

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00191.1/2023
SIA 23/188

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 30/273041.9/23 del pasado día 26 de diciembre de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

Avance del Plan General de Ordenación Urbana de 2007. Fase 1ª (SIA 07/116)

Con fecha 12 de julio de 2007 el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite a la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental copia del Avance de la 1ª fase del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de emitir el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental. Dicha 1ª fase del avance afectaba a tres zonas del término municipal, las cuales ocupaban aproximadamente un 10% de su superficie, contemplándose un total de 8.770 nuevas viviendas.

Con fecha 21 de julio de 2009 el entonces Director General de Evaluación Ambiental emite el Informe Previo de Análisis Ambiental, en el cual se establecían una serie de consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

1.2. Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 23/188)

De acuerdo con el oficio de la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 26 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Fuenlabrada, con fecha 12 de diciembre de 2023, solicita que se inicie la evaluación ambiental estratégica del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 26 de enero de 2023 y número de registro 30/273041.9/23, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

Con fecha 9 de enero de 2024 y número de registro 26/000799.4/24 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en un anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el resultado de la información pública y la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial.

El mismo día 9 de enero de 2024 y con número de registro 26/000723.2/24 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, así como la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de los informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance.

Con fecha 25 de enero de 2024 y número de registro 26/002669.3/24 se da traslado al Ayuntamiento de Fuenlabrada tanto de la petición de información complementaria realizada como de la comunicación informativa remitida respecto del inicio del procedimiento, de la realización de las consultas y de la petición de los informes necesarios.

Con fecha 22 de febrero de 2024 y número de registro 10/162971.9/24 el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite parte de la documentación complementaria solicitada (resultado del trámite de información pública), por lo que con fecha 29 de febrero de 2024 y número de registro 26/012073.4/24 se reitera a la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) la anterior petición de documentación complementaria a fin de que se remita el anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998 y la documentación gráfica en formato vectorial, dándose traslado al Ayuntamiento de la citada reiteración. Con fecha 1 de marzo de 2024 y número de registro 26/012073.4/24 el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite el resto de la documentación complementaria solicitada.

Una vez recibido el anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, se solicita, con fecha 4 de marzo de 2024 y número de registro 26/013498.2/24, informe conforme a sus competencias a Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid, informando tanto a la Dirección General de Urbanismo como al Ayuntamiento de Fuenlabrada de la solicitud de informe realizada. El informe de Canal de Isabel II solicitado se recibe con fecha 18 de agosto de 2025.

1.3. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 284 de fecha 29 de noviembre de 2023 publica anuncio por el cual se somete al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, comprensivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles, a efectos de presentar sugerencias y observaciones por cualquier persona interesada.

Con fecha 22 de febrero de 2024 el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite un certificado de la Secretaria General del Pleno de fecha 16 de febrero de 2024 en el que se enumeran los escritos recibidos durante el plazo en el que el Avance del Plan General ha estado expuesto al público, así como los dos escritos recibidos fuera de plazo, adjuntando copia de los mismos. Por su parte, con fecha 17 de agosto de 2024, un particular presenta directamente en esta Dirección General alegaciones al Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

A continuación, se resume de manera somera los escritos presentados, cuyas consideraciones ambientales han sido tenidas en cuenta para la elaboración del presente Documento de Alcance:

Alteración límite término municipal:

Diversos escritos de alegaciones, entre ellos, uno del Ayuntamiento de Leganés, que muestran su disconformidad con la alteración del límite del término municipal prevista en el Plan General, entre otras cuestiones, por no respetar la clasificación vigente en el Plan General de Leganés o por las condiciones en que se encuentran los terrenos a entregar a este Ayuntamiento.

Contaminación acústica

Diversos escritos muestran su preocupación por el elevado nivel de ruido existente en los alrededores de la estación Fuenlabrada Central, solicitando soluciones al respecto. Asimismo, otra alegación solicita la instalación de barreras acústicas a lo largo de la zona de la carretera M-506 que colinde con viviendas.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Dos alegaciones solicitan excluir del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos las edificaciones de su titularidad. Por su parte, otro escrito solicita que el Avance contemple actuaciones e iniciativas para el mantenimiento del patrimonio histórico de la ciudad y que se especifique todos los elementos de interés que pueden ser protegidos.

Alumbrado público

Un escrito solicita el reemplazo del alumbrado público por uno de tecnología LED.

Aparcamientos:

Un escrito sugiere realizar un aparcamiento subterráneo en el barrio del Naranjo y aprovechar la superficie de los aparcamientos subterráneos de las plazas. Por su parte, otra alegación solicita reducir la dotación de aparcamiento para determinados usos.

Carreteras y viarios públicos

Existen alegaciones que proponen sustituir la rotonda prevista en la carretera M-506 a la altura del barrio del Vivero por un puente. Asimismo, se solicitan mejoras en los accesos a diversos polígonos industriales, evitar aparcamientos en calles que dificulten el tránsito de camiones, el adoquinamiento del casco antiguo o que se instale baldosas antideslizantes en las calles.

Por su parte, otra alegación señala que no se da buena conexión al barrio de Parque Miraflores y propone mejoras al respecto, mientras que otro escrito solicita que se valore revisar la barrera urbana que supone la M-506 entre los distritos de Vivero y Hospital-Universidad.

Modelo urbanístico y justificación del PGOU

Un escrito señala que no se define el modelo urbanístico del municipio, ni su estructura general, así como tampoco en qué términos se ve alterado o, en su caso, mantiene su redacción, el Plan General vigente. Asimismo, señalan otros escritos que el Avance parece determinado únicamente a resolver actuaciones puntuales y que debería tener un enfoque holístico que analice las ciudades perimetrales.

En cuanto a su justificación, se señala en los escritos, por un lado, que la ordenación no satisface las necesidades de vivienda, y por otro, que las viviendas propuestas son desproporcionadas.



Otro de los escritos presentados solicita que el Avance contemple un plan estratégico efectivo y real, que recoja las necesidades, opiniones e iniciativas de los diferentes sectores de la sociedad civil.

Por su parte, otra alegación indica que Loranca supone una zona con potencial para la ampliación de vivienda.

Energía eléctrica

La entidad I-de Redes Eléctricas Inteligentes considera necesario que se proceda a la apertura de un nuevo expediente informativo donde se recojan con detalle las previsiones de potencia, así como las correspondientes fechas de necesidad estimadas para cada uno de los desarrollos.

Zonas inundables

Un escrito solicita la minimización del riesgo de inundación del arroyo Culebro, el cual se ha incrementado por la elevación del nivel de suelo realizada en los últimos años. Por su parte, existen propietarios que solicitan que sus parcelas no sean clasificadas como suelo no urbanizable de protección de cauces y zonas inundables por entender que no está afectada, solicitando que se clasifique como suelo urbano de uso residencial como las parcelas colindantes.

Por su parte, otro escrito solicita solucionar el problema de inundaciones que tienen las edificaciones de su propiedad mediante la construcción de una barrera o de un estanque de tormentas.

Dotaciones

Una alegación señala que no se plantean actuaciones que amplíen los estándares dotacionales de la ciudad consolidado. Asimismo, otra alegación solicita que el Avance incluya la eliminación de la desafección del CEIP Arcipreste de Hita, nuevos equipamientos, aparcamientos adecuados en todos los distritos, mejoras en la conectividad urbana y el transporte público, y que ciertas áreas industriales previstas para su reconversión al uso residencial se destinen a parques, jardines o dotaciones.

Asimismo, existen alegaciones que muestran su disconformidad o solicitan cambios en la calificación dotacional de determinadas parcelas que propone el Plan General.

Zonas Verdes y arbolado

Un escrito solicita que se el Avance atienda a las carencias actuales, se propongan zonas verdes en los barrios y se generen otras zonas verdes urbanas, sin centrarse únicamente en los espacios verdes protegidos. Por su parte, otro escrito sugiere que se instalen pérgolas en parques y plazas desprovistas de arbolado y sombra, se instalen fuentes de agua y se reconviertan los parques de arena en parques con especies vegetales. Asimismo, se solicita que se incorporen criterios de permeabilidad de los suelos y el reverdecimiento mediante criterios cuantificables, así como incorporar el concepto “3-30-300” en la estrategia de renaturalización urbana planteada.

En cuanto al arbolado, un escrito sugiere la plantación preferente de especies autóctonas y que la plantación de nuevos árboles derivada de la compensación por la tala de un ejemplar se realice preferentemente en la misma zona en que se ha producido dicha tala.

Infraestructuras ferroviarias

Un escrito sugiere que a la hora de proyectar las futuras manzanas de edificios cercanos a Metrosur se respete la distancia de su zona de protección.



Ordenanzas

Existen diversas alegaciones que sugieren diversos cambios en las ordenanzas de aplicación, solicitando, entre otras cuestiones, que se incentive la construcción de edificios de bajo consumo energético, variar el número de plantas, la altura libre la edificabilidad, el régimen de fuera de ordenación, las condiciones de parcelación, las exigencias de ventilación de los tendedores, los usos compatibles o la reducción del plazo establecido para solicitar el cambio de uso de local a vivienda.

Por su parte, se solicita modificar las ordenanzas para mantener la línea estética, las características históricas, de tradición de la ciudad y los edificios emblemáticos, así como crear una normativa específica para la homogeneización estética de la ciudad e incluir códigos de color y criterios estéticos para las fachadas de SATE.

Residuos

Un escrito solicita que se instalen puntos limpios en los polígonos industriales.

Clasificación del suelo

Múltiples alegaciones solicitan cambios en la clasificación del suelo que propone el Plan General, principalmente para incorporar al suelo urbanizable terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección por entender que no cuentan con los valores necesarios para clasificarse como tales.

Suelo urbanizable

Diversos escritos de alegaciones aportan sugerencias respecto de los sectores de suelo urbanizable que propone el Plan General, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- Proponen que los terrenos que ocupaban los sectores PPII-1 y PAU-2 del Plan General vigente se dividan en dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, siendo su sistema de ejecución el de cooperación.
- Respecto del sector SUS-T1, un escrito propone un cambio en la ordenación para crear un borde de transición del uso terciario y generar un nuevo acceso al ámbito, mientras que otro escrito considera necesario dividirlo en dos sectores diferentes.
- Respecto del sector SUS-R1, se solicita su optimización mediante un aumento de la edificabilidad y de la densidad de viviendas, de manera que cubra las necesidades existentes, que el Plan General establezca su completa ordenación pormenorizada, que su sistema de ejecución sea el de compensación, así como que se incorpore al sector mismo una nueva finca registral. Por su parte, otro escrito sugiere que el Plan Parcial que desarrolle este sector esté sujeto a concurso público con criterios de sostenibilidad para justificar la ocupación de un suelo no urbanizable de protección, cuestionando la alta intensidad edificatoria por motivos de paisaje.
- Respecto del ámbito del PAU-1 del planeamiento vigente, se aporta el avance del Plan de Sectorización correspondiente para su tramitación y se solicita que el Plan General clasifique los terrenos afectados como suelo urbanizable no sectorizado con Plan de Sectorización en tramitación.
- Respecto del sector SUS-E5, se solicita que el Ayuntamiento impulse su desarrollo para alojar un desarrollo logístico ferroviario.
- Se propone mantener los sectores PAU-3 y PAU-4 del planeamiento vigente adaptándolos a las nuevas necesidades de usos terciarios e industriales.



- Un propietario del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 justifica la necesidad de su desarrollo.

Suelo urbano no consolidado

Múltiples alegaciones presentan propuestas o sugerencias para los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado previstos en el avance, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- Diversos escritos solicitan que se incorporen los terrenos de su propiedad a la zona de transformación del uso industrial a residencial prevista en el Polígono de la Estación. Otros de los escritos presentados solicitan crear un área de transformación similar al de este polígono en otros del municipio. Por su parte, una alegación solicita que el Plan General contemple una alternativa viable a las empresas afectadas por la reconversión del uso industrial a residencial.
- Respecto del AT-09, se aporta una nueva propuesta de ordenación.
- Respecto del AT-01 A, se señala que no se justifica la necesidad de una reserva de vivienda protegida superior a la establecida en la legislación y solicita que todo el ámbito se destine al uso residencial y se incremente su edificabilidad.
- Respecto de la antigua UE 11-2 del planeamiento vigente, diversos propietarios muestran su conformidad a suprimir esta ámbito e incorporarlo al suelo urbano consolidado, mientras que otro solicita que se delimite un nuevo ámbito de actuación y se mantenga la apertura de la calle prevista.
- Respecto del AR-19, un propietario señala que existe un error en la delimitación del ámbito, mientras que otro indica que les gustaría poder desarrollar un sector Terciario-industrial que cierre el polígono con una imagen moderna. Por su parte, otra alegación duda sobre si se ha considerado el impacto de la ampliación de los polígonos hasta el límite donde la Comunidad de Madrid plantea el Arco Verde, proponiendo la reubicación de las naves hacia los nuevos suelos urbanizables, la reducción de dicha ampliación del ámbito y ampliar la pantalla verde entre el AR-19 y el suelo no urbanizable de protección.
- Respecto del AR-11, se indica que la delimitación del ámbito no es clara y que las alturas previstas y la edificabilidad son mejorables.
- Respecto del AT-03, una alegación señala que este ámbito resulta fuertemente penalizado por la extensa zona dotacional prevista, que la cobertura de las vías debe ser repartida entre más ámbitos, que se tenga en cuenta a efectos de su valoración la existencia de viviendas ocupadas y que debe equipararse la edificabilidad de todos los ámbitos de actuación. Por su parte, otra alegación echa en falta que se concrete como va a ser la zona verde que cruza las vías y se preocupa por si los usos dotacionales previstos van a ser suficientes.
- Respecto del AR-17, se señala que debe tenerse en cuenta la transitabilidad en paralelo a la vía y que se deben habilitar accesos.
- Un escrito considera adecuados los ámbitos de actuación AT-01, AT-02, AT-07, AT-08, AT-09 y AT-10, proponiendo alguna mejora en su ordenación.
- Respecto de AR-02 se indica que hay que evitar un proceso de gentrificación derivado del proyecto de la plaza de la estación.
- Se solicita que el Plan General contemple una alternativa viable a las empresas afectadas por la reconversión del uso industrial a residencial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

Otras propuestas

Existen escritos que aportan nuevas propuestas al Plan General, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- Un propietario solicita la regeneración de la zona donde pretende ubicar una residencia de ancianos y que la misma se desarrolle a través de un convenio con el Ayuntamiento.
- Se solicita incrementar la edificabilidad de las parcelas que cierran la manzana de la calle Corratones y la calle Arroyada del Tesillo.
- Se propone transformar el uso industrial a residencial de la pastilla comprendida entre las calles Almanzaro y Naranjo de Bulmes.
- Se sugiere ampliar la zona residencial de Miraflores hacia su zona norte, completando su zona industrial con el uso terciario que genere una zona de interés.
- Se propone mantener el uso residencial en la zona donde se pretende trasladar el recinto ferial y trasladar parte de la zona industrial que rodea tanto la piscina municipal como numerosas instalaciones deportivas.
- Se sugiere dar uso industrial a los terrenos previstos para una planta fotovoltaica en el sur de la ciudad, así como prever suelos destinados a parque tecnológico.
- Un escrito solicita la adecuación de los polígonos existentes para permitir el asentamiento y desarrollo de empresas en la ciudad.

1.4. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 26 de diciembre de 2023, la cual está fechada en octubre de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

- Memoria informativa
- Planos de información
- Memoria de ordenación
- Planos de ordenación
- Documento Inicial Estratégico
 - Anexo 1: Estudio de paisaje
 - Anexo 2: Estudio de caracterización de los suelos
 - Anexo 3: Estudio acústico preoperacional
- Resumen ejecutivo

Asimismo, se ha tomado en consideración la documentación aportada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada con fecha 22 de febrero y 1 de marzo de 2024 que, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.2, consiste en la documentación relativa al trámite de información pública, el Anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, documento fechado en febrero de 2024 y la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

1.5. Descripción del ámbito

El término municipal de Fuenlabrada cuenta con una superficie aproximada de 39,2 km² y se sitúa a unos 20 kilómetros de la capital, limitando con los municipios de Alcorcón y Leganés por el norte, Getafe y Pinto al este, Parla y Humanes de Madrid al sur y Moraleja de Enmedio y Móstoles al oeste.

El desarrollo de Fuenlabrada ha estado sumamente condicionado por su localización en el Área Metropolitana de Madrid y por las dinámicas de concentración de población y actividades económicas que se han producido en este territorio durante las últimas décadas del s. XX. De acuerdo con los datos oficiales de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2024, Fuenlabrada cuenta con 190.790 habitantes, lo que le convierte en uno de los municipios más poblados de la Comunidad de Madrid.

El término municipal presenta un alto porcentaje de superficie con cobertura artificial, resultando muy significativa la alta proporción de suelo ocupado por redes y sistemas generales, ocupando casi un cuarto de la superficie del término municipal. Estas, si bien han generado en cierta manera límites al desarrollo del suelo urbano, son también un elemento que compromete la continuidad urbana, generando tanto barreras entre zonas de la ciudad como impactos en términos acústicos, de contaminación y de calidad urbana de ciertos espacios.

Según se indica en Documento Inicial Estratégico, el municipio de Fuenlabrada presenta una problemática ambiental caracterizada por la fuerte presión metropolitana, en la que el valor ambiental del municipio, sustentado por una extensa campiña de alto interés agrícola, fue dejando paso a la proliferación de polígonos industriales, crecimiento urbano e infraestructuras de transporte.

En el término municipal de Fuenlabrada no existen espacios naturales protegidos, no obstante, el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y la Zona de Especial Conservación "Cuenca del río Guadarrama" (Red Natura 2000), se sitúan aproximadamente a 3,2 kilómetros de distancia del municipio.

En el término municipal tampoco existen Montes de Utilidad Pública ni terrenos cartografiados como Montes Preservados conforme al Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, si bien, existen enclaves de terrenos que tienen las características de suelo forestal de acuerdo con lo establecido en la citada Ley.

Según la documentación SIG elaborada por la Comunidad de Madrid a partir del Atlas y Manual de los Hábitat de España, publicado en 2005, en la zona no se localizan hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior.

Por la mitad sur del municipio discurre el corredor secundario de aves esteparias denominado "Corredor de Humanes", definido en el documento denominado "*Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de Oportunidades para el Bienestar Social y la Conservación del Patrimonio Natural*", cuya memoria final se realizó en el año 2010, por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Asimismo, se indica en el Documento Inicial Estratégico que parte del Sur del municipio se encuentra integrado dentro de un corredor ecológico denominado "La Sagra", diseñado y promovido por el grupo



ambientalista GREFA, que pretende conectar el Parque Regional del Sureste con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

Por su parte, discurre por el término municipal parte del trazado del proyecto denominado “Arco Verde”, promovido por la Comunidad de Madrid para conectar los tres Parques Regionales con otros espacios naturales de interés con el objetivo de acercar la naturaleza a los ciudadanos y favorecer, conservar y proteger la biodiversidad regional.

El Documento Inicial Estratégico destaca otros espacios singulares de interés que caracterizan la situación ambiental del municipio y condicionan su ordenación urbanística:

- El *Parque Agrario de Fuenlabrada*, situado al sur del núcleo y que se concibe como un espacio multifuncional en el que se compatibiliza la actividad agrícola con nuevos usos sociales, recuperando, a su vez, su función ecológica.
- El *Parque forestal de Valdeserrano*, que, aunque englobado dentro de la zona adscrita al Parque Agrario, es un área con una cierta calidad ambiental y la mayor reserva de biodiversidad del municipio.
- El *antiguo vertedero de inertes*, que, aun cuando ha sido sellado y repoblado, presenta problemas de acceso y vertidos ilegales, y cuenta con potencial como conector ecológico con el parque forestal, así como para el disfrute social.
- El *Parque de la Cantueña*, que se trata también de un antiguo vertedero con problemas de acceso, vertidos ilegales y una alta presión derivada de su localización –al estar circundado por suelos industriales-, pero con valores ecológicos ligados a los cultivos tradicionales y la vegetación natural del lugar.

En cuanto al paisaje, se indica en el Documento Inicial Estratégico que el paisaje del municipio se ve marcado por el alto nivel de antropización, la elevada presencia de infraestructuras y la falta de tratamiento de los entornos de contacto con el suelo urbano, lo que resta calidad a un paisaje agrario fundamentalmente de secano. Según se indica, de acuerdo al Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid, el paisaje de Fuenlabrada posee una calidad baja, sin apenas elementos vegetales de interés, con escasos enclaves de valor medio algunos arroyos que la atraviesan. No obstante, el Avance incorpora un estudio específico del paisaje que incluye criterios para la ordenación del suelo rural y para la definición del modelo de ciudad en relación con su entorno agrario y natural.

Respecto de la hidrografía superficial, por el término municipal de Fuenlabrada discurren los siguientes cauces, todos ellos con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

- Barranco de los Granados
- Arroyo Fuente
- Arroyo de Valdehondillo
- Barranco de Loranca
- Arroyo Valdeserranos
- Barranco de la Chorrera
- Arroyo Tajapiés
- Arroyo de las Gazaperas
- Arroyo Culebro



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Barranco de Valdetocino
- Arroyo de la Solana
- Barranco de la solana
- Arroyo de los Plateros
- Arroyo de Fregaceros

Fuenlabrada cuenta con una importante red de vías pecuarias que cruza el término municipal de este a oeste, complementada, además, con caminos rurales entre cultivos también constituyen potenciales conectores ecológicos longitudinales. De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, el municipio cuenta con las siguientes vías pecuarias:

- Cordel de la Carrera
- Vereda de la Moraleja
- Vereda de la Panadera o de Gallineros
- Vereda Toledana
- Vereda de Pinto a Fregaceros
- Vereda de Recuero
- Descansadero-Abrevadero de Fregaceros
- Abrevadero de Pradorrejal

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, según el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancias de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en Fuenlabrada están presentes las clases agrológicas 2, 3 y 6. Cabe señalar que, de acuerdo con la memoria del citado Mapa de Capacidad Agrológica, *“como recurso natural las tierras de clase agrológica 2 tienen importancia nacional y las de clase agrológica 3 regional”*, debiendo preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico existen en el municipio diversos bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, los cuales quedan protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. De entre todos los bienes puede destacarse la Zona de Interés Arqueológico Los Granados con expediente de declaración de BIC incoado con fecha 28 de diciembre de 1990 y la Iglesia de San Esteban Protomártir, con expediente de declaración de BIC con categoría de monumento incoado con fecha 5 de abril de 1983.

En cuanto a las infraestructuras viarias, por el término municipal discurren las siguientes carreteras de titularidad autonómica: La carretera M-407, M-409, M-506 y M-506a, pertenecientes a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid; y las carreteras M-405, M-413 y M-419, pertenecientes a la Red Secundaria. Por su parte, el municipio es atravesado por las siguientes carreteras de titularidad estatal: autovía M-50, autopista radial R-5 y el enlace de ambas, así como un tramo de la autovía A-42. Tanto las carreteras autonómicas como estatales se encuentran protegidas por sus correspondientes legislaciones específicas en la materia.

En cuanto a las infraestructuras ferroviarias, por el término municipal discurren la línea C-4 y C-5 de la Red de Cercanías de Madrid, así como parte de la línea 12 (MetroSur) de la Red de Metro de Madrid, las cuales quedan sujetas a lo establecido por la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y su reglamento de desarrollo.



Respecto a las infraestructuras de servicios, el suministro de agua se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, desde tres orígenes diferentes: Dos sectores hidráulicos que se encuentran al oeste del municipio que se abastecen desde el Depósito de Majadahonda y el sector hidráulico que se encuentra al este del casco urbano se abastece desde el Depósito de Retamares. En cuanto al saneamiento, las aguas generadas en el municipio se tratan en la EDAR La Reguera y la EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro, gestionadas por Canal de Isabel II.

Respecto a las infraestructuras eléctricas, en el municipio existen dos subestaciones eléctricas propiedad de Red Eléctrica de España, así como diversas líneas de alta tensión que atraviesan el municipio.

El municipio resulta afectado por las servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe (Madrid), establecidas por Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, Madrid.

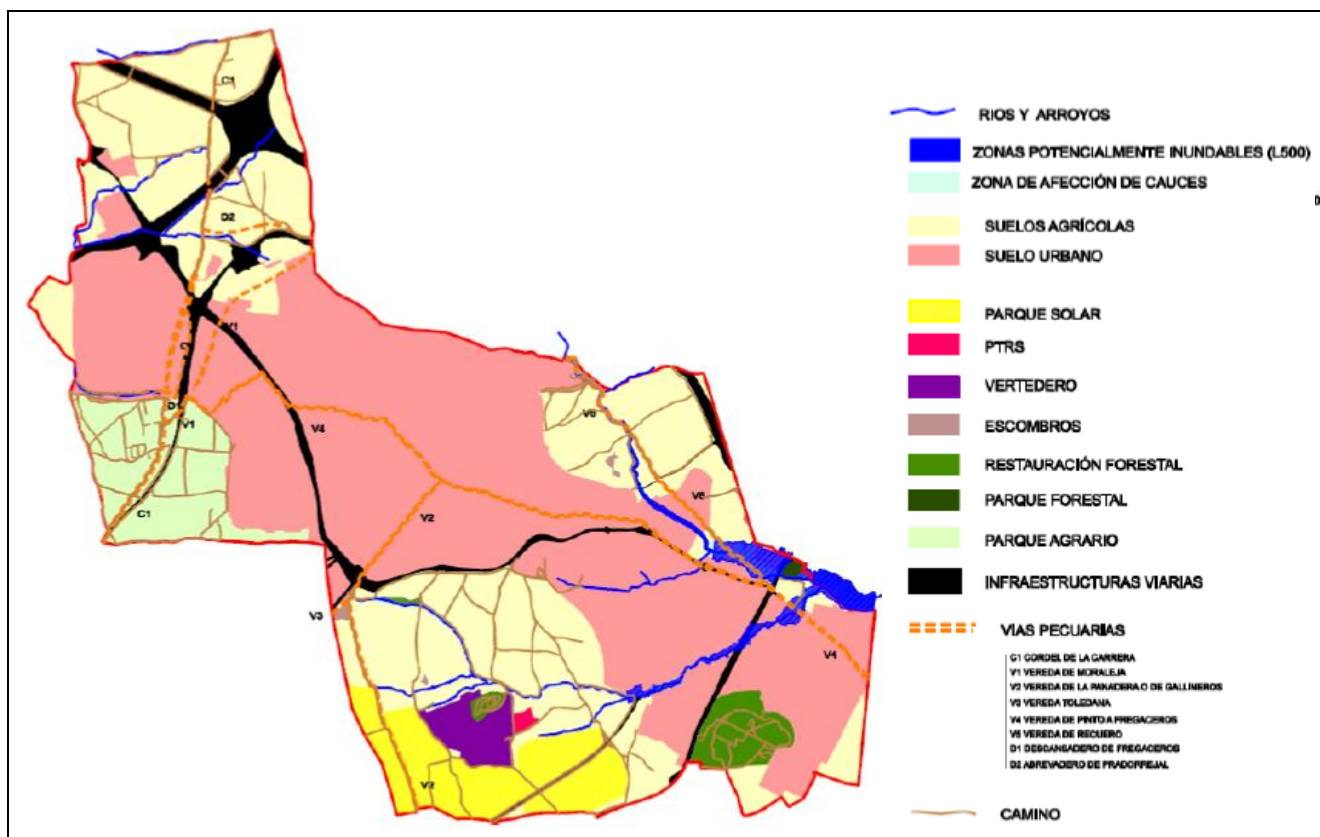
Entre otras cuestiones relevantes, cabe destacar la presencia en el término municipal de una Planta de Tratamiento de Residuos Municipal, de titularidad pública y que presta servicio a un total de once municipios del entorno.

En cuanto a los riesgos naturales existentes en el municipio que se analizan en el Documento Inicial Estratégico, destaca el de inundación, principalmente en el Arroyo Culebro, y en menor medida en el arroyo de Tajapiés, existiendo zonas de baja, media, alta y muy alta peligrosidad.

Finalmente, se recoge en la siguiente imagen, incluida en el Documento Inicial Estratégico, los principales condicionantes ambientales con los que cuenta el municipio:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718



1.6. Objetivos de la Propuesta

1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de abril de 1999, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 118 de fecha 20 de mayo de 1999 (en adelante PGOU99).

Según se indica en el apartado 4.2.2 de la Memoria de información, posteriormente se subsanaron algunas cuestiones excluidas de aquel acuerdo, relativas a diversos ámbitos de suelo urbanizable programado, otra serie de ámbitos y algunas determinaciones urbanísticas.

El PGOU99 dividía el término municipal en las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano

El PGOU99 establece dos grandes categorías de suelo urbano: el consolidado, de regulación directa y el que se encuentra en proceso de consolidación, constituido por los ámbitos de ordenación, los cuales se dividen en los siguientes cuatro tipos:

- *Áreas de planeamiento y gestión incorporada (API)*, cuyo planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión estaban aprobados al momento de entrada en vigor del Plan, si bien pendientes de ejecución. En total, se proponen 14 Áreas de planeamiento y gestión incorporada.



- *Áreas de planeamiento diferenciado (ADP)*, similares a los anteriores pero pendientes de planeamiento de desarrollo o de tramitación de figuras u operaciones de gestión/ejecución. En total, se proponen 15 Áreas de planeamiento diferenciado.
- *Áreas de planeamiento remitido (APR)*, para las que el Plan establece instrucciones para su desarrollo a través de planes especiales o estudios de detalle. En total, se proponen 13 Áreas de planeamiento remitido.
- *Unidades de Ejecución (UE)*, cuya ordenación viene establecida directamente por el Plan y que necesitan desarrollo mediante una actuación sistemática. En total, se proponen 24 Unidades de Ejecución.

Suelo urbanizable

El PGOU99 divide al suelo urbanizable en los siguientes tres tipos o categorías:

- *Urbanizable con Planeamiento incorporado (UZI)*, que incluye sectores del anterior Plan General cuyos planeamiento de desarrollo ha sido aprobado, incorporándose su ordenación pormenorizada. En total, se proponen 6 sectores con planeamiento incorporado.
- *Sectores de suelo urbanizable programado (PP)*, cuya ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial, estableciéndose en el Plan General sus determinaciones estructurantes. A su vez, se distinguen dos subcategorías, los sectores del primer cuatrienio y los del segundo cuatrienio. En total, se proponen 8 sectores de suelo urbanizable programado, de los cuales 6 corresponden al primer cuatrienio y 2 al segundo.
- *Ámbitos de suelo urbanizable no programado (PAU)*, cuya programación y ordenación pormenorizada se remite al correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En total, se proponen 9 ámbitos de suelo urbanizable no programado.

Suelo no urbanizable

El PGOU99 establece las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- *Suelo no urbanizable común (SUNC)*, que no cuenta con especiales medidas de protección
- *Suelo no urbanizable de protección urbanística (SNUP-1)*, derivado de la necesidad de preservar estos suelos por razones de estrategia de suelo (reservas de patrimonio público, de sistemas generales, de infraestructuras, etc.)
- *Suelo no urbanizable de protección ambiental (SNUP-2)*, con protección especial por sus valores paisajísticos, naturalísticos o ambientales.
- *Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias (SNUP-3)*, a fin de garantizar el uso de las mismas conforme a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

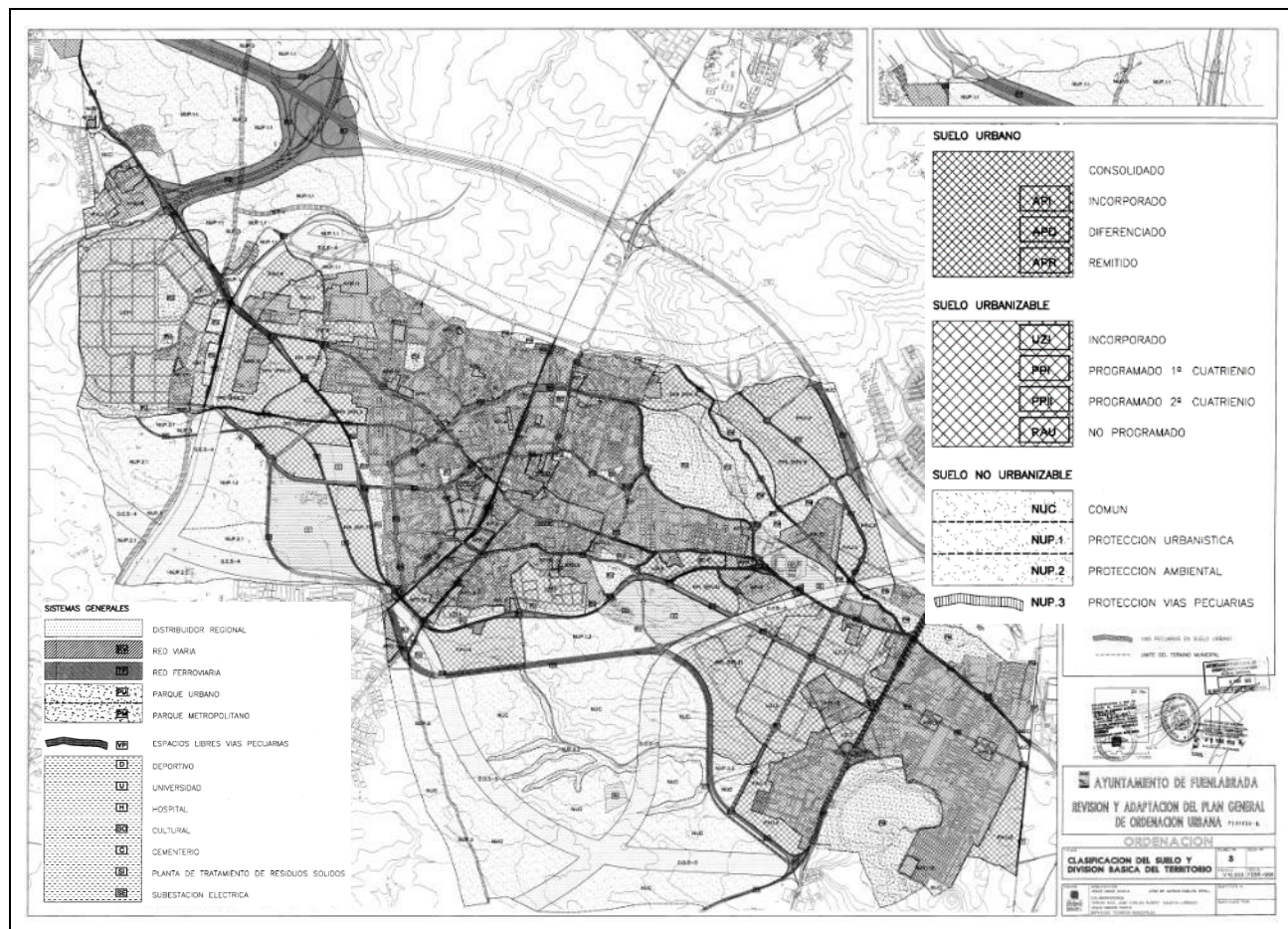
Por su parte, el PGOU-99 categoriza y delimita los distintos suelos (existentes y propuestos) destinados a sistemas generales y/o locales, según su función (transporte, red viaria, espacios verdes, deportivos, equipamientos, servicios públicos o infraestructurales) y según su carácter público o privado. Algunos de ellos quedan remitidos para su desarrollo a Planes Especiales o Proyectos unitarios:

- PU-P.11 Parque de la Pollina
- PM-P.01 Parque Lineal Culebro



- RV-V.15 Reconversión Urbana M-506
- MF-O.04 Cerro Cantueña
- U – Universidad
- C – Cementerio

La siguiente imagen, extraída del Plano de Ordenación del PGOU-99 muestra la división del término municipal en las distintas clases y categorías de suelo propuestas:



Modificaciones del planeamiento vigente

De acuerdo con la información obrante en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR, se observa que el PGOU99 ha sido objeto de las siguientes modificaciones:

- Modificación Puntual nº 1 para la delimitación de un nuevo Ámbito de Planeamiento Diferenciado APD-16 en una zona clasificada como suelo no urbanizable. Aprobada definitivamente el 15 de febrero de 2001 (BOCM 13 de marzo de 2001).
- Modificación Puntual nº 2 en el ámbito del Plan Parcial del Sector Este-Universidad (PP. I-7) para la adecuación formal de su entorno sin alterar la estructura y zonificación vigentes afectando a otros ámbitos y sectores. Aprobada definitivamente el 18 de junio de 2001 (BOCM 13 de julio de 2001).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Modificación del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU para excluir al edificio situado en la calle La Plaza, 11. Aprobada definitivamente el 20 de febrero de 2002 (BOCM 14 de marzo de 2002)
- Modificación del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU para excluir al edificio situado en la plaza Francisco Escobar, 10. Aprobada definitivamente el 20 de febrero de 2002 (BOCM 14 de marzo de 2002)
- Modificación Puntual del Área de Planeamiento Incorporado 2.2 (API 2.2). Aprobada definitivamente el 18 de octubre de 2002 (BOCM 21 de noviembre de 2002).
- Modificación Puntual nº 3 del PGOU para permitir el uso de aparcamiento subterráneo en las dotaciones deportivas, equipamientos de servicios públicos, administración pública y red viaria. Aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 2002 (BOCM 28 de enero de 2003).
- Modificación Puntual nº 4 del PGOU que afecta a los ámbitos de suelo urbano APD-16, APR-11 y una zona de suelo urbano consolidado (SUC-10.6), pasando dichos suelos a conformar un nuevo ámbito denominado APD-16. Aprobada definitivamente el 14 de mayo de 2003 (BOCM 11 de junio de 2003).
- Modificación Puntual nº 5 para la eliminación parcial de la reserva de suelo para el Distribuidor Regional DOS-5 para destinarlo a otros usos dotacionales. Aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2007 (BOCM 25 de enero de 2008).
- Memoria Complementaria del PGOU relativa a la motivación del sistema de actuación previsto para el Sector Plan Parcial II-2. Aprobada en cumplimiento de sentencia con fecha 27 de noviembre de 2008 (BOCM 21 de enero de 2009).
- Rectificación de error materia detectado en el ámbito de la calle Azor, 24 al incluirse en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado PAU-5, incorporándose al suelo urbano consolidado. Aprobada definitivamente el 17 de septiembre de 2009 (BOCM 8 de octubre de 2009).
- Modificación Puntual nº 7 del PGOU para posibilitar la realización de edificios de uso dotacional en las zonas calificadas con la ordenanza T-Terciario. Aprobada definitivamente el 23 de febrero de 2012 (BOCM 16 de marzo de 2012). Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General Informe Ambiental de fecha 9 de diciembre de 2010 respecto de la citada Modificación Puntual (SIA 10/107).
- Modificación Puntual nº 8 del PGOU relativa a la regularización de los límites de los sistemas generales P.15.0 y DES-4.2 entre los barrios de Loranca y El Vivero. Aprobada definitivamente el 13 de junio de 2013 (BOCM 4 de julio de 2013). Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General Informe Ambiental de fecha 12 de diciembre de 2012 respecto de la citada Modificación Puntual (SIA 12/078).
- Modificación Puntual 4 del Área de Planeamiento Incorporado 2.2 (API 2.2-CAESI) con objeto de modificar un artículo de la ordenanza reguladora relativo a la altura libre de piso de las plantas semisótanos. Aprobada definitivamente el 4 de diciembre de 2014 (BOCM 18 de febrero de 2015).
- Modificación Puntual nº 9 del PGOU relativa a determinados artículos que regulan las condiciones de los usos y las edificaciones en las parcelas urbanas con calificación industrial y terciarias. Aprobada definitivamente el 7 de diciembre de 2015 (BOCM 16 de diciembre de 2015). Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General Informe Ambiental de fecha 10 de diciembre de 2014 respecto de la citada Modificación Puntual (SIA 14/074).



- Modificación Puntual No Sustancial nº 10 del PGOU relativa al cambio de calificación de la parcela de la calle Móstoles, 10. Aprobada definitivamente el 9 de abril de 2019 (BOCM 16 de abril de 2019). Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General Informe Ambiental Estratégico de fecha 22 de junio de 2018 respecto de la citada Modificación Puntual (SIA 18/009).
- Modificación Puntual nº 11 del PGOU con objeto de promover la reactivación del casco antiguo mediante el cambio en la ordenación urbanística en dos zonas de su eje central y la recuperación y reutilización de una parcela dotacional a través del cambio de su calificación. Aprobada definitivamente el 15 de enero de 2025 (BOCM 23 de enero de 2025). Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General Informe Ambiental Estratégico de fecha 12 de enero de 2022 respecto de la citada Modificación Puntual (SIA 21/004).

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Según se indica en el apartado 4.8.2 de la Memoria de información, el mayor grado de ejecución de las transformaciones previstas en el PGOU99 se ha producido en suelo urbanizable programado, en el que se han desarrollado 6 de los 8 sectores, no habiéndose ejecutado uno de los sectores del primer cuatrienio de actividades económicas y uno de los del segundo cuatrienio de uso residencial. En el suelo urbanizable no programado no se ha desarrollado ninguno de los 9 ámbitos previstos, no obstante, tres de ellos cuentan con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobado.

Respecto del suelo urbano, se indica en dicho apartado que su gestión ha sido escasa, no habiéndose ejecutado buena parte de los ámbitos de transformación previstos. Se encuentran pendientes de desarrollo 6 de las 13 Áreas de Planeamiento Remitido (APR), 17 de las 24 Unidades de Ejecución (UE) y 1 de las 16 Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD). Especialmente escasa ha sido la ejecución de las Unidades de Ejecución residenciales, 15 de las cuales se localizan en el Casco Tradicional, pues sólo se han ejecutado 3 de las 17 previstas.

Según se señala, la falta de ejecución de las operaciones de transformación previstas por el PGOU99 en el Casco Tradicional ha dejado numerosos solares vacantes y espacios en estado deficiente que pueden abocar a su deterioro progresivo, en el caso de no intervenir sobre el mismo.

Respecto a los usos, el mayor grado de ejecución se corresponde con los desarrollos industriales, para el que se han ejecutado 13 de los 15 ámbitos previstos en suelo urbano, y 3 de los 9 previstos en suelo urbanizable. De los 9 ámbitos de usos mixtos previstos, sólo se ha desarrollado uno de industrial-terciario y otro de dotacional-terciario.

La siguiente tabla, incluida en el citado apartado 4.8.2 muestra las superficies de suelo ejecutadas durante el desarrollo del PGOU99 para cada clase y uso de suelo:



Usos característicos	Suelo urbano (% suelo ejecutado)*					Suelo urbanizable (% suelo ejecutado)					TOTAL
	API	APD	APR	UE	Total	UZI	PPI	PPII	PAU	Total	
RESIDENCIAL	100,0	93,0	90,6	5,5	32,9	100,0	100,0	42,0	0,0	79,0	71,5
Residencial	100,0	93,0	90,6	5,5	29,2	100,0	100,0	42,0		87,1	77,2
Residencial/Terciario	100,0				100,0						100,0
Dotacional/Terciario/Residencial									0,0	0,0	0,0
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	100,0	100,0	59,7	85,5	90,3	91,4	82,1		0,0	53,6	62,9
Industrial	100,0	100,0	21,9	85,5	96,2	91,4	100,0		0,0	66,6	73,8
Industrial/Terciario		100,0	100,0		100,0				0,0	0,0	35,2
Terciario			0,0		0,0		38,2			38,2	29,1
Terciario/Industrial/Dotacional									0,0	0,0	0,0
Dotacional/Terciario	100,0		100,0		100,0						100,0
TOTAL	100,0	40,5	69,8	62,9	67,7	96,8	89,8	42,0	0,0	67,1	67,2

*No se han incluido en el cómputo los APD-8, 9 y 10.

Por su parte, se indica en el apartado 4.7.2 de la Memoria de información que durante la vigencia del PGOU99 se han aprobado dos Planes Especiales para ordenar determinadas dotaciones singulares: El Plan Especial del Sistema General Universitario (SG-U) del Campus de la Universidad Juan Carlos I y el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL) "Parque de la Pollina". Asimismo, se señala en el apartado 4.7.3 que se han aprobado en el municipio un total de 8 Planes Especiales de Infraestructuras, encontrándose en tramitación el Plan Especial del Parque Fotovoltaico Cruz-La Vega.

Resumen de superficies

De acuerdo con el cuadro resumen de superficies que figura en el apartado 6.6 de la Memoria de ordenación del Avance, el PGOU99 dividía el término municipal en las siguientes clases de suelo:

CLASE DE SUELO	TOTAL	%
Suelo urbano	10.326.000 m ²	26,30
Suelo urbanizable	7.926.000 m ²	20,19
Suelo no urbanizable	21.007.334 m ²	53,51
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	39.259.334 m²	100%

A este respecto, procede señalar que estas superficies difieren de las superficies que figuran en el capítulo 7 de la Memoria del PGOU 99 (página 286), las cuales se reproducen a continuación:



PLAN GENERAL 1998 FUENLABRADA. CLASIFICACION DEL SUELO (Has.)

CLASE DE SUELO	TOTAL	USO CARACTERI RESIDENCIAL	USO CARACTERIS INDUSTRIAL
Suelo Urbano	1.013,81	541,94	471,86
Suelo Urbanizable (incorp.)	382,89 (1)	240,22	142,67
Suelo Urbanizable programado	278,89 (2)	172,81	87,05 (5)
Suelo Urbanizable no programado	198,82 (3)		156,77 (6)
Sistemas Generales	969,69 (4)		
Suelo no Urbanizable comun	473,86		
Suelo no Urbanizable protegido	598,72		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	3.916,68	954,97	858,35 (7)

(1) Incluye 52,28 Ha. de SG

(2) Incluye 31,19 Ha. de SG

(3) Incluye 15,76 Ha. de SG

(4) No incluye (1) + (2) + (3) = 99,23 Ha. de SG; TOTAL SG 969,69+ 99,23= 1068,92 Ha.

(5) No incluye 19,04 Ha. de suelo industria y servicios (centro de transporte)

(6) No incluye 42,05 Ha. de suelo dotacional y de servicios

(7) No incluye 75,81 de suelo dotacional y de servicios

No se aclara en el documento el origen de las discrepancias existentes entre el cuadro de superficies del PGOU99 y el que figura en el apartado 6.6 de la Memoria de ordenación del Avance.

1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

Según se indica en el apartado 2.2.2 de la Memoria de ordenación, el reto de la revisión del Plan General consiste en asumir el entramado físico, socioeconómico y jurídico de la ciudad existente, pero buscando mejorar todos los aspectos de la vida urbana. Para ello se adoptarán los siguientes criterios a la hora de decidir sobre las determinaciones de ordenación:

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



8. Posibilitar la creación de nuevas actividades económicas generadoras de empleo, tanto en los polígonos industriales como en las zonas de alta accesibilidad (ejes de carreteras, o estaciones de tren).
9. Promover la creación o reconversión de equipamientos y servicios que den respuesta a las necesidades actuales y futuras de la población, procurando distribuirlos de manera homogénea para generar un modelo de ciudad de proximidad.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

Según se indica en el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico, el Avance plantea el análisis de alternativas de ordenación como un estudio de las distintas estrategias de respuesta que, desde la ordenación urbanística, pueden plantearse para atender la demanda de vivienda en el municipio en los próximos años, la cual se cuantifica entre las 6.700 y 9.000 nuevas viviendas. En base a estas necesidades, el Avance plantea las siguientes alternativas:

Alternativa 0: No clasificación de suelo para nueva vivienda

La alternativa 0 se configura desde la renuncia tanto a nuevos desarrollos de suelo urbanizable residencial como a actuaciones de regeneración y transformación del suelo urbano actual. Por tanto, la capacidad residencial quedaría confiada exclusivamente a las viviendas posibles en los solares remanentes en la trama consolidada y a las viviendas vacías, que se cuantifican en 3.505 viviendas, cifra muy alejada del límite inferior de la horquilla de necesidades detectada.

Alternativa 1: Crecimiento a través del desarrollo de los ámbitos de transformación

La primera alternativa se plantea focalizada en la priorización de la estrategia de remodelación y renovación de los tejidos existentes, renunciando a nuevos crecimientos, lo que supone la habilitación de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, que generan unas oportunidades de nueva oferta residencial que se sitúa en el entorno de 5.550 viviendas. Según se indica, esta alternativa estaría además condicionada por la posible paralización de algunos de ellos, pues si bien se localizan en tejidos a menudo vacantes o degradados, la existencia de actividades actualmente en marcha o la disgregación de la propiedad pueden generar barreras para su transformación.

Alternativa 2: Crecimiento mixto (ámbitos de transformación más suelo urbanizable)

Como segunda alternativa se plantea una opción mixta en la que la oferta residencial se generaría a través de dos fuentes: La entrada en carga de unas 5.550 viviendas procedentes de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y la puesta en carga del nuevo sector urbanizable en La Pollina (3.083 viviendas), que se ha identificado como el espacio de mayor aptitud para acoger un nuevo desarrollo residencial y menor impacto sobre los valores ambientales y paisajísticos del municipio. Esta alternativa permitiría la generación de una oferta en el entorno de las 8.600 viviendas, por tanto, con capacidad para dar respuesta a la demanda prevista de vivienda.

Selección de alternativas

Se señala en el apartado 4.3 del Documento Inicial Estratégico que, de acuerdo a la valoración realizada, se propone la selección de la Alternativa 2 por permitir conjugar simultáneamente los siguientes aspectos:

- La capacidad de dar respuesta a la demanda previsible de vivienda durante las próximas décadas.



- La minimización del consumo de nuevo suelo y la priorización para ello de aquellos espacios más aptos desde el punto de vista ambiental y paisajístico.
- La alineación con un modelo urbano que promueva la ciudad compacta y continua mediante crecimientos apoyados en la trama urbana y las infraestructuras existentes.
- El fomento de la regeneración y la renovación de la ciudad existente como objetivos clave del modelo urbano propuesto.

Comentario a las alternativas consideradas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas nuevas clasificaciones de suelo deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Respecto de la Alternativa 0, se entiende que esta alternativa debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, las previstas en los ámbitos y sectores pendientes de desarrollo.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, debe tenerse en cuenta que, la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan. Es por ello que, todas las alternativas propuestas deben responder a las necesidades de vivienda detectadas, y no únicamente la alternativa que se pretenda seleccionar. Asimismo, debe tenerse en cuenta para cuantificar la capacidad residencial de estas alternativas a las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, tal y como se ha realizado para la alternativa 0.

Finalmente, se recuerda que, según se recoge en el 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, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se indica en el capítulo 5 de la Memoria de ordenación, el contenido propositivo del Plan General se despliega en un conjunto de determinaciones urbanísticas instrumentales, cuyo objeto es alinear el desarrollo de la ciudad con los objetivos perseguidos, destacando la incorporación a través del planeamiento de los criterios del nuevo modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible.

Cuantificación de la propuesta

Tal y como se describe en el capítulo 6 de la Memoria de ordenación, el Avance del Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases y categorías:



SUELO URBANO

De acuerdo con el apartado 6.1.2 de la Memoria de ordenación, constituye el suelo urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen alguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Conforme al artículo 14.2 de la misma Ley, el Avance diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo urbano consolidado

Según indica el documento, el suelo urbano consolidado está integrado por los terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. Según se indica en los apartados 4.2.1 y 4.2.2 de la Memoria de ordenación respecto de los criterios de ordenación en relación con el planeamiento anterior, se incorporan al suelo urbano consolidado los ámbitos del PGOU99 totalmente ejecutados (API, APD y APR), así como aquellos en los que se considera innecesaria la actuación prevista en dicho Plan. Asimismo, se incorporan a esta categoría de suelo los sectores de suelo urbanizable incorporado y de suelo urbanizable programado ejecutados.

En cuanto a la regulación del suelo urbano consolidado, el Avance no incorpora las normas urbanísticas, no obstante, adelanta determinados cambios normativos, entre los que pueden destacarse una nueva regulación de los espacios interbloques, la revisión de las ordenanzas industriales con el objetivo de atraer otro tipo de actividades y empresas o permitir el recrecimiento de fachadas y el crecimiento en altura de los edificios residenciales para facilitar su rehabilitación.

Suelo urbano no consolidado

El documento señala que el suelo urbano no consolidado está integrado por los terrenos urbanos que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

El Avance diferencia los siguientes tres tipos de ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:

1. Ámbitos de Reforma y Renovación (AR), sobre los que se plantea una renovación del tejido urbanístico mediante la redefinición del parcelario, de los volúmenes edificables y del sistema local de dotaciones públicas. En total se prevén 19 Ámbitos de Reforma y Renovación, algunos de los cuales se corresponden con ámbitos del PGOU99 no ejecutados en los que se altera su ordenación o delimitación y otros son de nueva creación. En la siguiente tabla se muestran los principales parámetros de los Ámbitos de Reforma y Renovación propuestos, los cuales se han obtenido del cuadro de superficies incluido en el apartado 6.2.3 de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	Uso Global*	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)**	Nº Viviendas***
AR 01 "EE-7 Luis Sauquillo – Escorial"	Residencial	3.558	4.997	56
AR 02 "UE-8 Estación – Cruz de Luisa"	Residencial	4.383	5.804	76
AR 03 "UE-17 Luis Sauquillo – Poniente"	Residencial	1.062	1.590	27
AR 04 "UE-16 Luis Sauquillo – Navas"	Residencial	1.231	1.836	31
AR 05 "UE-10 Calle de la Charca"	Residencial	1.077	874	17
AR 06 "UE-21 Corralones – La Paz"	Residencial	1.420	1.824	36
AR 07 "UE-9.1 La Paz - Harina"	Residencial	2.318	2.717	36
AR 08 "UE-9.2 Calle de la Harina"	Residencial	3.090	3.741	49



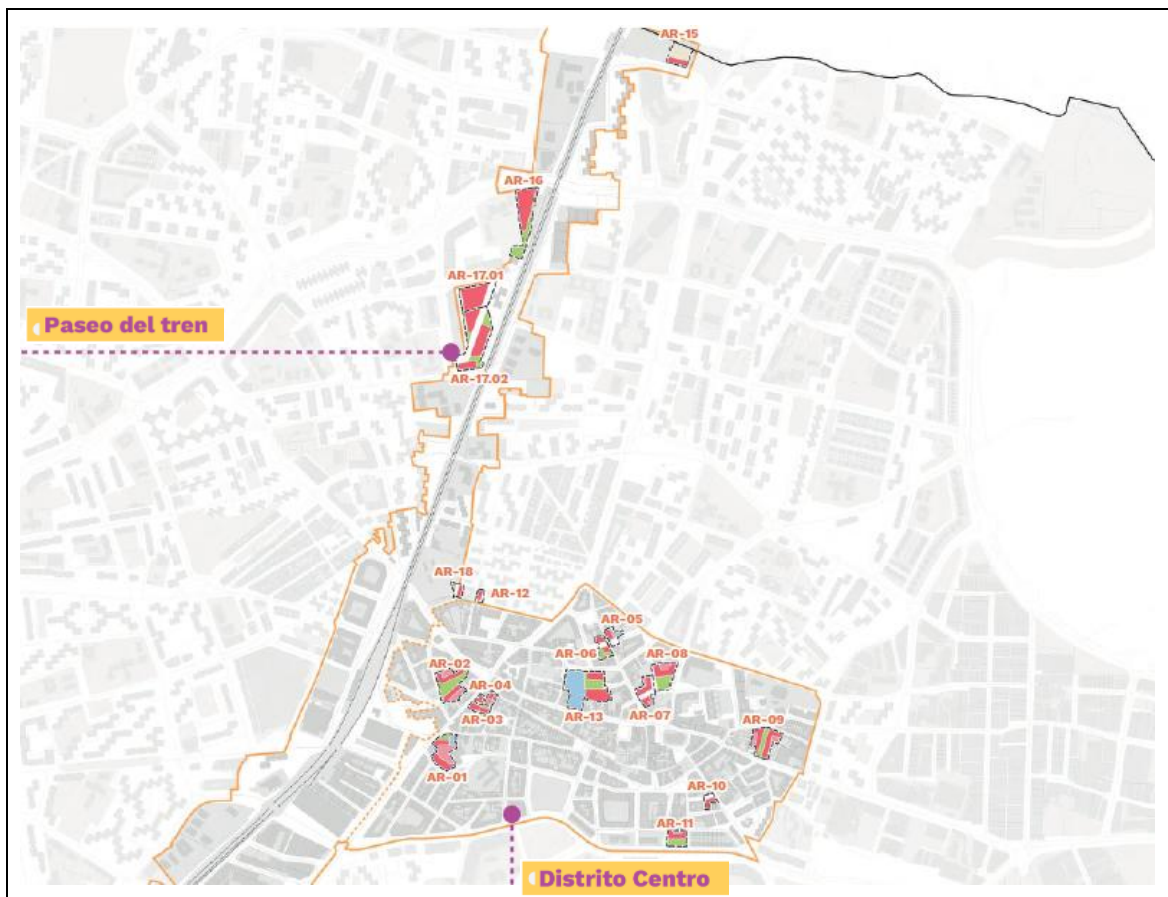
DENOMINACIÓN	Uso Global*	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)**	Nº Viviendas***
AR 09 "UE-1 Constitución - Getafe"	Residencial	3.565	5.337	96
AR 10 "UE-4 Calle Parla"	Residencial	738	1.031	21
AR 11 "UE-5 Calle Extremadura"	Residencial	1.764	2.597	47
AR 12 "Pelayos - Húmera"	Residencial	476	662	13
AR 13 "UE-12 Calle de la Plaza"	Residencial	7.584	3.801	76
AR 15 "Aparcamiento La Serna"	Residencial	2.351	4.232	59
AR 16 "CEIP Arcipreste de Hita"	Residencial	5.030	5.151	63
AR 17.1 "Colegio Amistad norte"	Residencial	4.107	8.067	86
AR 17.2 "Colegio Amistad sur"	Residencial	8.105	18.465	196
AR 18 "Huerto del Cura"	Residencial	723	1.080	22
AR 19 "API-13 Polígono Sevilla"	Industrial	191.326	85.101	-
TOTAL AR		243.908	158.905	1.007

* El Avance no define el uso global de los AR, habiéndose considerado como tal el uso mayoritario de los definidos en las fichas de los ámbitos que figuran en el apartado 5.3.2 de la Memoria de ordenación.

** Salvo los ámbitos AR 6, AR 10, AR 12, AR 13 y AR18, todos los ámbitos de uso global residencial contemplan una edificabilidad para el uso terciario que varía entre el 10 y el 15 % del total.

*** Los números de viviendas que figuran en el cuadro de superficies del apartado 6.2.3 de la Memoria de ordenación no coinciden con los de las fichas del apartado 5.3.2.

En la siguiente imagen, extraída del Resumen ejecutivo, puede observarse la localización de los Ámbitos de Reforma y Renovación (AR):



2. Ámbitos de Transformación (AT), calificados conforme al PGOU99 como zonas industriales o terciarias, que por haber sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad o por presentar condiciones de localización más aptas para completar la trama residencial de la ciudad, se pretende habilitar su transformación hacia zonas residenciales mediante actuaciones integradas. En total se prevén 20 Ámbitos de Transformación, cuyos principales parámetros se muestran en el siguiente cuadro, los cuales se han obtenido del cuadro de superficies incluido en el apartado 6.2.3 de la Memoria de ordenación:

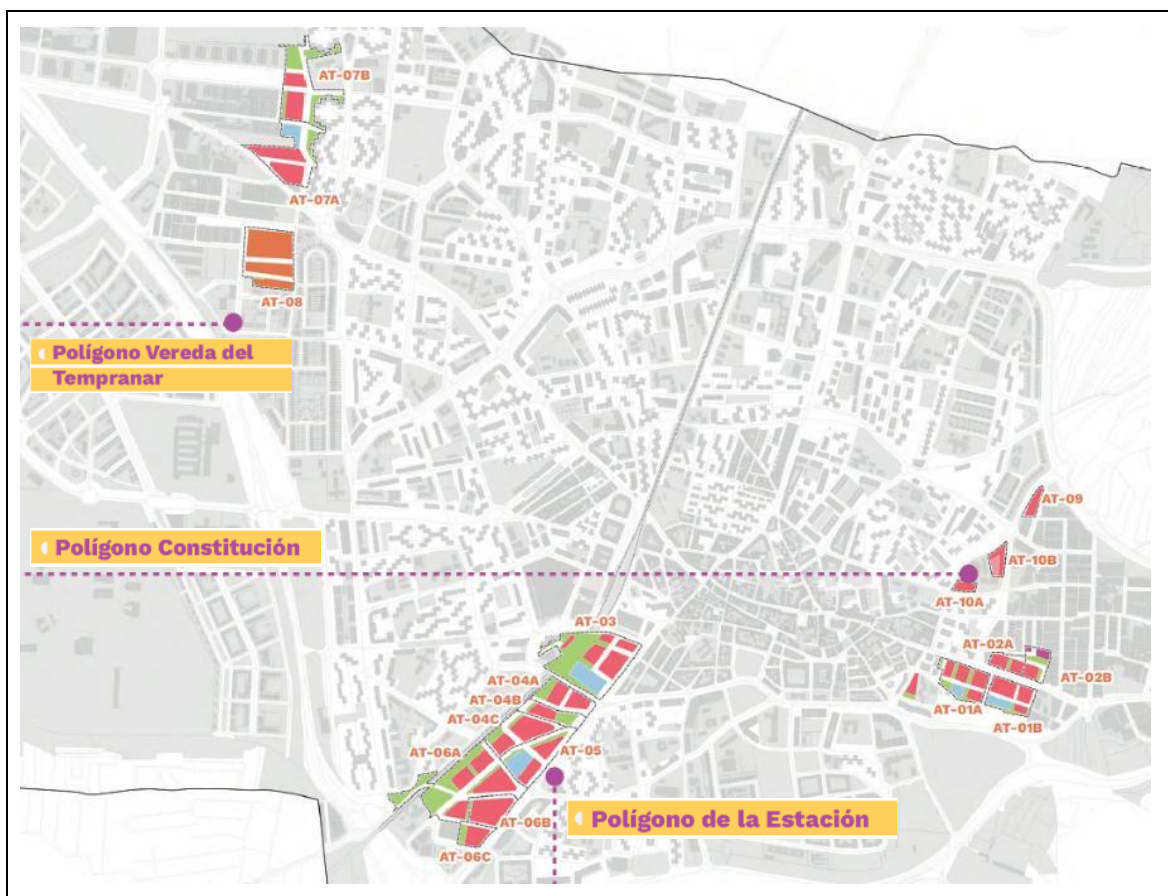
DENOMINACIÓN	Uso Global*	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
AT 01A "Constitución Sur-A"	Residencial	16.464	31.858	301
AT 01B "Constitución Sur-B"	Residencial	14.980	26.070	246
AT 02A "Constitución Norte-A"	Residencial	6.187	12.266	123
AT 02B "Constitución Norte-B"	Residencial	8.124	16.214	90
AT 03 "Estación - Ferralca"	Residencial	43.553	41.506	392
AT 04A "Estación - Calle Creta"	Residencial	14.171	19.525	184
AT 04B "Estación - Calle Creta"	Residencial	9.392	12.910	122
AT 04C "Estación - Calle Creta"	Residencial	18.430	34.955	330
AT 05 "Estación - Camino de la Casilla"	Residencial	22.336	30.830	291
AT 06A "Estación - Nudo Sur"	Residencial	49.759	70.645	667
AT 06B "Estación - Nudo Sur"	Residencial	12.634	22.430	212
AT 06C "Estación - Nudo Sur"	Residencial	7.010	15.348	145
AT 07A "Vereda del Tempranar N"	Residencial	27.433	30.922	292
AT 07B "Vereda del Tempranar S"	Residencial	29.113	39.646	374
AT 08 "Calle Torrente"	Residencial	30.023	21.866	182
AT 08B "Calle Laguna"	Residencial	21.977	16.852	70
AT 09 "Calle Batalla de Brunete"	Residencial	3.174	4.128	39
AT 10A "Calle Uruguay"	Residencial	2.420	3.123	53
AT 10B "Brasil - Valparaíso"	Residencial	4.644	3.686	39
AT 11 "Calle Brasil"	Residencial	4.219	4.189	71
TOTAL AT		346.043	458.969	4.223

* El Avance no define el uso global de los AT, no obstante, a la vista de lo indicado en la Memoria de ordenación se entiende que es residencial para todos los casos.

En la siguiente imagen, extraída del Resumen ejecutivo, puede observarse la localización de los Ámbitos de Transformación (AT):



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**



3. Ámbitos Incorporados de Planeamiento Previo (AI), que se corresponden con ámbitos de desarrollo del PGOU99 que cuentan con un instrumento de ordenación específico aprobado, que no han completado su ejecución. En total se contemplan 8 Ámbitos Incorporados de Planeamiento Previos, cuyos principales parámetros se muestran en el siguiente cuadro, los cuales se han obtenido del cuadro de superficies incluido en el apartado 6.2.3 de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	Uso Global*	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
AI 01 "API-12 Leganés – La Paz"	Residencial**	526	1.329	23
AI 02 "APD-2 Calle Lima"	Residencial	2.640	1.791	28
AI 03 "APD-16 Industrial Norte Casbega"	Industrial	225.013	123.757	-
AI 04 "APR-4 Calle Móstoles"	Residencial	10.904	15.098	232
AI 05 "APR-13 Calfersa Norte"	Industrial	22.373	11.187	-
AI 06 "APR-5 Calle Aldehuela"	Residencial	2.710	2.261	45
AI 07 "UE-19 Plaza Yorell"	Residencial	2.374	3.051	49
AI 08 "UE-13 Calle Cuzco"	Residencial	4.889	5.829	99
TOTAL AI		271.429***	164.303***	476***

* El Avance no define el uso global de los AI, habiéndose considerado como tal el uso mayoritario de los definidos en las fichas de los ámbitos que figuran en el apartado 5.3.2 de la Memoria de ordenación, salvo para el caso de los ámbitos AI-07 y AI-08, cuya ficha no se ha localizado en el documento.

** El ámbito AI-02 prevé un 15% de la edificabilidad para el uso terciario.

*** El sumatorio de la superficie, edificabilidad y número de viviendas no coincide con el que dato que figura en el cuadro del apartado 6.2.3 de la Memoria de ordenación, dado que, aparentemente, no ha considerado los ámbitos AI-07 y AI-08.



No se detalla en el Avance los instrumentos de planeamiento aprobados que se incorporan al Plan General, ni si estos han sido sometidos al procedimiento de evaluación ambiental a los efectos de incorporar, en su caso, las condiciones al desarrollo que establecieron en dicho procedimiento.

En cuanto a las superficies, de acuerdo con los datos que figuran en la Memoria de ordenación, esta clase de suelo ocupa un total de **20.556.700 m²**. Según las superficies de los ámbitos de actuación que se han señalado anteriormente, el suelo urbano no consolidado ocupa 861.380 m², por lo que los restantes 19.695.320 m² corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado. Conforme se ha indicado con anterioridad, la superficie total de los Ámbitos Incorporados de Planeamiento Previo (AI) que figura en el documento es errónea al no haber considerado a los ámbitos AI-07 y AI-08, por lo que las superficies parciales de suelo urbano consolidado y no consolidado indicadas anteriormente no coinciden con las que figuran en los cuadros de superficies del Avance.

SUELO URBANIZABLE

El Avance del Plan General distingue en el suelo urbanizable las dos categorías que establece la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado:

Suelo urbanizable sectorizado:

Según se indica en el apartado 6.1.3 el suelo urbanizable sectorizado lo constituye los terrenos que el presente PGOU prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores, delimitados en los planos de ordenación. Además de los nuevos sectores definidos desde el Avance (SUS), se incorporan determinados suelos urbanizables del anterior PGOU99, con Plan Parcial aprobado, pero que aún no ha sido ejecutado (SUS-T), manteniendo tanto su condición de suelo urbanizable sectorizado como sus parámetros de uso y aprovechamiento. En total, se proponen los siguientes 9 sectores de suelo urbanizable, uno de ellos de uso global “Residencial” y los ocho restantes de uso global “Empresarial – Actividades económicas”, tres de los cuales se incorporan del anterior PGOU99 (SUS-T):

Uso global residencial:

- **Sector SUS-R1 “Cerro de la Pollina”:** Situado al noreste del núcleo urbano, en contacto con la trama consolidada y próximos al área natural del Arroyo Culebro. Según se indica en la memoria, su proximidad a la ciudad consolidada y su vinculación a la Red de Metro, así como los criterios de compacidad y complejidad deseables para los barrios residenciales en el contexto actual aconsejan la asignación de una alta densidad de viviendas, en el entorno de las 85 viv/Ha.

Uso global Empresarial – Actividades Económicas:

- **Sector SUS-E1 “Calle Olmo”:** A modo de corona norte de la zona industrial de Casbega y el Tempranal, el Avance plantea la clasificación de la pieza entre la zona consolidada y la M-407 con dos sectores de suelo urbanizable sectorizado para uso industrial. El situado más al este se propone entre los antiguos terrenos de Casbega (APD-16) y la M-407, una vez corregida la configuración del PGOU vigente, que no se ajustaba al trazado real de dicha autovía.



- **Sector SUS-E2 “Fuensanta”:** Al norte del término, en contacto con el Polígono Industrial de la Fuensanta, de Móstoles, se plantea un nuevo sector urbanizable que viene a llenar el vacío entre el antiguo APR-13 (Calfersa Norte) y el límite de término municipal, en contacto con el mencionado polígono.
- **Sector SUS-E3 “Valdetocino”:** Al sur del anterior sector y correspondiendo con el PAU-1 del PGOU vigente, se mantiene como suelo urbanizable sectorizado con el fin de rematar este vacío en el límite con Móstoles y en continuidad también con el Polígono de la Fuensanta.
- **Sector SUS-E4 “Cantueña Sur”:** Ocupando el espacio residual entre el Polígono de la Cantueña, la M-419 y el límite del Parque Fotovoltaico Cruz - Vega, coincidiendo en parte con el PAU-5 del anterior PGOU, se establece un sector de suelo urbanizable sectorizado industrial rematando el polígono existente.
- **Sector SUS-E5 “Logístico Cobo Calleja”:** El Avance de la revisión incorpora al suelo urbanizable sectorizado de uso industrial el PAU-6 del plan vigente, ocupando los terrenos entre el polígono y la vía del tren, coincidente con el límite del término municipal. Su disposición permitirá alojar un desarrollo logístico ferroviario, aprovechando la presencia de las vías y su desarrollo longitudinal en el frente de la pieza.
- **Sector SUS-T1 “Calle Sauce”:** El segundo sector que conformaría la corona norte industrial de la ciudad, constituyendo un nuevo sector urbanizable independiente, coincidiría con el del PAU 7-8 del anterior PGOU, que ya dispone de planeamiento de desarrollo aprobado, asumiéndose sus determinaciones en el nuevo plan.
- **Sector SUS-T2 “La Olivilla”:** Sector UZI-6 del PGOU vigente, con un Plan Parcial aprobado definitivamente en 1995 y pendiente de modificación puntual, ha sido objeto de nueva iniciativa urbanizadora por sistema de compensación. El Avance recoge el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada de la modificación puntual en redacción.
- **Sector SUS-T3 “Centro de Transporte y actividades”:** Sector PP-I.5 del PGOU vigente, dispone de Plan Parcial aprobado pero ejecutado sólo parcialmente. Por ello, el Avance lo recoge como Suelo Urbanizable Transitorio, asumiendo la ordenación pormenorizada del PP aprobado y flexibilizando los márgenes para los usos terciarios pormenorizados previstos en el PG vigente.

Se muestran en el siguiente cuadro los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable propuestos, los cuales se han obtenido de los datos que figuran en el apartado 6.3.1 de la Memoria de ordenación:



DENOMINACIÓN	Uso Global	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
SUS-R1 "Cerro de la Pollina"	Residencial	534.722	435.240	3.083
TOTAL RESIDENCIAL		534.722	435.240	3.083
SUS-E1 "Calle Olmo"	Empresarial – A. Ec.	187.252	74.901	-
SUS-E2 "Fuensanta"	Empresarial – A. Ec	115.195	46.078	-
SUS-E3 "Valdetocino"	Empresarial – A. Ec	671.190	268.476	-
SUS-E4 "Cantueña Sur"	Empresarial – A. Ec	264.828	105.931	-
SUS-E5 "Logístico Cobo Calleja"	Empresarial – A. Ec	235.568	94.227	-
SUT-1 "Calle Sauce"	Empresarial – A. Ec	344.325	138.920	-
SUT-2 "La Olivilla"	Empresarial – A. Ec	123.200	51.744	-
SUT-3 "Centro de Transportes"	Empresarial – A. Ec	197.215	64.144*	-
TOTAL USO EMPRESARIAL – A. EC.		2.138.773	844.421*	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		2.673.495	1.279.661*	3.083

* La edificabilidad del sector SUT-3 que figura en los cuadros de superficies del Avance para el sector SUT-3 (7.476 m²) aparentemente es errónea, dado que no es coherente con el coeficiente de edificabilidad indicado ni con la que figura en el documento del Plan Parcial que incorpora, habiéndose considerado esta última para la elaboración del presente cuadro.

Al igual que para el suelo urbano no consolidado, no se detallan en el Avance los instrumentos de planeamiento aprobados que se incorporan al suelo urbanizable del Plan General, ni si estos han sido sometidos al procedimiento de evaluación ambiental a los efectos de incorporar, en su caso, las condiciones al desarrollo que establecieron en dicho procedimiento.

Suelo urbanizable no sectorizado:

Según se indica en el apartado 6.1.4 de la Memoria de ordenación, se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección, pero que a su vez el Plan General no prevé expresamente su transformación mediante actuación urbanizadora, ya sea por su localización respecto del núcleo urbano y de las infraestructuras existentes, por la naturaleza de usos o instalaciones preexistentes, por su carácter no prioritario frente a actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado, o por resultar innecesarias para satisfacer necesidades de suelo justificadas en los términos del artículo 20.1-a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según se describe en el apartado 6.4.1 de la Memoria de ordenación, el Avance recoge los siguientes tres ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

- **SUNS-1 "Meseta de Albarreja":** Ocupando de forma mayoritaria los terrenos correspondientes al PAU-2 del anterior plan, la revisión mantiene su visión como espacio de oportunidad para la implantación de algún tipo de uso singular de tipo terciario, equipamiento privado (ciudad de deportiva, universidad), campus empresarial-tecnológico, etc., aprovechando la óptima accesibilidad aportada tanto por la M-50 como por el ramal norte de la Avenida de la Hispanidad, que conecta el ámbito con el continuo urbano de Fuenlabrada. Este ámbito de suelo urbanizable no sectorizado ocupa una superficie de 903.565 m².
- **SUNS-2 "Labrazos de Zamoranos":** Se trata de los terrenos situados al norte de la M-407, entre esta autovía y la R-5 y la M-50. Su situación colindante con los desarrollos industriales del norte de Fuenlabrada, la presencia en su interior del Polígono Industrial del Cordel de la Carrera y la afección de las infraestructuras existentes, permitirían plantear algún uso de actividad económica (terciaria, logística, dotacional singular). La parte norte de la pieza, respetando el trazado de la Vía Pecuaria y aprovechando la accesibilidad del nudo existente



con la M-407, puede plantearse para algún uso de este tipo mediante su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado. Este ámbito de suelo urbanizable no sectorizado ocupa una superficie de 834.280 m².

- **SUNS-3 “Valdeserranos Sur”:** Corresponde a los terrenos situados al sur del municipio, donde la presencia de la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) y la afección del Proyecto de los parques solares fotovoltaicos de Cruz y La Vega, ya en avanzado estado de tramitación, aconsejan mantener la condición de Suelo Urbanizable No Sectorizado de los terrenos, conforme al PGOU anterior. Este ámbito de suelo urbanizable no sectorizado ocupa una superficie de 3.192.670 m².

En cuanto a la superficie total que ocupa el suelo urbanizable, de acuerdo con las superficies indicadas anteriormente, esta clase de suelo ocupa **7.604.010 m²**, de los cuales 2.673.495 m² corresponden a la categoría de suelo urbanizable sectorizado y 4.930.515 m² a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se indica en el apartado 6.1.5 de la Memoria de ordenación que, el suelo no urbanizable de protección se delimita conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, diferenciando entre el suelo no urbanizable con protección sectorial, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica, y el suelo no urbanizable con protección urbanística, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

Suelo no urbanizable de protección sectorial

El Avance contempla las siguientes subcategorías:

- **SNUP-01 de Cauces y zonas inundables**, incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.
- **SNUP-04 de Vías Pecuarias**, protegidas conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP-05 de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria**, que incluye:
 - o Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - o Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - o Ferrocarril, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.



Suelo no urbanizable de protección urbanística

El Avance contempla las siguientes subcategorías:

- **SNUP-02 de Protección del Paisaje Agrario Tradicional**, que incluye terrenos que, a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad. Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse en coexistencia con las implantadas en terrenos transformados.
- **SNUP-03 de Protección del Parque Agrario**, que incluye aquellos terrenos que quedan incluidos dentro del Parque Agrario de Fuenlabrada, así como los terrenos aledaños con alto potencial agrícola y/o de ocio vinculado al campo.

A continuación, se muestran en el siguiente cuadro las superficies que ocupan cada una de las categorías y subcategorías de suelo no urbanizable de protección señaladas, las cuales se han obtenido del apartado 6.1.5 de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	SUP (m ²)
SNUP-01 de Protección de Cauces	1.899.310
SNUP-02 de Protección del Paisaje Agrario	5.197.695
SNUP-03 de Protección del Parque Agrario	2.286.700
SNUP-04 de Protección de Vías Pecuarias	265.149
SNUP-05 de Protección de Infraestructuras	1.449.770
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	11.098.624

De esta manera, de los **11.098.624 m²** que ocupa el suelo no urbanizable de protección, 3.614.229 m² corresponden al suelo no urbanizable de protección sectorial y 7.484.395 m² al suelo no urbanizable de protección urbanística.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según se desprende de los datos anteriores, el Avance prevé en el suelo urbano no consolidado 5.706 nuevas viviendas, que sumadas a las 3.083 previstas en el suelo urbanizable sectorizado suponen un total de **8.789 nuevas viviendas**. No obstante, para obtener la capacidad residencial del Plan General a techo de planeamiento, sería necesario sumar a estas viviendas previstas en los nuevos desarrollos, tanto las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado, como aquellas, que en su caso, deriven de los cambios normativos que se propongan, tales como permitir incrementar el número de plantas en los edificios residenciales para facilitar su rehabilitación, lo cual no ha sido cuantificado en el documento.

En este sentido, conviene recordar que, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.5.3, la alternativa 0 considerada en el Avance cuantifica en 3.505 el número de viviendas posibles en los solares remanentes en la trama consolidado así como las viviendas vacías.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de superficies de elaboración propia realizado a partir de los datos señalados anteriormente resume la superficie del término municipal que se destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nuevas viviendas
		PARCIAL (m²)	%	TOTAL (m²)	%	
Suelo urbano	Consolidado	19.695.320**	50,17	20.556.700	52,36	*
	No consolidado	861.380**	2,19			5.706 viv***
Suelo urbanizable	Sectorizado	2.673.495	6,81	7.604.010	19,37	3.083 viv
	No sectorizado	4.930.515	12,56			-
Suelo no urbanizable	Protección sectorial	3.614.229	9,21	11.098.624	28,27	-
	Protección urbanística	7.484.395	19,06			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				39.259.334	100%	8.789 viv*

* El Avance no ha cuantificado las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado

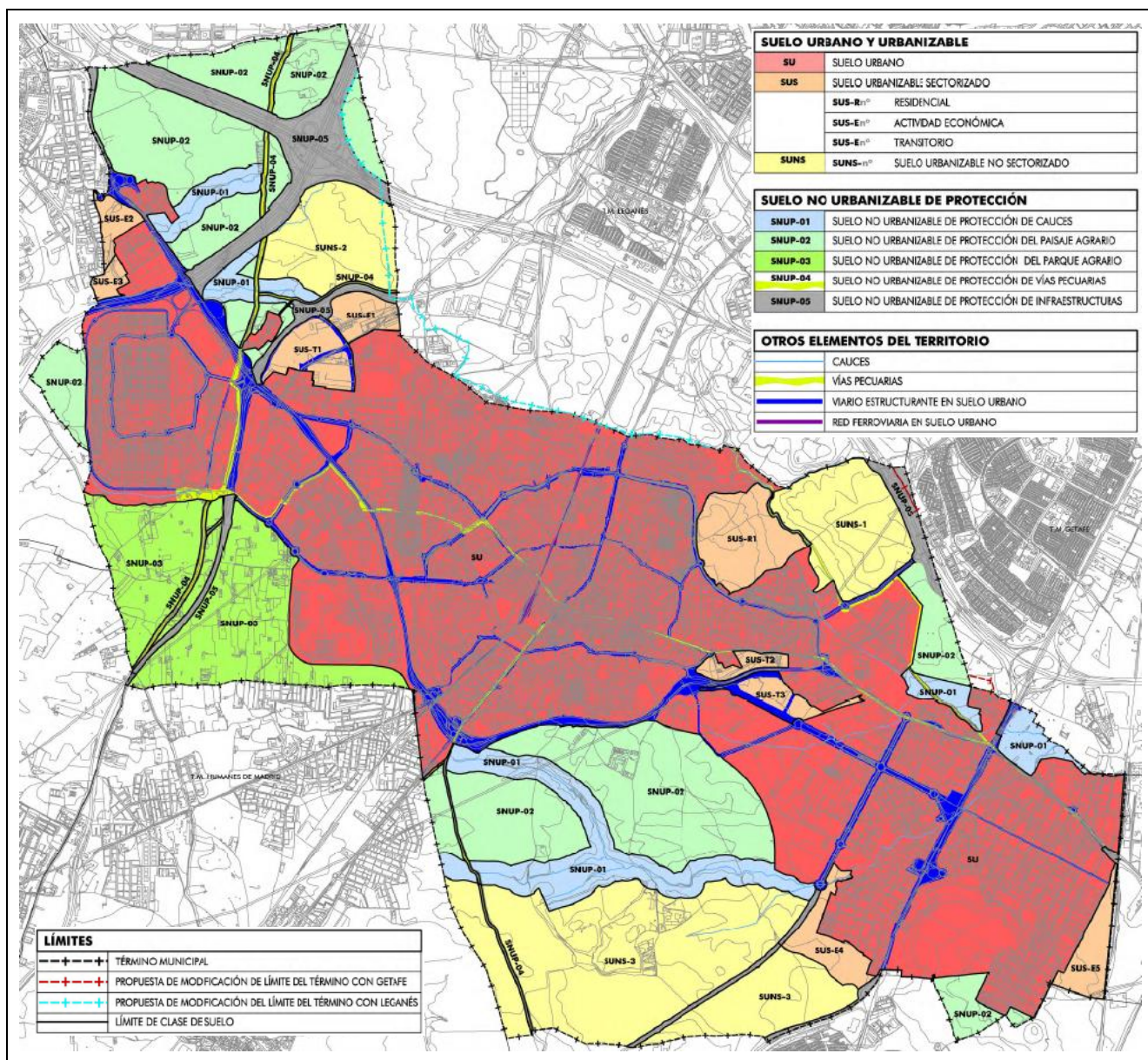
** Tal y como se ha señalado con anterioridad, la superficie parcial del suelo urbano consolidado y no consolidado que se muestra no coincide que con la que figura en el cuadro de superficies del apartado 6.2.3, dado que no ha considerado en el suelo urbano no consolidado la superficie de los ámbitos incorporados de planeamiento anterior (AI) AI-07 y AI08.

*** El número de viviendas del suelo urbano no consolidado tampoco coincide con el citado cuadro del apartado 6.2.3 dado que no ha considerado las viviendas de los ámbitos incorporados de planeamiento anterior (AI) AI-07 y AI08.

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen, extraída del plano PO-01 "Clasificación del suelo", las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el Plan General:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718



2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento ambiental, el Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada se ha sometido, con fecha 9 de enero de 2024, a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa



- Ayuntamiento de Alcorcón
- Ayuntamiento de Getafe
- Ayuntamiento de Humanes de Madrid
- Ayuntamiento de Leganés
- Ayuntamiento de Moraleja de Enmedio
- Ayuntamiento de Móstoles
- Ayuntamiento de Parla
- Ayuntamiento de Pinto
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

Simultáneamente, se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

Posteriormente, con fecha 4 de marzo de 2024 y una vez recibido el anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, se solicita informe conforme a sus competencias a Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Ayuntamiento de Alcorcón, recibida el 25 de enero de 2024.
Este Ayuntamiento considera que la revisión del Plan General de Fuenlabrada se llevará a cabo bajo criterios de mejora de la sostenibilidad, protección del patrimonio histórico y natural, revitalización del casco urbano y otras áreas para incrementar la oferta de vivienda entre otras actuaciones, lo que implicará, a medio plazo, una mejora de la calidad de vida de ese municipio, influyendo positivamente en la corona metropolitana sur, donde se encuadra Alcorcón.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 26 de enero de 2024.
Este organismo no emite informe dado que el municipio de Fuenlabrada dispone de Cuerpo de Bomberos propio, correspondiendo a este cuerpo informar en asuntos relativos a la prevención de incendios, extinción y salvamento, por ser asuntos de su competencia.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 1 de febrero de 2024.
Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.



- Ayuntamiento de Getafe, recibida el 22 de febrero de 2024.

Este Ayuntamiento considera que, desde el punto de vista de las infraestructuras y conexiones viarias, no queda justificada una mejora en las condiciones de Getafe, condicionando el desarrollo del sector SUI01 Culebro PP4 por eliminarse el viario estructurante de conexión Getafe-Fuenlabrada prevista, cuya ordenación pormenorizada se encuentra aprobada, con la expropiación realizada y pendiente de urbanización.

Por su parte, señala que el Plan General no es el instrumento idóneo para la redefinición del término municipal, considerando que debe excluirse del documento en las siguientes fases de tramitación, sin perjuicio de que posteriormente pueda tramitarse una permuta mediante los cauces legales correspondientes. Asimismo, pone de manifiesto una serie de legislaciones que figuran en el apartado 3 de la Memoria de ordenación que se encuentran derogadas.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 23 de febrero de 2024.

Este área estima necesario incluir una serie de medidas preventivas y consideraciones de los potenciales efectos ambientales sobre la salud de la población para que resulten compatibles con dicha planificación, las cuales se refieren a la calidad del aire, las plagas urbanas, a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua y a la red de riego, al diseño de espacios libres, zonas verdes y mobiliario urbano, a la contaminación electromagnética, a la presencia de residuos peligrosos, a la previsión de suelo para usos dotacionales y a la planificación concurrente.

- Ayuntamiento de Humanes de Madrid, recibida el 26 de febrero de 2024.

Este Ayuntamiento señala una serie de cuestiones de interés para su municipio:

- Respecto del Plan Especial de infraestructuras de la Planta Solar Fotovoltaica (La Vega) señala que afecta a una zona de alto valor ecológico, discrepando con el Avance por recoger este proyecto.
- Respecto del camino de la Raya, reitera la necesidad de construir una vía de borde que remate el Polígono de Valdonaire, la cual debe discurrir parcialmente por el municipio de Fuenlabrada, proponiendo realizar conversaciones al efecto.
- Respecto del viario de conexión alternativo a la M-405, señala la necesidad de ejecutar esta infraestructura para mejorar la conexión peatonal y ciclista entre ambos municipios.
- Respecto del polígono industrial de Valdehondillo se propone completar los terrenos industriales ubicados junto al mismo.

- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 27 de febrero de 2024.

Este centro directivo señala que no se encuentran afectados derechos mineros en el ámbito territorial del municipio de Fuenlabrada.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 8 de marzo de 2024.

Este centro directivo señala una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta para redactar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se incorpore al Plan General en sucesivas fases de tramitación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Red Eléctrica de España, recibida el 11 de marzo de 2024.

Esta entidad informa de las instalaciones de su propiedad que pueden resultar afectadas por el Plan, solicitando que se tengan en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.

- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, recibido el 6 de junio de 2024.

Esta subdirección general no pone reparos para que se continúe con la tramitación del Plan supeditado al cumplimiento de las observaciones realizadas en materia de servidumbres aeronáuticas por el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 10 de julio de 2024.

Este área señala que entre la documentación a aportar en el plan se deberá incluir en el procedimiento ambiental un informe de situación de la calidad del suelo, cuyo área geográfica se extenderá a todos los terrenos para los que el planeamiento establezca un cambio efectivo del uso del suelo, con los contenidos mínimos especificados en las directrices que se adjuntan al informe. Asimismo, señala una serie de condiciones para el caso que se detecten indicios de contaminación o residuos de carácter peligroso, así como para los sectores en los que se prevea el uso industrial, para las actividades potencialmente del suelo, y para la gestión de los residuos.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 16 de julio de 2024.

Esta subdirección general señala que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección una serie de documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 1 de agosto de 2024

Este organismo da traslado del informe emitido al Ayuntamiento en el cual se señala que, en la aprobación inicial del plan se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística en atención a una serie de observaciones realizadas, especialmente en cuanto a la clasificación de los terrenos de viario estatal, la representación y consideración de las zonas de protección y la presentación del correspondiente estudio de tráfico que evalúe el impacto del desarrollo urbanístico previsto en el viario estatal circundante.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 7 de agosto de 2024.

Esta dirección general emite informe en el ámbito de sus competencias en el que realiza una valoración de la situación del plan respecto de Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, la Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Guadarrama", los Montes Preservados y los terrenos forestales, los hábitats, los cauces y el dominio público hidráulico, las vías pecuarias y otras zonas de interés ambiental, las infraestructuras, la vegetación y el paisaje, la protección frente a la contaminación atmosférica, y la protección de la fauna.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 5 de septiembre de 2024.

Este centro directivo realiza una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.



- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 17 de diciembre de 2024.

Este organismo considera favorable la propuesta de Avance en lo referente al servicio de transporte público dado que se apoya en un crecimiento contenido y una regeneración urbana tanto de los espacios residenciales como los tejidos industriales. No obstante, señala que sería conveniente realizar un estudio de movilidad en los nuevos desarrollos para obtener una estimación de las necesidades, considerando también la movilidad blanda, los impactos relativos al tráfico de vehículos, así como los aspectos relacionados con la problemática del aparcamiento y sus posibles soluciones.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 3 de febrero de 2025.

Esta dirección general emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica. Entre otras cuestiones, informa de las actuaciones previstas en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 que afectan al municipio, establece la necesidad de que el Plan General incluya un Estudio de Tráfico y Movilidad y señala que el Plan General debe recoger en todos sus documentos las medidas adoptadas en los sectores situados próximos a las carreteras autonómicas en los que se superan los objetivos de calidad acústica, las cuales deben ser avaladas por un nuevo estudio acústico.

- Canal de Isabel II, recibida el 18 de agosto de 2025.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar el Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación



de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.

Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.6.3, se entiende que la Alternativa 0 debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, las previstas en los ámbitos y sectores pendientes de desarrollo, todo ello a los efectos de poder justificar el dimensionado de las otras alternativas que se propongan.

Respecto de las otras alternativas a considerar, debe tenerse en cuenta que, la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan. Es por ello que se entiende que, todas las alternativas propuestas deben responder a las necesidades de vivienda detectadas, considerando, al igual que para la alternativa 0, las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, y seleccionando aquella que resulte medioambientalmente más beneficiosa.

- El Plan General debe incluir la normativa urbanística de aplicación al suelo urbano consolidado, describiendo, en su caso, las modificaciones introducidas respecto a las del planeamiento vigente a los efectos de poder determinar si se produce un incremento en la superficie edificable o en el número de viviendas y así realizar un adecuado dimensionado del Plan General, con una correcta previsión de redes públicas y una adecuada valoración de sus repercusiones ambientales.
- El Plan General debe calcular el número de habitantes previstos en el municipio a techo de planeamiento, para lo que debe considerar tanto las nuevas viviendas propuestas en los nuevos desarrollos, como las viviendas potenciales en los solares vacantes del suelo urbano consolidado y aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos.
- El Plan General debe incluir un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- El Plan General debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada que se incorporen al mismo, ya sean los definidos por el propio Plan General como los instrumentos de planeamiento que ya han sido aprobados definitivamente con anterioridad. En este sentido, resulta importante aportar los Planes Parciales de los Ámbitos Incorporados de Planeamiento Previo y de los sectores de suelo urbanizable, a los efectos de poder valorar si debieron someterse a informe ambiental en cumplimiento de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, para que, en el caso de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

que no lo hicieran, puedan ser ahora evaluados y se incorporen en sus fichas de ordenación los correspondientes condicionantes ambientales para su desarrollo.

- Deben corregirse las discrepancias en cuanto a las superficies, edificabilidades y número de viviendas que se han puesto de manifiesto en el anterior apartado 1.7.
- Deben eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid o la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.
- Debe completarse y corregirse el Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos). El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:



1. Clasificación del Suelo (*Campos mínimos: Clase*)
2. Categoría del Suelo (*Campos mínimos: Clasificación/categoría*)
3. Ámbitos de Ordenación y Gestión (*Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global*)
4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales (*Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global*)

- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en el PGOU99 como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente Documento de Alcance:

CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		AVANCE PGOU		PGOU99
		%	%	%
Suelo urbano	Consolidado	50,17	52,36	26,30
	No consolidado	2,19		
Suelo urbanizable	Sectorizado	6,81	19,37	20,19
	No sectorizado	12,56		
Suelo no urbanizable de protección	Protección sectorial	9,21	28,27	53,51
	Protección urbanística	19,06		

Respecto del **suelo urbano**, tal y como puede observarse en el cuadro, el Avance propone un importante incremento de superficie del término municipal que se clasifica como tal respecto del planeamiento vigente, sin que se detallen los terrenos que se han incorporado a esta clase de suelo. No obstante, se entiende que parte de esta diferencia se corresponde con los sectores de suelo urbanizable del PGOU99 que han sido completamente desarrollados y con los terrenos considerados como sistemas generales (parque metropolitano, parque urbano, cementerio, universidad, etc.) que el Avance incluye en el suelo urbano consolidado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

En cuanto a las actuaciones propuestas en el suelo urbano no consolidado, procede destacar a las denominadas actuaciones de renovación y transformación en las que se propone el uso residencial en terrenos industriales, dadas las posibles afecciones ambientales que pudieran existir por la colindancia con los usos industriales que se mantienen junto a ellas, tales como acústicas, de movilidad o de calidad del aire, lo que podría limitar su viabilidad.

Respecto del **suelo urbanizable**, conforme se describe a continuación, el avance realiza un tratamiento diferenciado respecto del suelo urbanizable propuesto en el PGOU99:

- Los sectores del PGOU99 desarrollados se clasifican, tal y como se ha señalado anteriormente, como **suelo urbano consolidado**. De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.2.2 de la Memoria de ordenación, se clasifican como tal cinco sectores de suelo urbanizable incorporado (UZI-01, UZI-02, UZI-03, UZI-04 y UZI-05) y seis sectores de suelo urbanizable programado (PPI-01, PPI-02, PPI-03, PPI-04, PPI-07 y PPII-02).
- Los siguientes tres sectores del PGOU99 que cuentan con Plan Parcial aprobado pero sin haber sido ejecutados, constituyen el **suelo urbanizable en transformación del Avance**, manteniendo los parámetros de uso y aprovechamiento establecidos por el instrumento de ordenación correspondiente:
 - o UZI-06 “La Olivilla”, con Plan Parcial aprobado en 1995 y que constituye el nuevo sector **SUS-T2 “La Olivilla”** de uso global Empresarial - Actividades económicas. Según indica el documento, el sector ha sido objeto de nueva iniciativa urbanizadora y se encuentra pendiente de una modificación puntual del Plan Parcial, incorporándose la ordenación pormenorizada establecida por la misma.

Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la citada modificación puntual del Plan Parcial de fecha 24 de octubre de 2024, no habiéndose emitido a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (SIA 24/162).

El sector se ubica al este del núcleo urbano, junto al Polígono Constitución, siendo sus principales afecciones la vía pecuaria “Vereda de Pinto a Fregaceros” que discurre junto al límite norte del sector, la carretera M-506 en el límite sur del sector y la línea eléctrica aérea que lo atraviesa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- PPI-05 “Centro de Transporte y Actividades”, con Plan Parcial aprobado y ejecutado parcialmente, constituyendo el nuevo sector **SUS-T3 “Centro de Transporte”** de uso global Empresarial - Actividades económicas. Según indica el Avance, se asume la ordenación del Plan Parcial aprobado flexibilizando los márgenes para los usos terciarios pormenorizados previstos en el PG vigente.

De acuerdo con la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional – GDUR, el Plan Parcial del PPI-05 fue aprobado definitivamente el 30 de junio de 2004 y modificado el 22 de enero de 2010. No consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas que el citado Plan Parcial y su posterior modificación puntual se sometieran al procedimiento de evaluación ambiental.

El sector se localiza al este del núcleo urbano, al sur del sector UZI-06 descrito anteriormente, siendo sus principales afecciones la existencia de un centro de mantenimiento y aparcamiento de vehículos pesados, con la consecuente posibilidad de presentar contaminación en el suelo, la superposición con el corredor ecológico secundario de aves esteparias denominado “Corredor de Humanes”, la presencia de la carretera M-506, de un gaseoducto que atraviesa el sector y de parte de terreno forestal.



- PAU-07 y PAU-08, incluidos en el suelo urbanizable no programado del PGOU99 y que cuentan con Plan de Sectorización conjunto aprobado. El avance asume la ordenación pormenorizada aprobada constituyendo el sector **SUS-T1 “Calle Sauce”** de uso global Empresarial - Actividades económicas.

De acuerdo con la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional – GDUR, el Plan de Sectorización fue aprobado definitivamente el 26 de junio de 2014 mientras que el Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 4 de diciembre de 2014. Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Definitivo de Análisis Ambiental respecto del Plan de Sectorización de fecha 4 de marzo de 2010 en el que se establecían una serie de condiciones para su aprobación definitiva (SIA 07/200). Con fecha 26 de marzo de 2013, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió “Informe Posterior al Definitivo” con carácter favorable en lo relativo estrictamente a sus competencias, señalando la necesidad de que se cumplan todas las especificaciones recogidas en el anteriormente citado Informe Definitivo de Análisis Ambiental (SIA 13/025).

El sector se localiza al noroeste del núcleo urbano, siendo sus principales afecciones la existencia de actividades que pudieran producir contaminación en el suelo, la presencia



de la vía pecuaria “Vereda de Moraleja” que atraviesa el sector y de las carreteras M-407 y M-506.



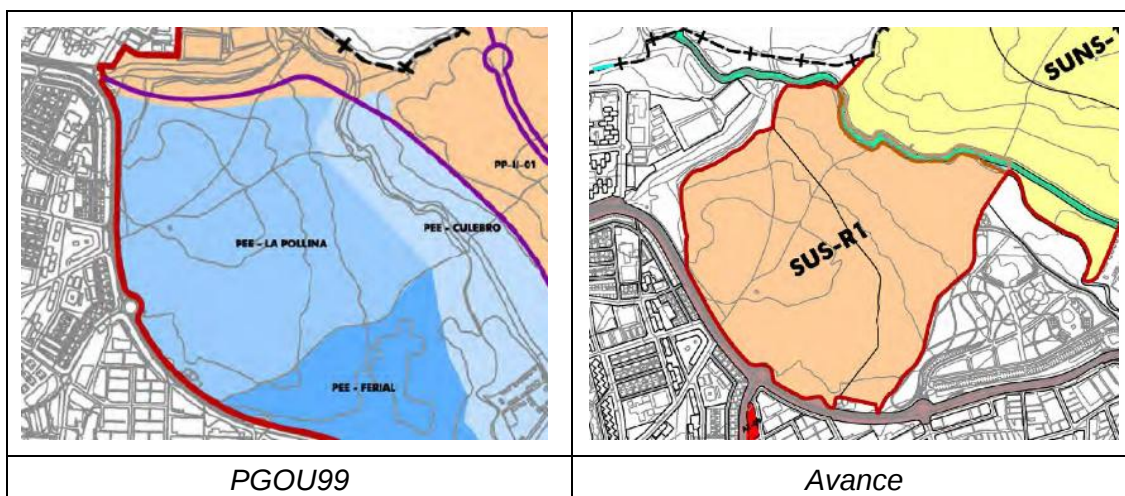
- Los siguientes sectores de suelo urbanizable del PGOU99 mantienen su clasificación, incluyéndose en el suelo urbanizable sectorizado del Avance:
 - o PPII-01 “Albajerra / Variante norte”, que cuenta con Plan Parcial aprobado pero sin desarrollo, constituyendo parte de él, junto con parte de los sistemas generales PU-P.11 “Parque de la Pollina” y PM.01 “Parque Lineal del Culebro” el nuevo sector **SUS-R1 “Cerro de la Pollina”**, de uso global residencial con previsión de 3.083 viviendas.

De acuerdo con la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional – GDUR, el Plan Parcial del sector PPII-01 fue aprobado definitivamente el 5 de junio de 2014. Por su parte, el Sistema General de Espacio Libre PU-P.11 “Parque de la Pollina” fue objeto de desarrollo mediante Plan Especial aprobado definitivamente el 22 de septiembre de 2017. No consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas la evaluación ambiental del Plan Parcial del sector PPII-01. Respecto del Plan Especial del Parque de la Pollina consta Informe Ambiental Estratégico de fecha 17 de julio de 2017, modificado con fecha 7 de septiembre de 2017 en el que se establecían una serie de condiciones para el desarrollo del ámbito (SIA 17/026 y SIA 17/122).

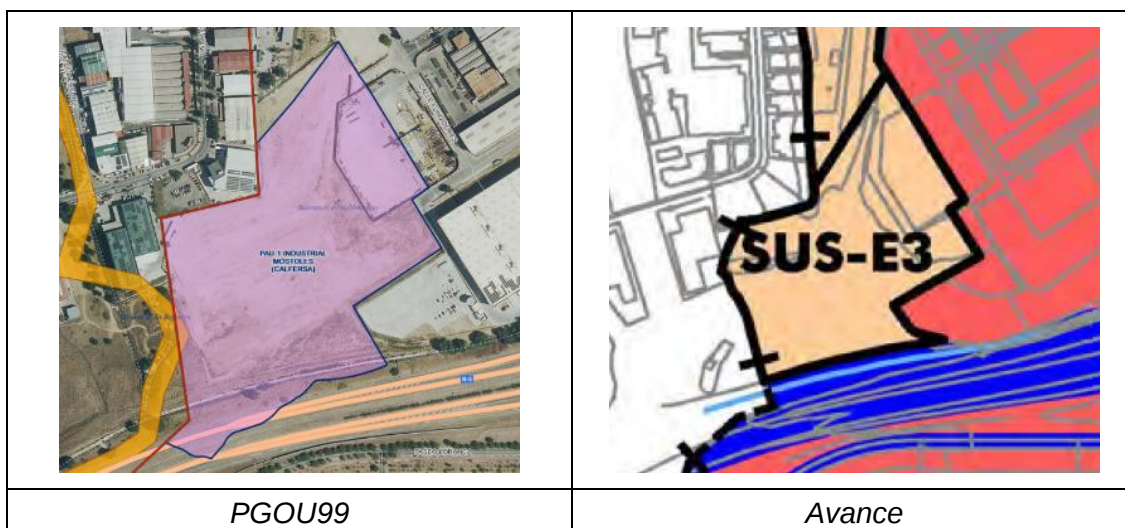
El Sector SUS-R1 se localiza al noreste del núcleo urbano, en contacto con la trama consolidada y próximo al área natural del Arroyo Culebro. Sus principales afecciones son la vía pecuaria “Vereda de Recuero” y el arroyo del Culebro, que discurren en el límite este del sector, la línea de metro que atraviesa el sector de este a oeste, la presencia de terreno forestal y del corredor ecológico denominado “vía verde urbana”.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

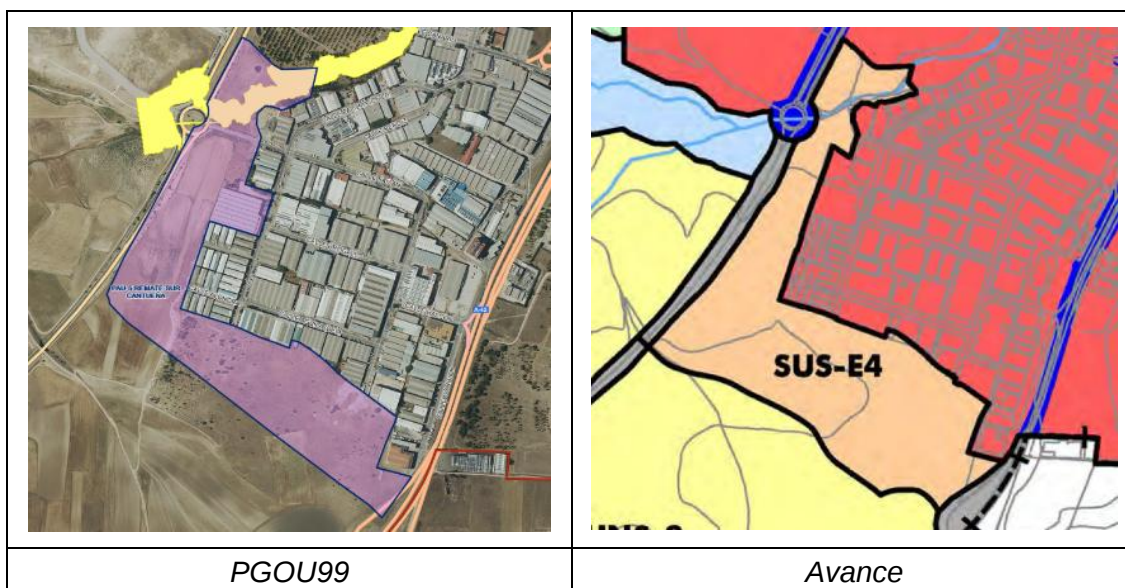


- PAU-01 “Industrial Móstoles (Calfersa)”, sin desarrollar, que constituye en el Avance el sector **SUS-E3 “Valdetocino”** de uso Empresarial – Actividades Económicas. Este sector se localiza en el oeste del término municipal, junto al municipio de Móstoles y sus principales afecciones son la carretera R-5 que discurre al sur del sector, y la presencia de la vía pecuaria “Abrevadero del Barranco de la Reguera”, del arroyo de la Reguera y de los barrancos de Valdetocino y la Solana. Este sector limita con terrenos clasificados como urbanos de uso industrial por el PGOU de Móstoles.



- PAU-05 “Remate Sur Cantueña”, sin desarrollar, redelimitándose incorporando una franja de terrenos incluidos en los sistemas generales de infraestructuras para constituir el sector **SUS-E4 “Cantueña Sur”** de uso Empresarial – Actividades Económicas. Este sector se localiza en el sur del término municipal, en continuidad con el Polígono Los Gallegos y sus principales afecciones son las carreteras M-419 y A-42 que constituyen sus límites este y oeste, el arroyo de Tajapiés que atraviesa el sector en su zona norte con presencia de zonas inundables y la existencia de terreno forestal y yacimientos arqueológicos.





- PAU-06 “Extensión Cobo Calleja – FFCC”, sin desarrollar, constituye en el Avance el sector **SUS-E5 “Logístico Cobo Calleja”** de uso Empresarial – Actividades Económicas. Este sector ocupa los terrenos situados entre el polígono y la vía del tren, coincidente con el límite del término municipal, siendo sus principales afecciones la presencia de la citada vía y de yacimientos arqueológicos. El sector linda con terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección agrícola por el PGOU de Parla.

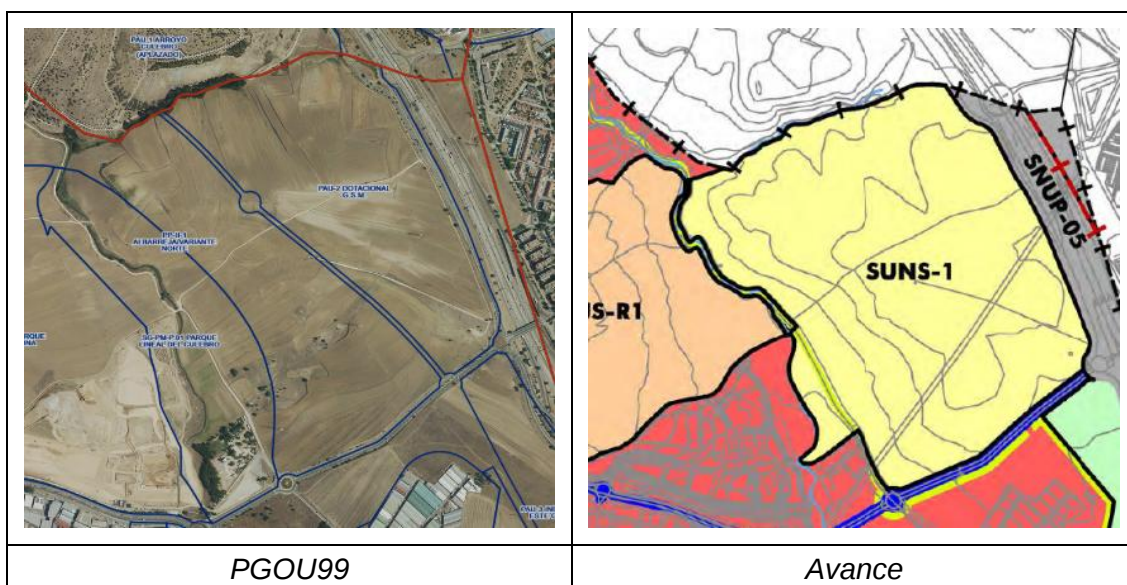


- El siguiente ámbito de suelo urbanizable no programado del PGOU99 mantiene su clasificación, incluyéndose en el suelo urbanizable no sectorizado del Avance:
 - PAU-02 “Dotacional G.S.M”, con Plan de Sectorización aprobado definitivamente con fecha 13 de junio de 2013 pero sin desarrollar, constituyendo, junto con parte del anteriormente citado sector PPII-01 “Albajerra / Variante norte”, el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado **SUNS-1 “Meseta de Albarreja”**. Este ámbito se localiza al norte del núcleo urbano entre el sector SUS-R1, la carretera M-50 y el límite del término



municipal, siendo sus principales afecciones la mencionada carretera, la vía pecuaria “Vereda de Recuero” y el arroyo del Culebro que discurren en el límite oeste del sector, el barranco de la Raya de Leganés, que discurre en su lindero norte, la línea de metro que atraviesa el sector de este a oeste y la presencia de yacimientos arqueológicos. El sector linda con terrenos clasificados como suelo urbanizable programado – Red General Espacio Libre por el PGOU de Leganés.

Respecto del PAU-02, consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Definitivo de Análisis Ambiental respecto del Plan de Sectorización de fecha 16 de julio de 2008 (SIA 07/198). Con fecha 26 de agosto de 2009 la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió “Informe Posterior al Definitivo” con carácter favorable en lo relativo estrictamente a sus competencias, señalando la necesidad de que se cumplan todas las especificaciones recogidas en el anteriormente citado Informe Definitivo de Análisis Ambiental (SIA 09/146). Posteriormente, con fecha 14 de octubre de 2010, la citada Dirección General de Evaluación Ambiental emite nuevo informe respecto del Plan de Sectorización, en el que recuerda las condiciones que debe tenerse en cuenta en el desarrollo del Plan (SIA 10/143).

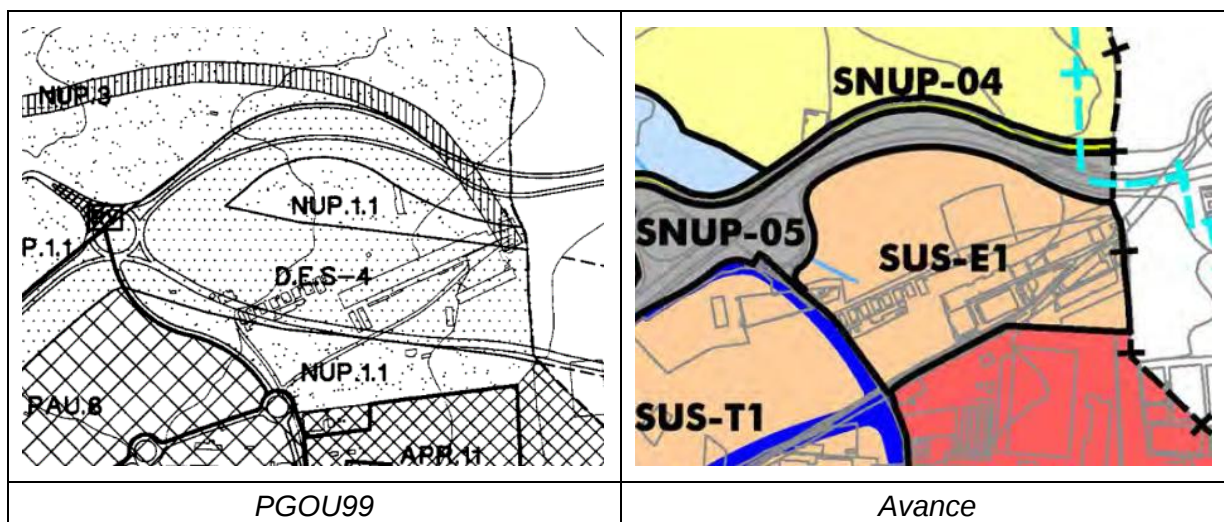


- Los siguientes ámbitos del suelo urbanizable no programado del PGOU99 se clasifican en el avance como suelo no urbanizable de protección, conforme a las características de cada caso:
 - PAU-03 y PAU-04, que se clasifican como suelo no urbanizable de protección agrícola y de protección de cauces; este último sobre terrenos afectados por la zona inundable delimitada en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, suprimiéndose el viario estructurante que atravesaba la zona en el PGOU vigente.
 - PAU-09, que se clasifica como suelo no urbanizable de protección del paisaje agrícola (SNUP-02) debido a la conveniencia de preservar la conexión entre el continuo urbano y el entorno agrario al sur de la M-506, en la cabecera del Arroyo de Valdeserranos.



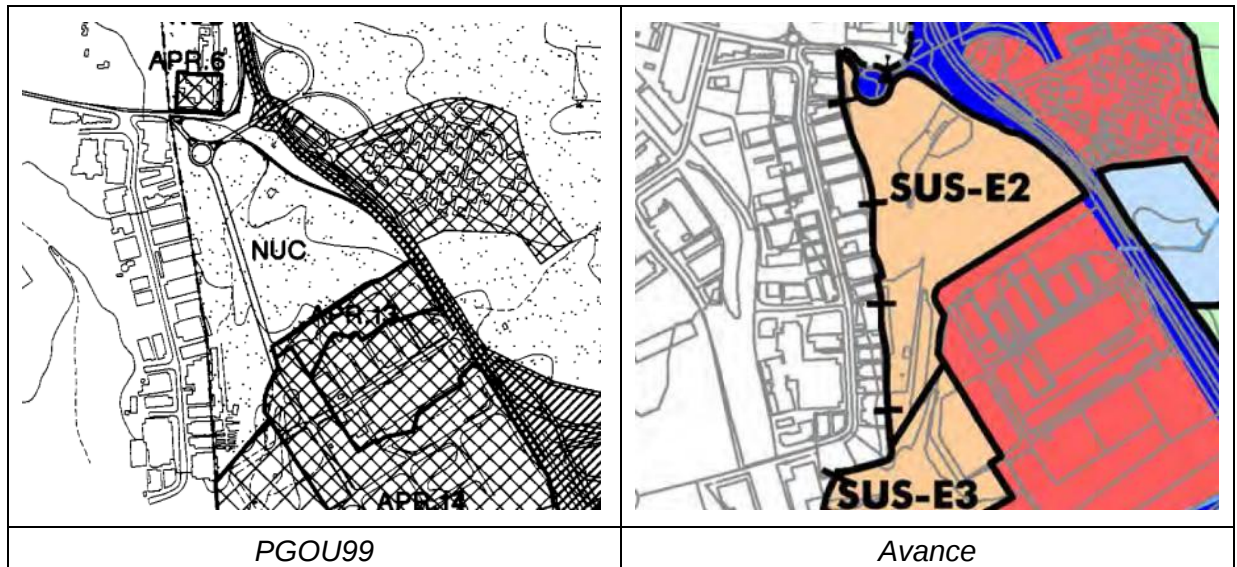
Por su parte, el Avance clasifica como suelo urbanizable los siguientes terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección:

- **SUS-E1 “Calle Olmo”**, con uso global Empresarial – Actividades Económicas y ocupando terrenos situados al oeste del núcleo urbano, junto al sector SUS-T1, el Ámbito Incorporado de Planeamiento Previo AI-16 (API-16 del PGOU99) y la carretera M-407. Los terrenos ocupados por este sector se clasificaban por el planeamiento vigente, en parte, como suelo no urbanizable de protección urbanística, incluyéndose el resto como Sistemas Generales – Distribuidor Regional. Sus principales afecciones son la presencia de la carretera M-407, de la vía pecuaria “Vereda de Moraleja”, que atraviesa el sector, de la cabecera del barranco de la Solana, la existencia de actividades industriales que pudieran haber generado procesos de contaminación del suelo y el corredor ecológico “vía verde urbana” que discurre parcialmente sobre los terrenos del sector. El sector linda con terrenos clasificados como suelo urbanizable programado – Sistema General Espacio Libre por el PGOU de Leganés.

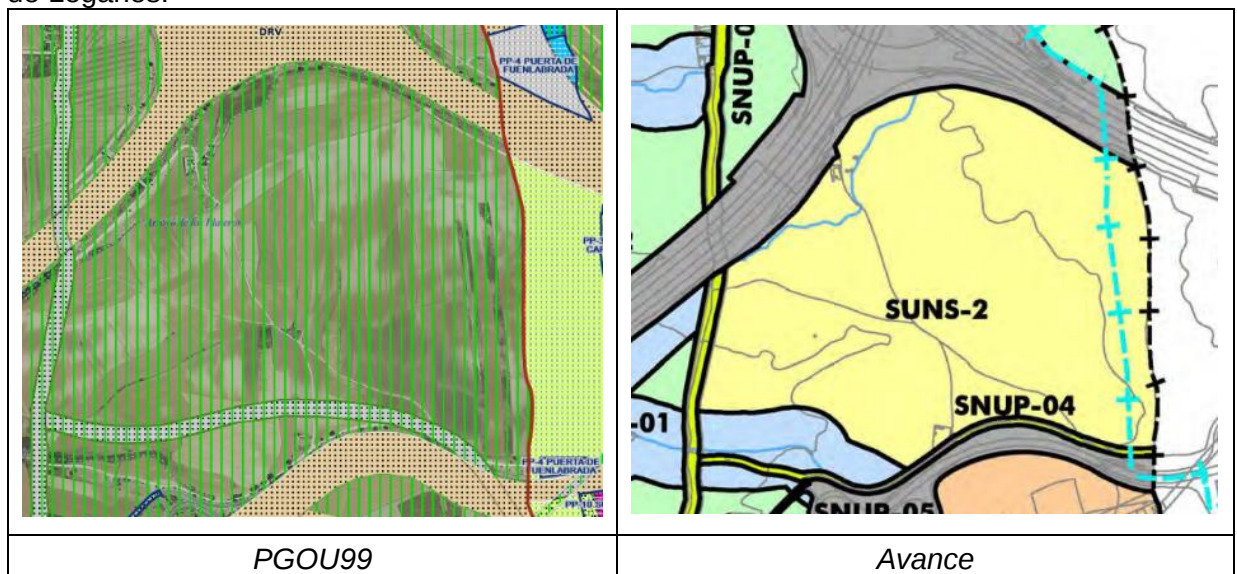


- **SUS-E2 “Fuensanta”**, con uso global Empresarial – Actividades Económicas y ocupando terrenos situados en el límite oeste del término municipal, junto a la carretera M-506 y el sector SUS-E3. Los terrenos ocupados por este sector se clasificaban por el PGOU99 como suelo no urbanizable común, siendo sus principales afecciones la presencia de la citada carretera y la presencia del corredor ecológico “vía verde urbana” que discurre parcialmente sobre los terrenos del sector. El sector linda con terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de uso industrial por el PGOU de Móstoles.





- **SUNS-2 “Labrados de Zamoranos”**, ámbito de suelo urbanizable no sectorizado situado al noroeste del núcleo urbano entre el límite del término municipal y las carreteras M-407, R-5 y M-50. Los terrenos ocupados por este ámbito se clasifican por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección urbanística, siendo sus principales afecciones la presencia de las citadas carreteras, de la vía pecuaria “Cordel de la Carrera” que conforma el límite oeste del ámbito y del arroyo de los Plateros y del arroyo de la Solana. El ámbito linda con terrenos clasificados como suelo urbanizable programado – Sistema General Espacio Libre por el PGOU de Leganés.

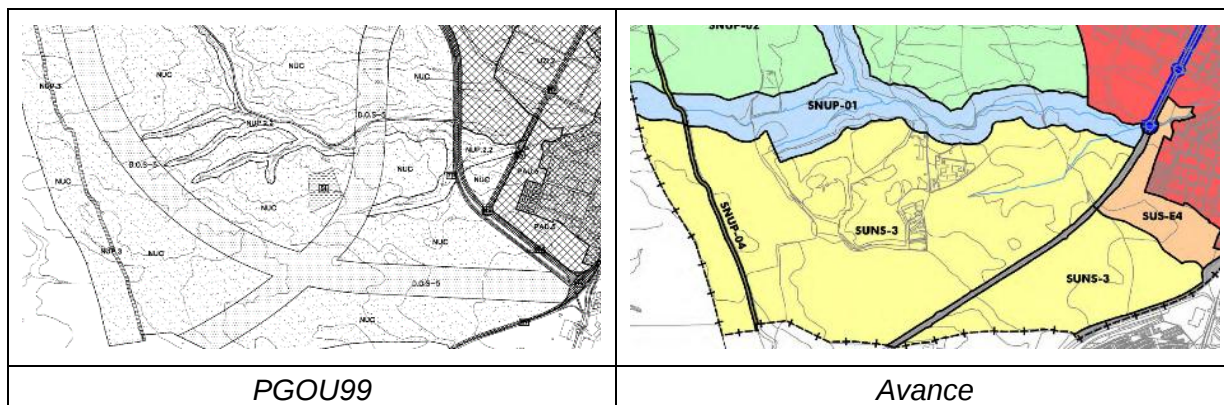


- **SUNS-3 “Valdeserranos Sur”**, ámbito de suelo urbanizable no sectorizado situado al sureste del término municipal, para los que señala el documento que, dada la presencia de la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición y la afección del proyecto de parques solares fotovoltaicos de Cruz y la Vega, en tramitación, aconsejan clasificarse como tales. Además de las afecciones derivadas de las infraestructuras señaladas con anterioridad, el ámbito resulta afectado por la presencia de diversos cauces públicos, de la vía pecuaria “Vereda de la Panadera o de Gallineros”, de la carretera M-419, de terrenos forestales, del



corredor ecológico corredor secundario de aves esteparias denominado “Corredor de Humanes”, que discurre en la zona oeste del mismo y de yacimientos arqueológicos.

Los terrenos ocupados por este ámbito se clasifican por el planeamiento vigente, en su mayoría, como suelo no urbanizable común, existiendo terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección ambiental y otros incluidos en los sistemas generales (distribuidor general, planta de tratamiento de residuos, red viaria y ferroviaria).



Justificación de las necesidades de suelo residencial

Según se indica en el apartado 4.3.2 de la Memoria de ordenación se identifica como necesidad de suelo residencial, aquel con capacidad para mantener en el municipio a la población que en las próximas décadas se encontrará en edad de emancipación, la cual se cuantifica entre las 6.700 (resultado del saldo entre las personas en situación de emancipación y las defunciones esperables) y las 9.000 nuevas viviendas (como resultado de aplicar los datos de población en edad de emancipación que permanece en el municipio en los últimos años, sobre el total de personas en situación de emancipación esperables a futuro). Según se indica, la primera hipótesis se encuentra además en un orden de magnitud semejante a la recogida en ese mismo epígrafe como resultado de aplicar las proyecciones de población que elabora el INE para la Comunidad de Madrid al caso de Fuenlabrada, que situaban la previsión en las 7.143 viviendas.

Señala dicho apartado que, sobre esta base se establece una propuesta de ordenación capaz de dar respuesta a estas necesidades, ya sea a través del desarrollo de nuevos sectores residenciales o de la remodelación de tejidos existentes, pero también de ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las posibles variaciones dentro de estos márgenes.

Tal como se ha descrito en el anterior apartado 1.7, el Avance prevé en el suelo urbano no consolidado 5.706 nuevas viviendas, que sumadas a las 3.083 previstas en el suelo urbanizable sectorizado suponen un total de **8.789 nuevas viviendas**, cifra que se encuentra en la parte alta de la horquilla de necesidades de vivienda detectadas. No obstante, esta cifra de viviendas no tiene en cuenta ni las viviendas potenciales que pueden edificarse en solares vacantes del suelo urbano consolidado (el Avance cuantifica 3.505 viviendas posibles en los solares remanentes en la trama consolidado así como las viviendas vacías), ni aquellas que, en su caso, deriven de los cambios normativos que se propongan, tales como permitir incrementar el número de plantas en los edificios residenciales para facilitar su rehabilitación.

Justificación de las necesidades de suelo para actividades económicas

Señala el apartado 4.4.2 de la Memoria de ordenación que la dimensión de los polígonos existentes y su capacidad interna de renovación, junto con la disponibilidad de suelo vacante en suelos recientemente desarrollados o en desarrollo, hacen innecesaria la previsión de nuevos suelos para satisfacer demanda de suelo productivo de la tipología clásica de nave industrial y almacenaje.

No obstante, se señala que debe considerarse que existe en el entorno metropolitano una demanda de parcelas de gran dimensión para usos logísticos y terciarios, con superficies superiores a 30 ha y con accesibilidad directa desde los corredores viarios metropolitanos, que no tiene respuesta en la actual oferta inmobiliaria del municipio. El Plan General debe tener en cuenta la presencia de esta demanda, previendo nuevos espacios para satisfacerla. Para ello dispone tanto de piezas ya clasificadas en el vigente PGOU99 como en otras localizaciones idóneas; tales como la fachada a la M-50 al norte del Cordel de la Carrera.

Conforme se ha descrito en el anterior apartado 1.7, el Avance prevé en el suelo urbanizable un total de ocho sectores con uso global Empresarial – Actividades económicas, que ocupan una superficie de 2.138,77 has y contemplan una edificabilidad de 844.421 m², a lo que habría que sumar para obtener la capacidad del plan general para el uso productivo tanto a los ámbitos de actuación del suelo urbano consolidado con uso industrial como la edificabilidad potencial de los solares vacantes con este uso del suelo urbano consolidado.

Procede destacar que, tal y como se ha señalado con anterioridad, de los ocho sectores de suelo urbanizable propuestos para el uso Empresarial – Actividades económicas, dos de ellos (SUS-E1 “Calle Olmo” y SUS-E2 “Fuensanta”) ocupan terrenos clasificados por el vigente PGOU99 como suelo no urbanizable y cuentan con diversas afecciones ambientales.

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance.
- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por el PGOU99 como suelo no urbanizable y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado), detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen. De esta manera, únicamente podrá clasificarse como suelo urbanizable aquel para el que pueda justificarse su necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores



ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

- Respecto de los sectores propuestos que lindan con otros términos municipales, deberá analizarse la situación de los terrenos limítrofes de estos municipios para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los terrenos rurales y que sirva, si procede, como barrera visual y acústica.
- Deberá tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones realizadas en los informes ambientales emitidos respecto de las iniciativas de desarrollo que se han producido en los diferentes ámbitos y sectores del PGOU99, los cuales se han señalado anteriormente. Todo ello, sin perjuicio de aquellos otros informes que puedan haberse emitido y que deben constar en los archivos municipales.
- De conformidad con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves".

2.5. Protección del medio natural

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe de fecha 6 de agosto de 2024 en el ámbito de sus competencias en el que establece una serie de condiciones que deben tenerse en consideración en el Plan General, las cuales se resumen a continuación:

1. En relación con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, y con la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama":

En el término municipal de Fuenlabrada no existen espacios protegidos Red Natura 2000, encontrándose el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, y la Zona Especial de Conservación ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama", aproximadamente a 3,2 kilómetros de distancia del municipio.

2. En lo relativo a los Montes Preservados y a los terrenos forestales:

Montes Preservados:

En el término municipal de Fuenlabrada no existen terrenos cartografiados como Montes Preservados, conforme al Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Terrenos forestales:

En la zona existen enclaves de terreno que tienen características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, se indica que, de acuerdo con el artículo 15 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y lo que determina el artículo 20 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el cual establece lo siguiente



“Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y **preservar de la urbanización al resto del suelo rural.** (la negrita es nuestra).”*

Así pues, señala el informe que el suelo forestal actualmente clasificado como no urbanizable, que se clasifique como urbanizable (tanto sectorizado como no sectorizado), según el artículo 4 de la ley forestal mencionado, dejará de ser suelo forestal y por tanto dejará de ser suelo rústico.

Por ello, desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal se entiende que todo suelo en el que no se justifique adecuadamente su necesidad de transformación en suelo urbanizable y que no se tenga previsto urbanizar a medio plazo, el Ayuntamiento debería incluirlo en la clasificación de suelo no urbanizable de protección, de forma que se preserve su carácter forestal y rústico.

De este modo, se considera que se debería realizar un estudio dirigido a identificar las zonas con vegetación forestal susceptible de ser incluido en el suelo de protección, junto con las actualmente incluidas, de forma que los suelos urbanizables se establezcan en aquellas zonas con vegetación de inferior calidad, y siempre, teniendo en cuenta el principio de cercanía a las áreas urbanas consolidadas.

En cualquier caso, se deberían preservar las características naturales de los terrenos forestales siempre que sea posible y que las Zonas Verdes del término municipal se diseñen utilizando vegetación autóctona y propia de la zona.

Todas estas medidas de protección deberán quedar reflejadas tanto en la memoria como en la cartografía del nuevo Plan.

Por otro lado, todo terreno forestal que pase a clasificarse como urbanizable o urbano deberá ser compensado conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal, por lo que se deberá presentar ante la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal una memoria valorada para su aprobación. Esta memoria debe determinar la superficie de pérdida de suelo forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación, según los parámetros que establece dicho artículo 43. Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria son las señaladas en el informe.

Según se señala, el Ayuntamiento no podrá proceder a la recepción de las obras de urbanización de los ámbitos o sectores que no cuenten con el correspondiente informe favorable de esta dirección general, que certifique que los trabajos se han realizado de manera correcta y conforme a la memoria planteada, sin perjuicio de posibles modificaciones posteriores.

3. En lo relativo a los Hábitats:

En la zona no se localizan hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

4. En lo relativo a los cauces y al Dominio Público Hidráulico:

Se estará a lo que determine la Confederación Hidrográfica del Tajo, como órgano competente en la materia y a lo establecido en el presente informe en cuanto a lo referente a fauna, flora y hábitats asociados a estos cursos de agua.

5. En relación con las Vías Pecuarias:

Se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia.

6. Otras zonas de interés ambiental:

Humedales catalogados

El término municipal de Fuenlabrada no incluye terrenos clasificados como Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid.

Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA)

El término municipal de Fuenlabrada no incluye terrenos situados dentro de Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA).

Corredores medioambientales:

- Corredores de Aves Esteparias:

Por la mitad sur del término municipal discurre el corredor secundario de aves esteparias denominado "Corredor de Humanes", que se trata de un espacio de unión de varias áreas de esteparias con el corredor principal de aves esteparias de La Sagra, cuya función de conexión debe de ser mantenida. El corredor es utilizado activamente como área de campeo por aves esteparias entre las que cabe destacar aguilucho cenizo, cernícalo vulgar, cernícalo primilla, alcaraván y sisón, entre otras, incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid.

- Otros corredores medioambientales:

El Avance del Plan General contempla la creación de corredores de conexión entre las zonas de mayores valores medioambientales del término municipal, como es el caso del corredor del Arroyo Culebro desde el límite con Leganés partiendo de Bosque Sur, hasta su conexión hacia Getafe, así como una vía verde que conecte el cauce de Valdeserranos con el Parque de la Cantueña, entre otros. La definición, límites y medidas de protección para los corredores deberán quedar reflejadas tanto en la memoria como en la cartografía del nuevo Plan.

Zonas arboladas situadas en zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable:

En relación con las zonas incluidas en suelo urbano, urbanizable sectorizado, y suelo urbanizable no sectorizado, que incluyan zonas arboladas y que no se hayan desarrollado, se sugiere que, en la medida de lo posible, las zonas arboladas existentes se conserven y se destinen a Zonas Verdes.



7. En relación con las infraestructuras:

Deberán tenerse en cuenta todas las consideraciones incluidas en el informe respecto de las infraestructuras.

8. En relación con la vegetación y el paisaje

En todas las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan General se debería tener en cuenta las medidas de preservación de la vegetación, ordenando cualquier actuación que implique la destrucción o degradación de la vegetación arbórea o arbustiva tanto en terreno urbano o urbanizable como en terreno no urbanizable, incluyendo sotos y bosques de ribera asociados a los cauces. Aquellos factores extrínsecos a los ecosistemas que supongan fragmentación o alteración de los hábitats y pérdida de la biodiversidad deberán ser eliminados o amortiguados.

9. Referente a la protección frente a la contaminación atmosférica:

El planeamiento deberá considerar un desarrollo que preserve la calidad del aire, conservando valores de inmisión y emisión de la calidad del aire y evitando la creación de nuevos focos de contaminación atmosférica.

10. Referente a la protección frente a la contaminación lumínica:

Se considera necesario reflejar en el planeamiento la adopción de las medidas adecuadas para reducir los efectos de contaminación lumínica producidos tanto por el alumbrado público como el privado.

Para evitar la contaminación lumínica, el Plan general o normas subsidiarias deben contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Para evitar la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, especialmente en las zonas en contacto con suelo rústico o protegido, los elementos lumínicos se instalarán siguiendo todas las indicaciones señaladas en el informe, las cuales se incluyen en el apartado 2.22 del presente Documento de Alcance.

11. Medidas generales de protección a la fauna:

El Plan General debe tener en consideración todas las medidas generales de protección de la fauna que se señalan en el informe.

2.6. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Es por ello que, todos los terrenos que cuenten con tales valores que



sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio y sus características ambientales, dando prioridad a límites relacionados con la realidad física de manera preferente al empleo de lindes de propiedad, a fin de reducir los efectos ambientales
- Deberán preverse, expresamente, las reservas de suelo necesarias las infraestructuras de saneamiento, depuración, gestión de residuos, viarias etc. que sean precisas, a fin de evitar la futura falta de espacios adecuados para las mismas.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

El Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes en el término municipal, entre ellas, las señaladas por Red Eléctrica en su informe de fecha 26 de febrero de 2024, teniendo en cuenta que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *“queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”*. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que “en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”,



conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.27 del presente Documento de Alcance.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.8.2. Infraestructuras viarias

Respecto de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se ha recibido informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 3 de febrero de 2025 en el que señala respecto de la documentación aportada lo siguiente:

- *“En referencia a los planos aportados, las carreteras autonómicas no aparecen clasificadas en su totalidad como suelo no urbanizable de protección para Infraestructura Viaria Supramunicipal.*
- *Se grafían zonas calificadas como Espacios Libres o Zonas Verdes colindantes con carreteras autonómicas.*
- *En los planos aportados de Ordenación Pormenorizada PO-3.2.a y PO-3.2.b, se grafían nuevas conexiones y accesos a la carretera autonómica M-506, tales como las ubicadas entre los ámbitos correspondientes a los sectores de suelo urbanizable SUS-T2, SUS-T3 y el área homogénea AH-18, la nueva glorieta entre las áreas homogéneas AH-11 y AH-13.1 o la conexión de la calle Sierra de Grazalema con la glorieta de enlace en la carretera M-506.*
- *De igual forma, en la Memoria de Ordenación, y en relación al contacto con el término municipal de Getafe y la Ronda Norte en Leganés, se mencionan otras posibles actuaciones con afecciones a carreteras autonómicas, fuera del término municipal de Fuenlabrada.*
- *De los planos incluidos de infraestructuras se deducen posibles afecciones a carreteras autonómicas.*
- *No se aportan planos específicos de carreteras.*
- *No se aportan Normativa y Fichas Urbanísticas.*
- *No se aporta Estudio de Tráfico y Movilidad”.*

Por su parte, el informe realiza una serie de consideraciones sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica a tener en cuenta en el Plan General, las cuales se resumen a continuación:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales señaladas en



el informe.

- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica. La calificación de esta zona de protección se deberá incluir en los planos específicos de carreteras.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, no podrá tener otras calificaciones diferentes, calificando así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- El Plan deberá contener la definición gráfica a nivel de anteproyecto de las actuaciones propuestas en materia de carreteras, así como establecer los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General. Asimismo, se deberán definir los mecanismos de gestión previstos para su construcción y la imputación de costes que corresponda.
- La Dirección General de Carreteras ha redactado el proyecto “ACCESO FUENLABRADA-ENLACE EN EL P.K. 13+300 DE LA M-506”, cuya reserva de suelo deberá ser tenida en cuenta en el Plan General. Por su parte, el Avance del Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 recoge las siguientes actuaciones:
 - “Nuevo enlace en M-506 pk 19+600”.
 - “Nuevo enlace en M-506 pk 13+300”.
 - “Mejora de enlace en M-506 pk 9+100”.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, en los que se deberán reflejar las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

En el caso de tratarse de suelo urbano consolidado, pueden ser de aplicación las disposiciones relativas a este tipo de suelo establecidas en la legislación. En todo caso, tiene que tenerse en cuenta las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente sobre las instalaciones y edificios que puedan situarse en la zona de protección en suelos clasificados como urbanos. Los usos que pueden ser admitidos deberán adaptarse a los del planeamiento vigente.

- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con la normativa. Además, para todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan. Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.



- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario preoperacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades. Para el Estudio de Tráfico se recomienda utilizar las IMD publicadas más recientemente por la Dirección General de Carreteras.
- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

En referencia al estudio acústico aportado, se concluye en el mismo que en varios sectores se superan los objetivos de calidad acústicos:

En relación a los sectores SUS-E4 y SUS-E5 se indica que sería suficiente con el retranqueo como medida para el cumplimiento de los límites. En los sectores SUS-E1 y SUS-E2 (en la franja más próxima a la carretera M-407) así como en los sectores SUS-T1, SUS-T2 y SUS-T3 (en la franja más próxima a los viarios), al superar los objetivos de calidad acústicos, se proponen “o bien medidas correctoras o bien retranquear las edificaciones lo suficiente dejando esta área desocupada”. Sin embargo, en el resto de documentación aportada no se hace referencia a las conclusiones del citado estudio acústico .

Esta circunstancia debe recogerse en la documentación del Plan General, indicando expresamente las medidas adoptadas que, avaladas por un nuevo estudio, confirmen el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación acústica.

Por su parte, respecto de la Red de Carreteras del Estado, el informe recibido de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de fecha 31 de julio de 2024 señala que este organismo ha emitido informe al Ayuntamiento, en el que se realizaban una serie de consideraciones que deben subsanarse para la aprobación inicial del Plan General, dando traslado del mismo. A continuación se resumen las consideraciones incluidas en el citado informe emitido al Ayuntamiento:

Clasificación de los terrenos

Los terrenos de la autovía A-42 y un tramo de la R-5, entre el enlace de ésta con la M-506 y el límite del término municipal, que resultan colindantes con suelo urbano, no se clasifican como SNUP-5 y quedan categorizados como “Otros Elementos del Territorio”- Viario Estructurante en suelo urbano. Se considera que los terrenos del viario estatal, en su integridad, así como su zona de dominio público, deben quedar clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP-05) y su regulación remitida a la normativa sectorial de carreteras estatal.



En cuanto a la futura Normativa, se considera, que, en la misma línea de lo recogido en la Memoria de Ordenación, se establecerá la regulación del SNUP-5 de Infraestructura Viarias-Carreteras Estatales, con remisión a la legislación sectorial de Carreteras del Estado.

Zonas de protección del viario estatal

Se deberá incluir un Plano, a una escala adecuada, con la representación de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial de carreteras.

En la Normativa del futuro PGOU será necesario incorporar la remisión a la legislación sectorial de carreteras estatal, y al régimen de limitaciones de la regulación de las zonas de protección del viario estatal, conforme a la Ley 37/2015, de Carreteras.

Asimismo, si el instrumento de planeamiento contuviera Fichas de Ordenación, se considera adecuado recoger, en la de los sectores colindantes con el viario estatal, la referencia y obligación de respetar el régimen de las zonas de protección del viario estatal

Estructura viaria, movilidad y tráfico

En los Planos de Ordenación, dado su grado de detalle (y que la ordenación pormenorizada de los SUS está remitida a la formulación y aprobación de Planes Parciales), no se observan nuevas conexiones con el viario estatal o modificación con las existentes con el mismo. No obstante, habría que evaluar el posible impacto y afección del desarrollo previsto por el instrumento de planeamiento en el viario estatal, en atención a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley 37/2015, de Carreteras

El Plan General debería contener un Estudio de tráfico y capacidad, proporcional a su jerarquía y naturaleza, que, a partir de un esquema de accesibilidad, evalúe la incidencia e impacto de los diferentes desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento (SUNC y SUS) en el viario estatal circundante. La afección o impacto se debería evaluar mediante el cálculo de niveles de servicio, de los diferentes puntos críticos del viario estatal, tanto para el año de puesta en servicio (con y sin desarrollos urbanísticos) como en el año horizonte (+20 años), también con y sin desarrollos urbanísticos.

Redes de infraestructuras y régimen de autorizaciones

Analizados los Planos de Infraestructuras proyectadas, se observa que podrían originar afección a las zonas de protección del viario estatal, diversas actuaciones proyectadas para abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y gas, mediante paralelismos o cruces con carreteras estatales, por lo que deberán tenerse en cuenta todas las consideraciones recogidas en el informe.

Por su parte, en la futura Normativa del instrumento de planeamiento se debería incluir una referencia y remisión al referido régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial de carreteras y la obligación de recabar las oportunas autorizaciones de esta Administración, sin perjuicio de las competencias concurrentes.

Estudio Acústico

El Estudio Acústico Preoperacional concluye que, en los sectores colindantes con el viario estatal (SUS-E3 y SUS-E4), se cumplen los OCAs, o bien, que el área de superación es mínima de manera que se puede dar cumplimiento con mínimos retranqueos.



Sin perjuicio de lo anterior, se señala lo siguiente:

- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contener los oportunos estudios acústicos, para dar cumplimiento a la normativa de ruido en vigor.
- Las medidas de protección acústica, necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

2.8.3. Infraestructuras ferroviarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF respecto de las afecciones del Plan General a la red ferroviaria, por lo que deberá atenderse a lo que señale este organismo en los correspondientes informes que emita en las siguientes fases de tramitación.

Por su parte, dado que discurre por el municipio la línea 12 de la Red de Metro de Madrid, deberá considerarse en el Plan General lo que señalen tanto la entidad Metro de Madrid, S.A. como la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras respecto de la protección de esta infraestructura.

2.8.4. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.8.5. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Deberá garantizarse en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

2.9. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará



a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberían computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

2.10. Protección de las vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, “Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión (...)”.
- Las Vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General del Municipio de Torrejón de la Calzada.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.



- En todos los planos del Plan deben grafarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.
- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.11. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español señala en su informe de fecha 7 de marzo de 2024 que el documento del Plan General que se apruebe inicialmente debe incorporar un documento independiente de Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, debiendo considerar para su elaboración las observaciones incluidas en el informe, las cuales se resumen a continuación:

1. Se eliminará de todo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos el grado de protección urbanístico "ambiental A0" por considerarse que tiene un carácter genérico en sus determinaciones de obras y usos permitidos.
2. Se incluirá la delimitación de todos los bienes protegidos, no sólo los bienes catalogados (CT). Asimismo, se incluirá un plano a mayor escala en el que aparezcan reflejados los yacimientos arqueológicos documentados.
3. Se requiere la definición de los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación y demolición. En esta última, se deberá hacer mención al artículo 44 de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM) sobre la declaración de ruina de los BIC y los BIP y sus demoliciones.
4. Se sugiere hacer mención al régimen de infracciones de los bienes catalogados, según lo dispuesto en el título IX de la LPCCM y a los artículos pertinentes del título V de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). Asimismo, será preceptivo añadir un apartado relacionado con el deber de conservación de los bienes catalogados de conformidad con el artículo 32 de LPCCM y con el artículo 168 de la LSCM.
5. Se deberá añadir un apartado relativo al proceso de modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos según lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 de la LSCM.
6. El marco de protección en el que se encuadra el Catálogo, se completa con las disposiciones recogidas en las normas urbanísticas del Plan General. Si bien, por tratarse de la fase de avance e incorporar únicamente cuestiones relativas a la ordenación estructurante del término municipal, no se han incorporado las condiciones estéticas del casco histórico que buscarán no



desvirtuar y preservar la imagen del centro del municipio. Por lo tanto, la Dirección General de Patrimonio Cultural se pronunciará en este aspecto en los sucesivos trámites.

7. El apartado 5.2.3.5. referido a “Enclaves patrimonialmente relevantes” hace mención a la presencia en el casco histórico de edificaciones representativas de la identidad histórica de la ciudad, señalando varios bienes inmuebles de interés que no se encuentran recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Asimismo, se señala la posible estrategia de aplicación más directa *“valorar la incorporación la inclusión en el catálogo de protección de parte de los bienes identificados (...) con “la asignación de niveles de protección ambiental que permitan cierta flexibilidad en la ampliación de las edificaciones, el aumento de alturas y la adecuación a estándares de habitabilidad contemporáneos pero buscando el mantenimiento de la imagen y el paisaje del casco”*.

Se estudiará caso por caso la inclusión de estos elementos y la Dirección General de Patrimonio Cultural se pronunciará en este aspecto en los sucesivos trámites.

8. Se recomienda añadir, ya sea en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o en las normas urbanísticas del Plan General, un artículo en relación con la protección del paisaje urbano, donde se protejan las visualizaciones desde tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Siendo las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general y del perfil característico del núcleo urbano

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 15 de julio de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, que los siguientes documentos deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.” El informe recoge el listado de los elementos incluidos en el Catálogo Regional que se ubican en el término municipal de Fuenlabrada.



Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “*Arquitectura y Desarrollo Urbano*”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Fuenlabrada existen un total de quince registros.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se recoge en el informe, en el término municipal de Fuenlabrada existen un total de cuatro registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar en Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - o Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - o Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - o Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)



- Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
- Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendientes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se podrá utilizar la *“Calculadora de huella de carbono generada por el*



planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. El Plan General debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica actual:

El Avance del Plan General incluye un Estudio Acústico preoperacional en el que señala que las fuentes de ruido consideradas son las carreteras del entorno: M-50, R-5, A-42, M-409, M-407, M-506 y M-405, utilizando los datos de tráfico del *“Mapa de Tráfico del Ministerio del año 2019”*. De esta manera, el estudio acústico no parece que haya considerado otras fuentes de ruido tales como la línea férrea que atraviesa el núcleo urbano o las industrias existentes en el municipio, siendo especialmente relevantes las situadas en las proximidades de las zonas residenciales.

En base a la modelización realizada a partir de las fuentes de ruido consideradas, el Estudio identifica una serie de conflictos acústicos existentes en los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General, estableciendo, de manera genérica, la necesidad de disponer las medidas correctoras



correspondientes. El Estudio Acústico concluye señalando que *“no habrá impedimentos graves en cuanto a la acústica para los nuevos sectores del PGOU propuesto en ninguno de los periodos considerados, pudiéndose en todos los casos utilizar la mayor parte de la parcela para los usos propuestos y la totalidad en caso de aplicar medidas correctoras puntuales cuando sea necesario”*.

De esta manera, procede señalar que, el Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio acústico completo que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, valorando su compatibilidad con los usos propuestos, y estableciéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. El Estudio Acústico debe prestar especial atención a la situación acústica de los ámbitos de actuación propuestos para el uso residencial en los polígonos industriales, debiendo analizarse pormenorizadamente el ruido generado por las industrias próximas que vayan a mantenerse y, para el caso de los situados en la zona de la Estación y junto la línea férrea, el ruido generado por esta infraestructura. Asimismo, debe considerarse la previsible ejecución parcial de estos ámbitos, garantizándose una adecuada compatibilidad acústica entre los ámbitos de actuación que se desarrollen y aquellos otros en los que se mantenga su actividad industrial.

El Estudio Acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto. Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y



reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica: Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre



acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.
- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 13 de agosto de 2025, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

Respecto al ámbito de aplicación del informe:

El informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado y en suelo no urbanizable de protección.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

El incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Plan General es de unos 14.527,7 m³/día (168,14 l/s) y un caudal punta total de 271,71 l/s, de los que unos 6.460,1 m³/día (74,77 l/s) corresponden a la demanda de la actuación de dotación en suelo urbano no consolidado y 8.067,5 m³/día (93,37 l/s) a los sectores en suelo urbanizable sectorizado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

La demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos es de 446 m³/día (5,2 l/s), de los que 284 m³/día (3,3 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado y 162 m³/día (1,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 13,6 l/s.

Respecto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En cuanto a la aducción, la capacidad de las arterias existentes es suficiente para satisfacer el caudal demandado por los desarrollos propuestos, por lo que no es necesaria ninguna actuación. En cuanto a la regulación, la capacidad de regulación supramunicipal es suficiente para satisfacer el caudal demandado por los desarrollos propuestos, por lo que no es necesaria ninguna actuación.

En cuanto al transporte y distribución, la red de transporte existente es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los desarrollos propuestos. En cuanto a la red de distribución actual, será necesario ejecutar ampliaciones de la misma en el entorno de los sectores en suelo urbanizable sectorizado. En consecuencia, para garantizar el suministro de los desarrollos contemplados en el Plan General, se deberán completar las infraestructuras existentes con las infraestructuras de distribución que se señalan en el informe.

En el Plan General deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

En cuanto al suministro de agua regenerada de los ámbitos propuestos, quedará condicionado a la suficiente capacidad de volumen de vertido de entrada a la EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro y a la capacidad de producción de agua regenerada de las instalaciones de tratamiento terciario de la EDAR de Cuenca Media del Arroyo Culebro.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

El incremento estimado del caudal de agua regenerada generada por los desarrollos propuestos en suelo urbanizable sectorizado calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes



Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II, asciende a 431,39 m³/día (4,99 l/s), del cual se estima que 156,2 m³/día (1,81 l/s) se corresponderían con el caudal de las redes exteriores adscritas al sector urbanizable SUS-R1 "La Pollina.

Se proponen en el informe una serie de conexiones a las redes de agua regenerada para los desarrollos propuestos en el Plan General.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector que vaya a desarrollarse, el promotor de la actuación deberá consultar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. si el Sistema de Reutilización de Fuenlabrada (tratamiento terciario y red de distribución) tiene capacidad suficiente para atender el suministro de agua regenerada del sector.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su aprobación.

En cualquier caso, deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el Plan General, asciende a 12.822 m³/día, de los cuales 2.688 m³/día corresponden a la Cuenca vertiente a EDAR La Reguera y 10.134 m³/día a la cuenca vertiente a EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Con objeto de garantizar el saneamiento de los nuevos desarrollos y ámbitos incorporados se señala que:

- EDAR La Reguera: los vertidos procedentes de los desarrollos en suelo urbano no consolidado, AT-07A, AT-08, AT-08B y AI-05, y en suelo urbanizable sectorizado, SUS-E1, SUS-E2, SUS-E3 y SUS-T1, que pertenecen a la cuenca vertiente del Sistema de Saneamiento La Reguera, serán tratados en la ampliación de la EDAR La Reguera.
- EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro: esta instalación no tiene en la actualidad capacidad suficiente para tratar los caudales de aguas residuales procedentes de los desarrollos que pertenecen a la cuenca vertiente del Sistema de Saneamiento Cuenca Media del Arroyo Culebro. Serán tratados en la ampliación de dicho Sistema.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la ampliación de la EDAR de La Reguera y de la ampliación del Sistema de Saneamiento Cuenca Media del Arroyo Culebro, y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P.



si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a las redes de saneamiento:

Los desarrollos propuestos deberán ejecutar redes preferentemente de tipología separativa, pero podrán exceptuarse aquellos ámbitos urbanísticos en los que no sea viable el establecimiento de una red separativa para aguas residuales y pluviales, y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio. Según la información facilitada, se proponen redes de tipología separativa para los sectores en suelo urbanizable sectorizado SUS-R1 “La Pollina” y SUS-T3 “Centro de Transportes” y de tipología unitaria para el resto de ámbitos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, debiendo estudiarse nuevamente las conexiones en fases sucesivas de tramitación del planeamiento.

- En redes separativas:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en la actualización que se está realizando del Estudio de diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Fuenlabrada, redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en junio de 2015 (en adelante EDyPD) para la conexión de los ámbitos.



Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en la actualización del EDyPD y que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se deberá proponer en el Plan General de Ordenación Urbana, las correspondientes reservas de suelo necesarias para la construcción de nuevas infraestructuras o aumento de las existentes (aliviaderos, estaciones de bombeo de aguas residuales, tanques de retención) que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de Fuenlabrada, para la instalación de las infraestructuras.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, como en el caso de los sectores SUS-E2 "Fuensanta", SUS-E3 "Valdetocino", SUS-R1 "La Pollina" y SUS-E4 "Cantueña Sur", éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de Saneamiento.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

En el apartado relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II."

En el apartado relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II"

En el apartado relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II."



Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Fuenlabrada deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General, considerando como tales a las infraestructuras descritas en el informe.

Respecto a la afección de terrenos e infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Fuenlabrada existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las Normas Urbanísticas deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el Plan general establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El documento del Plan General recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Se debe incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan General un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

El Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según lo señalado en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

La ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.



2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 31 de enero de 2024 señala las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- De acuerdo con los estudios específicos existentes para el arroyo Culebro y el arroyo Tajapiés, existen en el municipio zonas de flujo preferente, Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación y zonas inundables de baja, media, alta y muy alta peligrosidad.



- Los Sectores SUS-E2 Fuensanta y SUS-E3 Valdetocino limitan con el barranco Valdetocino y, por tanto, se encuentran dentro de la zona de policía de cauces públicos. Cabe destacar que en el Plano de Ordenación no se incluye la parte de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces del mencionado arroyo a su paso por sendos Sectores.
- En el mapa topográfico del IGN se observa que en el interior Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-2 Labrados Zamoranos se localiza el arroyo de los Plateros y limita al sur con la cabecera del arroyo de la Solana. Por tanto, parte del ámbito definido se encuentra en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de cauces públicos. En el Plano de Ordenación se incluye, únicamente, la parte de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces del arroyo de la Solana, no así la correspondiente al arroyo de los Plateros.
- El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado R-1 La Pollina y el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Meseta de Albarreja limitan con el arroyo Culebro y, por tanto, se ubican en la zona de policía de cauces del mencionado arroyo.
- En el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-3 Valdeserranos Sur se localiza el barranco de Loranca y sus afluentes el barranco de los Granados, el arroyo Valdehondillo y el arroyo Gazaperas. En el Plano de Ordenación se incluye la parte de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de todos los arroyos descritos. Únicamente no se ha incluido dentro de la mencionada categoría al barranco de los Granados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

Una vez descritas las afecciones el informe señala que en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de Plan General Municipal planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones, que se detallan en el informe, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos. En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.



Adicionalmente, el informe señala otra serie de indicaciones de carácter general que deben tenerse en cuenta, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 9 de julio de 2024, se señala lo siguiente:

“En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, se deberá incluir en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, un informe de situación de la calidad del suelo. El área geográfica objeto del informe se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento establezca un cambio efectivo del uso del suelo, independientemente de que se varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística.

Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de la calidad de los suelos como consecuencia del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes o de focos potenciales de contaminación, en ambos casos, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, los trabajos irán destinados a delimitar el alcance de la misma, los posibles riesgos derivados y las medidas a adoptar en su caso.

Para ello se deberá completar el estudio de caracterización de la calidad del suelo Fase I de acuerdo con los contenidos mínimos que se establecen en el apartado 3.1 del documento de directrices elaborado por esta Dirección General denominado “Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos” que se aporta en el Anexo.

El estudio deberá incluir los distintos tipos de suelos afectados por el planeamiento, identificándose los ámbitos correspondientes en las ortofotografías históricas, no debiendo éstas superar el intervalo temporal de 5 años. Además de los ámbitos urbanísticos se deberán representar los posibles emplazamientos conflictivos. Para la descripción y delimitación estos últimos se deberán analizar todos los elementos susceptibles de provocar alteraciones en la calidad del suelo, tanto actividades potencialmente contaminantes como posibles focos potenciales de contaminación (vertidos, depósitos o almacenamientos/acumulaciones de sustancias y/o residuos de carácter peligroso), históricos o actuales. Las fotografías deberán tener la escala necesaria para una correcta identificación de estos emplazamientos. Además, se procurará identificar las distintas construcciones detectadas en los ámbitos y sus posibles usos.

Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Informes de Situación de la Calidad del Suelos para Planes Urbanísticos.

Para aquellos ámbitos en los que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, las conclusiones que se obtengan de la Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

evaluación de los indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Deberán identificarse los sectores para los que se prevea un uso industrial, debiendo establecerse para éstos el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial u otra figura de planeamiento de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General, según se indica en el párrafo anterior.

En el supuesto de que se detecten actividades potencialmente contaminantes en el ámbito, entendiéndose por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. En el supuesto de que estas actividades se encuentren en funcionamiento, la presentación del Informe de Situación de la calidad del suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante será pospuesta hasta el cese de la misma, lo que deberá quedar expresamente reflejado en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y en el documento normativo del Plan General.

Como se señala en el Estudio presentado, se detectan gran cantidad de emplazamientos donde se comprueba la existencia de vertidos o acopios de residuos por lo que, para asegurar el carácter y la tipología de los mismos, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ o en laboratorio).

En cuanto a la gestión de residuos, una vez comenzadas las obras, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En el caso de detectarse indicios de contaminación o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación. Asimismo, todo ello deberá quedar reflejado en el documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental y en el articulado del documento normativo del Plan General.

Además, se incluirá en estos documentos, con carácter general, que para el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación el art. 3 del mencionado Real Decreto y, particularmente, lo establecido en su apartado 4 en lo referente a la implantación de nuevos establecimientos y su clausura."

2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:



- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera próximamente.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, el citado artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

Según se indica en el apartado 9.6 del Documento Inicial Estratégico, Fuenlabrada cuenta con una Planta de Tratamiento de Residuos Municipal de titularidad pública que presta servicio a once municipios del entorno, un Punto Limpio fijo situado en el polígono industrial “La Cantueña” y catorce Puntos Limpios móviles distribuidos por el tejido urbano.

De acuerdo con el Plano PO-02, la Planta de Tratamiento de Residuos se califica como Red General de Infraestructura, por su parte, según el Plano PO-3.1, el Punto Limpio fijo se califica como Red Pública de Infraestructuras, si bien, debido a la similitud entre los colores elegidos para su representación, no queda claro si se integra en la Red General o Local.

A la vista de lo anterior, conviene señalar que el Plan General debe calificar los terrenos ocupados por el punto limpio municipal Red Pública General de Infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los sectores en los que se proponga uso industrial cuenten con un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

2.19. Protección del paisaje

El Avance del Plan General incorpora un Estudio del Paisaje que analiza las condiciones de cada uno de los vacíos territoriales detectados, no transformados mediante actuaciones urbanizadoras, a los efectos de determinar criterios en relación con sus posibilidades de transformación. Dicho estudio identifica un total de siete unidades de paisaje, cuatro de las cuales se valoran con una calidad alta:



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

En este sentido, el Estudio de Paisaje que se incorpore en el Plan General debe analizar las afecciones producidas en el paisaje por la ordenación prevista, a los efectos de establecer medidas específicas de protección. Para ello, deberá tenerse en cuenta que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

2.20. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 22 de febrero de 2024 estima necesario incluir medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación:

- Respecto de la calidad del aire, se señala que, una herramienta fundamental será un Diagnóstico territorial por potencial afección de la población general, que permita determinar el área de influencia de cada plan con potenciales efectos adversos para la población, por disminución de la calidad del aire (emisiones de polvo y partículas sólidas suspendidas) por las operaciones y tránsito de camiones, estimada en función de las características topográficas y climáticas y la ubicación del emplazamiento. El inventario se referirá a la distancia de la instalación respecto a las zonas habitadas más próximas, actuales y previstas por el planeamiento urbanístico, y, especialmente, las referidas a los Establecimientos con población vulnerable.
- Respecto de las plagas urbanas se indica que, el documento ambiental deberá contemplar un Plan de Gestión de Plagas (PGP) durante la fase de ejecución de las obras, con medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia, fundamentalmente respecto a los indicadores residenciales y dotacionales identificados, así como la aplicación de MTDs o medidas de control



medio-ambiental para evitar la presencia y proliferación principalmente de flebotomos y reservorios, en especial la existencia de acúmulos incontrolados de residuos, puntos de agua en mal estado y lugares que les sirven de cobijo.

- Respecto de los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano se señala que, los nuevos ramales o instalaciones deberán cumplir con el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*.
- Respecto de los criterios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para riego se indica que, en el punto de entrega se deberá cumplir con los criterios establecidos en el *Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas* y disponer del correspondiente informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4, punto 3 de la citada normativa, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas para el riego si no se dispone del mismo.
- Respecto a los criterios sanitarios para el diseño de espacios libres, zonas verdes y mobiliario urbano se recomienda evitar ejemplares arbóreos con alta incidencia alérgica. Si finalmente se decidiera por la implantación de éstos será preciso que se lleve a cabo un programa de mantenimiento adaptado a la reducción de la producción de polen mediante poda tardía y/o elección de ejemplares con un tamaño regular que evite que las flores aparezcan, y por lo tanto disminuir la cantidad de grano de polen emitido en el aire. Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp (hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y acacia de albata (Mimosa, acacia, acacia francesa).

Por su parte, en la planificación del catálogo de mobiliario urbano deberán incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la población, como son olores, transmisión de enfermedades, etc., En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo en estas zonas verdes se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.

En relación a las fuentes ornamentales, fuentes transitables con o sin recirculación y sistemas de riego por aspersión en el medio urbano que pudieran implantarse, su diseño, control y mantenimiento deberá realizarse conforme al *Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la Legionelosis*.

- Respecto de la contaminación electromagnética se señala que, en las nuevas instalaciones eléctricas necesarias para los nuevos desarrollos, se deberá garantizar que se cumple las distancias mínimas de seguridad establecidas en la reglamentación de aplicación, al objeto de garantizar la protección de la salud de las personas que pudieran resultar potencialmente expuestas. En este sentido, se deberá garantizar que, en las parcelas futuras propuestas, se cumplen los criterios establecidos en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*. Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen establecimientos de uso público con población vulnerable.



- Respecto de la presencia de residuos peligrosos (amianto y suelos contaminados) se indica que, el municipio de Fuenlabrada está elaborando un censo de presencia de amianto en edificios de propiedad municipal y no municipal, destinados a actividades públicas, en el que además se incluyen criterios relativos a la planificación y gestión de su retirada. En este sentido sería útil la creación de un sitio o página Web municipal que ofrezca contenidos informativos en la materia.

En relación con los acopios conformados por escombros y residuos de obra localizados en sectores contemplados para el desarrollo de suelo residencial e industrial, se indica que para valorar, de forma fehaciente, la posibilidad y el riesgo existente para la futura población residente o usuaria de los terrenos afectados, se deberán realizar las investigaciones oportunas que garanticen la condición de inocuidad. En todo caso, se cumplirán la normativa vigente sobre suelos, atendiendo a la *Ley 7/2022 de Residuos de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y al *Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

- Respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales se considera que, la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida.
- Respecto de la planificación concurrente se considera necesaria la vinculación del Plan General con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y se aportan una serie de enlaces a documentación que puede resultar de interés.

2.21. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.8.2, tanto la Dirección General de Carreteras como la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señalan en sus correspondientes informes la necesidad de que el Plan General contenga un Estudio de Tráfico y Movilidad en las condiciones señaladas en los mismos.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, el Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid ha señalado en su informe de fecha 16 de diciembre de 2024 lo siguiente:

“(…) sería conveniente la realización de un estudio de movilidad de los nuevos desarrollos (...) al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público tanto urbano de conexión con Cercanías o Metro Sur como de transporte interurbano, con vistas a al progresivo decrecimiento en el uso del transporte privado.

El estudio debe contener también movilidad blanda dando parámetros urbanísticos para la reserva de espacio para carriles bici, vías peatonales, etc. Igualmente, debería bordar las previsiones e impactos relativos al tráfico de vehículos, así como los aspectos relacionados con la problemática del aparcamiento y sus posibles soluciones”.

En todo caso, se recuerda que, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad que se realice, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los



desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

2.22. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 6 de agosto de 2024 respecto a la protección frente a la contaminación lumínica, las cuales se resumen a continuación:

- El Plan General debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Para evitar la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, especialmente en las zonas en contacto con suelo rústico o protegido, los elementos lumínicos se instalarán siguiendo las siguientes indicaciones:
 - o Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
 - o No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
 - o Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
 - o Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

2.23. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.24. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable y de agua de riego, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

2.25. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

Conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.

Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes. En especial, debe analizarse el riesgo de inundación existente en el municipio, el cual ha sido puesto de manifiesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 31 de enero de 2024, cuyo contenido se recoge en el anterior apartado 2.16.

Finalmente, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

2.26. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.20 de este Documento de Alcance.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la



contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.27. Servidumbres aeronáuticas

De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa de fecha 5 de junio de 2024, dado que el municipio *“se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe (Madrid), establecidas por Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo (...) la ejecución de cualquier construcción, instalación, postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).”*

2.28. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo

El informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 5 de septiembre de 2024 realiza una valoración técnico-urbanística en la que recoge de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al art.33 de la LSCM). Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al art.43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada.

En cuanto a la justificación de dicho modelo elegido, se recuerda que cualquier ordenación urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el art.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el art. 3 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (TRLSRU).

Finalmente, cabe indicar que este modelo de crecimiento propuesto por el Avance deberá adaptarse al informe de impacto territorial que emita el Consejo de Gobierno conforme al art.56 de la LSCM, especialmente en lo relativo al número de viviendas y necesidad de suelos en los que se comporte o posibilite su paso de situación básica rural a la de urbanizada.

- En la clasificación y categorización del suelo, se deberá observar el cumplimiento de los art.14, 15 y 16 de la LSCM, en función de las cuales, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario que el Plan incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el art.21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación



básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que en cada caso se plantee (conforme al art.7 del TRLSRU).

- Se considera oportuno que en la redacción del Plan General se tengan en cuenta los objetivos de la Agenda Urbana Española, marco estratégico no normativo promulgado por el Estado para cumplir sus compromisos adquiridos en varios acuerdos internacionales (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y Agenda Urbana para la Unión Europea).

De sus objetivos estratégicos se considera oportuno significar el número 10, por el que se promueve entre otros conceptos, un planeamiento urbanístico más flexible para adaptarse a circunstancias rápidamente cambiables, y en lo posible, simplificado. Para ello, se alude a la remisión de la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo (más ágil y flexible en su modificación), y a un desarrollo reglamentario de toda aquella norma que pudiera rigidizar su aplicación (como pudiera ser aquella relativa a la urbanización, instalaciones, edificaciones y construcciones que, conforme al art.32 de la LSCM pudiera ser establecida mediante Ordenanza Municipal).

- Se sugiere evitar dentro de la normativa del Plan, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción del Plan, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia.

2.29. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

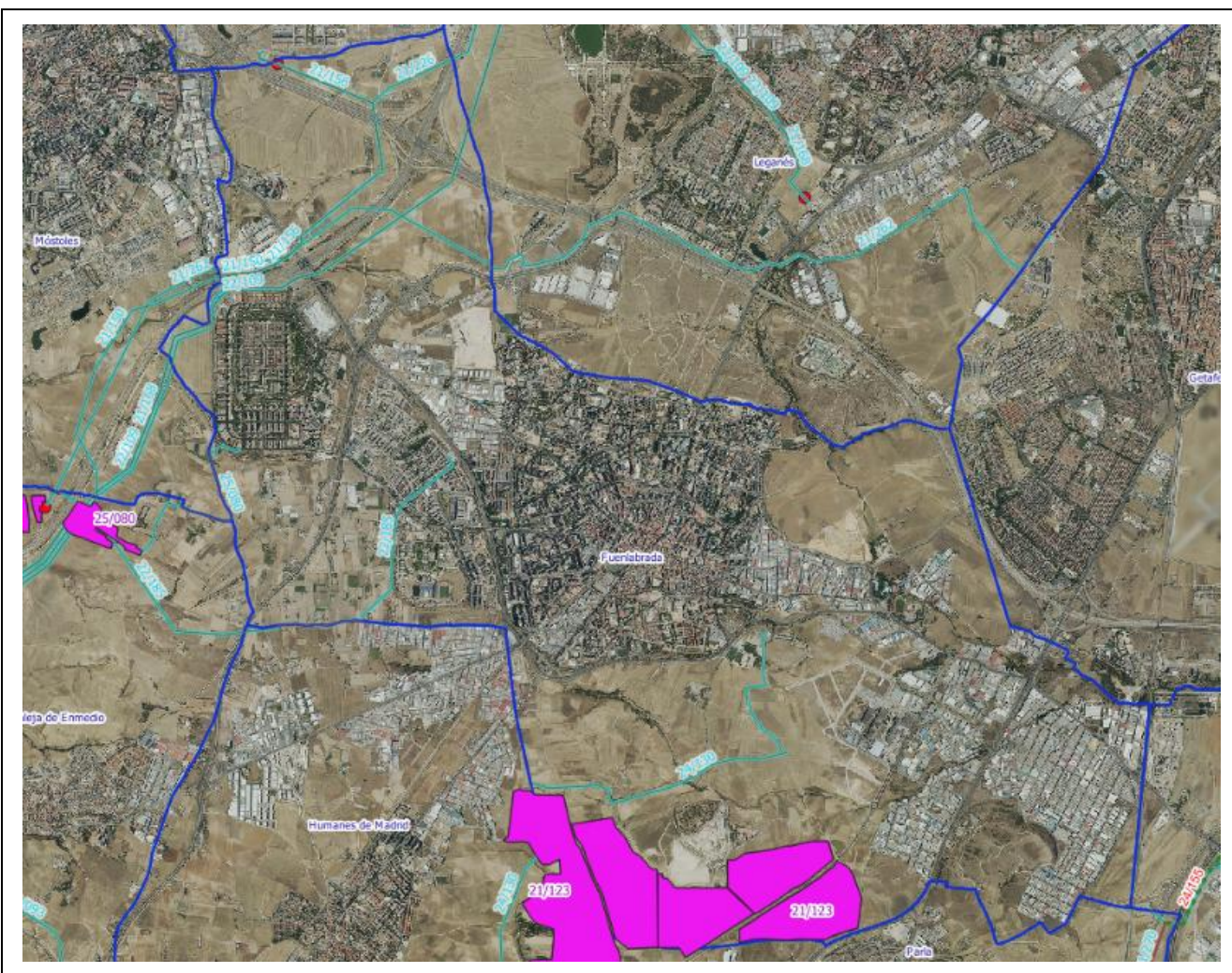
Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se ha observado que los siguientes Planes Especiales en tramitación afectan al término municipal de Fuenlabrada:

- Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto de las plantas solares fotovoltaicas e infraestructura de evacuación Albares, Cruz y La Vega de los términos municipales de Parla, Pinto, Torrejón de Velasco, Fuenlabrada, Humanes de Madrid, Torrejón de la Calzada, Griñón y Moraleja de Enmedio (SIA 21/123)
- Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto de la Planta Solar Fotovoltaica Gasset y su infraestructura de evacuación en los términos municipales de Humanes de Madrid, Griñón, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón (SIA 21/150)
- Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto Fotovoltaico Prado de Santo Domingo en los términos municipales de Serranillos del Valle, Batres, Griñón, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón (SIA 21/156)
- Plan Especial de Infraestructuras comunes de evacuación del nudo Leganés (PFOT-490) en los términos municipales de Cubas de la Sagra, Serranillos del Valle, Griñón, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Fuenlabrada y Leganés (SIA 21/168)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Plan Especial de Infraestructuras Proyecto Fotovoltaico Ventas del Batán (PFot-572 AC), en los términos municipales de Fuenlabrada, Leganés, Alcorcón, Pozuelo de Alarcón y Madrid (SIA 21/226)
- Plan Especial de Infraestructuras de la planta fotovoltaica “Guadarrama” e infraestructuras de evacuación del Proyecto de plantas fotovoltaicas “Buenavista”, en los términos municipales de Serranillos del Valle, Griñón, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Fuenlabrada, Leganés y Getafe (SIA 21/262)
- Plan Especial de Infraestructuras de evacuación L/220 kV DC “SE Cedillo”-apoyo final DC, L220 kV SC Apoyo final DC-SE “Leganés” y L220 kV SC Apoyo final DC-SE “La Fortuna”, en los municipios de Cubas de la Sagra, Serranillos del Valle, Griñón, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Fuenlabrada y Leganés (SIA 22/109)
- Plan Especial de Infraestructuras de evacuación de la planta fotovoltaica El Casar en los municipios de Serranillos del Valle, Griñón, Moraleja de Enmedio, Humanes de Madrid y Fuenlabrada (SIA 22/185)
- Plan Especial de Infraestructuras de la planta solar fotovoltaica Valdehigueras Solar y su línea eléctrica subterránea de evacuación en los términos municipales de Moraleja de Enmedio, Fuenlabrada y Móstoles (SIA 25/080)



La documentación relativa a los citados Planes Especiales, así como los correspondientes Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

2.30. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta para la elaboración de las normas urbanísticas las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.

2.31. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en el presente Documento de Alcance, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiendo ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.



Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tago (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamiento de Alcorcón
- Ayuntamiento de Getafe
- Ayuntamiento de Humanes de Madrid
- Ayuntamiento de Leganés



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1259294054049923918718

- Ayuntamiento de Moraleja de Enmedio
- Ayuntamiento de Móstoles
- Ayuntamiento de Parla
- Ayuntamiento de Pinto
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Metro de Madrid S.A
- Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2025.11.26 18:35

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259294054049923918718**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DE PLAN GENERAL	1
1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL EXPEDIENTE ACTUAL (SIA 23/188)	1
1.3. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	2
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	7
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	8
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	12
1.6.1. Planeamiento vigente	12
1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone	18
1.6.3. Alternativas de Planeamiento	19
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO	20
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	31
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	32
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	32
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	36
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	37
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	37
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	40
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	40
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	51
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	54
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	55
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	55
2.8.1. Infraestructuras eléctricas	55
2.8.2. Infraestructuras viarias	56
2.8.3. Infraestructuras ferroviarias	60
2.8.4. Infraestructuras de telefonía	60
2.8.5. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas	60
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	60
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	61
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	62
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	64
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	66
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	66
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	69
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	76
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	78
2.18. RESIDUOS	79
2.19. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	80
2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD	81
2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD	83
2.22. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	84
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	84
2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	85
2.25. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS. RIESGOS ASOCIADOS AL PLANEAMIENTO	85
2.26. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	85
2.27. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	86
2.28. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	86
2.29. OTRAS CONSIDERACIONES	87
2.30. NORMATIVA URBANÍSTICA	89
2.31. VIGILANCIA AMBIENTAL	89
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	90
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN	90
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	92
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	93

