

PUBLICACIÓN

Por la presente se hace público que **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** del **Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada**, en sesión ordinaria celebrada el día **13-03-2026** adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

“26.- APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO PAU-1 DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA.

Vista la propuesta presentada por la Concejala Delegada de Urbanismo, Movilidad y Participación Ciudadana que transcrita literalmente dice:

“Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, cuyo texto literal es el siguiente:

“La Sociedad I.CINCO, S.A. presenta, para su tramitación por el Ayuntamiento documento de Avance de Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no programado PAU-1 Industrial Móstoles (Callfersa) delimitado por el Plan General de Fuenlabrada, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de abril de 1999, a desarrollar mediante el sistema de compensación, al ser titular la citada empresa de las parcelas que constituyen el 93,54% de la superficie del área de reparto, excluidos los terrenos de dominio público pertenecientes al arroyo de Valdetocino (actualmente entubado bajo rasante), que cruza el sector. La documentación que acredita tal titularidad se acompaña en los anejos 1 y 2 de la Memoria del Avance.

Junto a este documento se aportan el Documento Inicial Estratégico y el resumen ejecutivo a los que se refiere el artículo 56.2 de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, al ser los Planes de Sectorización instrumentos de planeamiento general (art. 34.2).

Además, se ha aportado para su inclusión en el expediente el “Proyecto para la restitución del cauce natural arroyo Valdetocino a su paso por el sector PAU-1 Fuenlabrada”, presentado para su autorización el 16/05/2024 por I.CINCO, S.A. ante la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), tras la tramitación y denegación por parte de este organismo de sendos expedientes sancionadores, al haberse ejecutado sin autorización, en el año 2022, obras de entubamiento del cauce natural y su cubrición, y explanado además con aportación de tierras la totalidad del ámbito, siendo éste el aspecto que presenta en la actualidad.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	1/14





El Plan de Sectorización del sector PAU-1, se sitúa en la zona noroccidental del municipio, colindante al oeste del actual polígono conocido como Callfersa (APR-14), colindante al norte de la autopista de peaje R-5 y colindante al este del polígono industrial La Fuensanta, situado en el término municipal de Móstoles. Al norte limita con suelo no urbanizable común (urbanizable no sectorizado según la Ley 9/2001).

En relación con la propuesta de delimitación del Plan General, el Avance adapta dos de sus límites.

Por un lado, el límite sur, que en el Plan General de 1999 se definía por el barranco de Alúa, ahora se delimita por el vallado de la autopista R-5. Así, los terrenos clasificados como sistema general interior al sector (identificados como DES-3.1 en la ficha del Plan General) se eliminan al haberse obtenido y ejecutado dicha infraestructura viaria por el Ministerio de Fomento en los primeros años 2000.

Por otro lado, se modifica ligeramente el límite Oeste del ámbito, al haberse alterado el límite de términos entre los municipios de Fuenlabrada y Móstoles, mediante Decreto del Consejo de Gobierno de 17 de mayo de 2016 (BOCM 19/05/2016), donde, en esta zona, se tuvo en cuenta la consolidación del planeamiento aprobado en el sector colindante de Móstoles (PP 10), y los límites de propiedad a fin de que las parcelas afectadas se ubicaran en su totalidad en un solo municipio.

Con todo ello la superficie delimitada por el Avance del Plan de Sectorización para el desarrollo del PAU-1 (incluida la superficie del arroyo de Valdetocino, que cruza el ámbito) es inferior en 12.603,70 m² a la que proponía el Plan General: 85.126 m² frente a los 72.522,30 m² del Avance.

La ordenación básica consiste en el cierre, junto al borde noreste, de la trama viaria del colindante sector APR-14 (polígono Callfersa), mediante la unión de los extremos de las calles Herreros y Metalúrgicos, actualmente en fondo de saco, para favorecer la creación de un gran espacio hacia el interior con una parcela industrial de gran tamaño que permita el desarrollo de actividades logísticas.

Además, la propuesta define un corredor verde siguiendo el cauce del Arroyo Valdetocino, a restituir según el Proyecto citado, calificando como espacios libres de uso público los márgenes que delimita su zona de servidumbre.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	2/14



En los terrenos que quedarán sobre el margen occidental del arroyo, hasta el linde con el polígono La Fuensanta de Móstoles, se califica su zona norte con uso industrial para una parcela con acceso desde la prolongación de C/ Metalúrgicos (cruzando el cauce), calificando como espacio libre su zona sur.



Los datos básicos del Plan de Sectorización, a nivel de Avance, son los siguientes:

- Superficie del sector:	72.522,30 m ² (100%)
Superficie del arroyo (dominio público hidráulico):	1.484,92 m ² (2,05%)
Superficie bruta del sector (sin DPH):	71.037,38m ²
(97,95%)	
- Uso global:	Industrial
- Cesiones red local:	15.657,97 m ² (21,59%)
Red local espacios libres vinculantes:	11.681,78 m ²
(16,11%)	
Red local infraestructura viaria:	3.976,19 m ²
(5,48%)	
- Suelo neto parcelas lucrativas:	55.379,41 m ² (76,36%)
- Aprovechamiento unitario del área de reparto:	0,536 m ² /m ² (P.G.)
- Aprovechamiento unitario máximo del sector:	0,536 m ² /m ²
- Índice de edificabilidad bruta:	0,40 m ² /m ²
- Edificabilidad estimada usos lucrativos:	28.415 m ²

El índice de edificabilidad queda establecido por el Plan de Sectorización, considerando que el reflejado en la ficha del Plan General no puede tener otro alcance que

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	3/14



el meramente indicativo pues de lo contrario tendría la consideración de sobre determinación impropia a la luz de la Ley 9/2001, dada la clasificación y régimen del suelo (urbanizable no programado) y la equiparación de este a todos los efectos con el suelo urbanizable no sectorizado (Disposición Transitoria Primera de la ley 9/2001), y la consiguiente posibilidad de complementar y modificar el Plan General en esa clase de suelo a través de los planes de sectorización, pues el artículo 34.2.a de la ley 9/2001 define los Planes Generales y Planes de Sectorización como instrumentos de planeamiento general, y el 42.4 que define las determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado que debe contener un PG, así como el 44.1 y 44.2 acerca de la función del PS, con lo que se concluye que el índice o coeficiente de edificabilidad indicado en la ficha del PAU 1 del vigente Plan General es de carácter indicativo, pudiendo ser fijado por tanto por el Plan de Sectorización.

En relación con la restitución del cauce del arroyo de Valdetocino, la propuesta de ordenación del Avance, en relación con los márgenes calificados como espacios libres definidos por la zona de servidumbre del arroyo, deberá ser confirmada previamente a la aprobación inicial del Plan de sectorización, con el informe favorable y autorización solicitados a la CHT de acuerdo con el proyecto de restitución citado anteriormente.

Otra actuación contemplada en el documento de Avance se refiere a la mejora de los accesos desde la M-506, proponiendo desde el puente que enlaza con el Parque Miraflores (“puente de Barrios” en el documento) la realización de una vía de servicio, aumentando uno y dos carriles la sección de la carretera hasta el nudo con la M-50. Al respecto se acompañan, como anejo al documento, dos planos (situación actual y propuesta). Dicha actuación deberá ser informada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En caso de ser informada favorablemente, al documento de aprobación inicial deberá incorporarse plano topográfico actualizado, con la solución adoptada, donde quede claro el límite del suelo afectado por la posible inclusión de parcelas de terceros.

El documento establece como uso compatible el terciario, hasta un máximo del 30% de la edificabilidad total, y estableciendo un mínimo del 10%. A este respecto, será el documento de desarrollo, el Plan Parcial, que establece las determinaciones de ordenación pormenorizada, el que fije dichas cuantías máxima y mínima y, en su normativa, la relación de las clases permitidas (hospedaje, oficinas, comercial, etc).

El documento de Plan de Sectorización deberá añadir a su contenido, además de lo reflejado en el Avance, los compromisos a que hace referencia el apartado 1.c) y 4 del artículo 45 de la ley del suelo, así como todos aquellos que se deriven del periodo de información pública, de los informes sectoriales citados, del Documento de Alcance y del informe de Impacto Territorial.

Otros aspectos como las edificabilidades concretas en parcela neta serán establecidos por la ordenación pormenorizada del Plan Parcial en función del uso global (industrial) y las clases compatibles, en su caso, del terciario, manteniendo el

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	4/14



aprovechamiento unitario y el coeficiente de edificabilidad bruta como parámetros a respetar. Asimismo, las memorias de viabilidad y sostenibilidad económica, y la de impacto normativo, deben ser incorporadas en el documento de Plan Parcial, a tramitar juntamente con el Plan de Sectorización.

La documentación que se ha presentado para su exposición e información pública, y su remisión al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, para la solicitud del Documento de Alcance -de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental-, y el Informe de Impacto Territorial, se considera suficiente para el trámite regulado en el artículo 56.3. a y b, de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que se informa favorablemente para su aprobación por el órgano municipal competente.”

Visto el informe realizado por los Servicios Jurídicos, cuyo texto literal es el siguiente:

“Legislación aplicable

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana; de forma supletoria.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; de forma supletoria.

Demás normas sectoriales que resulten de aplicación a las materias específicas que abarca el documento de planeamiento general.

Antecedentes

La redacción y tramitación del documento de Avance de la Propuesta de Sectorización del PAU-1 se remonta al año 2008, a propuesta de la sociedad I. CINCO, S.A ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada, que por acuerdo de Pleno adoptado en sesión de 5 de febrero de 2009, aprobó la exposición al público del expediente, que se formalizó en el BOCM de 26-02-2009, acordándose la remisión del documento a la Consejería de Medio Ambiente para el trámite ambiental el cual fue cumplimentado con la emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental con fecha 10 de marzo de 2011, si bien por la empresa promotora de la actuación no cumplimentó la documentación requerida en el mismo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	5/14



A lo largo de estos años se han venido produciendo diferentes tramitaciones y situaciones en el sector, debiendo hacerse mención por su impacto a las obras de urbanización ejecutadas sin licencia y que motivaron la incoación del expediente de disciplina urbanística para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por las actuaciones ejecutadas por la empresa I. CINCO sobre las parcelas catastrales 5, 4, 3, 6, 8, 9002, 32, 35, 37 y parte de las parcelas 7 y 42, todas ellas del polígono 22 de Fuenlabrada, instruido bajo el número 024/22 por el Ayuntamiento de Fuenlabrada y, por otro lado, el incoado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, (expediente 0-0095/2022).

En fecha 16 de mayo de 2024 (con RE 2024030422) D. José Fernández Callejón, en la representación que ostenta de la mercantil citada anteriormente, presentó escrito ante este Ayuntamiento, por el que se propone la modificación de la ordenación urbanística del Sector PAU-1 del Plan General de Fuenlabrada, acompañada a la solicitud presentada, el día 7 de febrero de 2024 (RE 2024007759), incorporando a la nueva propuesta de Sectorización el trazado y la delimitación del dominio público, zonas de servidumbre y policía recogidas en el Proyecto para la restitución del cauce natural del Arroyo Valdetocino a su paso por el Sector indicado, realizado por el **estudio de Ingeniería IGB** con entrada en la Oficina de Registro General Telemático de 31/07/2025 y núm. 2025046276, para dar cumplimiento a los requerimientos dimanados de los expedientes sancionadores instruidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo bajo los números D-095/2022 y D-1615 y, en concreto, a la restitución del cauce natural del Arroyo a su paso por el ámbito, restableciéndolo a su estado original, es decir, al anterior a la ejecución de las obras de cubrimiento y canalización, en cumplimiento del artículo 118 del texto refundido de la Ley de Aguas, al haberse denegado la correspondiente autorización por parte de la Confederación.

En la misma fecha 31/07/2025 y con núm, RE 2024045905, se aportó por el mismo interesado la documentación técnica relativa a la propuesta de desarrollo del planeamiento urbanístico del ámbito que nos ocupa.

Con posterioridad se han venido manteniendo diversas reuniones entre el equipo redactor y los técnicos municipales para aclarar algunas cuestiones del documento de planeamiento que se somete a tramitación y al presente informe.

Finalmente, el día 17 de diciembre de 2025 fue presentada a través de la sede electrónica y registrada el día 19/12/2025, 12:43, el documento formulado por el estudio de arquitectura C.ANDRÉS+LL.MASIÁ, S.L.P, (RE: NÚM. 2025074966), considerándose por el departamento técnico municipal de urbanismo completa la documentación necesaria para el inicio de la tramitación de este expediente, conforme a lo establecido en los artículos 44, 45, 46, 56.2 y 3, 56 bis, 57 y 58 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; acompañándose a la misma el Documento de Avance de la Propuesta de Sectorización del PAU-1, el Documento Inicial Estratégico y el Resumen Ejecutivo, fechados en diciembre y que corrigen los fechados en abril de 2024.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	6/14



Consta en el expediente el informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. López Torrellas al documento con fecha 6 de febrero de 2026, concluyendo tras el análisis de la documentación presentada para su exposición e información pública y su remisión al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, para la solicitud del Documento de Alcance -de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental-, y el Informe de Impacto Territorial, se considera suficiente para el trámite regulado en el artículo 56.3 a y b, de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO

El **objeto** del instrumento de planeamiento se centra en **el desarrollo industrial del sector para permitir la implantación y ampliación de la industria logística existente en el municipio**, sobre un suelo clasificado en el planeamiento vigente -PGOU/1999- **como suelo urbanizable no programado, al que se aplica el régimen establecido en la Ley 9/2001 para el suelo urbanizable no sectorizado**, según lo dispuesto en su Disposición transitoria primera, c), del siguiente tenor: “Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado. (...)”.

El sector se **localiza** en el extremo noroeste de Fuenlabrada, colindante con el municipio de Móstoles, justificándose en el documento su oportunidad estratégica por su ubicación entre la carretera M-506 y la autovía radial R-5, encaminándose su ordenación a la completación del vacío existente entre el tejido industrial del Polígono “Callfersa” y el Polígono “Fuensanta” de Móstoles.

La propuesta de sectorización **se justifica** en la conveniencia y necesidad de avanzar en el desarrollo de aquellos ámbitos previstos en el Plan General vigente en el municipio y que, a pesar del tiempo transcurrido desde su aprobación por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en fecha 15/04/1999 y publicado en el BOCM de 20/05/1999, se incardinan en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible desarrollado en el 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, (en adelante TRLS/2015), al establecer que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, han de tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y al principio de desarrollo sostenible basado en el uso racional de los recursos naturales. Todo ello, además, en el marco de los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

En tal sentido, la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción, que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	7/14



acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme a su destino. En consecuencia, el ejercicio de la potestad de ordenación siempre ha de ser motivado, expresando los intereses generales a los que sirve. La propuesta de sectorización del Sector PAU-1 obedece a las directrices expresadas en el Plan General al constituir el ámbito una prolongación natural del antiguo Polígono Industrial Callfersa, al este del Sector, ocupando un suelo que se extiende hasta el límite del término municipal, colindante con Móstoles y al sur con la carretera radial estatal R-5; continuando la red viaria existente en los polígonos adyacentes. Encaminándose su ordenación a la completación del vacío existente entre el tejido industrial del Polígono "Callfersa" y el Polígono "Fuensanta" de Móstoles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la LSCM, el **contenido de los derechos de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado** comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, a) promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación se insta supondrá su adscripción al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.

En cuanto a la documentación técnica del Avance del Plan de Sectorización, consta la siguiente:

- El Avance del Plan de Sectorización: con la Memoria tanto de Información y como de Ordenación, los Planos de Información y Planos de Ordenación, el contenido técnico se sintetiza en los siguientes términos: antecedentes, justificación, y objeto, delimitación de su ámbito; planeamiento vigente, legislación de aplicación; caracterización del ámbito, alternativas de ordenación y justificación de la ordenación propuesta, determinaciones estructurantes de la ordenación, determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada, cuantificación de la propuesta, gestión y ejecución, sostenibilidad de modelo adoptado, acreditación de la representación de la propiedad que suscribe la actuación que alcanza más del 90 % de la superficie total del sector.
- Plano Redes Públicas y Servicios Urbanos del Sector.
- El Resumen Ejecutivo.
- El Documento Inicial Estratégico (DIE), exigido para la redacción de Planes y Programas por la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, relativa al régimen transitorio en ausencia de una ley autonómica específica en materia de evaluación ambiental, debiendo someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria; debiendo elevarse desde el Ayuntamiento de Fuenlabrada a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	8/14



Tras la aprobación del Avance, el documento de aprobación inicial habrá de incluir la Memoria de sostenibilidad económica, junto a la acreditación de la viabilidad de la iniciativa y de la gestión, y la Memoria de impacto normativo, con los correspondientes análisis de los diferentes impactos: de género, en la infancia y adolescencia y sobre el cumplimiento de la accesibilidad universal.

Tal y como se detalla en el documento, el Avance del Plan de Sectorización se redacta en concordancia con las determinaciones establecidas en la LSCM y, en tal sentido, el artículo 44, relativo a la función de los Planes de Sectorización, establece que:

- 1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.*
- 2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto todo Plan de Sectorización deberá:*
 - a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo del territorio.*
 - b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
 - c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*

Asimismo, el artículo 45 regula el contenido sustantivo del Plan de Sectorización, cubriendo tres grupos de determinaciones estructurantes:

- a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las condiciones básicas de ordenación.*
- b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que garantice su integración en la estructura municipal.*
- c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración Pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.*

Tanto la función como las determinaciones estructurantes que conforman el contenido del Plan de Sectorización se aúnan en el documento presentado en la forma establecida en el artículo 46 de la Ley 9/2001, justificándose que, si bien no contiene la ordenación pormenorizada (art. 46.2) del sector, sí establece las condiciones vinculantes que

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	9/14



completan las estructurantes de la Ficha SUNP-PAU-1 que se propone para su desarrollo, garantizando que la futura ordenación pormenorizada sea coherente con el objeto del sector; explicando que el objetivo principal del futuro Plan Parcial habrá de ser la completación y consolidación del tejido industrial en el que se localiza el polígono delimitado, dotando de continuidad a la malla viaria existente del tejido urbano colindante, con unos estándares de calidad constructiva que respondan a las necesidades del mercado, fijando las condiciones para la implantación de las nuevas industrias y los usos compatibles que se consideren y creando una fachada también de calidad hacia la carretera estatal radial R-5 que aseguren la dignificación de este frente industrial.

Entre las determinaciones estructurantes de la ordenación, respecto de los usos, el sector tiene como **uso global el uso industrial, siendo incompatible el uso residencial y el comercial de grandes superficies y compatible el uso terciario**. No obstante, el Plan Parcial acotará los usos pormenorizados en el marco del PGOU. Se prevé la conformación de manzanas que puedan albergar industrias vinculadas al sector logístico o de carácter flexible, encaminadas a apoyar la actividad económica de Fuenlabrada.

Respecto de la gestión y ejecución del planeamiento, en concordancia con lo establecido en la ficha del Plan General, son de iniciativa privada, concretándose que se desarrollará por el **sistema de compensación** regulado en los artículos 104 a 108 y 114 de la Ley 9/2001, e indicando y acreditando que los propietarios que presentan la iniciativa representan más del 90% de la superficie total del sector y que, por tanto, podrá aplicarse para su gestión el procedimiento abreviado previsto en el artículo 114 de la Ley, siempre y cuando la sociedad promotora de la actuación alcance la propiedad de la totalidad de los terrenos o exista acuerdo entre todos los propietarios, pudiendo en tal caso sustituir la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por la figura del convenio urbanístico de ejecución del planeamiento, regulado en el artículo 246 de la Ley. Como parte de la ejecución se recoge expresamente en la Memoria del Avance **el compromiso del promotor de asumir la obligación legal de cesión gratuita al Municipio del suelo urbanizado y libre de cargas** donde pueda materializarse el 10% del producto del aprovechamiento unitario de la superficie del sector, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 96 de la LSCM.

El documento de planeamiento general presentado delimita un único sector, señalando que **la ordenación pormenorizada se realizará mediante un Plan Parcial que se tramitará de manera simultánea**, en las fases correspondientes, y el resto de documentos no acompañados junto al Avance deberán aportarse a lo largo de la tramitación del procedimiento. En cuanto al Proyecto de urbanización, tratándose de un documento que debe atender, ajustarse y recoger las soluciones constructivas de cuantas consideraciones previas dimanen del trámite ambiental, máxime teniendo en cuenta las afecciones existentes en el ámbito que nos ocupa, el momento procedimental del Avance es demasiado incipiente como para exigir su presentación.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	10/14



Por otro lado, el instrumento de planeamiento general contempla también la **obligación que asistirá a los propietarios integrados en el ámbito de la actuación, de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación y mantenimiento de la urbanización y las infraestructuras del polígono industrial que al efecto se implante;** de conformidad con lo establecido en el artículo 136.2 de la LSCM.

En cuanto a las **infraestructuras de conexión a las redes exteriores, corresponderá a los propietarios del sector su ejecución, así como las modificaciones de las redes de servicio existentes que, en su caso, se proyecten para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial.** El Avance del Plan de Sectorización indica expresamente que todas las conexiones del sector a las redes de infraestructuras viarias y de servicios, exteriores al sector, deberán estar concluidas previamente o ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización del sector. En tal sentido, el documento de aprobación inicial habrá de recoger los compromisos regulados en el artículo 45.1 c) y 4 de la LSCM, junto a todos los aspectos que se deriven de la información pública, informes sectoriales, Documento de Alcance e Informe de Impacto Territorial.

Para finalizar el estudio de la adecuación de la documentación presentada y constitutiva del documento de AVANCE a la normativa legal aplicable, debemos considerar también lo dispuesto en el artículo 56 de la LSCM, modificado a través del artículo 5.12 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, del siguiente tenor:

“1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley.

2. Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo. (...)”

Revisado el documento, el mismo engloba los requisitos establecidos en los preceptos indicados de la LSCM, tras comprobarse asimismo que el suelo no reúne condiciones objetivas que exijan su protección y exclusión del proceso de transformación e incorporación a la ciudad; salvadas las exigencias objeto de los expedientes instruidos por la CHT y el propio Ayuntamiento de Fuenlabrada y que su regulación responde al interés

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	11/14



general, en tanto colmata el desarrollo industrial de la zona noroeste de la ciudad previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Importante adelantar que entre los deberes que habrá de asumir la propiedad tras la aprobación del Plan de Sectorización, aparte de los propios del suelo urbanizable sectorizado y los recogidos en la propuesta de compromisos, se contemplan los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector, necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde su aprobación, (art. 22.2.d) LSCM y Ficha del PAU-1, del documento Normas II PGOU).

Concluyendo con el procedimiento de aprobación de los Planes de Sectorización, el artículo 58.2 LSCM prevé que se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional habrán de recaer conjuntamente sobre el Plan de Sectorización y el Plan Parcial.

El trámite que nos ocupa es el sometimiento a información pública de un documento de Avance, de carácter previo a su aprobación. Respecto al órgano competente para la aprobación de este trámite, no aparece expresamente atribuido a ningún órgano municipal ni por la legislación de Régimen Local, ni por la especial: LSCM.

Considerando que la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, (en adelante LRBRL), art. 127.1 c), atribuye a la Junta de Gobierno Local, máximo órgano ejecutivo municipal, en los Municipios de Gran Población la competencia respecto a la aprobación de los “proyectos” de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno; debiendo interpretarse que en este caso nos encontramos ante un anteproyecto, dado que se trata de someter a información pública un Avance de planeamiento general con carácter previo a su aprobación.”

A la vista de los informes de los Servicios Técnicos Municipales, el procedimiento de aprobación que para los Planes de Sectorización que se regula en los artículos 56, 56 bis, 57 y 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en consideración a las competencias de los órganos municipales anteriormente indicadas, **se propone a la Junta de Gobierno la adopción del siguiente acuerdo:**

PRIMERO.- Someter el documento de Avance del Plan de Sectorización PAU-1 del PGOU de Fuenlabrada, comprensivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles, al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días, mediante anuncios en el tablón de edictos, Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, uno de los diarios de mayor difusión de la comunidad autónoma y página web municipal, a efectos de presentar las sugerencias u observaciones; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	12/14



SEGUNDO.- Simultáneamente al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del Avance al órgano competente en materia de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid, a efectos de iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica y emisión del Informe de Impacto Territorial.

TERCERO.- Hacer saber a los interesados que podrán examinar la documentación del Avance accediendo a la web municipal www.ayto-fuenlabrada.es/web/portal/tramites-de-informacion-y-consulta-publica, así como presencialmente al Área de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad, Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Fuenlabrada, previa cita, en horario de mañana los días martes y jueves de 11:00 a 13:00 horas, durante el plazo referido de cuarenta y cinco días que se computará desde el día siguiente a la fecha de publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y formular por escrito las alegaciones que estimen convenientes para hacer valer sus derechos.

CUARTO.- Hacer saber a los posibles interesados que el presente acuerdo constituye un acto de trámite y contra el mismo no cabe recurso administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de poder manifestar el interesado su oposición para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento y de la posibilidad de interponer cualquier reclamación o recurso que estimen procedente; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

QUINTO.- Dar cuenta del presente acuerdo al Pleno municipal para su conocimiento y efectos.”

Visto el dictamen de la Comisión del Pleno con carácter general de Gobierno Abierto y Desarrollo Sostenible de la Ciudad, así como el resto de los informes que obran en el expediente, la Junta de Gobierno Local **ACUERDA**, por unanimidad, aprobar la propuesta en todos sus términos.”

Lo que se hace público para su conocimiento y demás efectos, haciéndole saber que este acuerdo es un acto de trámite y contra el mismo no cabe recurso administrativo conforme a lo dispuesto en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que pueda alegarse por el interesado la oposición al mismo para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento. Todo ello sin perjuicio de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	13/14



Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pueda interponer cualquier reclamación o recurso que estime procedente.

TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Fdo.: D. Eulalio Ávila Cano

(Firmado electrónicamente con
Código Seguro Verificación)

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Fecha	19/03/2026 21:58:48	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	EULALIO AVILA CANO (Titular del Órgano de Apoyo a la Junta Gobierno Local)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7RTWSDHUV7QT5IYTUDGJZCH4	Página	14/14	