



Entidad promotora: I.CINCO S.A

## PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 FUENLABRADA AVANCE

MEMORIA

DICIEMBRE 2025



C. ANDRÉS + LL.MASÍA S.L.P.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	1/111



**ÍNDICE**

**ÍNDICE**..... I

**1. ANTECEDENTES**..... 3

**2. OBJETO Y ENTIDAD PROMOTORA** ..... 4

**MEMORIA DE INFORMACIÓN** ..... 5

**3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN** ..... 5

**4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR** ..... 5

    4.1 ENCUADRE TERRITORIAL ..... 5

    4.2 ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN ..... 6

**5. PLANEAMIENTO VIGENTE** ..... 8

    5.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PGOU DE FUENLABRADA ..... 8

        5.1.1 *Ámbito del Sector*..... 11

        5.1.2 *Redes generales* ..... 11

        5.1.3 *Edificabilidad máxima*..... 11

    5.2 PLANEAMIENTO MUNICIPIO COLINDANTE: PGOU DE MÓSTOLES ..... 11

    5.3 LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA..... 13

    5.4 OTROS PLANES. PLAN INDUSTRIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2020-2025 ..... 14

**6. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN** ..... 14

    6.1 DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID ..... 14

**7. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO** ..... 18

    7.1 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO..... 18

    7.2 TOPOGRAFÍA..... 18

    7.3 HIDROGRAFÍA ..... 18

    7.4 USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN EXISTENTE ..... 19

    7.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ..... 19

    7.6 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO EXISTENTES ..... 20

    7.7 AFICCIONES Y RIESGOS AMBIENTALES ..... 21

**MEMORIA DE ORDENACIÓN** ..... 22

**8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS PARA EL SECTOR** ..... 22

    8.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS ..... 22

    8.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA ..... 24

**9. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA** ..... 25

**10. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN** ..... 26

    10.1 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS ..... 26

        10.1.1 *Uso global* ..... 26

        10.1.2 *Condiciones específicas de regulación de los usos*..... 26

    10.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO UNITARIO..... 26

    10.3 RED DE EQUIPAMIENTO: ESPACIOS LIBRES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES VINCULANTES ..... 27

        10.3.1 *Redes locales vinculantes*..... 28


        10.3.2 *Carácter de las Redes locales vinculantes*..... 28

    10.4 RED DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN ..... 29

        10.4.1 *Red viaria* ..... 29

    10.5 RED DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS ..... 31

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	2/111	

10.5.1	Red de abastecimiento de agua.....	31
10.5.2	Red de saneamiento .....	31
10.5.3	Red de energía eléctrica.....	33
10.5.4	Red de comunicaciones.....	33
10.6	FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU-1.....	34
<b>11.</b>	<b>DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....</b>	<b>36</b>
<b>12.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>36</b>
<b>13.</b>	<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....</b>	<b>37</b>
13.1	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	37
13.2	OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS .....	37
13.3	CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO .....	37
13.4	CONDICIONES TEMPORALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	37
<b>14.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD DEL MODELO ADOPTADO.....</b>	<b>37</b>
<b>15.</b>	<b>ACREDITACIÓN DE LA INICIATIVA.....</b>	<b>38</b>
	<b>ANEJO 1. FICHAS DE PARCELAS CATASTRALES .....</b>	<b>40</b>
	<b>ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN DE ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD.....</b>	<b>47</b>

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	3/111



## 1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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



Ámbito de actuación. Año 2005



Topografía del ámbito. Año 2022

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	4/111	

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


La nueva ordenación contempla, como punto de partida, la restitución del cauce a su estado original, habiéndose iniciado por parte de la propiedad las acciones correspondientes ante la CHT para acometer las obras correspondientes.

## 2. OBJETO Y ENTIDAD PROMOTORA

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

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	5/111	

## MEMORIA DE INFORMACIÓN

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

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

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

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

### 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

#### 4.1 ENCUADRE TERRITORIAL

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

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

Aunque se localiza limítrofe con un polígono industrial del municipio de Móstoles, no existe la posibilidad de conexión viaria con este, debido a los fuertes desniveles topográficos que se producen entre ambos municipios y a la ausencia de previsiones en este sentido por parte del municipio vecino que ha desarrollado su tejido industrial al margen del nuevo polígono.



Localizaciones de los usos industriales, corredor sur metropolitano

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	6/111	

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

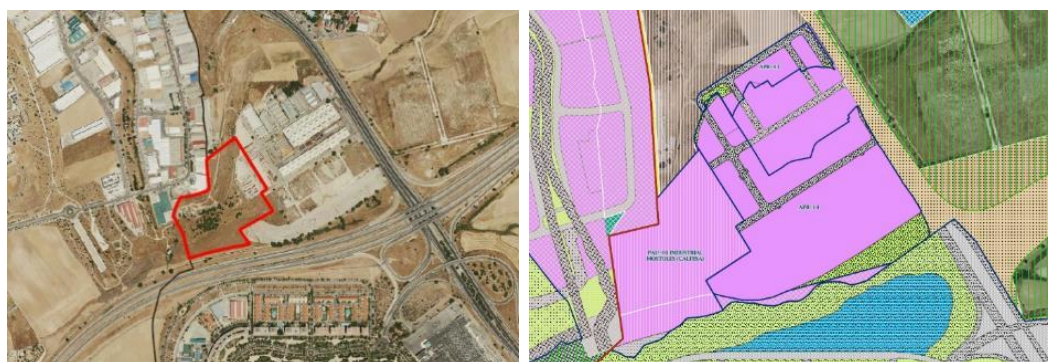
#### 4.2 ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

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

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



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



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


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	7/111	

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

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

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	8/111	

## 5. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 5.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PGOU DE FUENLABRADA

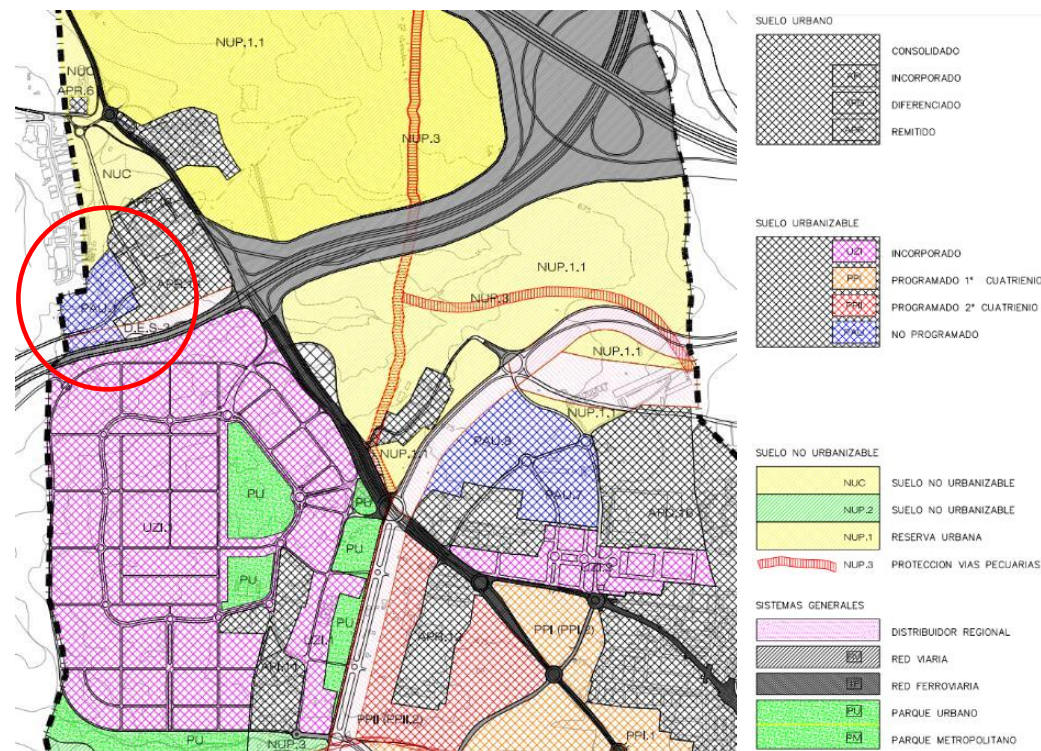
El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada aprobado en 1999 clasifica el suelo en urbano, urbanizable (programado, no programado, incorporado) y no urbanizable (común, con protección urbanística, con protección agropecuaria y medioambiental, con protección de vías pecuarias).

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

Se delimitan 9 sectores de suelo urbanizable no programado: 5 de uso Industrial; 2 de uso Industrial y Actividades Terciarias; 1 de uso Dotacional, Servicios Terciarios, Residencial; y 1 con uso Servicios Terciarios, Industrial y Dotacional.

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

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



Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, 1999

### PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	9/111



El documento del Plan General establece unas determinaciones concretas para su desarrollo que figuran en las siguientes fichas:

160

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA**

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION**

NOMBRE: Industrial Móstoles (Calfersa) CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación urbanística (PAU)	HOJA DE PLANO 1:2000 8,9	<b>SUNP</b> Código <b>PAU-1</b>
--	--------------------------	---------------------------------------

**DATOS BASICOS**

SUPERFICIE (m2) (S <sub>T</sub> =b+c) TOTAL (S <sub>T</sub> ) 85.126 m2. SIN S.G. (b) 67.200 m2. S.G.INTERIORES (c) 17.926 m2.
--

**OBJETIVOS**

Compleción del polígono industrial existente, integrándolo y reequipándolo (dotaciones, servicios)

**CONDICIONES PARA SU PROGRAMACION Y GESTION**

**CONDICIONES GENERALES:** Serán a cargo del sector los costes de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998 de 13 de Abril) y las previsiones contenidas en el Programa de Actuación. En concreto, constituye obligación del sector asumir en la proporción que le correspondiera la financiación de las Infraestructuras Hidráulicas necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo, conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II.

**CONDICIONES PARTICULARES:** De conformidad con lo previsto en la Ley 10/91 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente se requiere la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental en la forma establecida en la citada ley.

**CARACTER DE LA ACTUACION:** Privada Concertación con privados

**USOS Y EDIFICABILIDADES**

USO CARACTERISTICO: Industrial  
USOS INCOMPATIBLES: Residencial, comercial en grandes superficies  
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): 0,20  
AREA DE REPARTO: Sector en SUNP PAU.1 + S.G. adscritos

**OBSERVACIONES**

Engloba el SG INTERIOR DES-3 I

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 35747/24

29 MAR 1939

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO

Resolución 124/897 de 12/11/2024

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA


COMUNIDAD DE MADRID

29 MAR 1939

INFORMADO

OTENEO INFORME

PLAN DE SECTORIZACION PAU-1 DE FUENLABRADA

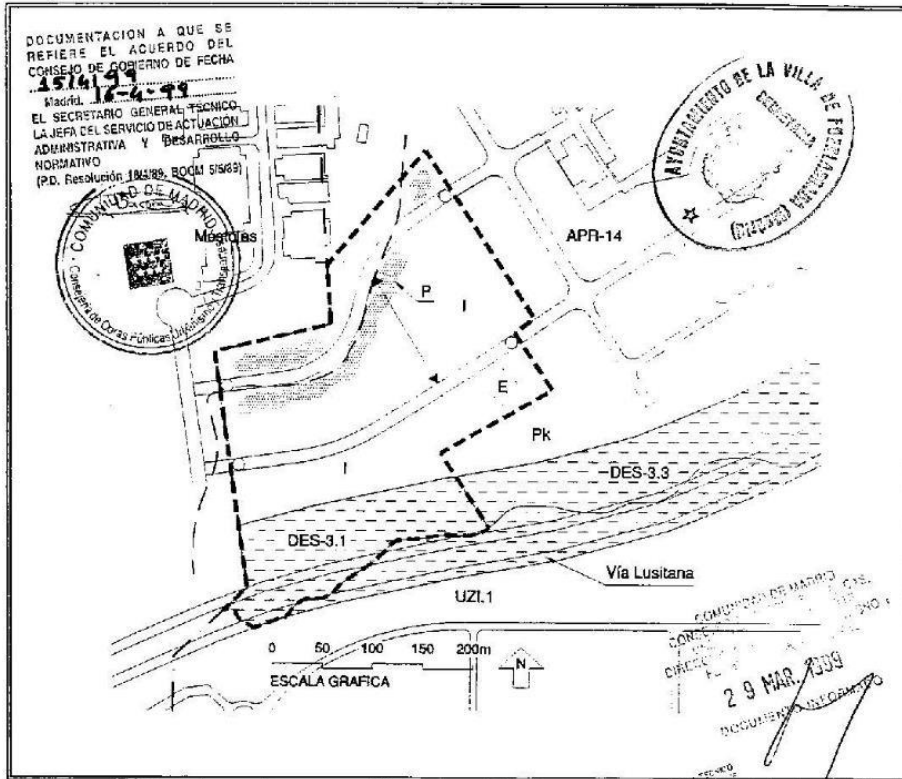
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Página	10/111	

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA**

**CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION**

NOMBRE: Industrial Móstoles (Calfersa) CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística (PAU)	HOJA DE PLANO 1:2000 8,9	<b>SUNP</b> Código <b>PAU-1</b>
--	--------------------------	---------------------------------------

**ESQUEMA DE ORDENACION:**



**SIMBOLOGIA**

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA**

<ul style="list-style-type: none"> <li> Vialio vinculante</li> <li> Vialio con traza no vinculante</li> <li> Areas verdes públicas</li> </ul>	Conexión vialia con polígono Fuensanta (Móstoles) V1. Cua verde s/Barranco Cura ó canalización (P). Localización preferente de equipamiento E en contacto con equipamiento y aparcamiento Alía y en continuidad con uso industrial/comercial en construcción del APR.14 Compleción de Trama Industrial (I).
---	--

PLAN DE SECTORIZACION PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	11/111



### 5.1.1 Ámbito del Sector

Cabe señalar que el ámbito del PAU-1 señalado en los planos y fichas del Plan General es ligeramente diferente al delimitado en el presente Plan de Sectorización. La variación del límite fijado en el PGOU se debe a una serie de hechos:

- El desarrollo y ejecución del polígono industrial identificado como PP-10 en Móstoles que recoge una divisoria entre ambos términos municipales diferente a la de Fuenlabrada.
- La construcción de la carretera radial R-5, identificada en el PGOU de Fuenlabrada como DES-3.1, cuyos terrenos fueron expropiados por el Ministerio de Fomento y las obras fueron ejecutadas, terrenos que se excluyen del sector.

En consecuencia, este documento de Plan de Sectorización recoge un límite oeste diferente del que aparece en el Plan General, límite acordado entre los dos municipios afectados (Móstoles – Fuenlabrada), según Decreto del Consejo de Gobierno, de fecha 17 de mayo de 2016, publicado en el BOCM (Nº 118, de 19 de mayo de 2016), coincidente con el límite que aparece en el Plan Parcial PP-10 de Móstoles.

También se recoge un nuevo límite sur del sector, tomando como tal el límite de los terrenos expropiados con las obras de la carretera R-5.

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

### 5.1.2 Redes generales

El Plan General de Fuenlabrada, al no estar adaptado a la Ley 9/2001, no diferencia entre redes generales y redes supramunicipales, asignando los siguientes sistemas generales:

#### PAU-1

- Sistemas generales interiores: 17.926 m<sup>2</sup> (DES-3.1)
- Sistemas generales exteriores: No tiene

Los sistemas generales interiores asignados corresponden al distribuidor regional viario DES-3.1, ya ejecutado, superficie que de acuerdo con el Ayuntamiento de Fuenlabrada se excluye del ámbito final del sector.

La Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 y modificaciones, no prevé la cesión de suelo destinado a redes generales y en sectores de suelo urbanizable con uso industrial.

### 5.1.3 Edificabilidad máxima


El Plan General de Fuenlabrada establece en la ficha del PAU-1 un coeficiente de edificabilidad máxima para el sector de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin embargo, hay que precisar que, en el marco de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.4, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, siendo en este caso de 0,536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalentes a metros cuadrados edificables de uso industrial por cada m<sup>2</sup>, al ser aquel el uso característico para el conjunto de los sectores incluidos en el primer cuatrienio; pudiendo ajustarse la edificabilidad siempre que se mantenga el aprovechamiento en los márgenes fijados.

El establecimiento del índice de edificabilidad por parte del PGOU, plan no adaptado a la legislación urbanística, no es una determinación vinculante, ya que la legislación vigente no lo contempla como una determinación propia del plan general, según los artículos 43, 44 y 45 de la Ley 2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

## 5.2 PLANEAMIENTO MUNICIPIO COLINDANTE: PGOU DE MÓSTOLES

Por otro lado, dada la situación de borde del sector con el término municipal de Móstoles, es de interés realizar un análisis de la ordenación y clasificación prevista en este municipio con la finalidad de integrar la ordenación en el tejido industrial existente, llevar a cabo una conectividad precisa, consolidar una infraestructura verde

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	12/111	

coherente vinculada a elementos naturales o valores ambientales, o evitar situaciones de incompatibilidad entre planeamientos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles aprobado en 2009 clasifica los terrenos colindantes al sector como urbano consolidado con calificación para uso productivo abarcando el Polígono Industrial de "Fuensanta".



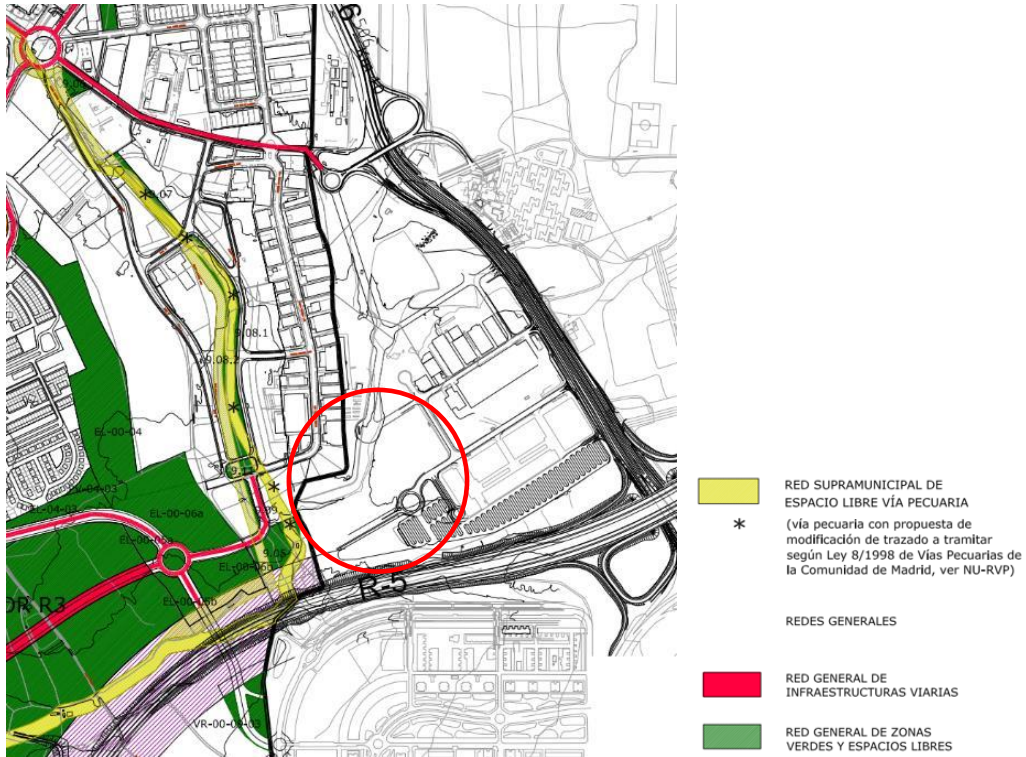
Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, 2009

Cabe destacar la reserva de suelo vinculado al trazado de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera" y paralelo al arroyo de la Reguera que atraviesa el Polígono de "Fuensanta" como un eje verde estructurante norte-sur que vertebrará el ámbito delimitado por el PP-10.

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	13/111





Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, 1999

### 5.3 LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE FUENLABRADA

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

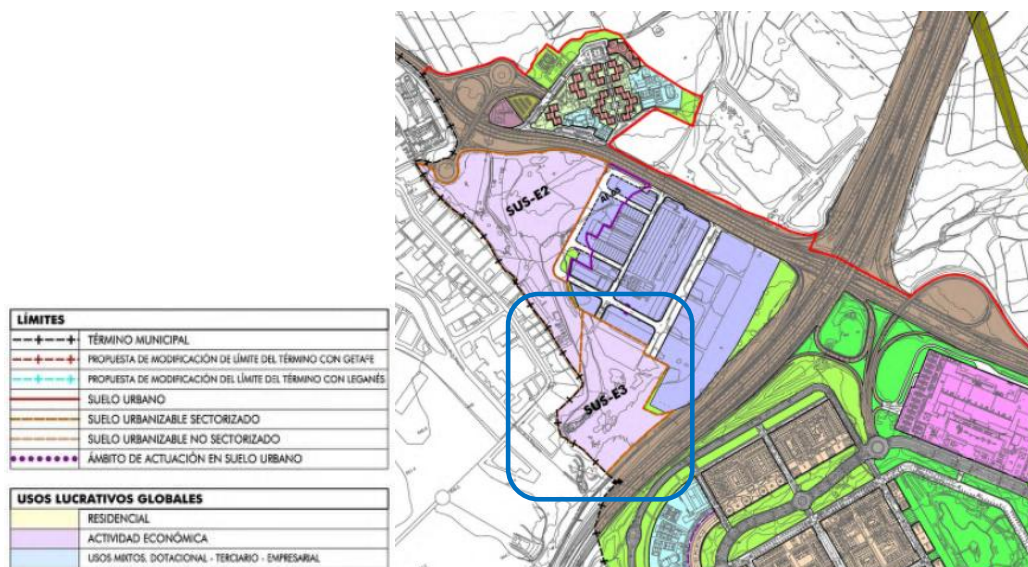
Contempla la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, ocupando todo el vacío existente entre el suelo urbano industrial ya consolidado y el que se encuentra en ejecución con el límite del municipio de Móstoles, en continuidad con el Polígono de la Fuensanta de este municipio. Los sectores delimitados son: SUS-E2 y SUS-E-3.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	14/111





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

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

#### 5.4 OTROS PLANES. PLAN INDUSTRIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2020-2025

El Plan Industrial 2020-2025 recoge el análisis, diagnóstico, reflexión estratégica y planificación de las actuaciones del gobierno autonómico en materia de Política Industrial. De esta manera se constituye como guía para estructurar y coordinar los retos de la promoción industrial y generar las condiciones adecuadas que refuercen el ecosistema industrial madrileño, con una orientación al incremento de la competitividad de las industrias hacia la I+D+i, la especialización y la internacionalización.

Entre las líneas estratégicas, el Plan destaca la necesidad de incorporarse a las cadenas de valor global, apoyando la integración de los sectores económicos (*la industria*) en las estrategias europeas de especialización inteligente, potenciando su crecimiento e internacionalización, y la generación de oportunidades de negocio a través del acceso a redes regionales, nacionales e internacionales.

Se trata de un plan complejo y ambicioso con el que la presente iniciativa se integra plenamente ya que la completación de la pieza industrial donde se inserta contribuirá sin duda al reforzamiento de las redes nacionales e internacionales del mercado logístico.

### 6. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

#### 6.1 DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Los terrenos englobados en el ámbito delimitado están clasificados en el planeamiento urbanístico municipal – PGOU/99- como suelo urbanizable no programado, al respecto la **Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico del suelo** establece:

*c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.*

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	15/111	

urbanizar del Municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley.

No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

Así pues, se le aplica el régimen del suelo urbanizable no sectorizado. Sobre la zona noroeste se delimita un sector y se redacta el correspondiente Plan de Sectorización que es el objeto de este documento.

El Plan de Sectorización se redacta con arreglo a las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.


El artículo 44 relativo a la función de los Planes de Sectorización establece:

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

El artículo 45 relativo al contenido sustantivo del Plan de Sectorización establece:

1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:
  - a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
  - b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
  - c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.
2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:
  - a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
  - b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
  - c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.
  - d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	16/111	

independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:
  - a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.
  - b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.
  - c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.
4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:
  - a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.
  - b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.
  - c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.
  - d) Cuantas otras contraprestaciones asuman libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.
5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

El presente Plan de Sectorización formalizará su contenido con la documentación exigida en el artículo 46 de la Ley 9/2001.

Respecto al procedimiento de aprobación de los Planes Sectoriales, el artículo 58 de la Ley 9/2001 establece:


PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	17/111



1. El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.
2. El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional lo serán referidos a todos los documentos tramitados conjuntamente, de conformidad con lo señalado en el número anterior.

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	18/111	

## 7. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

### 7.1 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

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

### 7.2 TOPOGRAFÍA.

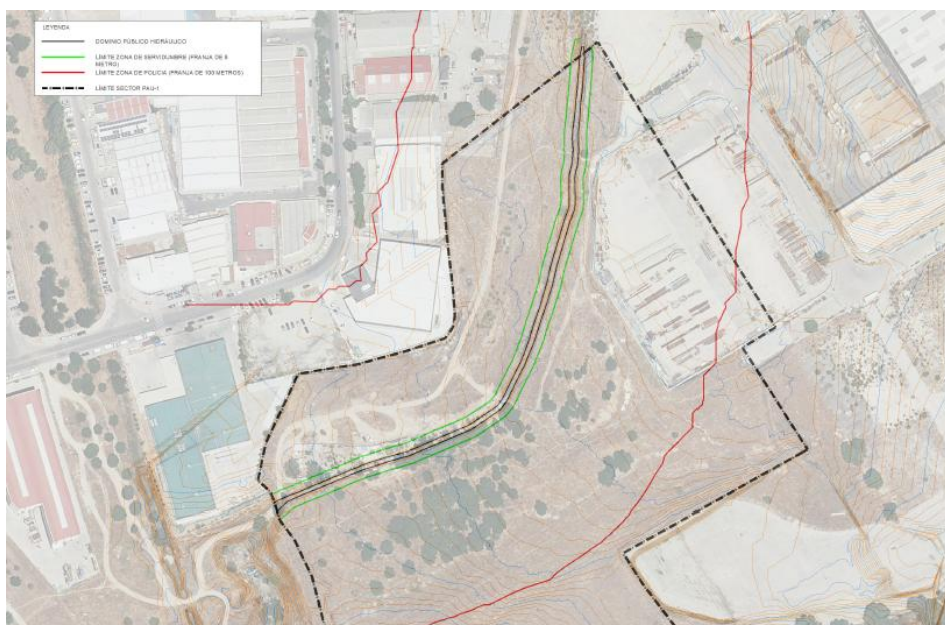
Con una altitud media que oscila entre los 645 y los 652 m.s.n.m., la zona de actuación se inserta en un entorno global de topografía suave, eminentemente plano con ligeras pendientes hacia el sureste.

### 7.3 HIDROGRAFÍA

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

De este modo, el cauce fluvial del arroyo de Valdetocinos conforma el dominio público hidráulico y por tanto sometido a las zonas de servidumbre y policía conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

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



Nueva delimitación del dominio público hidráulico y zonas de protección.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	19/111	

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

#### 7.4 USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN EXISTENTE

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



Vistas hacia el Polígono Industrial “Callfersa”



Vistas hacia el frente industrial de Móstoles

#### 7.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

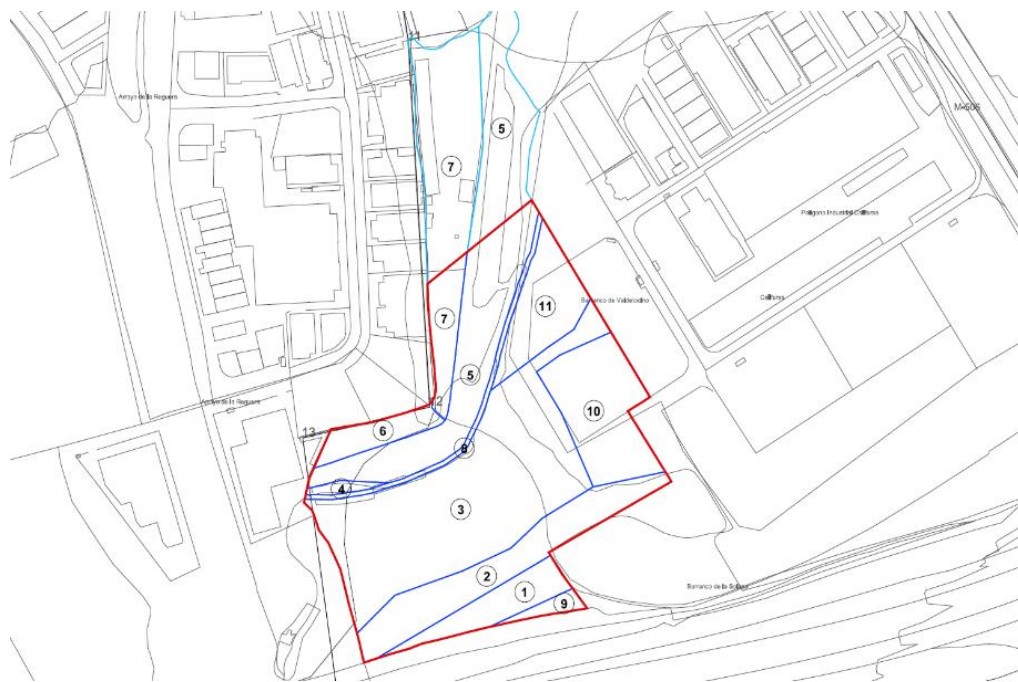
La estructura de la propiedad del ámbito objeto de ordenación se compone de las siguientes parcelas rústicas, sitas en el término municipal de Fuenlabrada (Madrid), parcelas números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 32, 35, 37 y 42, así como la parcela correspondiente al dominio público del arroyo Valdetocino, todas ellas del Polígono 22 de Rústica.

Sus referencias catastrales son las siguientes:

1	28058A02200003	7	28058A02200042
2	28058A02200004	8	28058A02209002 (arroyo)
3	28058A02200005	9	28058A02200032
4	28058A02200006	10	28058A02200035
5	28058A02200007	11	28058A02200037
6	28058A02200008		

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	20/111	



Estructura de la Propiedad

### 7.6 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO EXISTENTES

Las infraestructuras del área que se acota con el nuevo sector vienen determinadas por las existentes en los polígonos colindantes junto a los que se asienta: Polígono urbano Callfersa y polígono Alúa: red de abastecimiento, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas; y las previsiones contenidas en el Plan Especial correspondiente al APR-13.

Las redes existentes discurren por las Calles de los Metalúrgicos y Herreros entre otras, cuya conexión-prolongación se producirá a través del nuevo polígono.

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

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

El barranco de Valdetocino cruza bajo la carretera M-506, a través de 4 tubos de hormigón, de 80 cm de diámetro, y con una pendiente de 0,3 %. El caudal que permite pasar esta disposición es de 2.832 l/s. Este caudal es superior al estimado para la avenida con período de retorno de 500 años, que solo sería de unos 900 l/seg (la cuenca vertiente es muy pequeña, no llega a 25 ha).

El Plan Especial del APR-13, de fecha febrero 2007, prevé la canalización de este barranco, entubándolo y desviándolo de su trazado original, para colocarlo bajo un vial. La propuesta de canalización es mediante un ovoide de 100/150, con una pendiente media del 1,37%. Esta canalización tiene una capacidad de evacuación de 4.161,96 l/seg, superior a la que necesita para evacuar el caudal del barranco que pasa bajo la carretera M-506 más las pluviales generadas en el ámbito, permitiendo al final del ámbito, un vertido de 3 m3/seg.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	21/111



Al respecto hay que señalar que este polígono no se ha llegado a desarrollar, siendo criterio de la Confederación Hidrográfica del Tajo el mantenimiento del cauce natural del Arroyo, no teniendo en cuenta por tanto las previsiones al respecto contenidas en el PERI del APR-13.

### 7.7 AFECCIONES Y RIESGOS AMBIENTALES

El ámbito carece de la presencia de espacios sometidos a ningún régimen ambiental. No se detecta la presencia de:

- Hábitats de interés comunitario recogidos en la Directiva Europea 92/43/CEE de Hábitats.
- Montes de régimen especial declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados según a la Ley 16/1995.
- Áreas protegidas conforme la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como tampoco ninguna figura de protección de ámbito regional ni ninguna otra figura que reconozca valor ambiental de ningún tipo.
- Vías pecuarias en su interior. Las más cercanas son la Vereda de Fuencarral y el abrevadero del Barranco de la Reguera en el término municipal de Móstoles.
- Riesgo de inundación según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables no se reconoce en el ámbito zonas con riesgo de inundación.
- Zona vulnerable a la contaminación por nitratos conforme la Directiva 91/676/CE.
- Riesgo de incendio según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Riesgo sísmico según el Mapa de Peligrosidad Sísmica de España para un período de retorno de 500 años, elaborado por el Instituto Geológico y Minero en el año 2002, el ámbito presenta una intensidad de riesgo sísmico de intensidad menor de VI según la EMS-98.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	22/111



## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS PARA EL SECTOR

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

#### 8.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

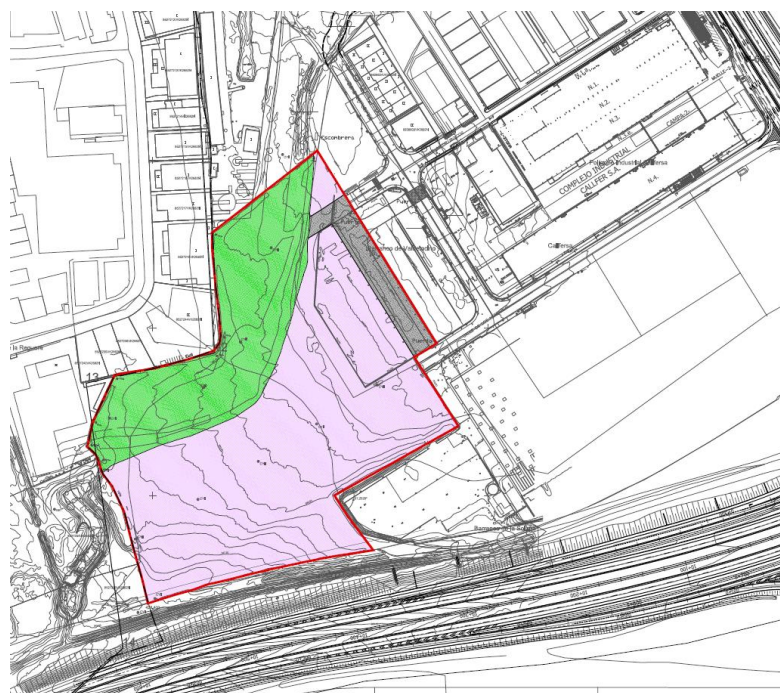
##### Alternativa 0

Esta alternativa de no actuación supondría conservar en su estado original los terrenos englobados dentro del ámbito delimitado, dejando un vacío residual entre el polígono industrial consolidado de Móstoles y el tejido industrial que desde hace años se desarrolla al suroeste de la carretera M-506.

La alternativa carece de interés ya que va en contra del objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, que prevé el desarrollo industrial de todos los terrenos al oeste de la M-506 e invalidaría la oportunidad para el municipio de contar con un polígono acabado que remate dignamente el tejido industrial actual.

##### Alternativa 1

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



Alternativa 1. Esquema de ordenación

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	23/111



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

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

**Alternativa 2**

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

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

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



**Alternativa 2: Esquema de ordenación**

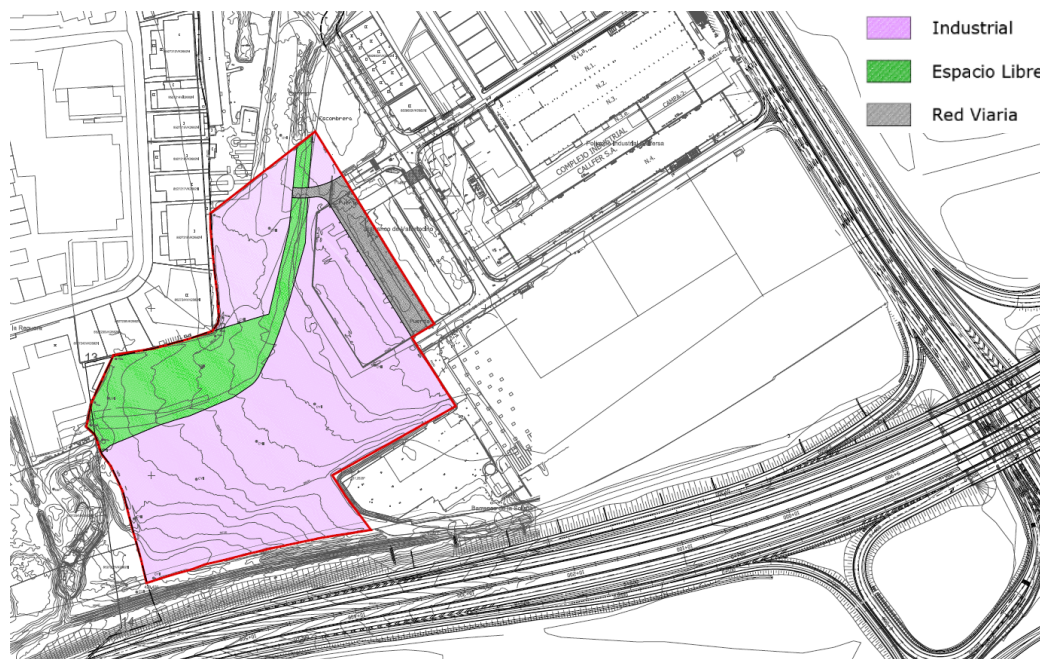
**Alternativa 3**

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	24/111	



Alternativa 3: Esquema de ordenación

## 8.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA

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

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

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

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

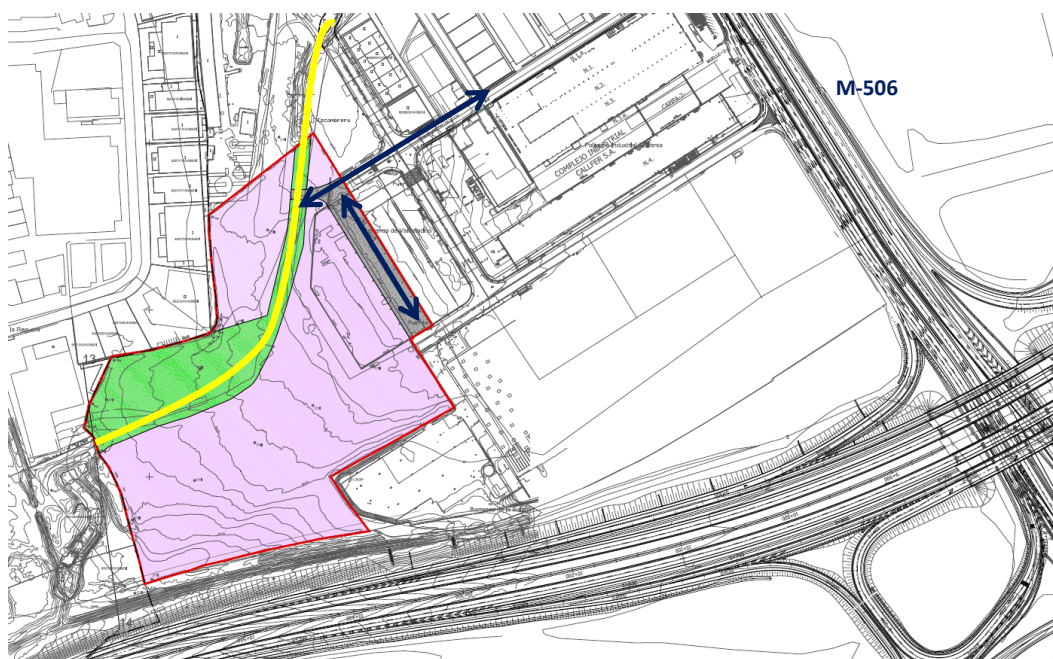
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	25/111	

## 9. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### Accesibilidad y ordenación estructurante

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

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



Propuesta de ordenación estructurante

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	26/111	

## 10. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

### 10.1 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

#### 10.1.1 Uso global

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

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

#### 10.1.2 Condiciones específicas de regulación de los usos

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

### 10.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO UNITARIO

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

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

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

El Plan General de Fuenlabrada establece el mismo aprovechamiento tipo para las dos áreas de reparto que delimita, debidamente ponderadas, áreas de reparto que se corresponden con los sectores que se desarrollarán en cada uno de los dos cuatrienios.

Así, se establece para los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio, incluido el suelo de los sistemas generales adscritos al mismo, un aprovechamiento tipo de 0,536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalentes a metros cuadrados edificables de uso industrial por cada m<sup>2</sup> al ser aquel el uso característico para el conjunto de los sectores incluidos en el primer cuatrienio.

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

#### Índice de Edificabilidad

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

#### Coefficiente de ponderación

El PGOU fija para el suelo urbanizable programado los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos establecidos sobre la base de precios medios en el mercado inmobiliario de Fuenlabrada:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	27/111



	Primer Cuatrienio	Segundo Cuatrienio
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	1,250	0,666
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	1,687	0,90
Vivienda Libre (*)	1,875	<b>1,00</b>
Industria (**)	<b>1,00</b>	0,533
Terciario	1,875	1,00
Comercial	1,875	1,00
Dotacional Privado	1,687	0,90

(\*) *Uso característico del Segundo Cuatrienio*

(\*\*) *Uso característico del Primer Cuatrienio*

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

Uso	Coficiente de ponderación (Cp) uso característico vivienda libre	Coficiente de ponderación (Cp) uso característico industrial
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	0,666	1,25
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	0,90	1,687
Vivienda Libre	1,00	1,8756
Industria	0,533	1,00
Terciario	1,00	1,875
Comercial	1,00	1,875
Dotacional Privado	0,90	1,687

#### Área de reparto

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

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

#### Aprovechamiento unitario del sector

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

### 10.3 RED DE EQUIPAMIENTO: ESPACIOS LIBRES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES VINCULANTES


El Plan General asigna como sistema general interior el ámbito delimitado en el PAU-1 como corredor DES-3.1 de 17.926 m<sup>2</sup> (Carretera estatal R-5) que comprende una franja de terrenos interior al sector donde previsiblemente debía desarrollarse el trazado de la carretera.

En la actualidad, la citada carretera ya ha sido ejecutada por parte del Ministerio de Fomento, que expropió en su día los terrenos necesarios para su construcción.

La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid no prevé la cesión de suelo destinado a redes generales y a redes locales en sectores de suelo urbanizable con uso industrial.

No obstante, según se establece en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana vigente para el PAU-1, se prevén los sistemas de infraestructuras necesarios para la conexión de la ampliación del polígono con las redes

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

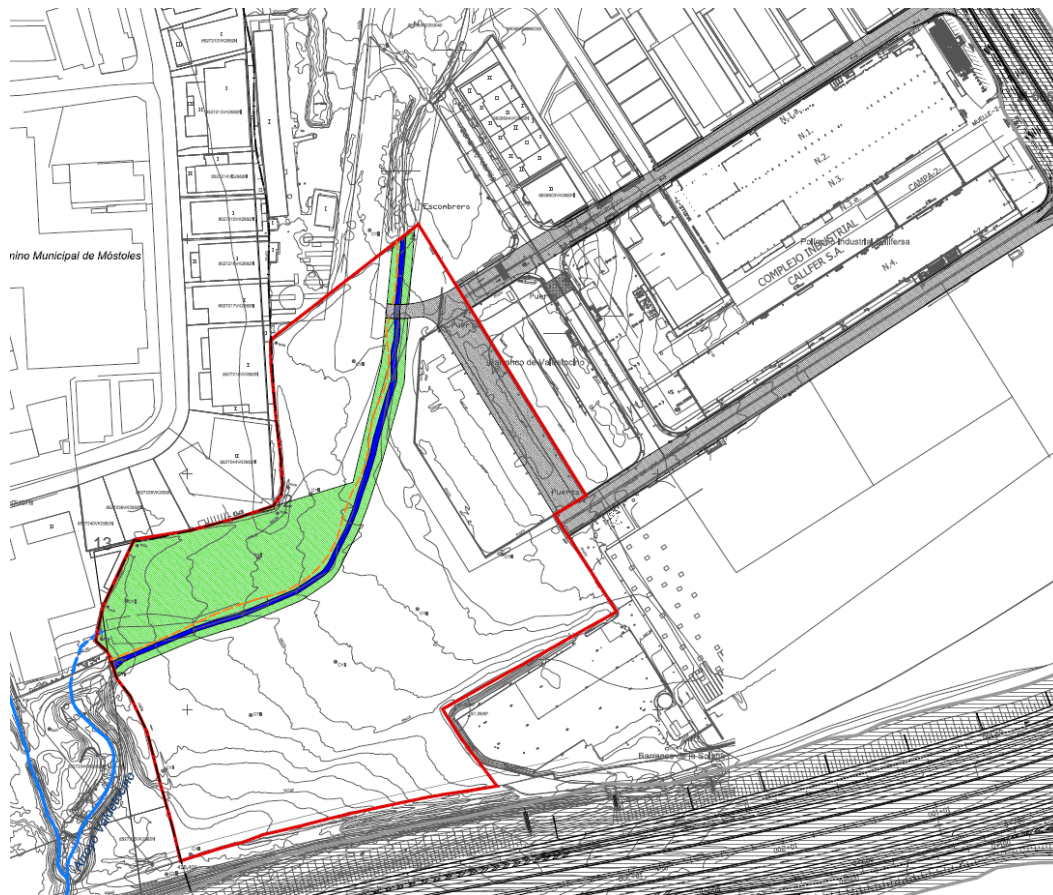
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	28/111	

de infraestructuras y servicios estructurantes del municipio, tanto en lo relativo al transporte como a las infraestructuras de servicio, de forma que se garantice la integración de la industria logística en el sistema municipal y comarcal de la red de comunicaciones viarias (nudos de acceso y conexión con la autovía M-506), y de las redes de infraestructuras sociales y energéticas y de servicios urbanos.

### 10.3.1 Redes locales vinculantes

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

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



Delimitación de Redes Locales vinculantes en el Sector

### 10.3.2 Carácter de las Redes locales vinculantes

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

La zona reservada a red local de espacios libres del polígono se concibe como pieza singular con identidad propia que sirve para absorber la impronta visual generada con los movimientos de tierra del polígono limítrofe de Móstoles, en la zona noroeste del sector, en la confluencia con la Vereda, y dotan al enclave de una calidad

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	29/111	

ambiental singularizada, sirviendo ocasionalmente como zonas donde se pueden desarrollar actividades de esparcimiento, descanso y recreo.

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

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

#### 10.4 RED DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

##### 10.4.1 Red viaria

El diseño viario propuesto articula el acceso y la movilidad para el sector y viene a completar la trama existente con el polígono colindante.

Para ello, se plantea la prolongación de la Calle Herreros y C/ Metalúrgicos, conformando un espacio industrial que pueda acoger actividades semejantes a las desarrolladas en las parcelas colindantes, dando continuidad a la zona verde que tiene como eje el cauce del Arroyo Valdetocino, que se vincula con los espacios libres del polígono adyacente, previendo accesos peatonales y continuidad con ésta.

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

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

Dada la configuración topográfica del ámbito, con pendientes máximas en torno al 1,3% en dirección noreste-sureste, no se esperan movimientos de tierra significativos para la ejecución del vial, que seguiría en gran medida el perfil del terreno.


El vial proyectado está definido gráficamente en los planos, la calzada es bidireccional, con bandas de aparcamiento a cada lado. Las aceras tienen un mínimo de 2,0 m de anchura.

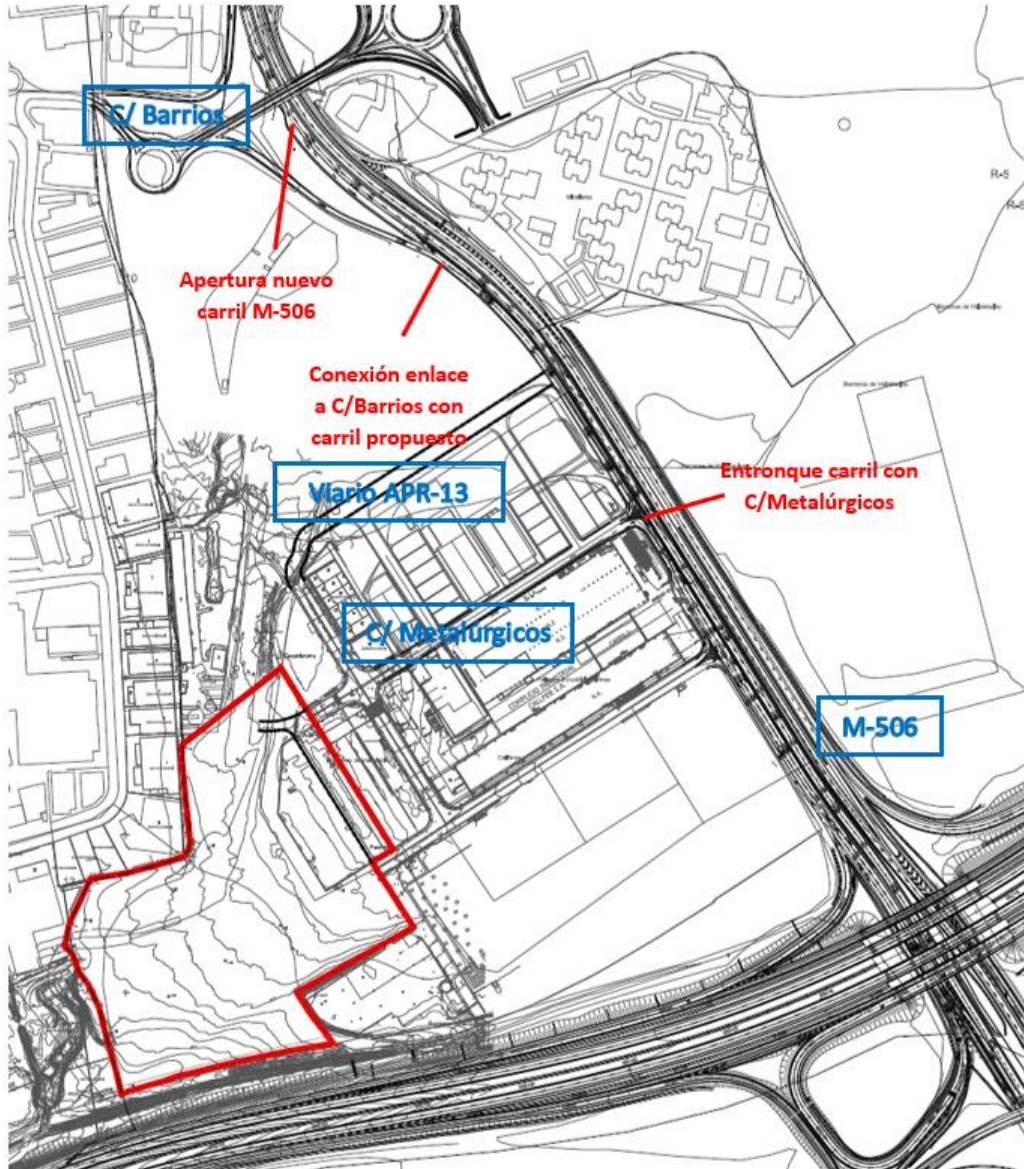
##### Conexión con la M-506

Se plantea una propuesta de mejora para los accesos y salidas al conjunto industrial a través de la M-506 que contempla las siguientes actuaciones:

- Un nuevo carril desde el puente de Barrios hasta confluencia con vial de acceso de Móstoles a la M-506, el carril continúa desde la confluencia de ambas vías hasta la C/ Metalúrgicos.
- Desde C/ Metalúrgicos hasta calle Herreros, se añaden dos carriles más, uno de ellos para acceso directo al polígono desde C/ Herreros.
- Desde C/ Herreros hasta R-5 se amplía la zona en dos carriles más.


Con esta actuación se aumenta la seguridad en la zona tanto de acceso al conjunto industrial como de acceso desde Móstoles y del Polígono a la M-506, así como el acceso desde la M-506 a la R5 en una longitud total de aproximadamente unos 1.150 m, lo que facilita el trenzado múltiple y por tanto la seguridad en el uso de la carretera.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	30/111	



Propuesta de acceso sobre la M-506 (detalle de la actuación en PLANOS. Anejo)

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	31/111	

## 10.5 RED DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

### 10.5.1 Red de abastecimiento de agua

#### Conexiones exteriores

La red de abastecimiento prevista se integra en el esquema existente en los polígonos colindantes, cerrándose en forma de anillo. Para ello se establecen tres puntos de conexión:

- Una primera conexión principal en la tubería de fundición dúctil y diámetro 100 mm en la intersección de las calles Metalúrgicos y Fundidores. La tubería de conexión deberá discurrir bajo la calle Metalúrgicos hasta alcanzar el punto de conexión en el cruce, en una longitud de 50 m.
- Una segunda conexión principal, en el testero perteneciente a la tubería de fundición dúctil y diámetro 150 mm situada en la calle de los Herreros.
- Una conexión secundaria sobre la misma conducción, pero en la acera opuesta del nuevo vial.

#### Red de distribución

Este nuevo anillo se materializa mediante tuberías de fundición dúctil que discurrirán bajo las aceras. Dado que la anchura de los viales es superior a 15 m, existirá red doble en todas las zonas donde sea susceptible de colocar acometidas a ambos lados.

Se ha previsto también la disposición de una conexión transitoria para la dotación de riego en la zona verde. Se plantean un ramal continuo que recorre la linde de la zona verde, en el que se conectan bocas de riego. Esta conducción debe ser conforme a las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II, quedando habilitada esta conexión mientras no sea posible su integración en la red de agua reutilizada.

Se colocarán hidrantes de 100 mm de diámetro, conectados a las tuberías de 150 mm, y separados con una interdistancia de 200m.

Las magnitudes que caracterizan esta red, de acuerdo con las características del ámbito y con las prescripciones de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II se muestran a continuación:

Zona	Sup.	Edificab.	Sup. Cálculo	Dotación de cálculo	ABASTECIMIENTO				
					Dotación	Qm	Cp teor.	Cp	Qp
P1	55.315,30 m2	0,40 m2 ed/m2 sup	22.126,12 m2	8,00 l/m2/día	177.008,96 l/m2/día	2,05 l/s	3,36	3	6,15 l/s
P2	2.245,11 m2	0,40 m2 ed/m2 sup	898,04 m2	8,00 l/m2/día	7.184,35 l/m2/día	0,08 l/s	11,11	3	0,25 l/s
P3	10.799,64 m2	-	10.799,64 m2	1,50 l/m2/día	16.199,46 l/m2/día	0,19 l/s	7,87	3	0,56 l/s
Viario	4.162,25 m2	-	4.162,25 m2	-	-	-	-	-	-
	<b>72.522,30 m2</b>		<b>37.986,05 m2</b>				<b>2,32 l/s</b>		<b>6,96 l/s</b>
					hidrante:	8,33 l/s			
					Total Qm+1h:	<b>10,65 l/s</b>			

El sector demanda un caudal medio de 2,32 l/s con puntas de 6,96 l/s.


### 10.5.2 Red de saneamiento

Se ha previsto una red de saneamiento separativa, conectando las aguas residuales que se generen en el ámbito con las infraestructuras de saneamiento existentes, y disponiendo también un sistema de conducciones que conduzca las aguas de escorrentía -cubiertas y pavimentos-.

Ambos sistemas discurrirán bajo la calzada, disponiéndose pozos para la conexión de acometidas e imbornales.

#### Red de aguas residuales

Se proyectan un colector HA 400 mm que discurre bajo la calzada y vierte sobre el ovoide existente (1.000-1.500 mm) bajo la calle de Los Herreros que conecta con el emisario de La Reguera. Se disponen pozos en los puntos de acometida estimados. Se estima un vertido medio de 1,82 l/s, y un caudal punta de 5,80 l/s para todo el ámbito.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	32/111	

Zona	Sup.	Edificab.	Sup. Cálculo	Dotación de cálculo	ABASTECIMIENTO Dotación	SANEAMIENTO RESIDUALES			
						Cr	Qm	Qmin	Qip
P1	55.315,30 m2	0,40 m2 ed/m2 sup	22.126,12 m2	8,00 l/m2/día	177.008,96 l/m2/día	0,855	1,75 l/s	0,44 l/s	5,25 l/s
P2	2.245,11 m2	0,40 m2 ed/m2 sup	898,04 m2	8,00 l/m2/día	7.184,35 l/m2/día	0,855	0,07 l/s	0,02 l/s	0,54 l/s
P3	10.799,64 m2	-	10.799,64 m2	1,50 l/m2/día	16.199,46 l/m2/día	-	-	-	-
Viarío	4.162,25 m2	-	4.162,25 m2	-	-	-	-	-	-
	72.522,30 m2		37.986,05 m2				1,82 l/s		5,80 l/s

Se plantea el retranqueo del trazado del ovoide hacia la linde sur del ámbito, dado que su disposición actual es incompatible con el desarrollo de la parcela industrial central.

### Red de pluviales


Se plantea una red de colectores (HA 400 mm) para dar salida a los caudales de escorrentía generados en el ámbito, considerando eventos lluviosos máximos asociados a un periodo de retorno de 10 años. Se disponen imbornales a ambos lados de la calzada, en el encuentro con la banda de aparcamiento, con una interdistancia máxima de 40 m, conectados a pozos situados en la calzada. Las parcelas dispondrán también de arquetas de acometida a dichos pozos para el desagüe de las cubiertas de los edificios.

El colector de desagüe finaliza con un pozo antes del cauce del Arroyo, disponiendo un tramo que lleva el caudal hasta la zona de servidumbre donde se localizaría el punto de vertido; se implantará una arqueta de pretratamiento (separadora de hidrocarburos y arenoso), que asegure los parámetros de calidad del vertido. Esta retención permite contener los flotantes e hidrocarburos y posibilita la decantación de los materiales en suspensión.

De acuerdo con el método de cálculo de caudales descrito en Norma 5.2-IC Drenaje Superficial tomando los datos de precipitación recogidos en la monografía Máximas lluvias diarias en la España Peninsular, ambas publicadas por la Dirección General de Carreteras, se puede estimar un caudal de vertido de 476 l/s.

Región :	32
Índice de torrencialidad (I <sub>1</sub> /I <sub>d</sub> ) :	10
Periodo de retorno (años) :	10
Precipitación diaria P <sub>D</sub> (mm) :	49,805
Valor medio, β <sub>m</sub> :	1
Desviación respecto al valor medio, Δ <sub>50</sub> :	0,2
Factor función del periodo de retorno, F <sub>T</sub> :	0,91
Coefficiente corrector del umbral de escorrentía, β <sub>DT</sub> :	0,728
	<b>PAU 1</b>
Área (km <sup>2</sup> ) :	0,07
Cota superior (m.s.n.m.) :	652
Cota inferior (m.s.n.m.) :	646
Longitud (km) :	0,416
Práctica de cultivo :	R/N
Grupo de suelo :	C
Valor inicial del umbral de escorrentía P <sub>0</sub> (mm) :	8
Pendiente :	1,44%
Tiempo de concentración t <sub>c</sub> (h) :	0,3477
Factor reductor de la precipitación K <sub>A</sub> :	1,00
Coefficiente de uniformidad K <sub>t</sub> :	1,02
Factor de intensidad F <sub>int</sub> :	17,93
Intensidad media diaria I <sub>d</sub> (mm/h) :	2,08
Intensidad de precipitación I <sub>(T,r)</sub> (mm/h) :	37,20
Umbral de escorrentía P <sub>0</sub> (mm) :	5,8
P <sub>0</sub> x K <sub>A</sub> :	49,81
P <sub>0</sub> x K <sub>A</sub> / P <sub>0</sub> :	8,55
Coefficiente medio de escorrentía C :	0,623
Caudal de cálculo (m <sup>3</sup> /s) :	<b>0,476</b>

### PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Página	33/111	

### 10.5.3 Red de energía eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica existente cuenta con tres centros de transformación en las inmediaciones, en el polígono Callfersa. Se dispone, por tanto, de distribución en MT enterrada, pudiéndose materializar la conexión en la calle de Fundidores. La compañía suministradora es Iberdrola.

Considerando una demanda de 125 w/m<sup>2</sup>, se tienen unos requerimientos de 2.880 kw. Se propone la implantación de dos CTs, equipados cada uno con dos transformadores de 630 kVA.


Así, se dispone una red enterrada de MT bajo el aparcamiento hasta las casetas de transformación, preferentemente enterradas también, desde las que se tenderá la red de distribución en BT hasta los armarios de acometida de cada parcela y al armario de control del alumbrado público.

### 10.5.4 Red de comunicaciones

Al igual que para el resto de redes, el esquema propuesto se integra en la red existente del actual polígono industrial cerrando un nuevo anillo perimetral.


El prisma de comunicaciones se tenderá bajo la acera. Habrá una canalización principal, con arquetas D (de reparto) y H (de paso), de donde derivará la canalización secundaria, con armarios, desde donde se derivarán las acometidas a las naves, a través de arquetas M.

La canalización principal está formada por 4 conductos de PVC de 100 mm de diámetro.

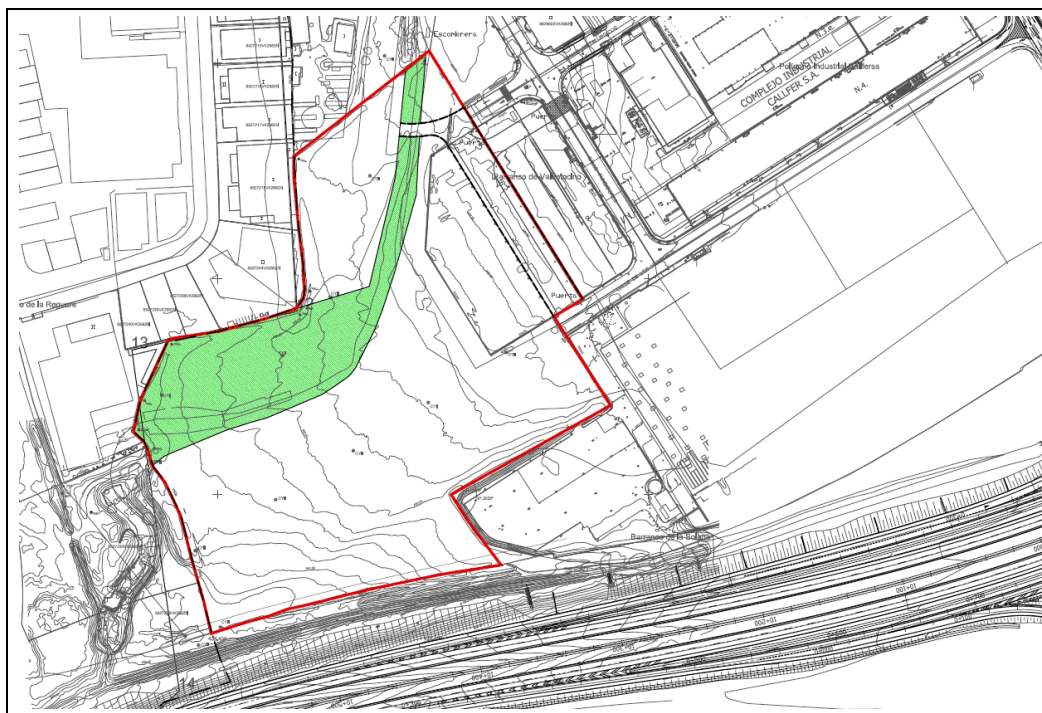
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	34/111	

**10.6 FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU-1**

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

<b>CSV (Código de Verificación Segura)</b>	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	<b>Fecha</b>	19/12/2025 12:42:27	
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
<b>Firmado por</b>	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
<b>Url de verificación</b>	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	<b>Página</b>	35/111	

SUELO URBANIZABLE	PAU-1
-------------------	-------



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

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localización vinculante del espacio libre local grafiado en la ficha.</li> <li>Disposición de un anillo viario junto con las calles adyacentes del suelo urbano consolidado que remate la malla viaria existente.</li> </ul>

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Conexión y permeabilidad del sistema local de espacios libres con el cauce del arroyo Valdetocino y de la Reguera, utilización de pavimentos permeables en el espacio público.</li> <li><b>Actuaciones de refuerzo de la M-506:</b> Se deberán contemplar las obras de refuerzo para la mejora del acceso a través de la M-506, que contemplará las actuaciones señaladas en los planos (ANEJO) desde el puente de C/ Barrios hasta el polígono.</li> <li><b>Medidas de control Medioambiental:</b> Serán de aplicación las medidas establecidas al efecto en la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).</li> </ul>

PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	36/111	

## 11. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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


El objetivo principal del Plan Parcial deberá ser la completación y consolidación del tejido industrial en el que se localiza el polígono delimitado, dotando de continuidad a la malla viaria existente del tejido urbano colindante, dotándolo de unos estándares de calidad constructiva que responda a las necesidades del mercado, fijando las condiciones para la implantación de las nuevas industrias y los usos compatibles que se consideren.

Estos objetivos generales se concretan en los siguientes objetivos particulares:

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

## 12. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Superficie del sector delimitado.....	72.522,30 m <sup>2</sup>
Superficie dominio público hidráulico (Arroyo).....	1.484,92 m <sup>2</sup>
Superficie del sector delimitado excluido el DPH.....	71.037,38 m <sup>2</sup>
Uso global.....	Industrial
Superficie suelo industrial neto.....	55.397,41 m <sup>2</sup>
Superficie sistema local de Espacios libres vinculante.....	11.681,78 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento unitario del Área de reparto.....	0,536 ua/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento unitario máximo del Sector.....	0,536 ua/m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad sector.....	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	37/111	

### 13. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

#### 13.1 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

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

Los propietarios integrados en el ámbito de la actuación deberán constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación y mantenimiento para la urbanización y las infraestructuras del polígono industrial resultante de la actuación urbanística.

#### 13.2 OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

Corresponde a la ejecución del sector la obtención del suelo necesario para la conexión a las redes generales de infraestructuras de transportes y servicios, que se cederán a la administración titular de la infraestructura.

La ejecución de las infraestructuras de conexión a las redes exteriores se realizará por los propietarios del sector.

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

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

#### 13.4 CONDICIONES TEMPORALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

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


Todas las conexiones del sector a las redes de infraestructuras viarias y de servicios, exteriores al sector, deberán estar concluidas previamente o ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización del sector.

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

### 14. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO ADOPTADO

El desarrollo del PAU-1 en Fuenlabrada se basa en las directrices marcadas por el Plan General de esta localidad. Constituye una prolongación natural del Polígono Industrial Callfersa, situado al este de la zona de actuación, ocupando un espacio baldío hasta el límite del término municipal, colindante con el Municipio de Móstoles, y limitado al sur por la carretera radial estatal R-5.

El modelo adoptado continúa la red viaria existente en los polígonos adyacentes a la zona de actuación, creando una malla que completa y refuerza la red actual; esta mejora en la red viaria repercute directamente en los polígonos adyacentes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	38/111	

Se considera que la propuesta de ordenación del Plan de Sectorización es un modelo sostenible para el entorno en el que se encuadra, y que consigue completar y recualificar el carácter industrial de la zona.

## 15. ACREDITACIÓN DE LA INICIATIVA

El desarrollo del sector delimitado corresponde a los propietarios; la iniciativa para la actuación se lleva a cabo por "I CINCO S.A.", para la Gestión Urbanística y Comercial del PAU-1 en Fuenlabrada, objeto del presente Plan de Sectorización, engloba las siguientes fincas rústicas, en el municipio:

- Parcelas números 4, 5, 6, 7, 8, 35, 37, 42 del Polígono 22 de Rústica: 100% de la propiedad.

El conjunto de las parcelas para la iniciativa de actuación tiene una superficie total de: 66.450,19 m<sup>2</sup>, lo que representa el **91,63 % de la superficie total del sector delimitado** excluida la superficie de dominio público ocupada por el arroyo de Valdetocino.

- Parcelas que suscriben la actuación de sectorización:

Número	Referencia Catastral	Propietario (Registro Propiedad)	Porcentaje propiedad	Superficie de parcela dentro del Sector (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> ) Propiedad ICINCO SA	Superficie (m <sup>2</sup> ) resto de propietarios
1	28058A022000030000DF	Jamal Satli Iglesias	50%	3.758,94		3.758,94
		María Josefa Iglesias Portos	50%			
2	28058A022000040000DM	I.CINCO S.A	100%	8.916,03	8.916,03	
3	28058A022000050000DO	I.CINCO S.A	100%	26.084,87	26.084,87	
4	28058A022000060000DK	I.CINCO S.A	100%	564,11	564,11	
5	28058A022000070000DR	I.CINCO S.A	100%	11.375,26	11.375,26	
6	28058A022000080000DD	I.CINCO S.A	100%	3.110,00	3.110,00	
7	28058A0220000420000DR	I.CINCO S.A	31,79%	2.390,00	2.390,00	
8	28058A02209002	Arroyo de Valdetocino	Dominio público	1.484,92		1.484,92
9	28058A0220000320000DP	Desconocido	100%	828,25		828,25
10	28058A0220000350000DF	I.CINCO S.A	100%	8.526,75	8.526,75	
11	28058A0220000370000DO	I.CINCO S.A	100%	5.483,17	5.483,17	
<b>TOTAL</b>				<b>72.522,30</b>	<b>66.450,19</b>	<b>6.072,11</b>

El artículo 106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

### Artículo 106. Formalización de la iniciativa.

- La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:
  - Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
  - Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.
  - Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.
  - Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.
  - Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	39/111

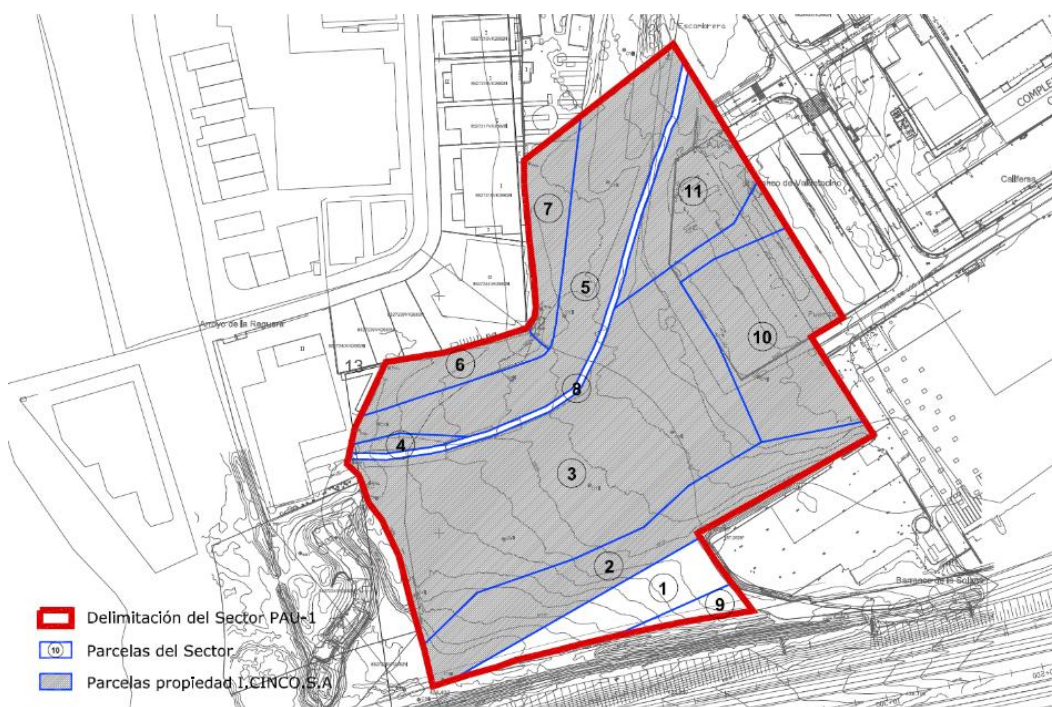


Los terrenos que suscriben la actuación, representan el **91,63 % de la superficie total**, superior al mínimo establecido por la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (50%) para ejercer la iniciativa para el desarrollo del sector.

El resto de los propietarios contemplan el 6,32% de la superficie del sector delimitada.

Propietarios	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Sector	% Sector excluido arroyo
I.CINCO S.A	66.450,19	91,63	93,54
Resto de parcelas	4.587,19	6,32	6,46
Arroyo	1.484,92	2,05	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>72.522,30</b>	<b>100,00</b>	
<b>TOTAL SECTOR excluido ARROYO</b>	<b>71.037,38</b>		<b>100,00</b>
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>	<b>71.037,38</b>		<b>100,00</b>

Los terrenos propiedad de I.CINCO S.A en el área de reparto, excluidos los terrenos de dominio público, representan el 93,54% de la superficie total, superior al mínimo establecido por la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid para ejercer la iniciativa para el desarrollo del sector.



PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU-1 DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY	Fecha	19/12/2025 12:42:27	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JOSE CALLEJON FERNANDEZ			
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7QYXC5ZAW5THZNWYQS4U3EMY</a>	Página	40/111	