



Entidad promotora: I.CINCO S.A

## PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 FUENLABRADA AVANCE

### RESUMEN EJECUTIVO

DICIEMBRE 2025

  
C. ANDRÉS + LL. MASÍA S.L.P.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 1/18                |



## ÍNDICE

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ÍNDICE.....                                                                             | I  |
| 1. ANTECEDENTES.....                                                                    | 3  |
| 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....               | 4  |
| 2.1 ENCUADRE TERRITORIAL .....                                                          | 4  |
| 3. ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....                                                | 5  |
| 4. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO .....                                                     | 6  |
| 4.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PGOU DE FUENLABRADA.....                                    | 6  |
| 4.1.1 <i>Revisión del Plan General de Fuenlabrada</i> .....                             | 7  |
| 4.2 TOPOGRAFÍA, HIDROGRAFÍA, USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN EXISTENTE.....                 | 8  |
| 4.3 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO EXISTENTES .....                                       | 9  |
| 4.4 AFECCIONES Y RIESGOS AMBIENTALES .....                                              | 9  |
| 5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS PARA EL SECTOR .....                           | 9  |
| 5.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS .....                                                       | 9  |
| 5.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA .....                                                      | 11 |
| 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....                                       | 11 |
| 7. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN.....                                 | 12 |
| 7.1 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS .....                                                | 12 |
| 7.1.1 <i>Uso global</i> .....                                                           | 12 |
| 7.1.2 <i>Condiciones específicas de regulación de los usos</i> .....                    | 13 |
| 7.1.3 <i>Carácter de las redes locales vinculantes</i> .....                            | 13 |
| 7.1.4 <i>Determinaciones para la Red de Infraestructuras de Comunicaciones</i> .....    | 14 |
| 7.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO UNITARIO.....                                      | 15 |
| 7.3 FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU-1 .....                     | 15 |
| 8. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....                    | 17 |
| 9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....                                  | 17 |
| 9.1 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN .....                                           | 17 |
| 9.2 CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO ..... | 17 |
| 9.3 CONDICIONES TEMPORALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....                           | 17 |

## PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

I

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 2/18                |



PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

II

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 3/18                |



## 1. ANTECEDENTES

La iniciativa para el desarrollo del PAU-1 en Fuenlabrada se inicia con la presentación del documento de Avance del Plan de Sectorización en septiembre de 2008 por parte de la sociedad I CINCO, S.A. ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada; esta iniciativa se publicó en el BOCM-09-10-08.

Con fecha 5 de enero de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada estimó la iniciativa presentada por parte de la empresa I.CINCO S.A., acordando su exposición al público (BOCM: 26-02-2009) así como la remisión del documento a la Consejería de Medio Ambiente para emisión de informe de análisis ambiental.

Con fecha marzo de 2011 se recibe el *Informe previo de análisis ambiental* por parte de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. Al respecto la empresa promotora de la actuación no presentó la documentación requerida por este organismo.

En fechas recientes se iniciaron nuevos trámites por parte de la empresa promotora con distintas administraciones con la intención de reiniciar el desarrollo del sector; en concreto:

- Con el objeto de mejorar los accesos al polígono industrial desde la carretera M-506 y el refuerzo de su seguridad, presentación ante la Demarcación de Carreteras de la Comunidad de Madrid de documentación técnica para la modificación del pk10 al pk11 de la M-506, en la que se incluye una nueva vía de servicio además de la existente (Noviembre-2021).
- Solicitud de Licencia de Obra Menor para el vallado del perímetro del sector PAU-1 (Noviembre-2021) ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo para la autorización del ajuste del trazado y obras de entubamiento del Arroyo Valdetocino para conectarlo desde el APR-13, por el borde del PAU-1 en el límite del término municipal de Móstoles, hacia el arroyo de la Reguera (Marzo-2022).

Las obras de entubamiento del Arroyo Valdetocino se realizaron de forma previa a la solicitud de autorización, lo que dio lugar a expedientes sancionadores por parte de la CHT. La solicitud ante la CHT pretende la autorización de la ejecución de las obras ya realizadas con los ajustes que la citada administración considerase oportunos.

Se retoma la iniciativa, presentando ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada, en fecha 6 de febrero de 2024, el **Avance del Plan de Sectorización** y el correspondiente **Documento Inicial Estratégico Ambiental** (DIE).

Posteriormente a la fecha de presentación del Avance, la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha 18 de marzo de 2024, resuelve denegar las actuaciones solicitadas para legalización de obras que afectan al Arroyo Valdetocino, debiendo restituir el cauce a su estado anterior.



Ámbito de actuación. Año 2005



Topografía del ámbito. Año 2022

El Plan de Sectorización modifica la ordenación contenida en el documento de Avance presentado el 7 de febrero de 2024, incorporando el trazado y la delimitación del dominio público, zona de servidumbre y policía que

### PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 4/18                |



contiene el “Estudio para la restitución del cauce natural arroyo Valdetocino a su paso por el sector PAU-1 Fuenlabrada” realizado por IGB para dar cumplimiento a los expedientes sancionadores de la CHT (D-0964/2022 y D-1615/2022), al haberse denegado la legalización de las obras realizadas.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El objeto del trabajo es la elaboración de un **Plan de Sectorización** para el desarrollo industrial del sector, que permita la implantación y ampliación de la industria logística existente en el municipio de Fuenlabrada. El suelo donde se localiza está clasificado por el planeamiento vigente –PGOU/1999- como suelo urbanizable no programado, equiparable según la Ley 9/2001 al suelo urbanizable no sectorizado.

La iniciativa de la actuación es privada, se realiza a instancia de “I CINCO S.A.”, para la Gestión Urbanística y Comercial del PAU-1 en Fuenlabrada.

La justificación de la redacción del presente Plan de Sectorización se apoya en primer lugar en dar cumplimiento a las previsiones existentes en el propio Plan General de Fuenlabrada, que prevé la completación de un tejido industrial ya existente, aprovechando la oportunidad de localizar nuevos productos industriales que refuercen el funcionamiento de la pieza industrial, mejorando su comunicación con la red industrial regional e introduciendo diversificación de usos referidos a la producción, gestión y distribución.

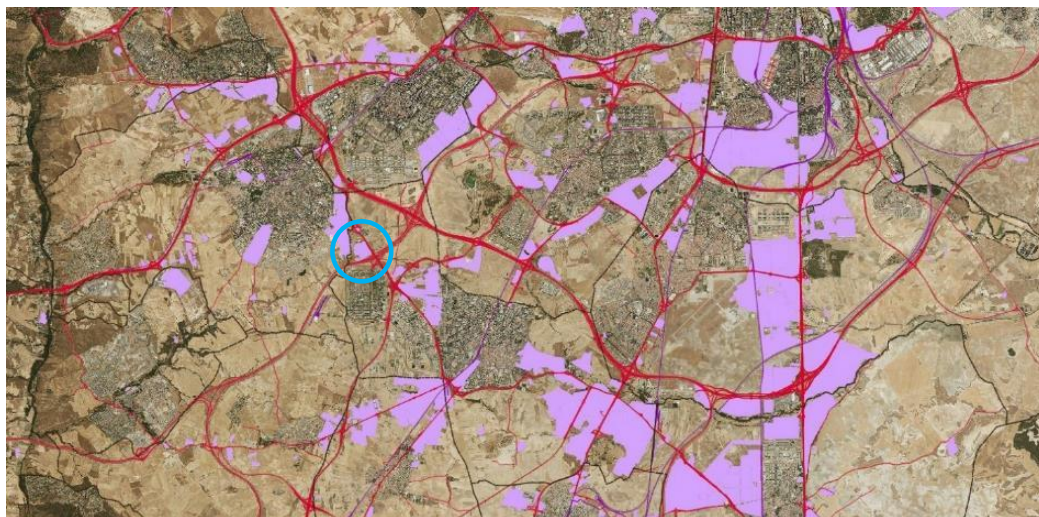
El sector de suelo urbanizable no programado se localiza en el extremo noroeste del municipio, colindante con el municipio de Móstoles. La oportunidad estratégica de este polígono se sustenta en su ubicación en el cruce y de la carretera M-506 de con la autovía radial R-5, que conecta con la A-5 a la altura de Navalcarnero, un corredor metropolitano que da servicio a diferentes áreas industriales de la Región, conectando diversos municipios.

La ordenación de este sector sirve de completación del tejido industrial del Polígono “Callfersa” y remata con el Polígono “Fuensanta” de Móstoles un vacío espacial, que conforman un conjunto dentro de la red industrial de la Comunidad de Madrid.

### 2.1 ENCUADRE TERRITORIAL

El municipio de Fuenlabrada, se relaciona a través de la carretera M-506 con los municipios de Móstoles, Alcorcón y Pinto, junto con el corredor regional –R-5- y otras infraestructuras estratégicas.

El sector permite la interrelación directa del nuevo polígono con el tejido industrial urbano de Fuenlabrada y los polígonos industriales próximos que basculan sobre la carretera regional M-506; relacionados desde el propio corredor y a través de los ejes que lo conectan transversalmente -como la A-5, R-5 o A-4- y otras localizaciones vinculadas al proceso de producción, entre las que también se encuentra la M-50.



Localizaciones de los usos industriales, corredor sur metropolitano

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 5/18                |



Se pretende potenciar la intermodalidad, asegurar el acceso a través de ejes reconocidos distribuidores y conectar entre sí los nodos industriales existentes en el entorno.

### 3. ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El área objeto de ordenación comprende el sector de suelo urbanizable no programado delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada -plano nº3. Clasificación del Suelo y división básica del Territorio- como PAU-1.

Se encuentra situado en el extremo noroeste del término municipal de Fuenlabrada, colindante al término municipal de Móstoles, con una extensión aproximada de 7,25 hectáreas y a una distancia del núcleo principal del municipio de 4,5 km, 1 km a la urbanización de Loranca y 3 km al núcleo urbano de Móstoles.



El sector constituye un espacio vacío entre tejidos industriales consolidados de carácter tradicional y se encuentra delimitado al sur por la autopista R-5, al este por el Polígono Industrial “Callfersa” que conecta con la carretera M-506 y al oeste por el límite del término municipal de Móstoles junto al Polígono Industrial “La Fuensanta”. Este sector sirve de remate al tejido industrial colindante conformado por los polígonos de “Callfersa”, APR-14 (ya desarrollado) y APR-13 (en proceso de desarrollo) y puede contribuir a la completación del tejido industrial existente limítrofe entre Móstoles y Fuenlabrada.



PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 6/18                |



El nuevo sector que se pretende poner en carga se apoya en un enclave industrial existente: el “Polígono de CALLFERSA” y su posterior ampliación que configuran el “Parque Integral Alua”. Esta pieza industrial, presidida por la actividad de una gran industria (Callfer S.A.) con frente a la Autovía Móstoles-Pinto, se rematará al oeste con el nuevo sector, que debe contemplar el necesario engarce e integración con la estructura urbana colindante. En este sentido se hace necesario plantear la prolongación de las calles de los Herreros y de los Metalúrgicos, que contribuirá al cierre de su estructura viaria.

Al norte, apoyadas en las calles perpendiculares a C/ de los Metalúrgicos, se ubican pequeñas naves adosadas, que serán rematadas por el futuro Plan Especial correspondiente al APR-13 configurando la fachada industrial en contacto con el suelo no urbanizable común.

El sector delimitado se caracteriza por el discurrir, en su extremo norte, del arroyo Valdetocino cuyo trazado entra por el extremo norte siguiendo en dirección suroeste, hasta penetrar en el término municipal de Móstoles por el borde superior oeste.

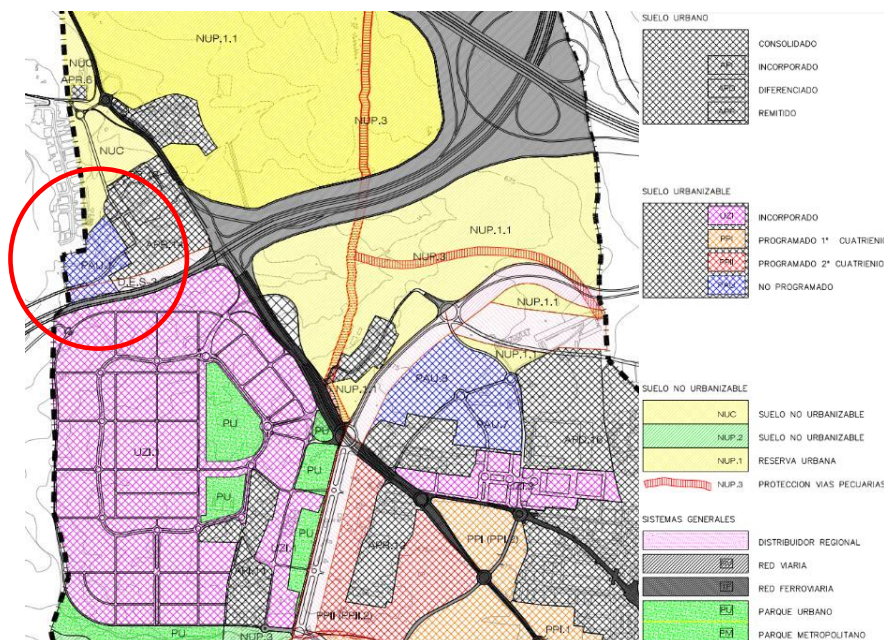
#### 4. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

##### 4.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PGOU DE FUENLABRADA

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada aprobado en 1999 clasifica el suelo en urbano, urbanizable (programado, no programado, incorporado) y no urbanizable (común, con protección urbanística, con protección agropecuaria y medioambiental, con protección de vías pecuarias).

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se aplican las equivalencias de las clases de suelo en esta contempladas con respecto a la contenida en el planeamiento aprobado con anterioridad; en este sentido el Suelo Urbanizable No Programado queda sometido al régimen establecido para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y por tanto, a las disposiciones establecidas para dicha clase y categoría de suelo en la citada Ley para la transformación urbanística de los terrenos, así como la tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

Así, los terrenos del ámbito delimitado “Industrial carretera de Móstoles (Callfersa)” se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (PAU-1), equivalente al suelo urbanizable no sectorizado; para su desarrollo será pues necesaria la redacción del correspondiente Plan de Sectorización y Plan Parcial.



Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, 1999

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 7/18                |



Para este pequeño ámbito, además de completar el tejido del suelo urbano colindante, el Plan General contempla el esquema viario para su engarce con el nudo viario al norte, que sirviendo de acceso principal al polígono de Móstoles y urbanización Parque de Miraflores, supondrá la reconducción de los tráficos industriales de esta zona del municipio. Su trazado discurre a través de suelo no urbanizable común (equivalente al suelo urbanizable no sectorizado), y permitirá el replanteo de esta zona del municipio con clara vocación industrial.

Cabe señalar que el ámbito del PAU-1 señalado en los planos y fichas del Plan General es ligeramente diferente al delimitado en el presente Plan de Sectorización, ya que el límite acordado entre los dos municipios afectados (Móstoles – Fuenlabrada, según Decreto del Consejo de Gobierno, de fecha 17 de mayo de 2016, publicado en el BOCM (Nº 118, de 19 de mayo de 2016), coincidente con el límite que aparece en el Plan Parcial PP-10 de Móstoles y afectado por la construcción de la carretera radial R-5, es diferente al recogido por el Plan General.

Estos ajustes suponen una diferencia entre la superficie que aparece en la Ficha del PAU-1 del Plan General que recoge una superficie total de 85.126 m<sup>2</sup>, frente a la superficie real medida del nuevo ámbito de **72.522,30 m<sup>2</sup>**, superficie que se tendrá en cuenta para la redacción del Plan de Sectorización.

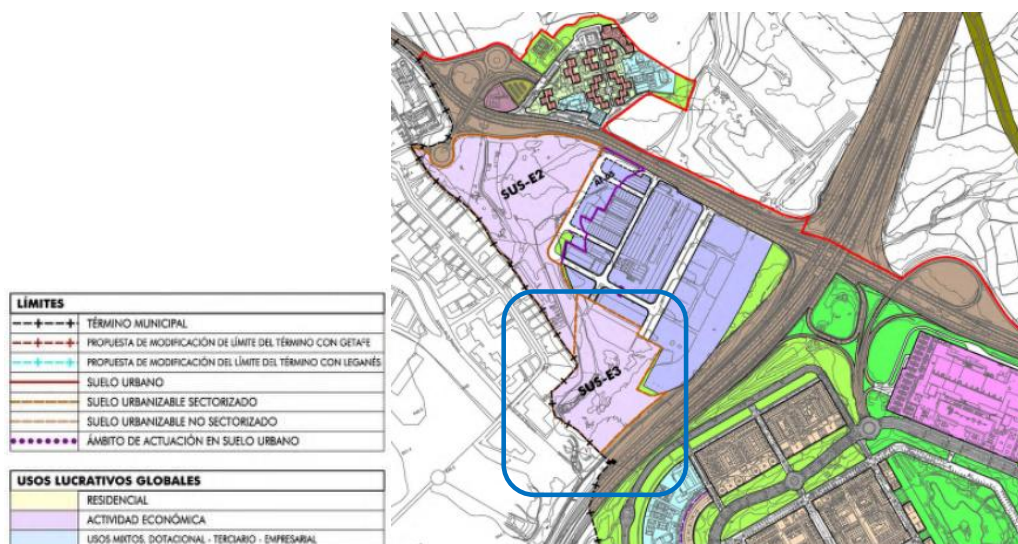
El Plan General de Fuenlabrada establece en la ficha del PAU-1 un coeficiente de edificabilidad máxima para el sector de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1 Revisión del Plan General de Fuenlabrada

El municipio de Fuenlabrada ha acometido la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en la actualidad se encuentra en exposición pública del **Avance**. Este documento plantea, para el ámbito objeto de Plan de Sectorización y entorno, el mantenimiento y ampliación de los sectores de suelo urbanizable del vigente PGOU/1999, ocupando todo el suelo vacante entre el límite del término municipal con Móstoles, y el trazado de las carreteras M-506 y R-5.

Contempla la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, ocupando todo el vacío existente entre el suelo urbano industrial ya consolidado y el que se encuentra en ejecución con el límite del municipio de Móstoles, en continuidad con el Polígono de la Fuensanta de este municipio. Los sectores delimitados son: SUS-E2 y SUS-E3.

El sector SUS-E3 Valdetocino se corresponde básicamente con el ámbito de suelo urbanizable no programado PAU-1 del Plan General de Ordenación Urbana vigente objeto del presente Plan de Sectorización.



Avance del PGOU de Fuenlabrada en exposición pública. PO-3.2.a

Al sector, el Avance del PGOU le asigna una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 8/18                |

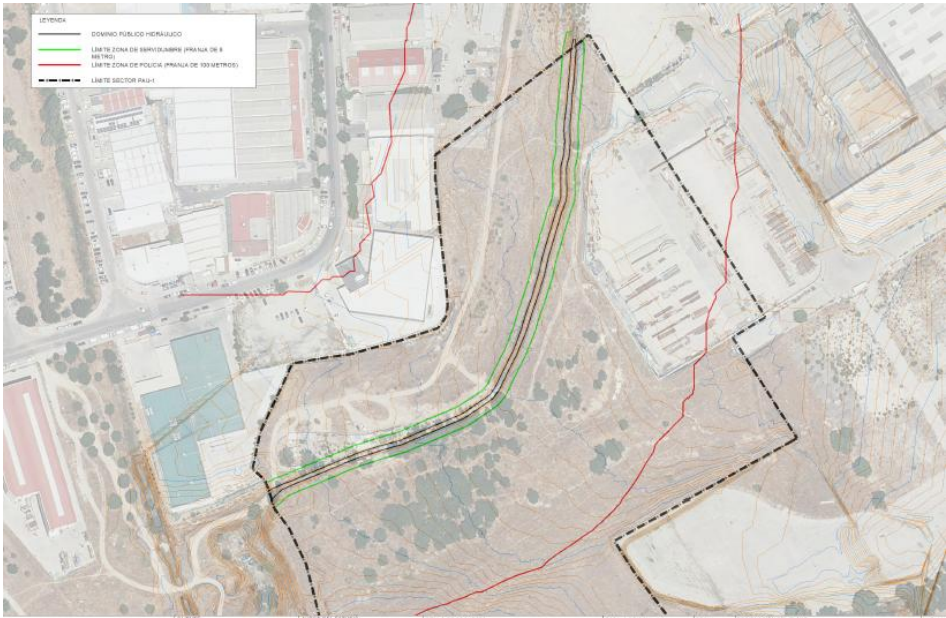


4.2 TOPOGRAFÍA, HIDROGRAFÍA, USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN EXISTENTE

El entorno del ámbito se caracteriza por una alta antropización debido a la presencia de infraestructuras viarias (Radial 5, M-506), polígonos industriales y tejido residencial (Loranca, Fuenlabrada central, Móstoles, etc), entre los que se intercalan zonas de cultivos de cereal de secano. Se considera que tiene una calidad y fragilidad baja ante la falta de pendientes acusadas y su escasa cuenca visual.

La zona de estudio se encuentra enmarcada dentro de la cuenca hidrográfica del Tajo, y, dentro de ésta, en la subcuenca del río Guadarrama. En concreto, la zona de actuación está atravesada en sentido NE-SO por el Arroyo o barranco de Valdetocino, curso de agua de carácter estacional que forma parte (junto al Barranco de Alúa y el Arroyo de la Reguera) de la cabecera del Arroyo de los Combos y que termina desembocando en el río Guadarrama a través del denominado Arroyo de la Arroyada. Aguas arriba del PAU, el barranco de Valdetocino cruza bajo la carretera M-506 a través de 4 tubos de hormigón. Aguas abajo, confluye con el barranco de la Reguera, habiendo sido modificado su trazado por las obras de la Autopista Radial 5.

En el entorno del ámbito el arroyo de Valdetocino ha sido modificado por las obras del colector del Canal de Isabel II, y el Plan Parcial 10 de Móstoles. Los movimientos de tierra asociados a dichas obras han transformado notablemente la topografía original de la zona, variando la morfología original del cauce en varios tramos y las direcciones de las escorrentías.



Nueva delimitación del dominio público hidráulico y zonas de protección.

Fuente: Estudio para la restitución del cauce natural arroyo Valdetocino a su paso por el sector PAU-1 Fuenlabrada

En el propio ámbito de intervención el Arroyo de Valdetocino se encuentra entubado y soterrado siguiendo el borde mismo de la parcela. Si bien, con fecha 18 de marzo de 2024, la Confederación Hidrográfica del Tajo resuelve denegar las actuaciones solicitadas para legalización de obras que afectan al Arroyo Valdetocino, debiendo restituir el cauce a su estado anterior, considerando ahora el trazado y la delimitación del dominio público, zona de servidumbre y policía que contiene el “Estudio para la restitución del cauce natural Arroyo Valdetocino a su paso por el sector PAU-1 Fuenlabrada” realizado por IGB para dar cumplimiento a los expedientes sancionadores de la CHT (D-0964/2022 y D-1615/2022).

En la actualidad, la zona de ordenación constituye un terreno uniforme y baldío, fruto de las sucesivas limpiezas y remociones del terreno, en el que la única vegetación que aflora son algunas herbáceas anuales sin interés.

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 9/18                |

### 4.3 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO EXISTENTES

Las infraestructuras de la zona que se acota con el nuevo sector vienen determinadas por las existentes en los polígonos colindantes junto a los que se asienta: Polígono urbano Callfersa y polígono Alúa: red de abastecimiento, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas; y las previsiones contenidas en el Plan Especial correspondiente al APR-13. Las redes existentes discurren por las Calles de los Metalúrgicos y Herreros entre otras, cuya conexión-prolongación se producirá a través del nuevo polígono.

Cabe remarcar el discurrir en todo su extremo oeste de un colector de aguas residuales que condiciona el trazado de la red viaria. Otro elemento físico natural es el trazado del Arroyo o barranco de Valdetocino, que discurre sensiblemente próximo al trazado del colector, más hacia el sur, que se adentra en el Municipio de Móstoles por el límite noroeste del ámbito delimitado.

Con respecto al Arroyo, señalar que se ha procedido a ejecutar las obras de su encauzamiento a lo largo del borde noroeste del sector junto al término municipal de Móstoles, obras para las que se ha tramitado expediente de legalización, sobre el que se ha recibido Resolución del Comisario de Aguas de fecha 18 de marzo de 2024, desestimando la solicitud. Como consecuencia se impone la obligación de restituir el cauce del arroyo a su estado original.

El barranco de Valdetocino cruza bajo la carretera M-506, a través de 4 tubos de hormigón, de 80 cm de diámetro, y con una pendiente de 0,3 %. El caudal que permite pasar esta disposición es de 2.832 l/s muy superior al estimado para la avenida con período de retorno de 500 años.

El Plan Especial del APR-13, de fecha febrero 2007, prevé la canalización de este barranco, entubándolo y desviándolo de su trazado original, para colocarlo bajo un vial. Al respecto hay que señalar que este polígono no se ha llegado a desarrollar, siendo criterio de la Confederación Hidrográfica del Tago el mantenimiento del cauce natural del Arroyo, no teniendo en cuenta por tanto las previsiones al respecto contenidas en el PERI del APR-13.

### 4.4 AFECCIONES Y RIESGOS AMBIENTALES

El ámbito carece de la presencia de espacios sometidos a ningún régimen ambiental.

## 5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS PARA EL SECTOR

Se han estudiado diferentes alternativas de ordenación del sector, atendiendo a criterios de accesibilidad, afecciones ambientales, ocupación de suelo, integración con los tejidos adyacentes y viabilidad económica y de gestión de la actuación.

### 5.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

#### Alternativa 0

Esta alternativa de no actuación supondría conservar en su estado original los terrenos englobados dentro del ámbito delimitado, dejando un vacío residual entre el polígono industrial consolidado de Móstoles y el tejido industrial que desde hace años se desarrolla al suroeste de la carretera M-506. Carece de interés ya que va en contra del objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, que prevé el desarrollo industrial de todos los terrenos al oeste de la M-506 e invalidaría la oportunidad para el municipio de contar con un polígono acabado que remate dignamente el tejido industrial actual.

#### Alternativa 1

La Alternativa 1 tiene por objeto completar el tejido industrial existente y previsto (APR-14 y APR-13), dando continuidad al viario principal del suelo urbano colindante formalizando una nueva calle tangente con el límite este del ámbito.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 10/18               |



Se reserva un gran espacio libre al norte, por el que discurre el trazado del colector del Canal de Isabel II separándose de las traseras de las naves industriales existentes del polígono de Móstoles que se desarrolla a una cota superior; este incluye el Arroyo Valdetocino así como la zona de servidumbre del mismo.

Esta ordenación prevé una gran manzana para el desarrollo industrial y un pequeño remate al noreste que completará la parcela urbana colindante. Los accesos se producen a través del viario existente desde la M-506.

Hay que señalar que la superficie reservada como espacio libre consume un gran porcentaje del sector, obligando a desarrollar en el interior de la manzana industrial los servicios correspondientes al uso, entre otros los de aparcamiento, lo que resta rentabilidad a la operación.



Alternativa 1. Esquema de ordenación



Alternativa 2: Esquema de ordenación

### Alternativa 2

La Alternativa 2 plantea una trama viaria que, aun dando continuidad a los viarios existentes en el suelo urbano industrial junto al que se sitúa el sector, prevé diversidad de manzanas de uso industrial, dando como resultado un tejido más fragmentado dirigido a industrias de diferentes tamaños.

La ordenación prevé como reserva de espacio libre público un parque lineal que contiene el cauce del Arroyo Valdetocino y su zona de servidumbre, dándole continuidad en el término municipal de Móstoles al oeste del sector.

Los accesos al sector se producen desde la M-506, a través de la prolongación de la C/ Herreros y C/ Metalúrgicos, adentrándose la trama viaria propuesta hacia el interior del sector.

### Alternativa 3

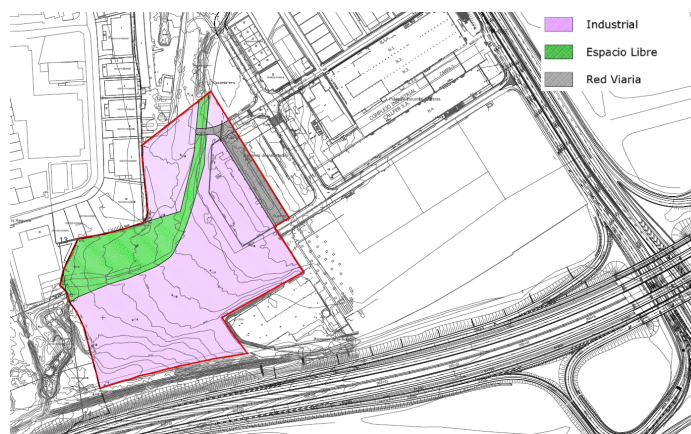
La Alternativa 3 prevé la continuidad del viario urbano colindante, cosiendo las calles principales de los Herreros y Metalúrgicos a semejanza de la alternativa 1.

Prevé un espacio libre de uso público que absorbe el cauce del Arroyo y su zona de servidumbre, contemplando un ensanchamiento del mismo en colindancia con la zona verde del polígono la Fuensanta de Móstoles en el extremo oeste del polígono, garantizando la conexión con el arroyo existente.

La ordenación configura una gran manzana con frente a una nueva calle paralela a la C/ Fundidores; que permite la implantación de un complejo logístico como el desarrollado en la parcela colindante al este y C/ Herreros. Se completa con una parcela al otro lado del Arroyo que puede acoger servicios a las industrias como aparcamiento u otros, garantizando en todo caso la continuidad y accesibilidad a las márgenes del Arroyo.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 11/18               |





Alternativa 3: Esquema de ordenación

## 5.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Analizadas las alternativas de ordenación señaladas, se considera que la Alternativa 3 supone la mejor opción para el desarrollo de una industria más compacta semejante a la que se desarrolla en el frente sureste adyacente, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Completa y consolida el tejido industrial apoyándose en las infraestructuras viarias y de servicio urbano existentes.
- El espacio libre previsto engloba el cauce del arroyo y su zona de servidumbre y garantiza la conexión peatonal del sector con el término municipal de Móstoles reforzando el parque lineal de ribera que se ensancha en su conexión con el municipio de Móstoles, conformando una zona verde de entidad que va a contribuir a la mejora urbana y ambiental del entorno industrial.
- Menor repercusión de suelo destinado a viario.
- La dimensión de la gran parcela resultante, se configura apta para el desarrollo de una actividad industrial logística, admitiendo también otras soluciones lo que le confiere mayor versatilidad, pudiendo complementar las necesidades a las industrias con otra parcela.

Esta alternativa reduce considerablemente la superficie del viario estructurante, y consigue un aprovechamiento industrial que permite sostener la viabilidad técnica y económica del polígono.

Por todo ello, se selecciona la **ALTERNATIVA 3** de ordenación, por resultar técnica, ambiental y socialmente la más viable.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

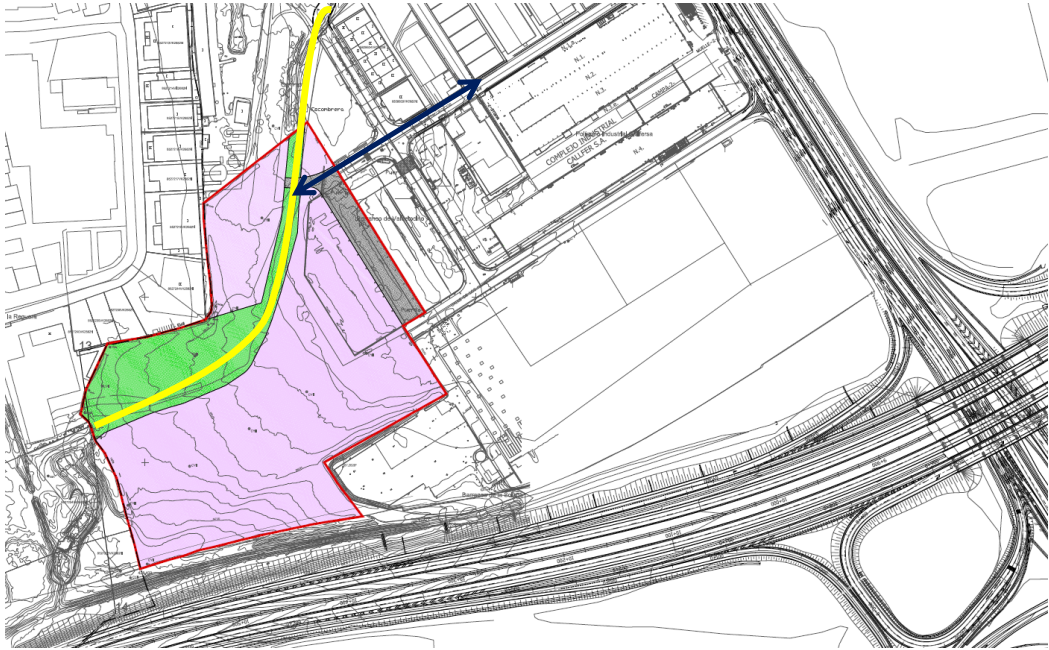
### Accesibilidad y ordenación estructurante

La ordenación de la industria, preferentemente logística, se apoya sobre el trazado de la Autovía R-5 y la autovía autonómica M-506, lo que garantizará su conexión con la red logística regional, nacional e internacional. El acceso al polígono se plantea dando continuidad a la red viaria del polígono industrial colindante, a través de la prolongación de los viarios del APR-14 (suelo urbano consolidado) definidos por la Calle Herreros y la Calle Metalúrgicos hacia el este, que a su vez completan los correspondientes al APR-13 (suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo).

La previsible unión con el tejido industrial del municipio vecino de Móstoles al oeste queda sin efecto, al haber acometido éstas obras de urbanización que no han tenido en cuenta la deseable conexión con Fuenlabrada, produciendo incluso afecciones de cierta entidad, como las variaciones del cauce del Arroyo y los muros de contención sobre el sector objeto de actuación.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 12/18               |





Propuesta de ordenación estructurante

La ordenación prevé una gran parcela de uso industrial en la parte central del polígono, que permite el desarrollo de actividades logísticas; se completa con una parcela a la derecha del cauce del Arroyo, con acceso desde la prolongación de C/ Metalúrgicos, que podrá acoger servicios asociados a la industria como aparcamientos u otros. Finalmente se completa la manzana del polígono colindante del APR-14.

Se define un corredor verde siguiendo el cauce del Arroyo Valdetocinos, a través de este corredor, se busca garantizar la conectividad y la permeabilidad de la red de espacios libres recogidas en el PGOU de Móstoles y vinculada al arroyo de la Reguera hacia el polígono industrial, englobando en su interior el cauce del Arroyo Valdetocino y sus zonas de servidumbre. Además, se habilitará el tratamiento ambiental de las franjas frente a las carreteras, con la implementación de medidas correctoras concretas que contribuyan a mitigar los ruidos y molestias generadas por la carretera, con el objetivo servir de remate paisajístico de calidad.

La estructura viaria se define mediante un viario perpendicular a C/ Herreros y C/ Metalúrgicos que cose y cierra la malla viaria existente proveniente del suelo urbano industrial colindante.

7. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

7.1 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

7.1.1 Uso global

El sector que se delimita tiene como uso global el **uso industrial**; definiéndose como incompatible el uso residencial y el comercial de grandes superficies.

Se establece como uso compatible el uso terciario, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo acote los usos pormenorizados dentro de este bloque, teniendo en cuenta los usos establecidos al respecto en el PGOU de Fuenlabrada.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                         | Página | 13/18               |

7.1.2 Condiciones específicas de regulación de los usos

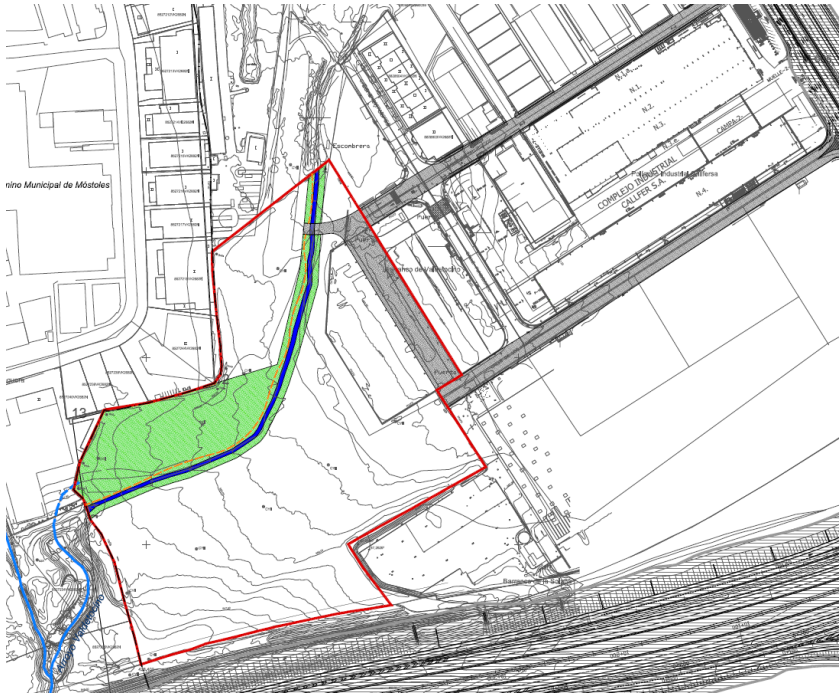
Uno de los objetivos para el desarrollo del sector es la conformación de manzanas que sean capaces de acoger el desenvolvimiento de industrias, bien vinculadas al sector logístico, o de carácter versátil, que apoyen en todo caso las necesidades de la actividad económica del municipio.

7.1.3 Carácter de las redes locales vinculantes

El Plan General asigna como sistema general interior el ámbito delimitado en el PAU-1 como corredor DES-3.1 de 17.926 m<sup>2</sup> (Carretera estatal R-5) que comprende una franja de terrenos interior al sector donde previsiblemente debía desarrollarse el trazado de la carretera. En la actualidad, la citada carretera ya ha sido ejecutada por parte del Ministerio de Fomento, que expropió en su día los terrenos necesarios para su construcción. La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid no prevé la cesión de suelo destinado a redes generales y a redes locales en sectores de suelo urbanizable con uso industrial.

En el ámbito a ordenar, teniendo en cuenta la importancia de conseguir una integración de los nuevos tejidos industriales con los colindantes se fija como red local vinculante el cierre de un anillo viario que conecta la C/ de los Herreros con la C/ Metalúrgicos, que se integra con el viario de los polígonos colindantes -APR-14 y APR-13.

Además, en complementación con las determinaciones estructurantes establecidas para el ámbito por el PGOU de Fuenlabrada, se propone la reserva de espacios libres de carácter vinculante asociados al cauce del Arroyo Valdetocino y sus zonas de servidumbre.



Delimitación de Redes Locales vinculantes en el Sector

Teniendo en cuenta los usos industriales que se implantarán en el ámbito delimitado para su incorporación al proceso urbano se establecen una serie de premisas sobre el carácter de los espacios destinados a la red pública de espacios libres del futuro polígono industrial.

La zona reservada a red local de espacios libres del polígono se concibe como pieza singular con identidad propia que sirve para absorber la impronta visual generada con los movimientos de tierra del polígono limítrofe de Móstoles, en la zona noroeste del sector, en la confluencia con la Vereda, y dotan al enclave de una calidad ambiental singularizada, sirviendo ocasionalmente como zonas donde se pueden desarrollar actividades de esparcimiento, descanso y recreo.

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 14/18               |



Su localización guarda relación con elementos del sector de significado natural, destacándose el trazado del cauce del arroyo Valdetocino a su paso por el sector, así como el trazado de la Vereda de Fuenlabrada que transcurre tangente al sector en el término municipal de Móstoles.

Esta red se completará con el tratamiento ambiental de las franjas frente a la carretera R-5, con la implementación de medidas correctoras concretas que contribuyan a mitigar los ruidos y molestias generadas por la misma con el objetivo de servir de remate paisajístico de calidad.

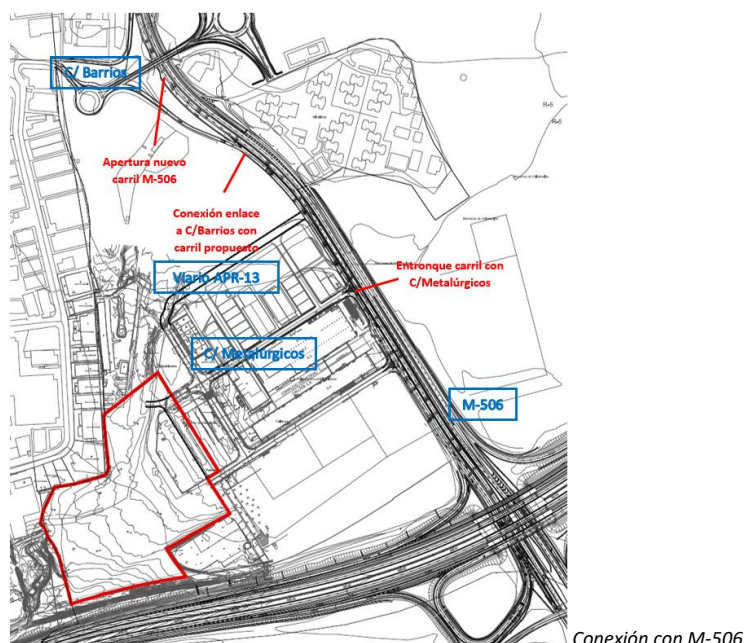
#### 7.1.4 Determinaciones para la Red de Infraestructuras de Comunicaciones

El diseño viario propuesto articula el acceso y la movilidad para el sector y viene a completar la trama existente con el polígono colindante. Para ello, se plantea la prolongación de la Calle Herreros y C/ Metalúrgicos, conformando un espacio industrial que pueda acoger actividades semejantes a las desarrolladas en las parcelas colindantes, dando continuidad a la zona verde que tiene como eje el cauce del Arroyo Valdetocino, que se vincula con los espacios libres del polígono adyacente, previendo accesos peatonales y continuidad con ésta.

Así la red viaria resultante para todo el ámbito industrial en el que se inserta el PAU 1 tiene una adecuada configuración mallada, cerrándose en forma de anillo mediante el vial proyectado con el viario del suelo urbano consolidado (APR-14). Ofrece así un soporte óptimo para la disposición de las redes de servicios, que necesariamente se planifican como prolongación y cierre de los anillos existentes.

La disposición del trazado y la zona verde permite que el colector existente del Canal de Isabel II quede localizado en zona verde y, en un tramo de aproximadamente 150 m, a través de una parcela privada que deberá tener en cuenta la servidumbre del paso de la infraestructura.

Dada la configuración topográfica del ámbito, con pendientes máximas en torno al 1,3% en dirección noreste-sureste, no se esperan movimientos de tierra significativos para la ejecución del vial, que seguiría en gran medida el perfil del terreno. El vial proyectado está definido gráficamente en los planos, la calzada es bidireccional, con bandas de aparcamiento a cada lado. Las aceras tienen un mínimo de 2,0 m de anchura.



#### Conexión con la M-506

Se plantea una propuesta de mejora para los accesos y salidas al conjunto industrial a través de la M-506 que contempla un nuevo carril desde el puente de Barrios hasta la C/ Metalúrgicos, se añade un carril más que continua hasta la R-5, lo que facilitará el trenzado múltiple y por tanto la seguridad en el uso de la carretera.

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 15/18               |



## 7.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO UNITARIO

El artículo 84.4 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la delimitación, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, establece que *“al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.”*

La Disposición transitoria primera de la Ley 9/2001 que regula el régimen urbanístico del suelo aplicable a planes y normas vigentes con anterioridad a su entrada en vigor, en su apartado c) establece:

*“en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio”.*

El Plan General de Fuenlabrada establece el mismo aprovechamiento tipo para las dos áreas de reparto que delimita, debidamente ponderadas, de 0,536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalentes a metros cuadrados edificables de uso industrial por cada m<sup>2</sup> al ser aquel el uso característico para los sectores incluidos en el primer cuatrienio.

Igualmente, y para los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalentes a metros cuadrados edificables en vivienda libre por cada m<sup>2</sup> de suelo, al ser aquel el uso característico para los sectores incluidos en el segundo cuatrienio.

### Índice de Edificabilidad

Teniendo en cuenta las determinaciones de la Ficha PAU-1 propuesta por este Plan de Sectorización, en función a las características del uso global previsto, al sector delimitado se le asigna un índice de edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que tiene el carácter de determinación estructurante.

### Coefficiente de ponderación

En el primer cuatrienio, el PGOU de Fuenlabrada define un coeficiente de 1,00 al uso de industria. Sin embargo, asigna el coeficiente 1,00 al uso de vivienda libre en el segundo cuatrienio, por lo que, en este caso, manteniendo la relación entre coeficientes se asignan los coeficientes de ponderación del sector delimitado y considerando que el uso característico es el industrial, se le asigna el valor 1,00:

| Uso                                  | Coefficiente de ponderación (Cp)<br>uso característico vivienda libre | Coefficiente de ponderación (Cp)<br>uso característico industrial |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Vivienda de Protección Oficial (VPO) | 0,666                                                                 | 1,25                                                              |
| Vivienda de Precio Tasado (VPT)      | 0,90                                                                  | 1,687                                                             |
| Vivienda Libre                       | 1,00                                                                  | 1,875                                                             |
| Industria                            | 0,533                                                                 | 1,00                                                              |
| Terciario                            | 1,00                                                                  | 1,875                                                             |
| Comercial                            | 1,00                                                                  | 1,875                                                             |
| Dotacional Privado                   | 0,90                                                                  | 1,687                                                             |

### Área de reparto

Aplicando el criterio establecido en el PGOU para la delimitación de áreas de reparto, el sector delimitado constituye un área de reparto.

| Área de Reparto | Sector | Uso global | A <sub>u</sub> ua/m <sup>2</sup> s |
|-----------------|--------|------------|------------------------------------|
| SUP             | PAU-1  | Industrial | 0,536                              |

### Aprovechamiento unitario del sector

El aprovechamiento unitario máximo del sector, con las condiciones de ordenación fijadas, se establece en **0,536 ua/m<sup>2</sup>** (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de superficie del sector), estando referidas las unidades de aprovechamiento al uso industrial al ser el característico del sector.

## 7.3 FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU-1

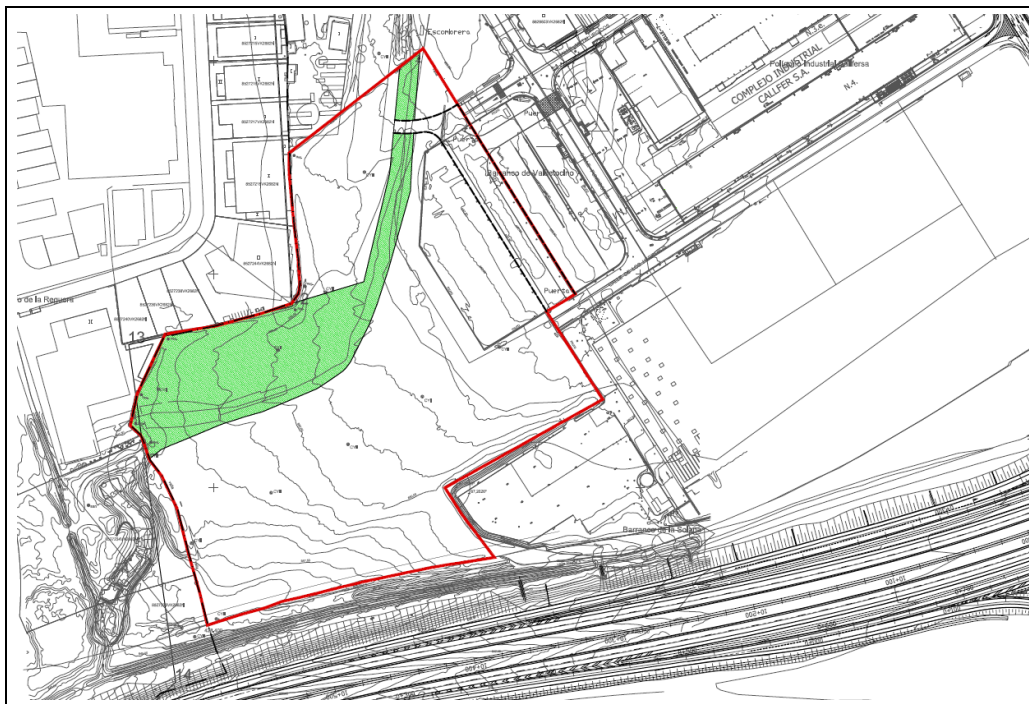
### PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                         | Página | 16/18               |



## SUELO URBANIZABLE

## PAU-1



## DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

|                                           |                                     |                                    |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Uso global                                | Industrial                          |                                    |
| Superficie del sector                     | 72.522,30 m <sup>2</sup>            |                                    |
| Superficie del sector excluido DPH Arroyo | 71.037,38 m <sup>2</sup>            |                                    |
| Edificabilidad máxima                     | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                    |
| Diversidad de usos                        | Industrial                          | Mínimo 70% s/ edificabilidad total |
|                                           | Terciario                           | Mínimo 10% s/ edificabilidad total |
| Área de reparto                           | SUP                                 |                                    |
| Aprovechamiento unitario máximo           | 0,536 ua/m <sup>2</sup>             |                                    |

## GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Iniciativa de planeamiento | Privada      |
| Sistema de actuación       | Compensación |

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Localización vinculante del espacio libre local grafiado en la ficha.
- Disposición de un anillo viario junto con las calles adyacentes del suelo urbano consolidado que remate la malla viaria existente.

## CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Sistema de Infraestructura Verde:**  
Conexión y permeabilidad del sistema local de espacios libres con el cauce del arroyo Valdetocino y de la Reguera, utilización de pavimentos permeables en el espacio público.
- **Actuaciones de refuerzo de la M-506:** Se deberán contemplar las obras de refuerzo para la mejora del acceso a través de la M-506, que contemplará las actuaciones señaladas en los planos (ANEJO planos de ordenación) desde el puente de C/ Barrios hasta el polígono.
- **Medidas de control Medioambiental:** Serán de aplicación las medidas establecidas al efecto en la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

16

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 17/18               |



## 8. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan de Sectorización no contiene la ordenación pormenorizada del sector; no obstante, se establecen condiciones vinculantes, que complementan a las estructurantes de la Ficha SUNP-PAU-1 que se propone para su desarrollo, para garantizar que la ordenación pormenorizada es coherente con el objeto del sector.

El objetivo principal del Plan Parcial deberá 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, dotándolo de unos estándares de calidad constructiva que responda a las necesidades del mercado, fijando las condiciones para la implantación de las nuevas industrias y los usos compatibles que se consideren.

Estos objetivos generales se concretan en los siguientes objetivos particulares:

- Potenciar la conexión e integración del nuevo polígono con el tejido industrial colindante.
- Completar la estructura viaria del tejido industrial junto al que se localiza, dando continuidad a los viarios que se interrumpen en el ámbito delimitado.
- Creación de una fachada de calidad hacia la carretera estatal radial R-5 que aseguren la dignificación de este frente industrial.

## 9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

### 9.1 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento es de iniciativa privada que lo desarrollará por el sistema de compensación, regulado en los artículos 104 a 108 y 114 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios que presentan la iniciativa cuentan con el 91,62% de la superficie total del sector por lo que podrá aplicarse el procedimiento abreviado previsto en el artículo 114 de la Ley; si la Sociedad que presenta la iniciativa alcanzara la propiedad de todos los terrenos o hubiera acuerdo entre todos los propietarios, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación se podrá sustituir por convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento en los términos establecidos en el artículo 246.

### 9.2 CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO

La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid establece que como parte de la actividad de ejecución se deberá ceder al Municipio gratuitamente el suelo urbanizado y libre de cargas donde pueda materializar el aprovechamiento correspondiente al 10% del producto del aprovechamiento unitario por la superficie del sector.

### 9.3 CONDICIONES TEMPORALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El artículo 42.5.f) de la Ley 9/2001 del Suelo establece que *“cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo”*.

El Plan de sectorización delimita un único sector, cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante un Plan Parcial que deberá tramitarse de forma simultánea en las fases correspondientes.

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.

Las modificaciones sobre las redes de servicio existentes que se plantearán en el desarrollo y ejecución del Plan Parcial serán abordadas íntegramente por parte de los promotores de la iniciativa.

|                                     |                                                                                                                                                                                      |        |                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| CSV (Código de Verificación Segura) | IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU                                                                                                                                                           | Fecha  | 17/12/2025 18:14:43 |
| 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                         | C. ANDRES & LL. MASIA SLP (CARMEN ANDRES MATEO) (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)                                                                        |        |                     |
| Url de verificación                 | <a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC7ZQB2XTBJSNFH6MDVGU</a>              | Página | 18/18               |

