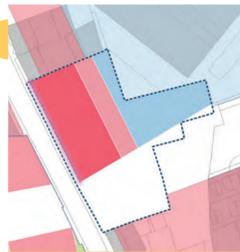
AR-02



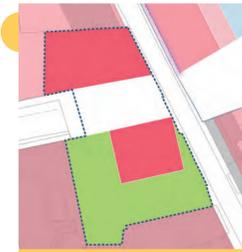
AR-03



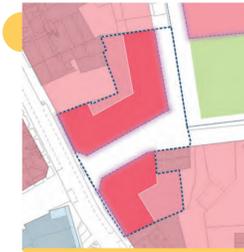
AR-04



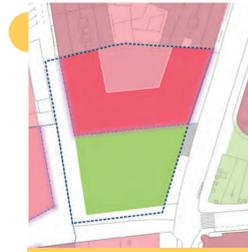
AR-05



AR-06



AR-07



AR-08



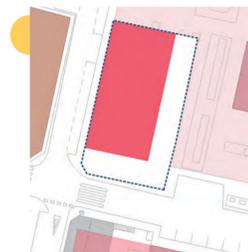
AR-09



AR-10



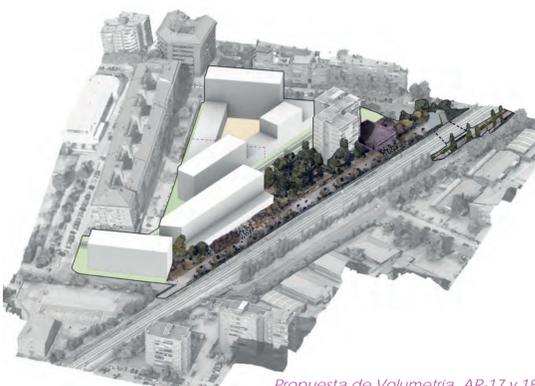
AR-11



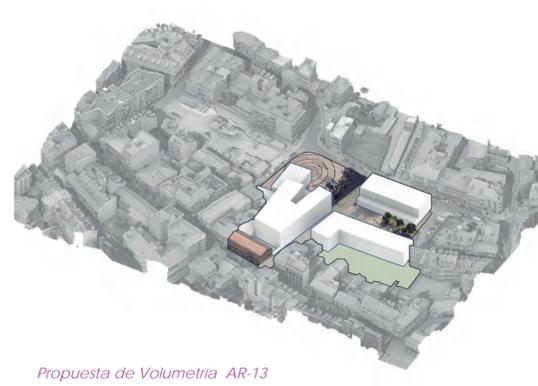
AR-12



AR-13



Propuesta de Volumetría AR-17 y 18



Propuesta de Volumetría AR-13

Ámbitos de transformación

Se trata de áreas industriales en contacto con la trama residencial, donde la situación de borde entre ambas tramas es problemático y dado el nivel de obsolescencia de las naves, resulta adecuado abordar su transformación hacia usos residenciales, incrementando la oferta de vivienda.

Polígono Vereda del Tempranar

Se plantea la reconversión de las parcelas asociadas a la calle Torrente derivadas de la falta de planificación en el crecimiento de la ciudad, para resolver sus problemas de accesibilidad.



AT-07A



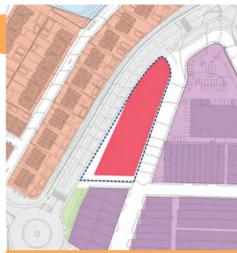
AT-07B



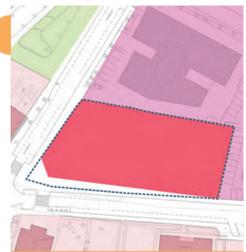
AT-08

Polígono Constitución

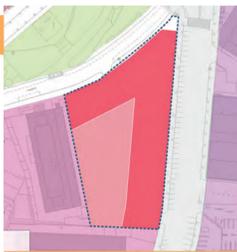
El polígono de Constitución es un área industrial compuesta por numerosas naves vacías y de baja calidad constructiva, limítrofe al tejido residencial y próxima al centro. Su localización entre el Parque del Pinar y la calle Constitución hacen de este emplazamiento un lugar idóneo para su transformación en un barrio residencial de alta densidad.



AT-09



AT-10A



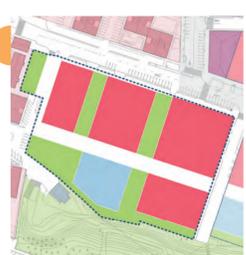
AT-10B



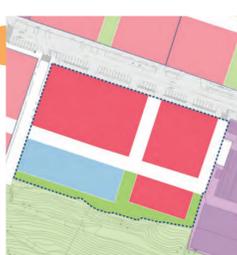
AT-02A



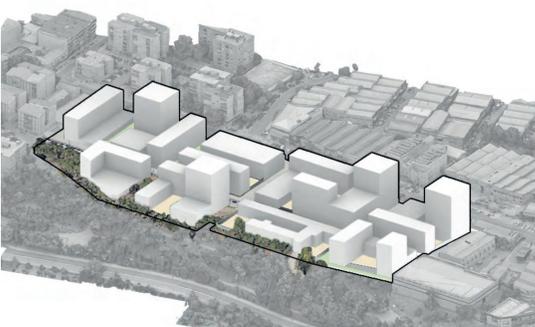
AT-02B



AT-01A



AT-01B



Propuesta de Volumetría AT-01A y 01B

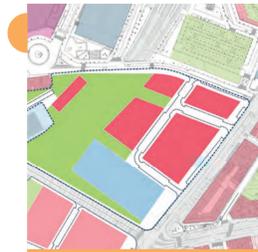


Polígono de la Estación

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. 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, 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.

- Residencial
- Residencial Unifamiliar
- Zonas verdes
- Equipamientos



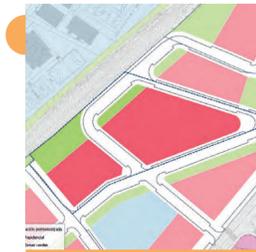
AT-03



AT-04A



AT-04B



AT-04C



AT-05



AT-06A



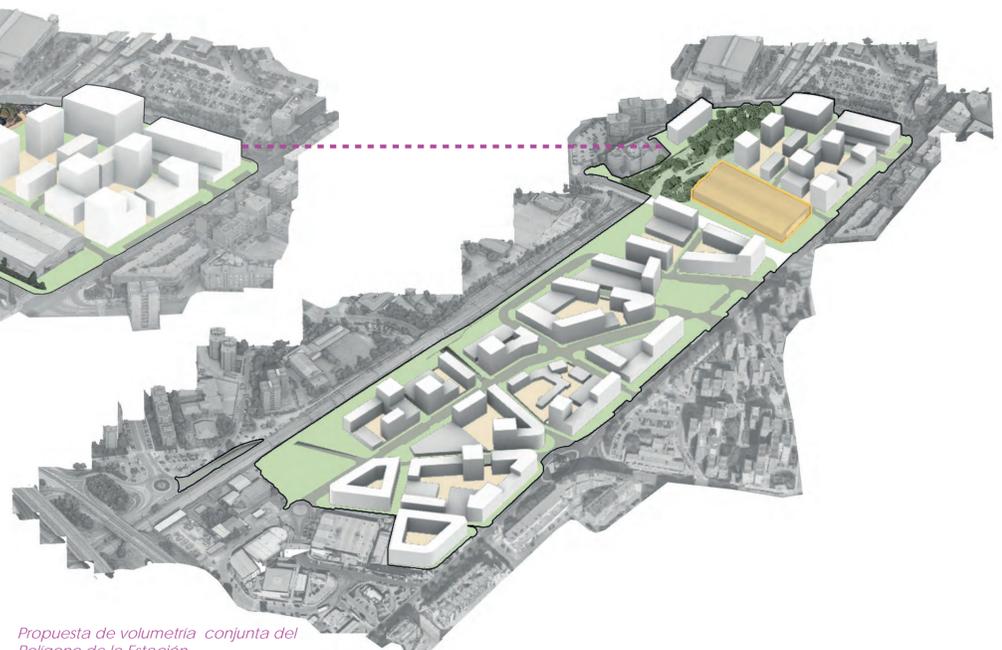
AT-06B



AT-06C



Propuesta de volumetría del AT-03



Propuesta de volumetría conjunta del Polígono de la Estación

¿Dónde consultar esta información?
 • Ámbitos de Actuación: Apartado 5.3.3 de la memoria de ordenación (D.N-1)

Estrategias de regeneración

La mejora de la ciudad existente constituye uno de los objetivos centrales del Plan, por eso el documento de Avance plantea una serie de estrategias y propuestas orientadas a la recalificación de los entornos urbanos consolidados desde una perspectiva integral que abarca la renaturalización urbana, la movilidad sostenible, el paisaje y la inclusión social, entre otros.

¿Dónde consultar esta información?

- Estrategias: Apartado 5.2 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Edificios de interés: Apartado 8.2 de la memoria de información (D.I-1)

Distrito Centro

Es uno de los ámbitos prioritarios de actuación en la ciudad, requiere de actuaciones que exceden el plan general, pero hay ciertos aspectos que puede regular la normativa:

Revisión de la ordenanza

La ordenanza de manzana cerrada, que regula las actuaciones del Casco Histórico, requerirá de una revisión de acuerdo a los siguientes criterios:

- **Flexibilización de las normas para la implantación de terrazas** en nuevas promociones residenciales
- Establecer **límites de parcela máxima** que conserven la estructura parcelaria tradicional y no permitan el desarrollo de grandes promociones residenciales homogéneas
- **Aumento de la altura máxima de planta** para adecuarse a los nuevos requerimientos constructivos y de instalaciones.
- Estudiar la posibilidad de **ocupar el subsuelo del espacio público para resolver las exigencias de aparcamiento** en las nuevas promociones residenciales.
- **Fomento de la implantación de actividades comerciales** en planta baja permitiendo el uso de sótanos y mayores ocupaciones de parcela.



Renaturalización Urbana

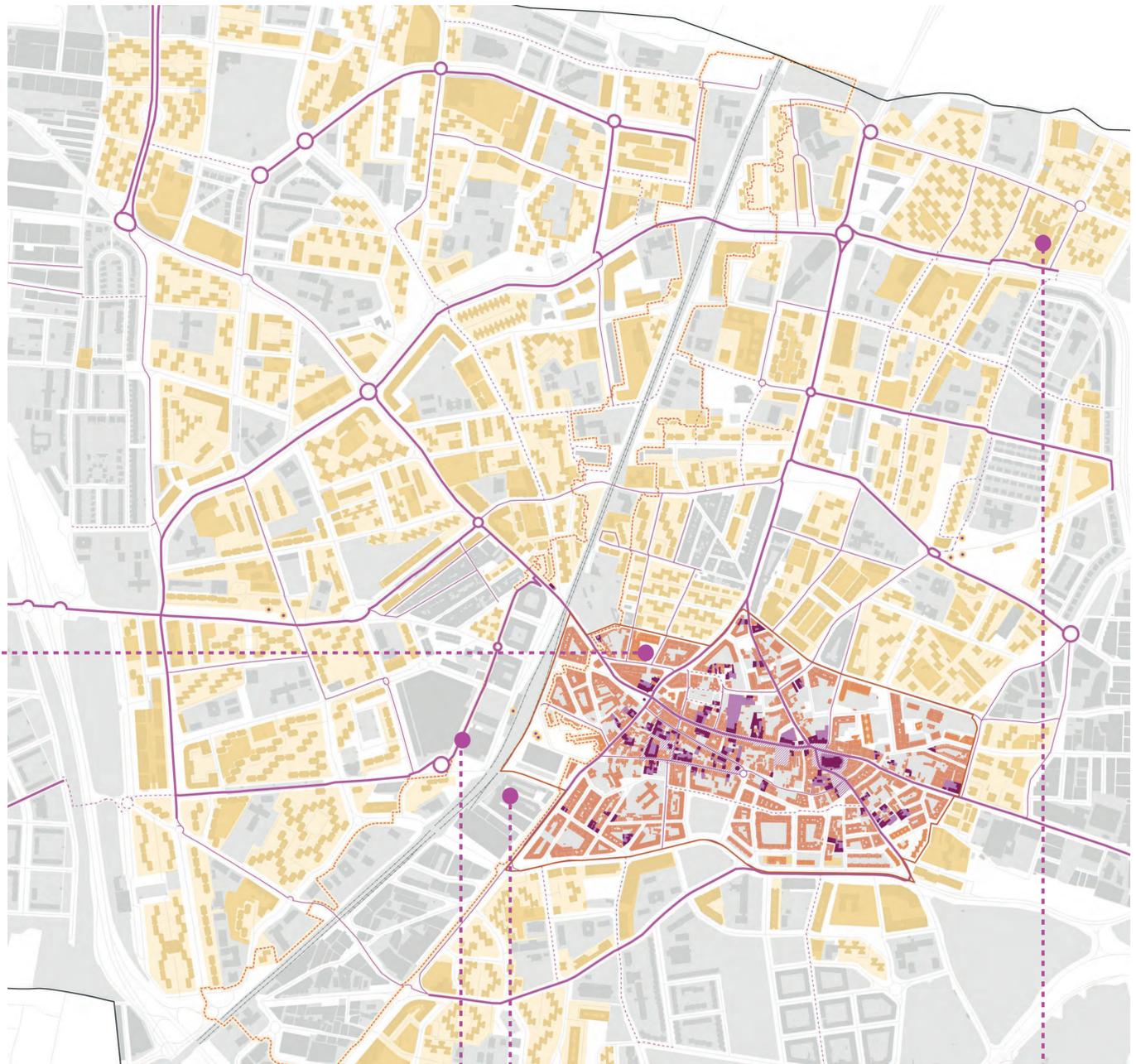
El casco es el lugar de Fuenlabrada donde más urgencia tiene aplicar soluciones de renaturalización, debido a la alta densidad, escasez de arbolado y baja permeabilidad.

- **Establecer mínimos de porcentaje de suelo permeable** para el espacio público y espacios libres privados
- Establecer el distrito centro como **lugar prioritario donde implantar el arbolado** de sustitución por la tala de ejemplares adultos, (la Ley 8/2005, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid)
- **Adecuar la normativa para permitir soluciones innovadoras de naturalización:** uso temporal de solares, cubiertas y fachadas vegetales, etc.

Protección del patrimonio

El espacio del casco histórico aún conserva características del paisaje urbano y edificaciones populares representativas de la identidad histórica de la ciudad.

- **Consolidación en planeamiento de las edificaciones tradicionales**, eliminando las alineaciones que dejen fuera a las edificaciones tradicionales
- **Inclusión en el catálogo** de nuevos bienes protegidos
- **Inclusión de viviendas tradicionales en ámbitos de actuación** para permitir su mantenimiento sin pérdida de edificabilidad.
- **Normal zonal de protección paisajística**, con criterios estéticos y de mantenimiento del paisaje urbano.



Estructura urbana y ejes cívicos

A partir del análisis de la red viaria existente se realiza una propuesta de jerarquización y de creación de una **red de ejes cívicos**, capaces de dar respuesta a los trayectos y usos cotidianos y que conectan espacios públicos, zonas comerciales y equipamientos existentes, y en los que dar protagonismo a la movilidad peatonal, a las relaciones humanas y a la diversidad de usos.

- **Mejora de la calidad de los recorridos peatonales**, priorizando las actuaciones de reurbanización en estos ejes: mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras, aumento de secciones de acera, renaturalización y creación de corredores verdes, etc.
- **Permitir la creación de nuevos zócalos comerciales** en ejes principales.
- **Limitación de las posibilidades de cambio de uso de locales comerciales a vivienda** en estos ejes, permitiendo dichos cambios en calles secundarias y zonas sin actividad comercial.

Paseo del tren

Es necesario reconfigurar los espacios de borde característicos de esta zona, para crear nuevos usos con fachada al eje verde propuesto, modificar ciertas alineaciones problemáticas y acometer actuaciones de reurbanización y mejora urbana.



Barrios de bloque abierto

Son aquellos barrios de la corona de crecimiento construidos entre 1960 y 1990, cuyas deficiencias constructivas y homogeneidad tipológica los hacen idóneos para acometer proyectos de rehabilitación y regeneración urbana.



Espacios Interbloque

Se propone una ordenanza, que regule sus características paisajísticas y mejore el entorno urbano de la ciudad a través de criterios de seguridad urbana e inclusión.

Nuevos bloques de actividad terciaria en el espacio libre

Se propone la posibilidad de crear nuevos bajos comerciales en los espacios libres interbloque, en función de dos criterios:

- Que se sitúen en **espacios donde exista una discontinuidad de los ejes comerciales**.
- Que se sitúen en los **ejes cívicos propuestos**.

Rehabilitación de viviendas

Recrecimiento de 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, la posibilidad de implementar esta medida dependerá del espacio libre interbloque disponible y de la distancia a otras edificaciones.

Crecimiento en altura con estructuras ligeras

Permitir la adición de una planta ático sobre el edificio construido, mediante la colocación de módulos prefabricados.

Esta estrategia se plantea para ayudar a las comunidades de vecinos a conseguir financiación para la obras de rehabilitación de los edificios.

Espacios de actividad económica y empresarial

Uno de los objetivos del plan es el de crear espacios funcionales y competitivos que posibiliten la creación y el desarrollo de actividades económicas fijadoras de empleo en el municipio. Para ello se primará la reutilización de las áreas de actividad existentes transformando sus condiciones de aprovechamiento y uso.

Reservas de suelo

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. Para satisfacer esta demanda se proponen dos bolsas de suelo:

- SUS-2 "Labrados de Zamoranos"
- SUS-1 "Meseta de Albarreja"



Possible demanda de usos logísticos de grandes dimensiones

Cierre de suelos industriales existentes

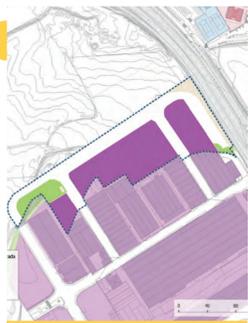
La disponibilidad de suelos para tejidos industriales y empresariales se garantiza principalmente a través de los ámbitos que establecía el plan vigente, centrando la atención sobre los límites y situaciones de borde de las áreas industriales existentes. Su desarrollo servirá para completar las tramas existentes, desarrollando infraestructuras de conexión necesarias para mejorar la movilidad actual de los polígonos y permitiendo una formalización de las fachadas de la ciudad más dialogante en términos paisajísticos con el entorno.

Los sectores urbanizables para actividades económicas son los siguientes:

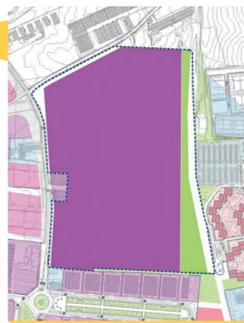
- SUS-E1: CALLE OLMO
- SUS-E2: FUENSANTA
- SUS-E3: VALDETOCINO
- SUS-E4: CANTUEÑA SUR
- SUS-E5: LOGÍSTICO COBO CALLEJA
- SUS-T1: CALLE SAUCE
- SUS-T2: LA OLIVILLA
- SUS-T3: CENTRO DE TRANSPORTE Y ACTIVIDADES

Los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado destinados a actividades económicas son los siguientes:

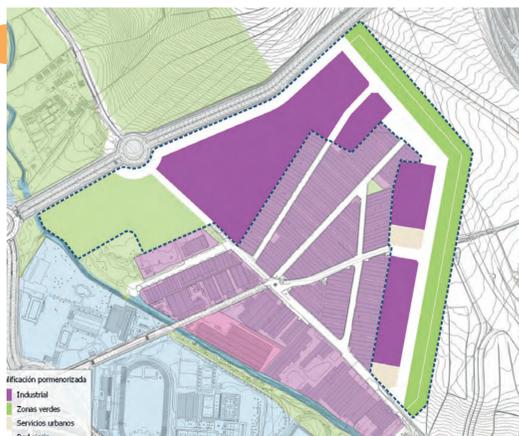
- **AR-19 Polígono Sevilla:** Se incluye en un ámbito de regeneración que mejore la relación entre el aprovechamiento obtenible y las cargas de urbanización, aumentando su viabilidad y desbloqueando su desarrollo.
- **AI-03 Casbega:** Se traslada el estudio de detalle del APD-16 como ámbito de actuación incorporado, puesto que su ejecución no está finalizada.
- **AI-05 Calfersa:** Se traslada el APR-13 del PGOU vigente como ámbito de actuación incorporado, puesto que su ejecución no está finalizada.



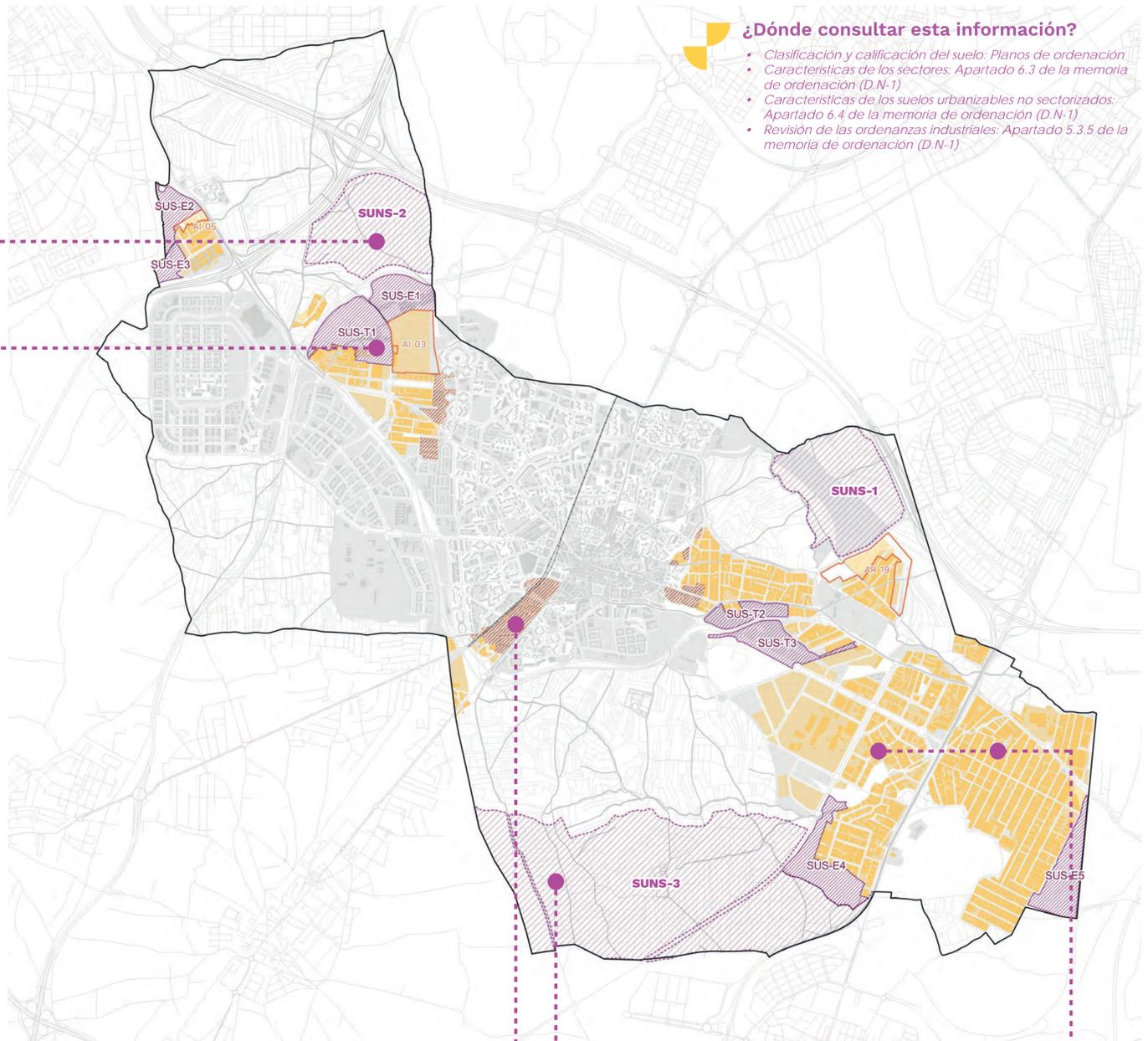
AI-05



AI-03



AR-19



¿Dónde consultar esta información?

- Clasificación y calificación del suelo: Planos de ordenación
- Características de los sectores: Apartado 6.3 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Características de los suelos urbanizables no sectorizados: Apartado 6.4 de la memoria de ordenación (D.N-1)
- Revisión de las ordenanzas industriales: Apartado 5.3.5 de la memoria de ordenación (D.N-1)

Ámbitos de transformación

Zonas industriales o terciarias localizadas en el borde de la trama residencial, que presentan las condiciones necesarias para su transformación hacia zonas residenciales y usos mixtos.

Información desarrollada en detalle en el panel: Ámbitos de Transformación

Parque solar fotovoltaico y planta de residuos RCD

La parte sur del municipio 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, su clasificación debe mantenerse como tal.

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. Los terrenos reservados para ambas actividades constituyen el SUNS-3 Valdeserranos Sur.



Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) CCR Las Mulás, al sur del municipio.

Revisión ordenanzas industriales

La regulación normativa de los ámbitos industriales viene dada mayoritariamente por la **Modificación Puntual N°9, aprobada en 2015**. Dicha modificación flexibilizaba las normas que establecía el PGOU-99 para las parcelas industriales, intentando responder a la demanda de tercerización de determinados usos, aumentando la altura permitida y aumentando la edificabilidad, estableciendo un 70% de la ocupación de parcela, buscando un esponjamiento del ámbito.

La realidad es que estos incentivos no han sido suficientes para que se produzca una **reconversión de los tejidos industriales obsoletos**, se debe a que el tipo de empresa instalada actualmente en Fuenlabrada no demanda mayor edificabilidad si no mayor ocupación de parcela, siendo su actividad principalmente en planta baja.

El Avance propone una regulación normativa específica que mantenga las condiciones de las normas zonales de industrial, pero que permita su transformación puntual para **atraer a otro tipo de actividades y empresas** de las que ahora presentan polígonos como Cobo Calleja, para las que si que puedan ser interesantes estas condiciones, esponjando el tejido existente.

Sobre grupos de parcelas contiguas que lleguen a sumar hasta 8.000 m² de superficie, podrán aprobarse Planes Especiales de Mejora Urbana con nuevas condiciones.

- Edificabilidad: 2,1 m²/m².
- Ocupación máxima: 70%.
- Altura máxima: 3 plantas.
- Retranqueo de edificación al viario exterior: 5 metros.
- Admitidos usos terciarios en edificio exclusivo.



Renovación de manzanas industriales en el 22@ de Barcelona



Renovación del polígono Industrial de Julián Camarillo: 1980-2022

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. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

3.1.1. 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.

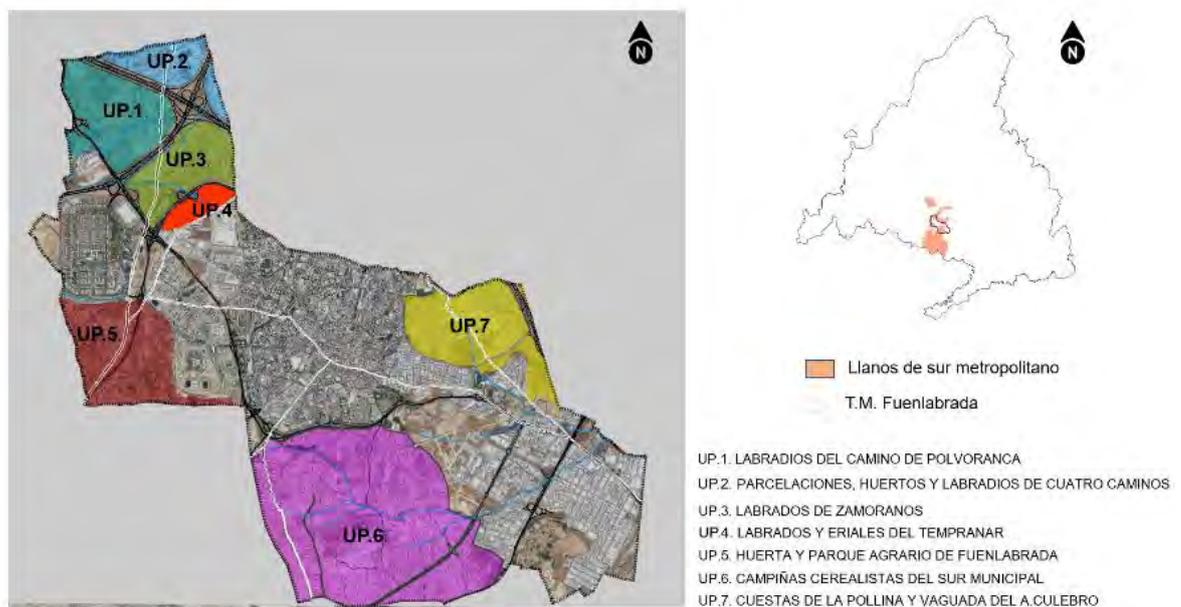


Figura 1: Unidades de Paisaje en el suelo rústico de Fuenlabrada

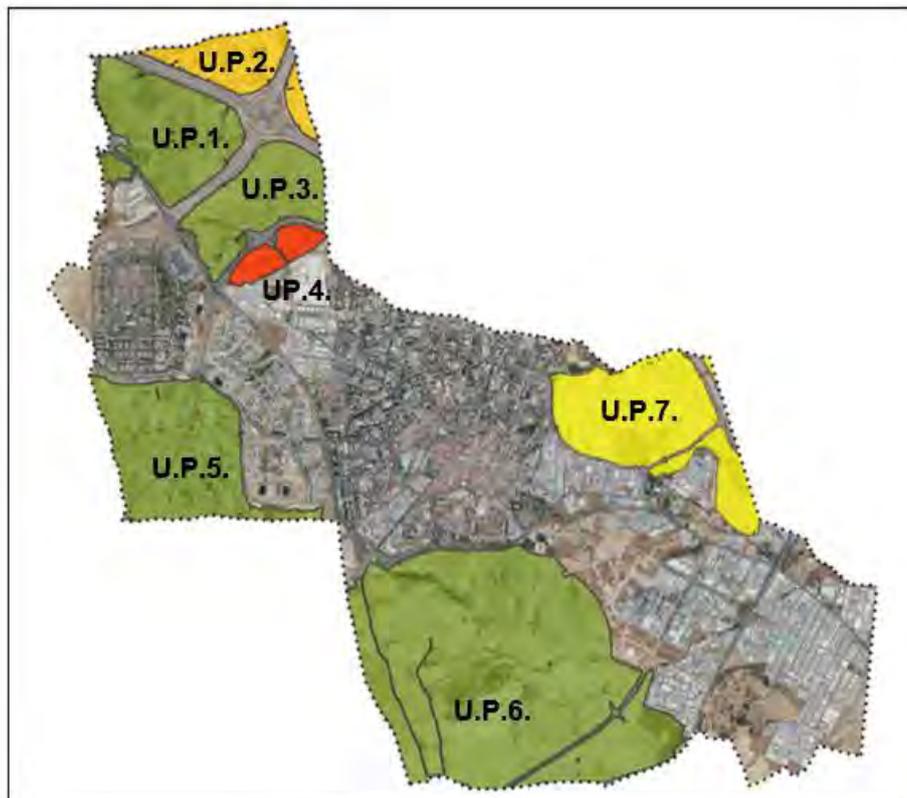
Código	Unidades de Paisaje	Superficie (km2)	Superficie (m2)	Superficie (ha)
UP.1.	Labradíos del camino de Polvoranca	1,75	1.751.859	175
UP.2.	Parcelaciones, huertos y labradíos de Cuatro Caminos	0,85	855.866	86
UP.3.	Labrados de Zamoranos	1,28	1.286.514	129
UP.4.	Labrados y eriales del Tempranar	0,33	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
Totales		16,08	16.115.815	1.612

Superficie total del municipio: 39,41 km²

Tabla 1. Unidades de paisaje

3.1.2. 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 2. Valoración de las unidades de paisaje

3.1.2.1. 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.

3.1.2.2. 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.

3.1.2.3. 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.

3.1.2.4. 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.

3.1.2.5. 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.

3.1.2.6. 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.

3.1.2.7. 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.

3.2. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

3.2.1. 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 PEMU, 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 ^a
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	---

3.2.2. 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

3.2.3. 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

3.2.4. 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.

3.3. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO RESIDENCIAL

3.3.1. 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.

3.3.2. 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
Todas las edades	189.891	84.647	88.833

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.

3.3.3. 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 la Memoria de Ordenación 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.

3.3.3.1. 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
TOTAL SUNC	5.557

3.3.3.2. 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.

3.4. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.4.1. 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 m² 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.

3.4.2. 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)

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. 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 la Memoria de Ordenación.

1. Rehabilitación y Regeneración Urbana.
 - a. Jerarquización de la estructura urbana.
 - b. Paseo del tren.
 - c. Distrito Centro.
 - d. Tratamiento de espacios libres interbloque.
 - e. Zonas de actividad complementaria en los espacios libres.
 - f. Incentivos para la rehabilitación.
2. Remodelación de tejidos consolidados.
 - a. Tipología de actuaciones de remodelación.
 - b. Ámbitos de reforma y renovación.
 - c. Ámbitos de transformación.
 - d. Ámbitos incorporados con planeamiento previo.
 - e. Reconversión de tejidos industriales obsoletos.
3. Actuaciones sobre piezas territoriales específicas.
 - a. La fachada norte de Fuenlabrada.
 - b. El área de Valdeserranos.
 - c. Labrados de Zamoranos.
 - d. El Parque Agrario.
 - e. La ampliación del Parque de la Cantueña.
4. Gestión urbanística.
 - a. Apuesta por la gestión pública.
 - b. Problemas puntuales específicos.
5. Propuesta de reajuste de límites de término municipal con Leganés y Getafe.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.2.1. 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.

4.2.2. SUPERFICIES CLASIFICADAS

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%
TOTAL URBANO			20.556.700	52,36%
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%
TOTAL URBANIZABLE			7.604.010	19,37%
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		3.614.229	9,21%
	Planeamiento		7.484.395	19,06%
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			11.098.624	28,27%
TOTAL TÉRMINO			39.259.334	100,00%

4.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

4.3.1. CATEGORÍAS

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 %
TOTAL URBANO		20.556.700	100 %

4.3.2. 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.

4.3.3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC

Tal y como se describe en la Memoria de Ordenación, 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 ² s)	COEF. EDIFIC. (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² 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
TOTAL SUNC	853.908,00	0,91	773.293,32	5.557

Las fichas individualizadas incluidas en la Memoria de Ordenación describen de forma pormenorizada la propuesta del avance para cada ámbito, recogiendo en los siguientes cuadros el resumen de sus determinaciones básicas.

ÁMBITOS DE REFORMA Y REGENERACIÓN URBANA

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² 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
TOTAL AR		243.908,00	158.904,54	1.007

ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² 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
TOTAL AT		346.043,00	458.967,20	4.223

ÁMBITOS DE ACTUACIONES INCORPORADAS

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² 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
TOTAL AI			155.421,58	328

4.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

4.4.1. SECTORES

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
TOTAL RESIDENCIAL			534.722	362.700	172.022
SUS-E1	Calle Olmo	Empresarial	187.252	187.252	0
SUS-E2	Fuentsanta	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
TOTAL EMPRESARIAL - ACTIVIDAD ECONÓMICA			2.138.773	1.898.695	
TOTALES			2.673.495	2.262.395	

SECTORES DE USO GLOBAL EMPRESARIAL – ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECTOR	NOMBRE	S Total	S Sector	Redes adscritas	E m ² c/m ² s	m ² c t
SUS-E1	Calle Olmo	187.252	187.252	0	0,40	74.901
SUS-E2	Fuentsanta	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
		2.138.773	1.899.695	69.757		787.753

4.4.2. 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 compatibilidad 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. En la Memoria de Ordenación se recoge una descripción exhaustiva de la propuesta de ordenación para el sector.

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

SECTOR	NOMBRE	S Total	S Sector	Redes dscritas	E m ² c/m ² s	m ² 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
		534.722	362.700	172.022		435.240		3.083

4.4.3. 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 entrono 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.

SECTORES DE USO GLOBAL EMPRESARIAL – ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECTOR	NOMBRE	S Total	S Sector	Redes adscritas	E m ² c/m ² s	m ² c t
SUS-E1	Calle Olmo	187.252	187.252	0	0,40	74.901
SUS-E2	Fuentsanta	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
		2.138.773	1.899.695	69.757		787.753

4.5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

4.5.1. ÁMBITOS

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, recogiéndose en el siguiente cuadro sus características básicas.

SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

4.5.2. DESCRIPCIÓN

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 de 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 ²)
SUNS-P1	MESETA DE ALBARREJA	903.565
SUNS-2	LABRADOS DE ZAMORANOS	834.280
SUNS-3	VALDESERRANOS SUR	3.192.670
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		4.930.515

4.6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.6.1. CATEGORÍAS

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 ²)
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
TOTAL		11.098.624,00

4.6.2. DESCRIPCIÓN

El Avance del 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.

4.7. 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
TOTAL URBANO			20.556.700	52,36%	16.535.527	76.392
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%		
TOTAL URBANIZABLE			7.604.010	19,37%	1.222.993	3.083
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		3.614.229	9,21%		
	Planeamiento		7.484.395	19,06%		
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			11.098.624	28,27%		
TOTAL TÉRMINO			39.259.334	100,00%	17.758.520	79.475

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
TOTAL	39.259.334	39.259.334

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
TOTAL RESIDENCIAL		534.722	435.240						
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						
TOTAL EMPRESARIAL		2.138.773	787.753						
TOTALES		2.673.495	1.222.993	123.320	184.980		1.233	1.850	
				308.300			3.083		

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

4.8. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

4.8.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 56 bis LSCM requiere que el Resumen Ejecutivo exprese, en primer lugar, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución, y la duración de dicha suspensión. Los siguientes epígrafes recogen de manera sintética las alteraciones de la ordenación vigente propuestas en el presente Avance, completándose la descripción con el plano PO-RE que se adjunta.

En cuanto a los ámbitos de suspensión de procedimientos de ordenación o ejecución; el artículo 70.4 LSCM establece que, en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. Sin embargo, conforme al contenido de dicho artículo, es la aprobación inicial del instrumento, en este caso el nuevo Plan General, la que comporta necesariamente dicha suspensión. Siendo así, se propone renunciar al establecimiento de ningún tipo de medida cautelar de suspensión previa a la aprobación del presente Avance.

4.8.2. CAMBIOS DE ORDENACIÓN EN ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SUELO URBANO

Los ámbitos de actuación establecidos por el anterior PGOU-99 que ya han sido desarrollados, se incorporan al suelo urbano consolidado respetando la ordenación vigente, sea del PGOU, sea de algún instrumento de planeamiento de desarrollo. Para otros ámbitos pendientes de desarrollo, pero con ordenación aprobada, el Avance respeta en términos generales la ordenación vigente.

Los siguientes cuadros recogen el resto de ámbitos que escapan a los dos casos anteriores, sobre los que se propone algún tipo de alteración de la ordenación vigente, indicándose el alcance de la modificación.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

ÁMBITO DEL PGOU-99	DENOMINACIÓN	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO DEL AVANCE
API-12	C/ Leganés - La Paz	La parte sur, , ejecutada, 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 / UE-2	Polígono Sevilla	La UE-2 del API-13 es una zona de crecimiento perimetral del Polígono Sevilla ordenada por una MP del PGOU-99. Suelo obtenido por el Ayuntamiento y reparcelación inscrita, pero no urbanizada. 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 DEL PGOU-99	DENOMINACIÓN	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO DEL AVANCE
APD-14	Valdonaire	Suelo Urbano Consolidado por haber concluido su ejecución. 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.	SUC

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PROPUESTA AVANCE	ÁMBITO AVANCE
APR-01	Polígono La Estación	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

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-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-7	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-01
UE-8	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-02
UE-10	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-05
UE-15	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación. Paso de uso global industrial a residencial.	AT-01 ^a
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.	SUC
UE-21	No desarrollada	Ámbito de Actuación con nueva ordenación	AR-06

4.8.3. ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN DE USO GLOBAL INDUSTRIAL A RESIDENCIAL

El presente Avance delimita una serie de Ámbitos de Actuación 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. Se recogen en la siguiente tabla.

ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² 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
TOTAL AT		346.043,00	458.967,20	4.223

4.8.4. OTRAS ALTERACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO

El Avance plantea algunas modificaciones de calificación en determinadas parcelas puntuales en suelo urbano consolidado, con el fin de corregir errores heredados de anteriores planes o de solucionar disfunciones surgidas en la gestión y desarrollo de distintos ámbitos. Se describen a continuación, recogiendo su justificación de forma más extensa en la Memoria de Ordenación.

1. **CALLE MIGUEL DE UNAMUNO 32.** Calificada en la Revisión del PG de 1999 como equipamiento, dando continuidad al tratamiento en el PG de 1987, la parcela quedó afectada por esta calificación dotacional a pesar de que el equipamiento previsto en la parcela colindante ya estaba materializado y en funcionamiento sin necesidad de extenderse a esta parcela. No habiéndose expropiado, permanece de titularidad privada, alojando una vivienda unifamiliar y distintas instalaciones auxiliares. 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.
2. **CALLE ARADOS 6.** El PGOU-99 mantiene la calificación de equipamiento público del PGOU-87, alcanzando al total de la manzana, si bien no llegó a ejecutarse 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. El Avance propone la calificación como espacio libre público del parque y la calificación como equipamiento privado de la parcela en cuestión.
3. **CALLE LIMA 47.** En la antigua UA II-4 del PGOU-87, las parcelas catastrales 4 y 5 de la manzana 30070 aparecían calificadas como equipamiento público, para ampliación del colindante Colegio Rosalía de Castro, si bien las vicisitudes del desarrollo de la actuación impidieron la formalización de la cesión. El PGOU-99 mantiene aquella calificación. El Avance plantea la posibilidad de renunciar a esta calificación, toda vez que ya no es precisa la ocupación de los terrenos para ampliar el colegio. En su lugar se propone una calificación de vivienda residencial unifamiliar limitada a evitar la situación de fuera de ordenación de las viviendas existentes.

4.8.5. NUEVO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable propuesto en el Avance recoge de forma mayoritaria sectores ya clasificados como urbanizable programado en el PGOU-99, en sus dos cuatrienios, o incluso ya en el PGOU-87. No obstante, plantea tres nuevos sectores sobre terrenos con distinto tratamiento en el planeamiento anterior, conforme a lo descrito en la siguiente tabla.

SECTOR	NOMBRE	S Total	USO	Tratamiento en el PGOU-99
SUS-R1	Cerro de la Pollina	534.722	Residencial	Sistema General Parque Urbano.
SUS-E1	Calle Olmo	187.252	Actividad	SNUP-1, protección urbanística, e infraestructura viaria (distribuidor regional).
SUS-E2	Fuensanta	115.195	Actividad	Suelo No Urbanizable Común

4.8.6. NUEVO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

La categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado aparece en el planeamiento madrileño con la aprobación de la Ley 9/2001, no planteándose aún en el PGOU de Fuenlabrada de 1999. No obstante, el régimen transitorio de esta Ley asimila el antiguo Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y el Urbanizable No Programado (SUNP) al Urbanizable No Sectorizado.

El Avance plantea tres ámbitos de esta categoría de suelo sobre terrenos de SNUC, SUP y SUNP del anterior plan, conforme a lo descrito en la siguiente tabla y ampliado en la Memoria de Ordenación.

SECTOR	NOMBRE	S Total	Tratamiento en el PGOU-99
SUNS-1	MESETA DE ALBARREJA	903.565	- SNUP PAU-2. - Parte del SUP PP-II.1.
SUNS-2	LABRADOS DE ZAMORANOS	834.280	SNUP-1, protección urbanística, e infraestructura viaria (distribuidor regional).
SUNS-3	VALDESERRANOS SUR	3.192.670	Suelo No Urbanizable Común e infraestructura viaria (distribuidor regional).

4.8.7. DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

El Avance propone la desclasificación de algunos ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado del PGOU-99, que pasan a ser Suelo No Urbanizable de Protección en distintas categorías, conforme a las características de cada caso. Las innovaciones más significativas en tal sentido son las siguientes.

1. **ELIMINACIÓN DE LOS PAUS 3 Y 4.** Se clasifican 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.
2. **ELIMINACIÓN DEL PAU-9.** 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 del Paisaje Agrícola (SNUP-02). 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).
3. **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.
4. **EL PARQUE AGRARIO.** 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 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). Este tratamiento sustituye a la clasificación como SNUP de protección urbanística y ambiental en el PGOU-99.

4.8.8. 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.

4.8.8.1. 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 3. Límite con el TM de Leganés

4.8.8.2. 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.

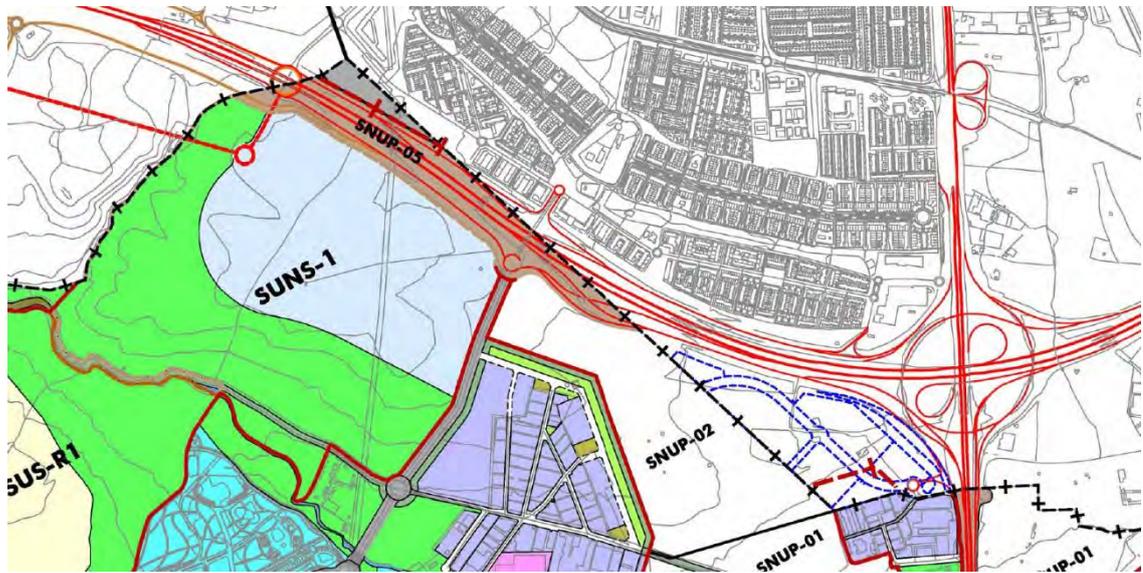
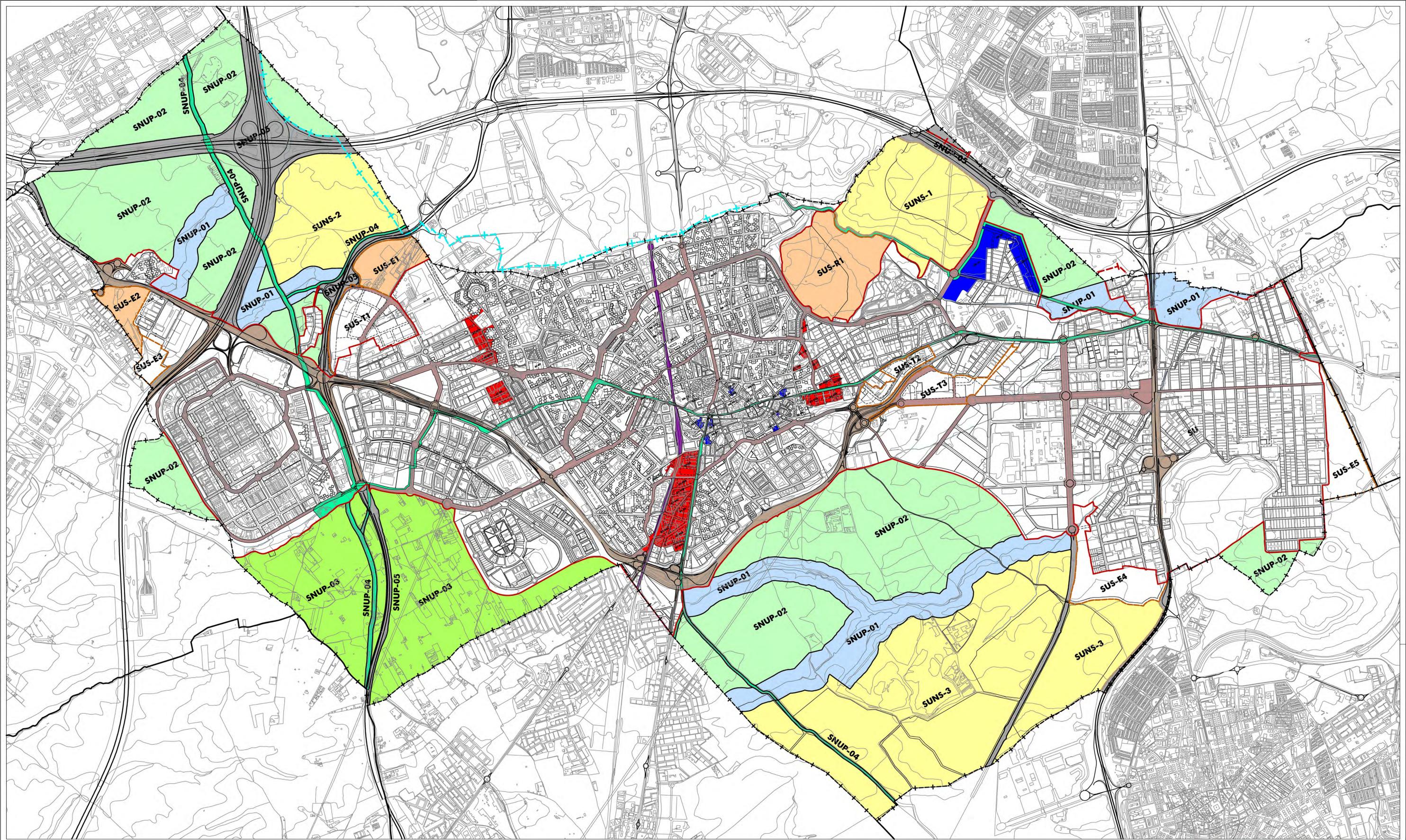


Figura 4. Límite con el TM de Getafe.

5. PLANOS

El presente Documento Resumen del Avance de PGOU incorpora los siguientes planos:

PO-RE	RESUMEN EJECUTIVO. ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN	E: 1/10.000
PO-01	CLASIFICACIÓN	E: 1/15.000
PO-3.1	ORDENACIÓN	E: 1/10.000



LÍMITES	
	TÉRMINO MUNICIPAL ACTUAL
	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LÍMITE DEL TÉRMINO CON GETAFE
	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DEL TÉRMINO CON LEGANÉS
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAMBIOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	
	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL A RESIDENCIAL
	ACTUACIONES DE REFORMA Y RENOVACIÓN
NUEVO SUELO URBANIZABLE	
	NUEVO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	NUEVO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUEVO SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
	SNUP-01 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES
	SNUP-02 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO
	SNUP-03 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PARQUE AGRARIO
	SNUP-04 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
	SNUP-05 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

OTROS ELEMENTOS DEL TERRITORIO	
	CAUCES
	VÍAS PECUARIAS - Con propuestas de nuevo trazado
	RED VIARIA ESTRUCTURANTE
	RED FERROVIARIA EN SUELO URBANO
	VIARIO SUPRAMUNICIPAL

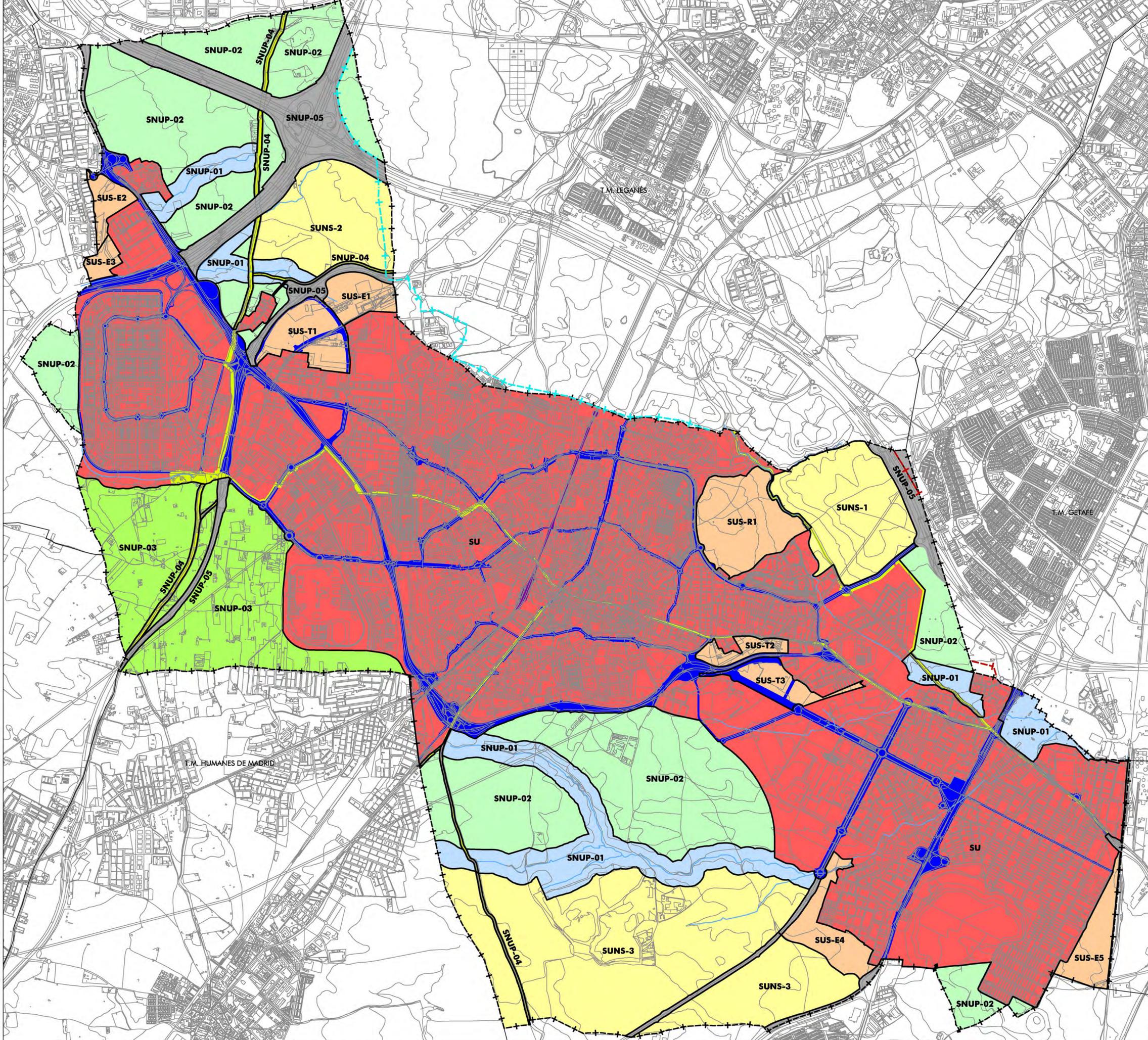
Ayuntamiento de Fuenlabrada
PLAN GENERAL
 DOCUMENTO DE AVANCE
PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN Nº
PO-RE

RESUMEN EJECUTIVO
ÁMBITOS CON NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA: 1 : 10,000

OCTUBRE 2023



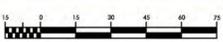
LÍMITES	
---+---+	TÉRMINO MUNICIPAL
- - + - - +	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LÍMITE DEL TÉRMINO CON GETAFE
- - + - - +	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DEL TÉRMINO CON LEGANÉS
---	LÍMITE DE CLASE DE SUELO

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
SU	SUELO URBANO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUS-R ^{nº} RESIDENCIAL
	SUS-E ^{nº} ACTIVIDAD ECONÓMICA
	SUS-E ^{nº} TRANSITORIO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
SNUP-01	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES
SNUP-02	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO
SNUP-03	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PARQUE AGRARIO
SNUP-04	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
SNUP-05	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

OTROS ELEMENTOS DEL TERRITORIO	
	CAUCES
	VÍAS PECUARIAS
	VIARIO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANO
	RED FERROVIARIA EN SUELO URBANO

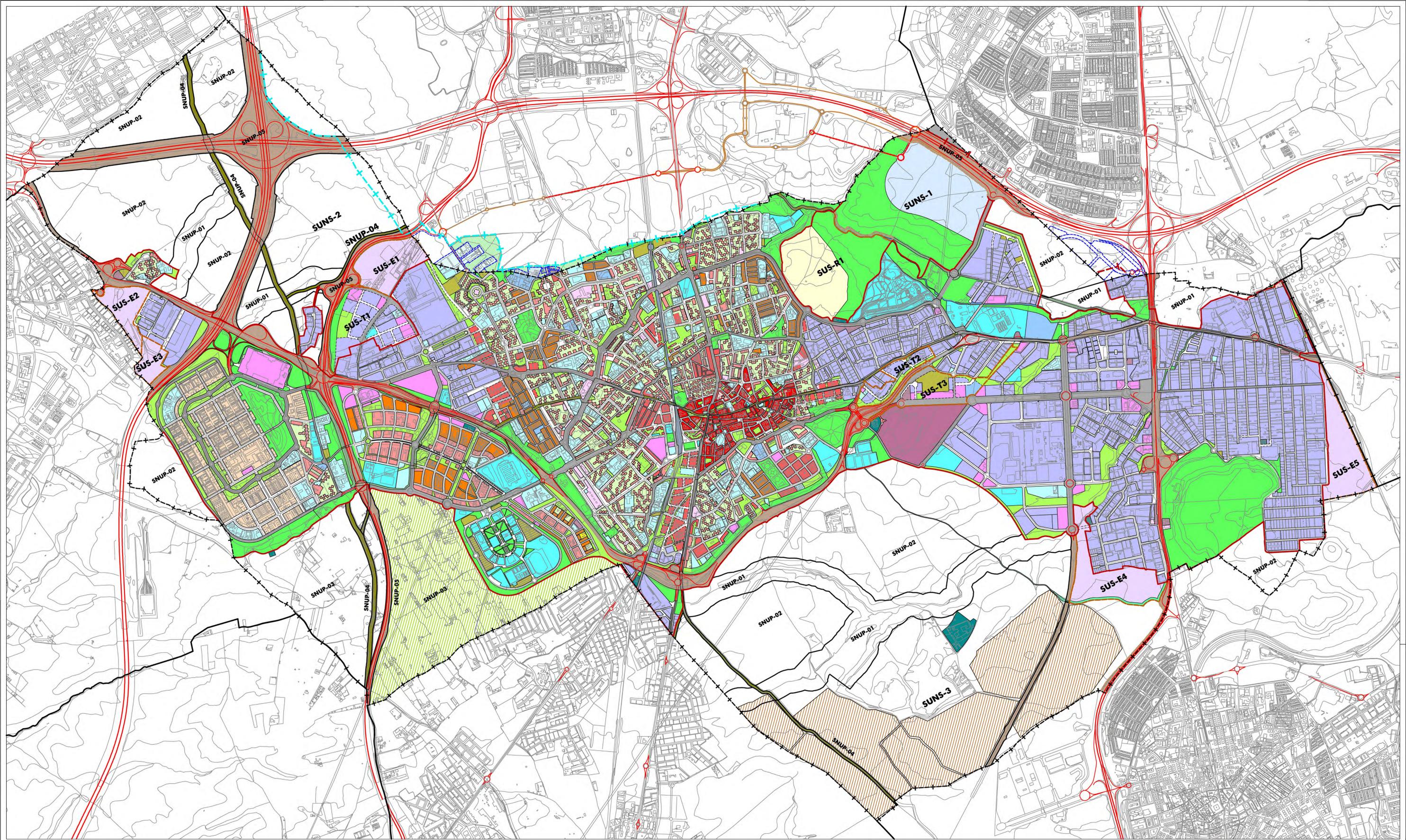

Ayuntamiento de Fuenlabrada
PLAN GENERAL
 DOCUMENTO DE AVANCE
PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO Nº
PO-01
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 ESCALA: 1 : 15.000




 Rueda y Vega Arquitectos
 www.ruedovega.com

 paisaje transversal
 escuchar y transformar la ciudad
 OCTUBRE 2023



LÍMITES	
	TÉRMINO MUNICIPAL
	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LÍMITE DEL TÉRMINO CON GETAFE
	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DEL TÉRMINO CON LEGANÉS
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	LÍMITE DE CLASE DE SUELO

USOS LUCRATIVOS GLOBALES	
	RESIDENCIAL
	ACTIVIDAD ECONÓMICA
	USOS MIXTOS. DOTACIONAL - TERCIARIO - EMPRESARIAL

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	
	RESIDENCIAL CENTRO
	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA - COMPACTA
	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO
	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL LORANCA
	INDUSTRIA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA
	TERCIARIO
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ESPACIO LIBRE PRIVADO

REDES PÚBLICAS			
	LOCALES	GENERALES	SUPRAMUNICIPALES
ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
ESPACIO LIBRE INTERBLOQUE			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
SERVICIOS URBANOS			
INFRAESTRUCTURAS VIARIO			
FERROCARRIL			
VÍAS PECUARIAS			
APARCAMIENTO			
VÍA VERDE			

SUELO URBANIZABLE	
SUS	SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS-R^{nt}	RESIDENCIAL
SUS-E^{nt}	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUS-T^{nt}	TRANSITORIO
SUNS	SUNS-nt^{nt} SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
SNUP-01	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES
SNUP-02	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO
SNUP-03	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PARQUE AGRARIO
SNUP-04	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
SNUP-05	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN POR PLAN ESPECIAL	
	SUNS, PSFY "CRUZ - LA VEGA". P.E. DE INFRAESTRUCTURAS
	SNUP-03 PARQUE AGRARIO. P.E. DE REGULACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL

Ayuntamiento de Fuenlabrada
PLAN GENERAL
 DOCUMENTO DE AVANCE
PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO Nº **PO-3.1**

ORDENACIÓN
 ESCALA: 1 : 10.000

Rueda y Vega Arquitectos
 www.ruedayvega.com
 paisaje transversal
 asociar y transformar la ciudad

OCTUBRE 2023



Ayuntamiento de
FUENLABRADA

