



Fuenlabrada

Plan General de Ordenación Urbana



EL PRESENTE DOCUMENTO DENOMINADO “AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUFUENLABRA”, CONSTA DE 1.137 PÁGINAS Y ESTÁ COMPUESTO POR:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Planos de Ordenación.
- Documento Inicial Estratégico.
- Resumen Ejecutivo

EL TRÁMITE DEL SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO, FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA, CELEBRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 2023.

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
*(Firmado electrónicamente con
código seguro de verificación)*



Avance de Planeamiento Memoria de Información Octubre 2023



Ayuntamiento de
FUENLABRADA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto
M^a Ángeles Vega González, arquitecta
Laura Reca González, arquitecta
Jon Miranda Cuéllar, arquitecto
Roberto Ripio González, arquitecto
Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental

PAISAJE TRANSVERSAL

Guillermo Acero Caballero, arquitecto
María Cobos Averturo, arquitecta
Luis Carvajal Palanca, arquitecto
Cristina Díaz Sánchez, arquitecta

INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE, S.L.

Fernando González García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

FUNDACIÓN DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Rafael Marta Olmo, geógrafo. Catedrático del Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Madrid

Daniel Ferrer Jiménez, geógrafo. Profesor Contratado Doctor del Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Madrid

PROMO Assessors Consultors, S.A.

Miquel Morell, economista
Agustí Jover, economista
Marc Gras, economista

CABALLERO Y FUENTES, abogados

Rodrigo Caballero Veganzones, abogado

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	TERRITORIO Y MEDIO NATURAL	3
1.1.	EL MUNICIPIO Y SU ENTORNO	3
1.1.1.	ENCUADRE GEOGRÁFICO	3
1.1.2.	OCUPACIÓN Y USO DEL TERRITORIO	6
1.2.	EL MEDIO FÍSICO	8
1.2.1.	ENCUADRE AMBIENTAL	8
1.2.2.	CLIMA	8
1.2.3.	TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA	9
1.2.4.	FISIOGRAFÍA	11
1.2.5.	GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA	12
1.2.6.	SUELOS	14
1.2.7.	HIDROLOGÍA	15
1.3.	EL MEDIO BIÓTICO	17
1.3.1.	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	17
1.3.2.	FAUNA	21
1.4.	PAISAJE	25
1.4.1.	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL	25
1.4.2.	CARACTERIZACIÓN INICIAL	26
1.4.3.	EL PAISAJE DE FUENLABRADA EN LOS ANÁLISIS DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD DE MADRID	26
1.4.4.	ESTUDIO ESPECÍFICO DEL PAISAJE DE FUENLABRADA	28
2.	ANÁLISIS AMBIENTAL	29
2.1.	SITUACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO	29
2.1.1.	RIESGOS NATURALES	29
2.1.2.	CONTAMINACIÓN DEL AIRE	32
2.1.3.	DEGRADACIÓN ECOLÓGICA	33
2.2.	ENERGÍA, EMISIONES Y CAMBIO CLIMÁTICO	34
2.2.1.	INICIATIVAS MUNICIPALES	34
2.2.2.	CONSUMO ENERGÉTICO DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DEL SECTOR PRIVADO	34
2.2.3.	CONSUMO Y GESTIÓN DEL AGUA	35
3.	CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	37
3.1.	CONDICIONANTES AMBIENTALES	37
3.1.1.	ESPACIOS PROTEGIDOS	37
3.1.2.	EL PARQUE AGRARIO DE FUENLABRADA	38
3.1.3.	PARQUE FORESTAL DE VALDESERRANO	39
3.1.4.	VERTEDERO	39
3.1.5.	PARQUE DE LA CANTUEÑA	40
3.1.6.	CORREDOR ECOLÓGICO	40

3.1.7.	HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE)	41
3.1.8.	MONTES PRESERVADOS Y DE UTILIDAD PÚBLICA	41
3.1.9.	CAUCES Y ZONAS INUNDABLES	41
3.1.10.	VÍAS PECUARIAS	43
3.1.11.	ESQUEMA RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES	45
3.2.	AFECCIONES SECTORIALES	45
3.2.1.	AFECCIONES HIDROLÓGICAS	45
3.2.2.	CARRETERAS DEL ESTADO	46
3.2.3.	CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	46
3.2.4.	VÍAS PECUARIAS	47
3.2.5.	LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN	47
3.2.6.	CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO DEL CANAL DE ISABEL II	47
3.2.7.	CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO DEL CANAL DE ISABEL II	48
3.2.8.	GASEODUCTOS	49
3.2.9.	INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	49
4.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	53
4.1.	ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL	53
4.1.1.	LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO DE 1985.	53
4.1.2.	LA ESTRATEGIA PARA LA ZONA SUR METROPOLITANA (1988)	54
4.1.3.	MADRID REGIÓN METROPOLITANA, ACTUACIONES Y ESTRATEGIAS (1990).	55
4.1.4.	EL GRAN SUR METROPOLITANO	56
4.1.5.	LA MODIFICACIÓN 1996 DEL PAU ARROYO CULEBRO EN LEGANÉS	57
4.1.6.	EL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL	59
4.2.	ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL	60
4.2.1.	EL PGOU DE 1987	60
4.2.2.	LA REVISIÓN DEL PGOU DE 1999	61
4.3.	EL MODELO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE 1999	62
4.3.1.	LA ESTRUCTURA URBANA	62
4.3.2.	LA ORDENACIÓN GENERAL	63
4.3.3.	DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS	65
4.4.	EL SUELO URBANO	66
4.4.1.	CATEGORIZACIÓN	66
4.4.2.	LAS ZONAS DE ORDENANZA	66
4.4.3.	LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)	68
4.4.4.	LAS ZONAS DE MANZANA CERRADA (MC)	69
4.4.5.	ORDENANZAS Y TIPOLOGÍAS EN ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	69
4.4.6.	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	70
4.4.7.	LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	73
4.5.	EL SUELO URBANIZABLE	76
4.5.1.	CATEGORIZACIÓN	76
4.5.2.	LOS SECTORES	76
4.6.	EL SUELO NO URBANIZABLE	78
4.6.1.	CATEGORÍAS	78
4.6.2.	PLANES ESPECIALES	78

4.7. CREACIÓN DE GRANDES DOTACIONES	78
4.7.1. ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU-99	78
4.7.2. PLANES ESPECIALES DE EQUIPAMIENTOS	79
4.7.3. PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)	79
4.8. DESARROLLO DE PREVISIONES DEL PGOU-99	80
4.8.1. ESTRUCTURA URBANA	80
4.8.2. ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN DESARROLLADOS Y NO DESARROLLADOS	80
4.8.3. MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL	82
5. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	85
5.1. DEMOGRAFÍA	85
5.1.1. DISTRIBUCIÓN POR EDADES	85
5.1.2. DISTRIBUCIÓN POR SEXOS	90
5.1.3. ORIGEN DE LA POBLACIÓN	92
5.1.4. NIVEL DE ESTUDIOS	94
5.1.5. DEPENDENCIA	95
5.1.6. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	97
5.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA	111
5.2.1. SECTOR PRIMARIO	114
5.2.2. SECTOR SECUNDARIO	115
5.2.3. SECTOR TERCIARIO	119
5.3. OCUPACIÓN Y EMPLEO	122
5.3.1. OFERTA	122
5.3.2. DEMANDA DE EMPLEO	126
5.3.3. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL	129
5.4. DINÁMICA INMOBILIARIA	132
5.4.1. VIVIENDA Y HOGARES	132
5.4.2. MERCADO INMOBILIARIO	134
5.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	137
5.5.1. TAMAÑOS DE PARCELA	137
5.5.2. CATASTRO DE RÚSTICA	138
5.5.3. CATASTRO DE URBANA	138
5.6. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	138
5.6.1. SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO	138
5.7. MACROMAGNITUDES SOCIALES Y ECONÓMICAS	139
5.7.1. EVOLUCIÓN MACROECONÓMICA	139
5.7.2. EVOLUCIÓN DEL EMPLEO	146
5.7.3. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL	151
5.7.4. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO VINCULADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS	154
5.7.5. LA HACIENDA MUNICIPAL DE FUENLABRADA	156
5.7.6. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS MACROECONÓMICO	157
5.8. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	159
5.8.1. LOS PRECIOS DE MERCADO DE LA VIVIENDA LIBRE	160
5.8.2. LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	171

5.8.3.	LOS PRECIOS DE MERCADO DEL USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA	171
5.8.4.	LOS PRECIOS DE MERCADO DEL USO TERCIARIO	175
5.8.5.	LOS PRECIOS DE MERCADO DEL TECHO INDUSTRIAL	179
5.8.6.	LOS PRECIOS DE MERCADO DE LOS APARCAMIENTOS	183
5.8.7.	CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO	184
6.	ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO	185
6.1.	ESTRUCTURA URBANA	185
6.1.1.	ÁMBITOS HOMOGÉNEOS	185
6.2.	TEJIDOS RESIDENCIALES	186
6.2.1.	EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	186
6.2.2.	TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	190
6.2.3.	ANÁLISIS POR ÁMBITOS HOMOGÉNEOS	196
6.3.	TEJIDOS INDUSTRIALES	217
6.3.1.	TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	218
6.3.2.	CLASIFICACIÓN ACTUAL DE LOS POLÍGONOS	224
6.3.3.	ANÁLISIS POR ÁMBITOS HOMOGÉNEOS	225
6.4.	DOTACIONES	240
6.4.1.	RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	240
6.4.2.	NIVEL DE DOTACIÓN	246
6.5.	ÁMBITOS PRIORITARIOS PARA ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	254
6.5.1.	PLANTEAMIENTO	254
6.5.2.	METODOLOGÍA	254
6.5.3.	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	255
6.6.	EL ESPACIO PÚBLICO	259
6.6.1.	CARÁCTER	259
6.6.2.	TIPOLOGÍAS	261
6.6.3.	ANÁLISIS CUANTITATIVO	262
6.6.4.	ANÁLISIS CUALITATIVO	281
6.7.	PRINCIPALES EJES DE ACTIVIDAD	289
6.7.1.	RECORRIDOS HACIA EQUIPAMIENTOS DE PROXIMIDAD	289
6.7.2.	CALLES COMERCIALES	294
6.7.3.	ARBOLADO VIARIO	295
6.7.4.	PROPUESTAS DE EJES DE OTROS PLANES MUNICIPALES	295
7.	INFRAESTRUCTURAS	299
7.1.	INFRAESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD	299
7.1.1.	RED VIARIA	299
7.1.2.	MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA	299
7.1.3.	TRANSPORTE PÚBLICO	303
7.2.	ABASTECIMIENTO DE AGUA	309
7.2.1.	CONVENIO CON EL CANAL DE ISABEL II	309
7.2.2.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED	309
7.3.	SANEAMIENTO	311
7.3.1.	CUENCAS VERTIENTES	311

7.3.2.	CONVENIOS VIGENTES Y GESTIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO	312
7.3.3.	DEPURADORAS QUE DAN SERVICIO AL MUNICIPIO	318
7.3.4.	GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES	319
7.3.5.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED	320
7.4.	AGUA REUTILIZABLE	322
7.4.1.	DEPÓSITOS Y GRUPOS DE PRESIÓN	322
7.4.2.	MEDICIONES	323
7.4.3.	UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y RED DE AGUA REGENERADA	323
7.5.	GESTIÓN DE RESIDUOS	324
7.6.	ENERGÍA ELÉCTRICA	327
7.6.1.	SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN	327
7.6.2.	CENTROS DE REPARTO	330
7.6.3.	ESQUEMA REDES ELÉCTRICAS AÉREAS	331
7.7.	GAS	332
7.8.	TIC'S Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA	332
7.8.1.	MODELO SMART CITY	332
7.8.2.	ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA	334
7.8.3.	TELETRABAJO	334
8.	PATRIMONIO CULTURAL	337
8.1.	HISTORIA	337
8.1.1.	LOS ORÍGENES	337
8.1.2.	EDAD MEDIA	338
8.1.3.	EDAD MODERNA Y CONTEMPORÁNEA	339
8.2.	ELEMENTOS DE INTERÉS	347
8.2.1.	ELEMENTOS DESAPARECIDOS	347
8.2.2.	ELEMENTOS EXISTENTES	349
9.	PLANOS DE INFORMACIÓN	369

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE INFORMACIÓN** del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA**, que recoge toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico, conforme al artículo 43-a de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

Los trabajos de revisión del PGOU de Fuenlabrada se desarrollan por el equipo redactor integrado por los estudios de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS y PAISAJE TRANSVERSAL**, siendo el primero de ellos la empresa adjudicataria del contrato desde la que se coordina el conjunto del equipo.

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación del equipo redactor.

Madrid, octubre de 2023



Jesús Mª Rueda Colinas

Arquitecto

1. TERRITORIO Y MEDIO NATURAL

1.1. EL MUNICIPIO Y SU ENTORNO

1.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

La ciudad de Fuenlabrada se localiza en el Suroeste del Área Metropolitana de la Comunidad de Madrid y pertenece a la Comarca Agraria Sur Occidental. Se sitúa a unos 20 kilómetros de la capital, limitando con los municipios de Alcorcón y Leganés por el Norte, Getafe y Pinto al Este, Parla y Humanes de Madrid al Sur y Moraleja de Enmedio y Móstoles al Oeste. Está a una altitud media de 664 metros sobre el nivel del mar y tiene una superficie de 39,2 Km², lo que supone el 0,49% del total de la provincial.

El término municipal de Fuenlabrada tiene una superficie de 39,21 km² y una población total de 196.880 habitantes, lo que genera una elevada densidad de población — 5.021 habitantes/km²—. Esto sitúa a Fuenlabrada como uno de los municipios más poblados de la región —por detrás de Madrid y Móstoles—, así como uno de los más densos, junto con Alcorcón, del Sur Metropolitano.

El término municipal presenta un alto porcentaje de superficie con cobertura artificial, y la superficie de infraestructuras resulta muy significativa, no tanto en relación a los municipios del entorno, pero sí en relación a los municipios españoles. Igualmente, el municipio presenta un reducido porcentaje de suelo no urbanizable, si bien destaca el peso del suelo destinado a cultivos, por encima de la mediana española y del Sur Metropolitano.

A pesar de todo ello, queda también de manifiesto un modelo urbanístico contenido, como se refleja en los porcentajes de suelo de desarrollo y suelo urbanizable por debajo de la mediana española y muy por debajo de la mediana de los municipios del entorno.

Datos descriptivos AUE	Fuenlabrada
D02A Superficie de cobertura artificial por municipio (%).	46,67
D02B Superficie de cultivos por municipio (%).	40,03
D02C Superficie de zona forestal y dehesas por municipio (%).	4,70
D03A Superficie municipal destinada a explotaciones agrarias y forestales (%).	0,83
D03B Superficie destinada a explotaciones agrarias y forestales respecto al suelo urbano y urbanizable delimitado de la ciudad (%).	2,23

Tabla 1: Datos básicos del municipio.

Fuenlabrada se originó como un pueblo eminentemente agrícola, ligeramente alomado en el que se insertan una serie de arroyos, sobre la amplia zona de descarga del acuífero terciario de Madrid que han permitido el desarrollo de una agricultura de regadío mediante pozos especialmente en lo que hoy es el Parque Agrario de Fuenlabrada.

Este uso agrícola intensivo fue dominante hasta bien entrados los años setenta e incluso aún hoy se mantiene a pesar del fuerte crecimiento urbano y el alto porcentaje de superficie de suelo destinado a infraestructuras, no tanto en relación a los municipios del entorno, pero sí en relación a los municipios españoles.

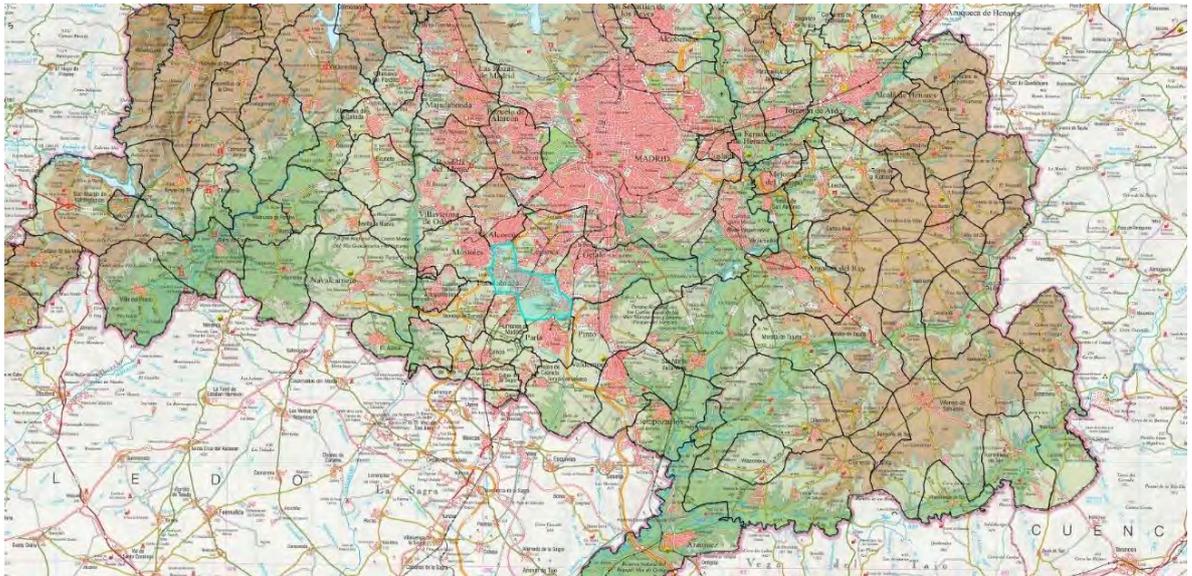


Figura 1: Encuadre geográfico.



Figura 2: Fuenlabrada en 1928.

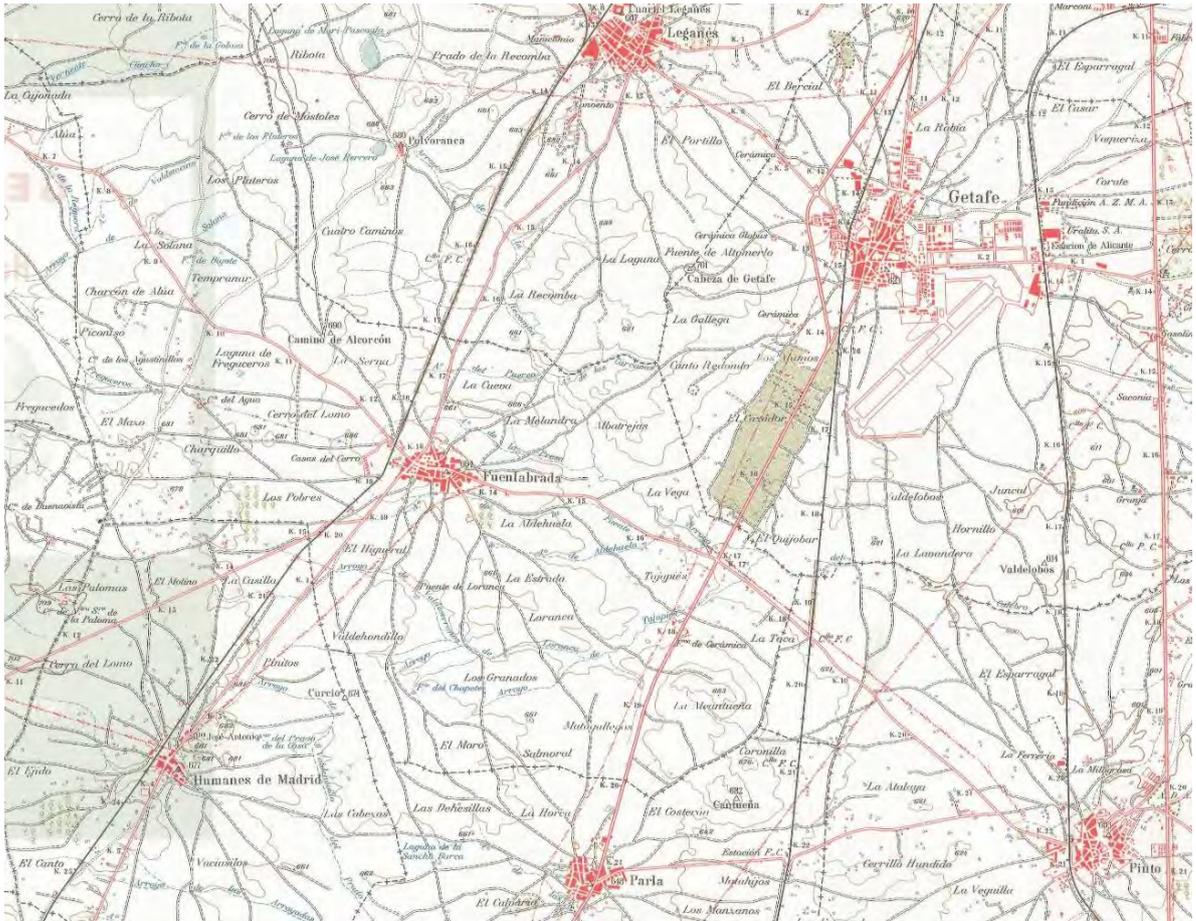


Figura 3: Fuenlabrada en 1966.

La coexistencia de valores agrarios tradicionales, con un porcentaje de suelo agrícola por encima de la media metropolitana, en un área caracterizado por la concentración de población y actividades económicas urbano industriales, es decir con un carácter esencialmente urbano, dota a Fuenlabrada de un extraordinario valor territorial que obliga a buscar el obligado equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación de los espacios agrícolas de valor, o lo que es lo mismo, desde el punto de vista de la sostenibilidad urbana, a entender el desarrollo urbano también como un ejercicio de puesta en valor de los recursos agrarios y paisajísticos del municipio. El desarrollo urbano no debe hacerse a costa del campo, sino contando con él.



Figura 4: Situación de Fuenlabrada y municipios colindantes.

Sin embargo y a pesar del potencial y de la importancia agraria del municipio, los porcentajes de cobertura artificial del municipio, así como la superficie de zonas forestales y la carencia de grandes masas verdes exponen la debilidad del municipio ante los efectos del cambio climático en especial en lo referente a inundaciones por desbordamientos del arroyo del Culebro, así como a un incremento paulatino de las temperaturas medias.

En este sentido, caben además señalar dos cuestiones con un impacto significativo sobre el objetivo de mitigación del Cambio Climático: alto índice de motorización y la antigüedad del parque de vivienda, que unido a otros factores como los bajos niveles de renta de la población, constituye una barrera para la reducción de emisiones.

1.1.2. OCUPACIÓN Y USO DEL TERRITORIO

El desarrollo de Fuenlabrada ha estado sumamente condicionado por su localización en el Área Metropolitana de Madrid y por las dinámicas de concentración de población y actividades económicas que se han producido en este territorio durante las últimas décadas del s. XX. Además, en ausencia de un modelo de planificación territorial a escala regional que haya permitido una gestión ordenada y equilibrada de este proceso, el Área Metropolitana y sus diferentes ámbitos han ido experimentando una evolución heterogénea derivada de factores como las características socioeconómicas, las redes de transporte y, especialmente, de las políticas de crecimiento de los propios municipios.

Así, a nivel territorial, el Sur Metropolitano se ha visto condicionado por una red de vías de transporte que han favorecido el importante desarrollo de municipios como Getafe, Parla, Leganés, Alcorcón, Móstoles o la propia Fuenlabrada, vinculados todo ellos a los ejes de la A-4, la A-42 y la A-5, la M-40, M-45 y M-50 y, más recientemente, a las autopistas radiales. Este factor de localización, unido a los crecimientos tanto de tejidos residenciales como de suelos industriales en estos municipios, ha generado que la región del Sur Metropolitano sea actualmente la que mayor población tiene dentro del Área Metropolitana.

Este hecho se refleja en términos de usos del suelo en la alta proporción de redes y sistemas generales que tiene el municipio, ocupando casi un cuarto de la superficie del término municipal. Estas, si bien han generado en cierta manera límites al desarrollo del suelo urbano, son también un elemento que compromete la continuidad urbana, generando tanto barreras entre zonas de la ciudad como impactos en términos acústicos, de contaminación y de calidad urbana de ciertos espacios.

Es el caso de la M-506, que atraviesa el suelo urbano separando los barrios del centro y la primera corona de los desarrollos más recientes (Hospital – Vivero – Universidad), y en torno a la cual se desarrolla, en los años

2000, un crecimiento desde el centro de la ciudad en el eje este-oeste, generando a día de hoy un continuo urbano en torno a la M-506 con zonas dispersas sin urbanizar al norte y sur del municipio.

A pesar de todo ello cabe señalar no obstante el significativo peso que tiene a día de hoy el suelo de uso agrícola en el municipio, con valores por encima de la mediana tanto española como de los municipios del entorno, destinado fundamentalmente a cultivos de secano (cebada, legumbres) y con zonas de valor notables como el Parque Agrario, del que se hablará más adelante.

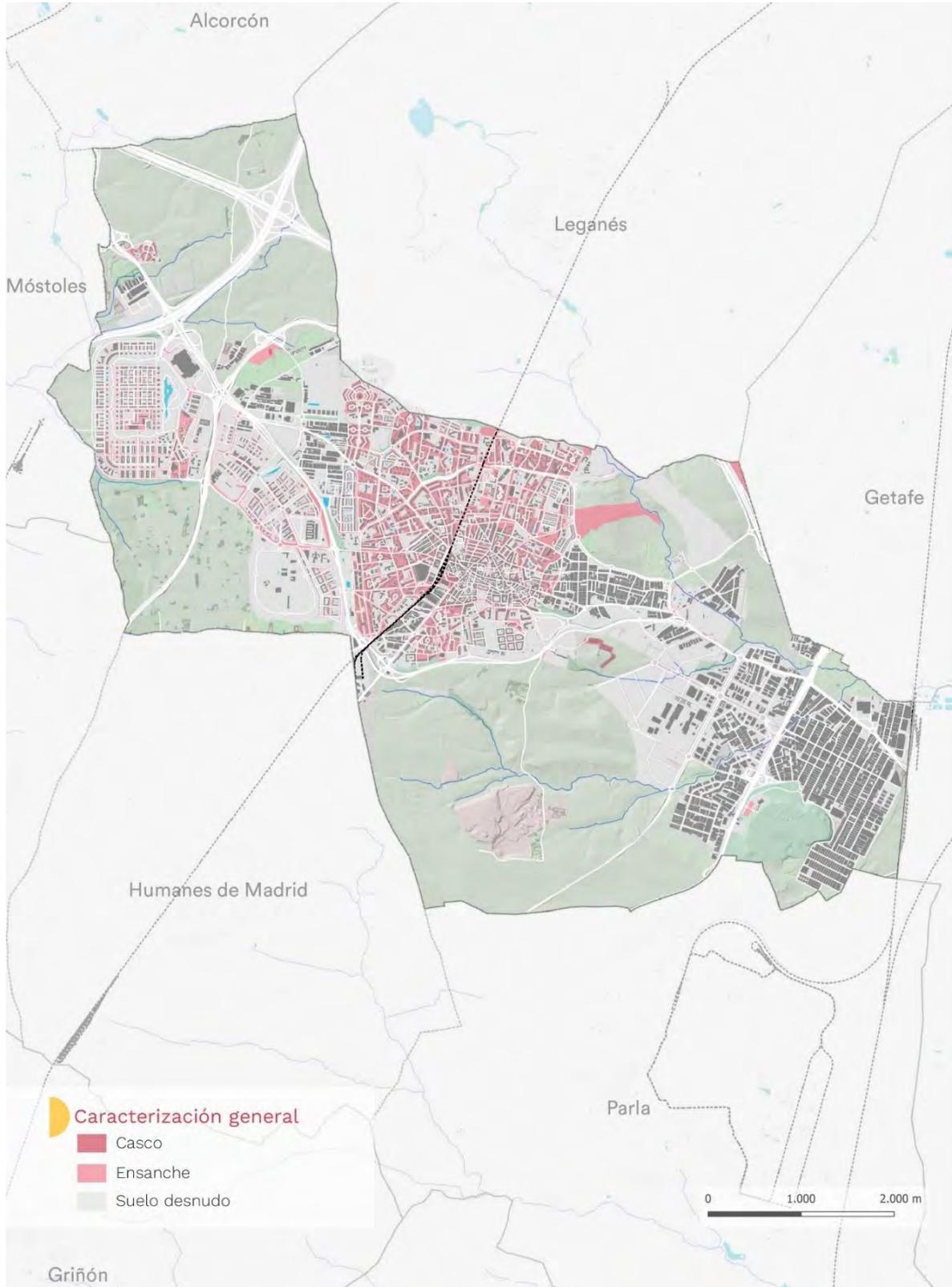


Figura 5. Ocupación del territorio en el municipio de Fuenlabrada

1.2. EL MEDIO FÍSICO

1.2.1. ENCUADRE AMBIENTAL

Los porcentajes de cobertura artificial del municipio, así como la superficie de zonas forestales y la carencia de grandes masas verdes exponen la debilidad del municipio ante los efectos del cambio climático.

Por último, cabe señalar dos cuestiones con un impacto significativo sobre el objetivo de mitigación del Cambio Climático: alto índice de motorización y la antigüedad del parque de vivienda que, unido a otros factores como los bajos niveles de renta de la población, constituye una barrera para la reducción de emisiones.

1.2.2. CLIMA

El clima de Fuenlabrada es de tipo mediterráneo continentalizado, con veranos cálidos y muy secos e inviernos templados y húmedos. Corresponde, por tanto, al clima tipo Cs o mediterráneo en la clasificación de Köppen, y caracterizado por la variante climática denominada “clima mediterráneo de verano tórrido” (clima Csa de Köppen-Geiger, con temperatura media de julio mayor de 22° C).

El régimen de temperaturas oscila entre los 13 y 14° C de media anual en toda la comarca, mientras que el de precipitaciones se sitúa en torno a 500 mm de media.

En el contexto del cambio climático y de los crecientes efectos del mismo, Fuenlabrada presenta una situación geográfica comprometida. El municipio presenta un clima mediterráneo, de inviernos templados y lluviosos, y de veranos secos, calurosos y templados. La evolución climatológica del municipio, analizada a través tanto de series disponibles desde 1985, muestra tendencias que pueden generar problemas tales como:

- o Una reducción de la precipitación anual media, que ha pasado de los 419 mm/año en 1985 hasta los 323 en la década de 2010.
- o Un aumento de la temperatura media de 1,6 grados desde 1985, con valores de temperaturas máximas y mínimas también en aumento.
- o Un aumento de las olas de calor, tanto en duración como en intensidad, pasando el número de días con temperaturas superiores a los 25° de 118 en 1985 a 135 en 2015.

En este contexto, el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha iniciado diferentes iniciativas para la adaptación y la mitigación ante los efectos, cada vez más palpables, del cambio climático. En primer lugar, se ha iniciado la redacción del Pacto de las Alcaldías para el Clima y la Energía (PACES) con el objetivo, en primer lugar, de identificar los riesgos y vulnerabilidades del municipio y plantear actuaciones para dar respuesta a la situación.

El PACES, actualmente en proceso de elaboración del diagnóstico recoge, en su evaluación de riesgos, el calor extremo como la principal amenaza para el municipio, identificando además un notable impacto transversal sobre múltiples sectores, tales como la edificación, el consumo de energía, la agricultura, el medio ambiente y la biodiversidad y la salud, entre otros.

En segundo lugar y vinculado a las tendencias de reducción de las precipitaciones y el aumento de temperaturas se identifican los riesgos de sequías, con un impacto también relevante en los sectores del agua, la agricultura y los bosques y el medio ambiente y la biodiversidad. Merece la pena mencionar, dada la situación anterior, la relevancia de los suelos agrícolas en relación al cambio climático; por un lado por su potencial para articular estrategias de resiliencia ante el cambio climático, por otro, por el potencial impacto que los riesgos descritos pueden tener sobre el sector –especialmente los relacionados con las sequías– debiendo desarrollarse esfuerzos en los próximos años para la adaptación del sector.

Por último, cabe señalar, aunque como riesgo secundario, el relacionado con la tendencia al aumento de los episodios de lluvias extremas que, a pesar de no ser tan relevantes, pueden tener –y ocasionalmente tienen– un impacto significativo sobre los suelos industriales localizados en el entorno del Arroyo Culebro y sobre los suelos residenciales en la zona de La Avanzada, puntos con la mayor afección por inundaciones.

Años	Precipitación media (mm/año)	Días de lluvia	Días de nieve	Días de Granizo
1985 - 1989	419,46	90	3	1,4
1990 - 1994	301,44	93,6	2,2	1
1995 - 1999	386,48	99,4	1,8	3,4
2000 - 2004	387,46	98,4	2,8	2,2
2005 - 2009	328,08	79,6	4,6	1,2
2010 - 2014	364,98	90,8	2,6	1
2015 - 2016	323,60	77,0	1	2

Fuente: Comunidad de Madrid, Instituto de estadística, banco de datos estructurales (DESVAN).

Tabla 2: Precipitación media en la zona

Años	Temperatura media	Temperatura máxima media	Temperatura mínima media	Días con temperaturas superiores a 25°C	Días con temperaturas inferiores a 0°C
1985 - 1989	14,76	20,74	8,77	118	36,3
1990 - 1994	14,56	20,53	8,58	121,2	35,6
1995 - 1999	15,43	21,09	9,35	125,4	29,4
2000 - 2004	15,29	20,98	9,59	131,2	26
2005 - 2009	15,54	21,16	9,90	130,6	30,4
2010 - 2014	15,72	21,16	10,05	138	29
2015 - 2016	16,35	22,05	10,65	135	17,5

Fuente: Comunidad de Madrid, Instituto de estadística, banco de datos estructurales (DESVAN).

Tabla 3: Temperatura media en la zona

1.2.3. TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA

El término municipal, con una altitud media de 664 m sobre el nivel del mar, presenta una topografía suave, en inclinación oeste-este y convergente hacia la vega del río Jarama, con una serie de cerros como el cerro de la Cantueña (680 m), testigos del nivel topográfico terciario sobre el que se fue insertando la red hidrográfica actual, responsable de la modelaron el terreno hasta nuestros días.

El punto más alto del municipio se localiza en extremo nororiental del término, en su límite con Leganés y Alcorcón, en la zona del Cerro de Móstoles, a 704 m, estando el punto más bajo a 610 m, en el punto en el que el arroyo del Culebro abandona el municipio, lo que confiere al municipio una diferencia altitudinal de apenas 94.

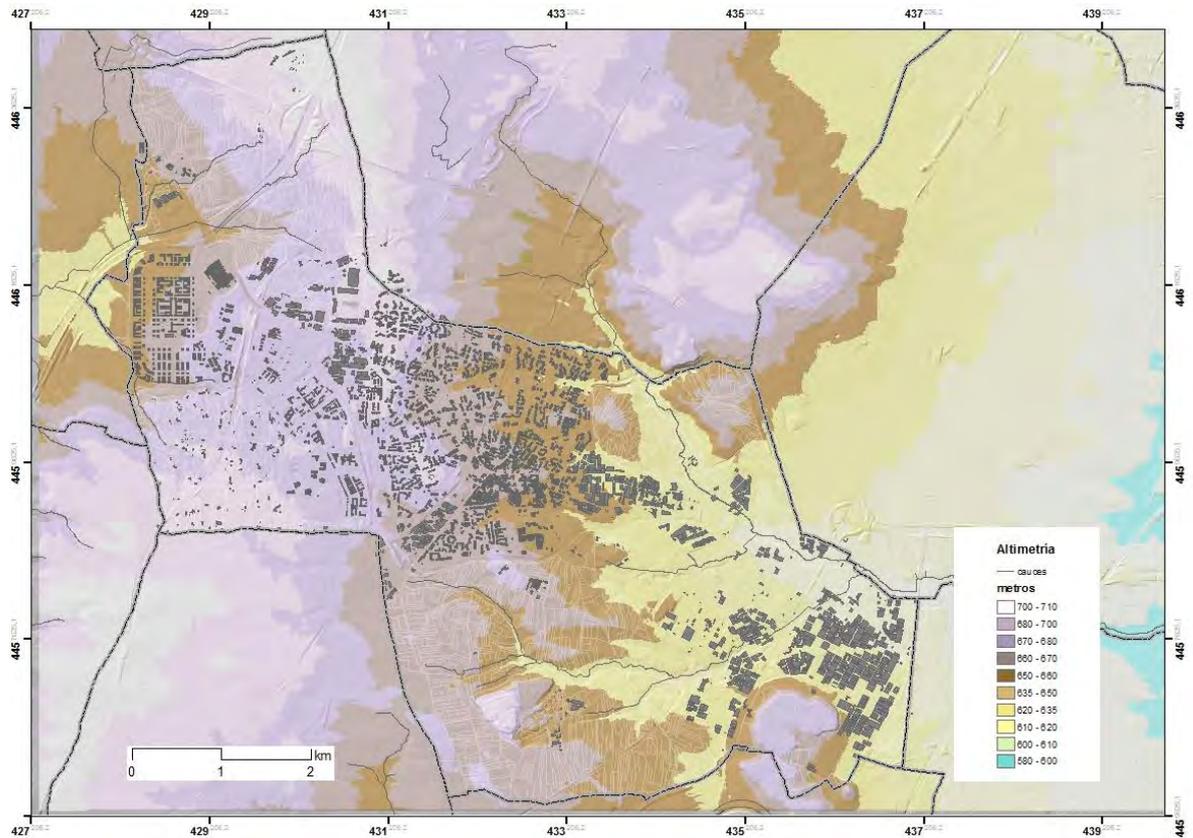


Figura 6: Altimetría.

La estructura fisiográfica del municipio dibuja una zona predominantemente llana, con pendientes inferiores al 5% en la mayor parte del territorio, con la excepción de pequeños enclaves y destacando las cuestas del cerro de la Cantueña y cerros del entorno, así como las pendientes de origen antrópico como vertederos o cunetas.

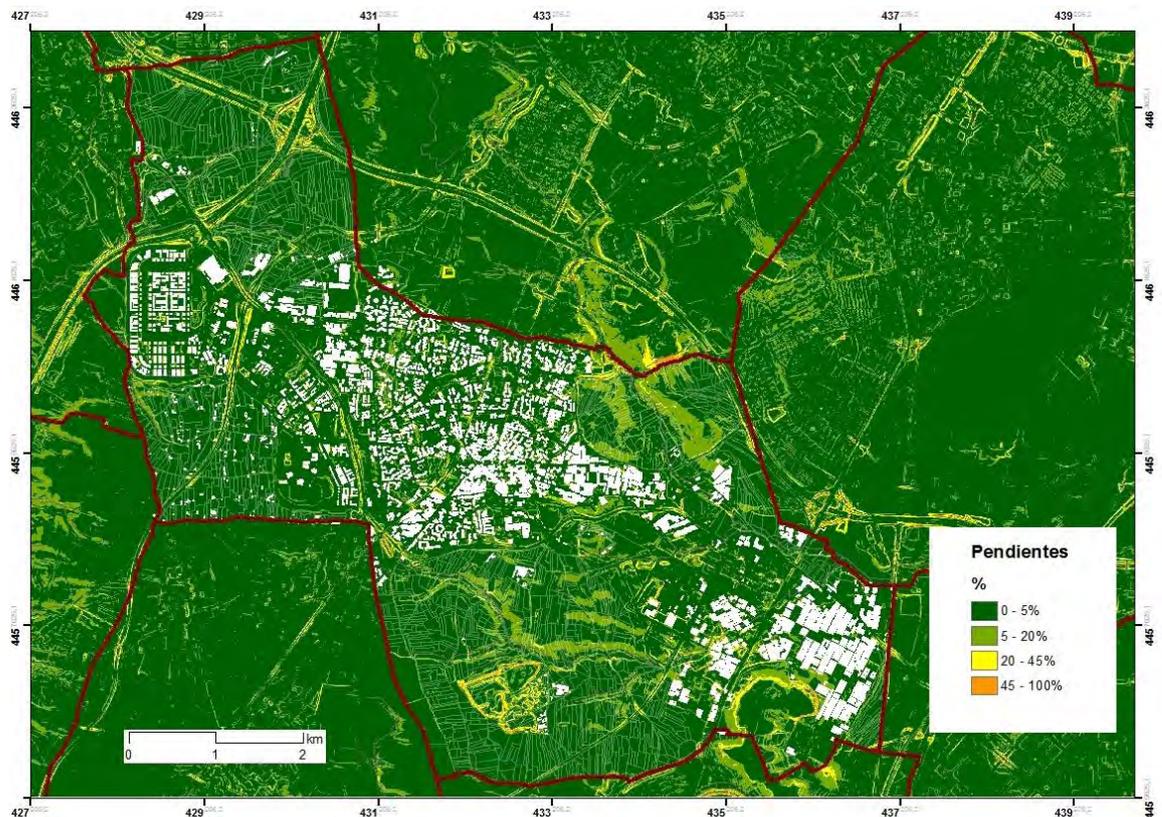


Figura 7: Clinimetría.

1.2.4. FISIOGRAFÍA

El término municipal de Fuenlabrada se sitúa en la unidad fisiográfica definida como Campiña de la Fosa del Tajo, que ocupa buena parte del sur de la región de Madrid. Se trata de un área extensa de llanura, con ligera pendiente noroeste-sureste, originada a partir de la deposición de materiales sedimentarios procedentes de la erosión de las montañas del Sistema Central, y sobre la que fue definiéndose la red hidrográfica actual, de la que el río Tajo participa como colector último de todas las aguas.

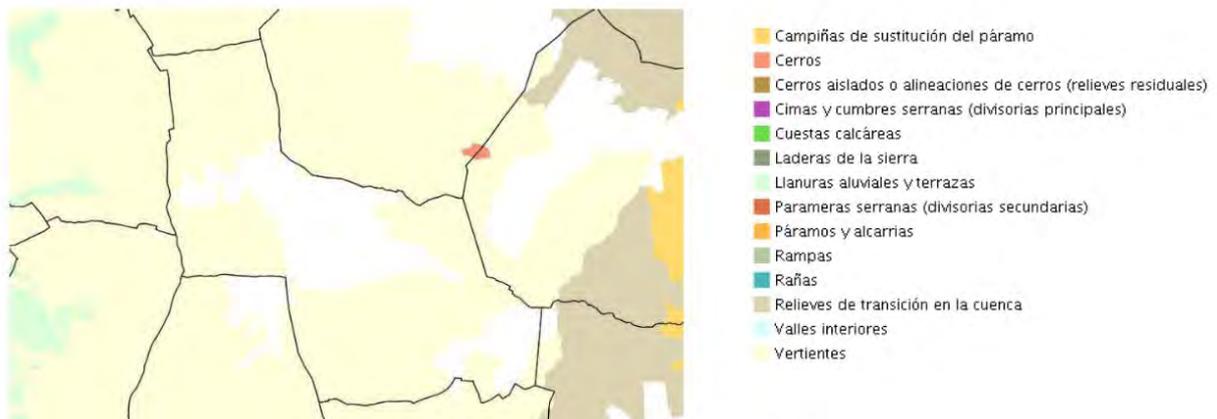


Figura 8: Esquema fisiográfico. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

La Campiña, por tanto, no puede ser entendida sin la existencia de la Sierra de Guadarrama al norte, ni la fosa formada por el río Tajo al sur. Estos sistemas geomorfológicos a su vez van a condicionar algunos aspectos microclimáticos como son la circulación local de los vientos, auténticos barredores de contaminación atmosférica, o la compensación de escasez de lluvia en la comarca por la existencia del acuífero subterráneo, recargado bastantes kilómetros al norte por aguas procedentes de la sierra.

Fisiográficamente Fuenlabrada ofrece un aspecto típico de campiña, con un relieve suave, sin accidentes topográficos destacables, y solo alterado por el ligero encajamiento del Arroyo de Valdeserranos y por la presencia del Cerro de la Alcantueña, principal hito geomorfológico de la comarca.

El paisaje tradicional de Fuenlabrada puede definirse como un paisaje agrícola típico de secano, con pequeñas manchas de regadío situadas en las zonas conocidas como “El Charquillo” y “Camino de La Moraleja” y que hoy conforman el Parque Agrario, en un entorno caracterizado por la presencia de grandes superficies urbanizadas e infraestructuras de comunicación y servicios.

Por otra parte, esta llanura suavemente ondulada ha tenido su principal vocación, desde tiempos muy antiguos, en el cultivo herbáceo de secano. La dominancia de las tierras cultivadas, sobre otro tipo de usos en el suelo rústico, hacen de Fuenlabrada, en términos de ocupación de suelo, un municipio que conserva su importancia agrícola; siendo la ausencia de arbolado natural el aspecto ambiental más significativo, si bien, esta ausencia de arbolado no ha de ser entendida como sinónimo de inexistencia de elementos de valor ecológico, y mucho menos como la presencia de un paisaje ambientalmente poco valioso.

El paisaje cultivado no se limita exclusivamente a la existencia de parcelas roturadas formando un continuo monótono, sino que la existencia de pequeñas vaguadas, ribazos, fuentes, caminos vecinales y vías pecuarias, y los propios linderos entre parcela, añaden la dimensión cultural al paisaje, además de albergar una diversidad biológica de gran riqueza.

Esta riqueza del paisaje de campiña en Fuenlabrada y en general en toda la comarca se pone de manifiesto en la precisa toponimia, comenzando por el propio nombre del municipio (“Fuente labrada”), que ya hace referencia a la roturación de tierras desde la creación del pueblo, hasta nombres no menos sorprendentes en la actualidad como “la Vega”, en el entorno del arroyo del Culebro, o “la Laguna” y “Charcón de Alúa” en unas zonas antaño encharcadizas, y que con la actual legislación ambiental hoy se encontrarían protegidas por interés ecológico.

A pesar de esta homogeneidad paisajística propia de la Campiña, cabe distinguir una serie de zonas que son suficientemente dispares entre sí como para poder hacer una clasificación de unidades fisiográficas. Estas unidades, son:

1. Campiña de Fuenlabrada.
2. Depresión convergente con la Vega del Culebro.
3. Vega del Culebro.
4. Vega de Fregaceros.
5. Cerro de la Cantueña

1.2.4.1. Campiña de Fuenlabrada.

La unidad de campiña sirve de soporte fisiográfico sobre el que se sitúan las demás unidades, que interrumpen la continuidad de esta. La campiña como unidad fisiográfica diferenciada, aparece en el tercio norte del municipio y entre la vega del Culebro y las depresiones convergentes con esta vega. Presenta una topografía suavemente ondulada, drenando hacia las vegas y dominada por cultivos herbáceos de secano.

1.2.4.2. Depresión convergente con la Vega del Culebro.

Ocupa casi la mitad del término municipal, situándose en núcleo urbano de Fuenlabrada sobre ella. Presentan un nivel freático subsuperficial, lo que posibilita su encharcamiento estacional en algunas zonas, manifiesto en la existencia de charcas y lagunas endorreicas. Su aspecto fisiográfico es muy parecido a la campiña en la que se define, estando paisajísticamente integrada en ésta.

1.2.4.3. Vega del Culebro.

Hablar de vega del Culebro puede parecer exagerado comparándola con la imagen tradicional de otras vegas madrileñas, sin embargo, desde un punto de vista fisiográfico, el fondo de la artesa fluvial del Culebro ofrece las características propias de las vegas, presentando depósitos sedimentarios recientes que cubren su fondo sobre los materiales subyacentes (arcosas). La vegetación de esta "llanura" formada por el lecho fluvial difiere de la de su entorno circundante debido a la mayor disponibilidad de agua.

1.2.4.4. Vega de Fregaceros.

Esta unidad fisiográfica resulta paisajísticamente apenas imperceptible, al no presentar escarpes propios de las vegas que las separan de su entorno. La morfología original de esta vega ha quedado degradada por el uso intensivo de la campiña, y de forma irreversible por la urbanización. Sin embargo, las condiciones edafológicas del terreno y la humedad de la vaguada del Fregaceros delatan la existencia de una antigua vega en la cabecera del arroyo, sobre la que hoy se localiza el parque urbano al sur de Loranca.

1.2.4.5. Cerro de la Cantueña.

El Cerro de la Cantueña, antiguamente denominado Cerro de la Alcantueña, es el elemento geomorfológico más significativo del término municipal de Fuenlabrada. Se trata de un cerro testigo de un relieve residual alterado por una erosión diferencial del terreno, al igual que el Cerro de los Ángeles en Getafe y el Cerro Almodóvar en Madrid. El Cerro ofrece un alto potencial de visualización, pudiéndose desde él divisar las cumbres serranas por el norte y las terrazas del Jarama por el este.

1.2.5. GEOLOGÍA Y LITOLÓGÍA

Geológicamente, el municipio de Fuenlabrada, atendiendo a la información correspondiente a la Memoria del mapa geológico de España, se sitúa en la Cuenca Meso-terciaria del Tajo, en la zona de transición de las facies intermedias a centro de la Cuenca. La zona pertenece al conjunto sedimentario que rellena la Cuenca de Madrid. Se trata por tanto de una zona dominada por terrenos del Terciario de edad miocénica los que se insertan terrenos cuaternarios en el entorno de los cursos fluviales y conformados por arenas, gravas y limos, así como los conos de deyección de los cerros terciarios, formados por arcillas y arenas.

En los terrenos del Terciario se corresponden con los terrenos de la campiña, se diferencian las areniscas feldespáticas (facies Madrid) características de la fosa sedimentaria de Madrid, situadas en las partes altas del término, de cuya erosión dejan aflorar las arenas y margas que aparecen sobre las zonas más erosionadas de la campiña próximas a las cuencas fluviales.

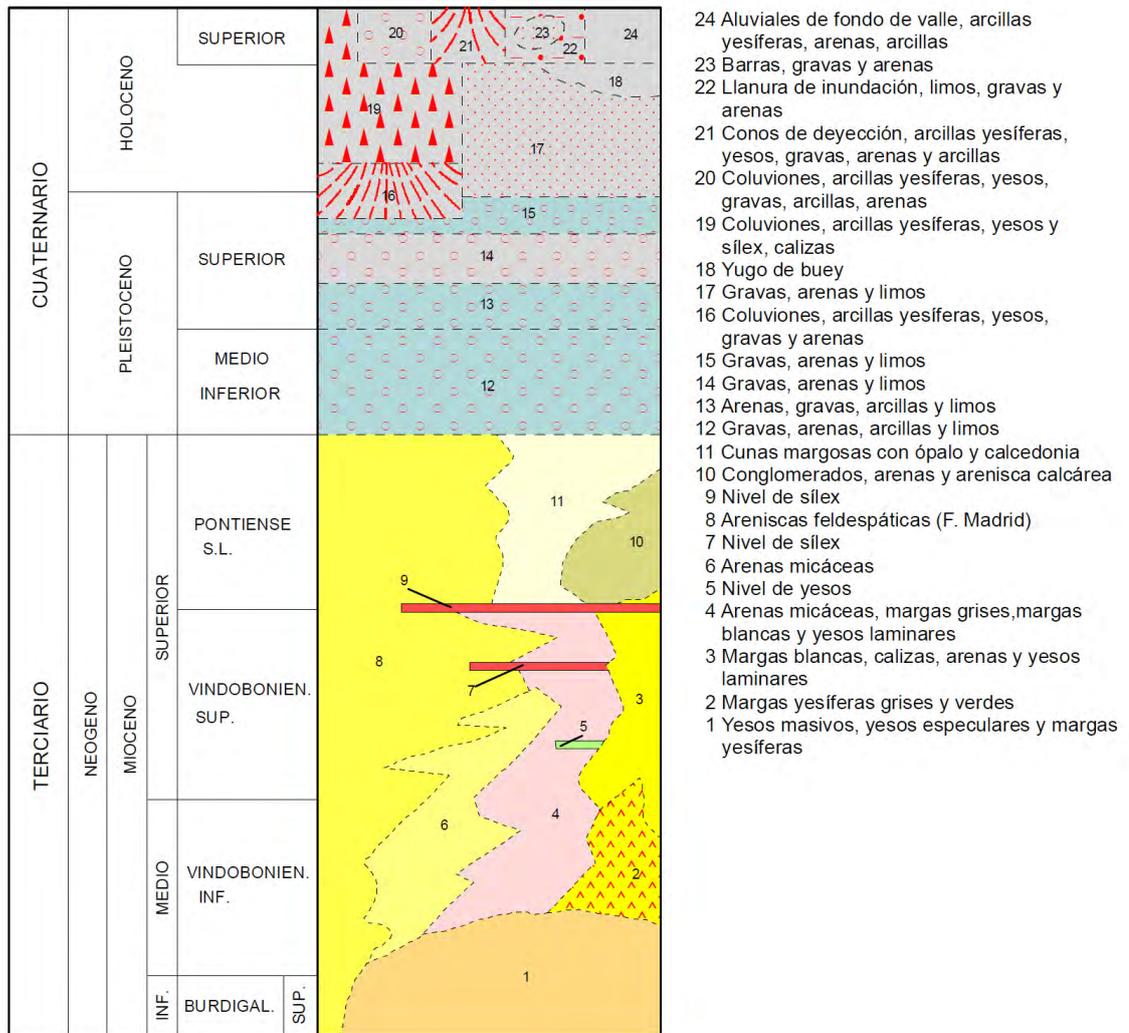
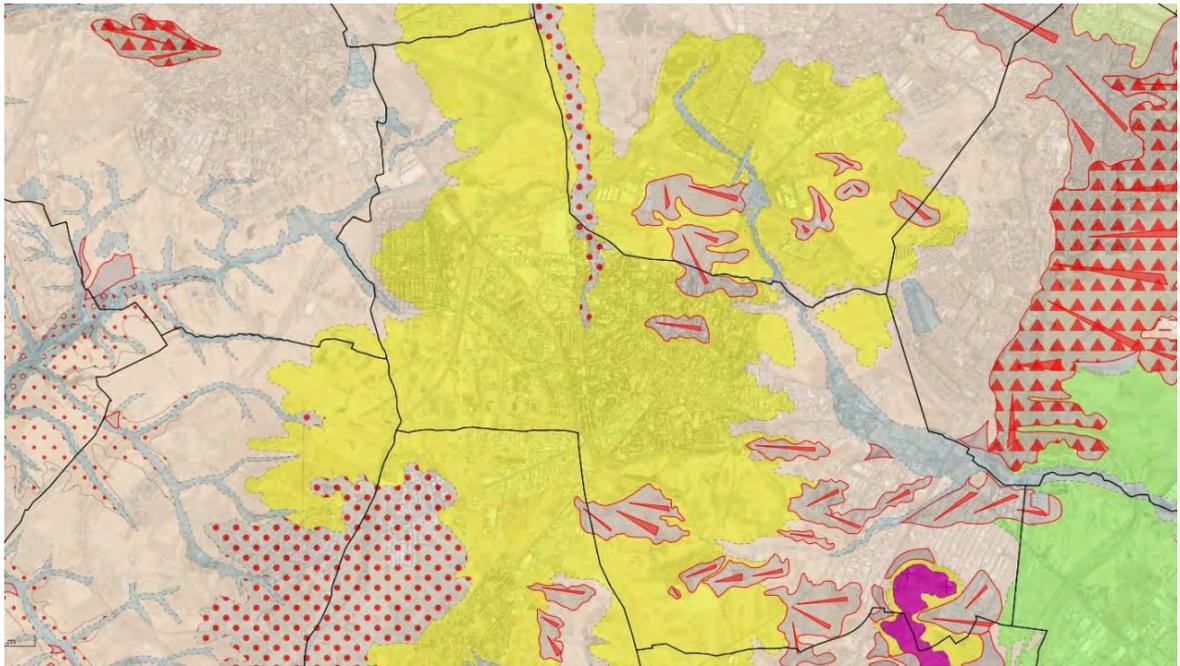


Figura 9 : Litología. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid

La estructura geológica de Fuenlabrada se traduce en una gran homogeneidad litológica, estando en su totalidad formada por materiales de origen sedimentario detrítico.

Los materiales que integran el municipio son casi exclusivamente arcosas ocres claras, denominadas “Facies Madrid”, por ser características de la franja central de la Región de Madrid. Las arcosas son arenas de origen sedimentario que proceden de la descomposición y traslado de las rocas graníticas de la sierra, y que a lo largo del periodo Terciario fueron depositadas en una amplia zona según un gradiente altitudinal, disminuyendo el tamaño del grano en función de la distancia a la sierra.

Las arcosas son por tanto la base litológica de lo que hoy se conoce como la Campiña de la Fosa del Tajo, delimitada por la Rampa serrana al noroeste y los depósitos sedimentarios de la Fosa del Tajo al sureste.

Esta homogeneidad litológica y topográfica tiene su lógica correspondencia en la homogeneidad de usos y aprovechamientos agrícolas, y en definitiva en la homogeneidad propia de la campiña.

Por otra parte, en el fondo de las vaguadas que definen los arroyos de Loranca y del Culebro a su paso por Fuenlabrada, es posible encontrar un tipo de material distinto de las arcosas, constituido por gravas, arenas, arcillas y limos no presentes en el resto del municipio. Se trata de depósitos aluviales de los arroyos que, en el caso del Culebro, forman paradójicamente los suelos de mayor calidad agrológica en la zona ecológicamente menos apta para el aprovechamiento agrícola, debido a su fuerte deterioro.

Los materiales terciarios predominantes son arcillas arenosas con intercalaciones métricas de arenas y arcillas, estando compuesta fundamentalmente por arenas feldespáticas (arcosas) con cantos e incluso bloques de gneiss y granito alterado, inmersas en una matriz de tonalidades amarillentas. Los materiales cuaternarios afloran débilmente al Sur del municipio y como consecuencia de los múltiples arroyos que surcan su geografía.

1.2.6. SUELOS

En cuanto a la edafología, de acuerdo con la monografía publicada por el CSIC, “Mapa de Asociaciones de Suelos de la Comunidad de Madrid”, existen 2 asociaciones de suelos en Fuenlabrada, siendo los Luvisoles los suelos con mayor representación superficial.

1.2.6.1. Asociación 1

- Suelo Dominante: Cambisol eútrico
- Suelos Asociados: Luvisol háplico y Regosol dístrico

Se localizan en el extremo Occidental y Noroccidental del término municipal. El suelo dominante es el Cambisol eútrico, se trata de suelos profundos, ya que predominan los fenómenos de meteorización frente a los de transporte. Se trata de suelos con pH próximo a la neutralidad, sin problemas de salinidad y pobres en materia orgánica. Son de textura francoarenosa, con algo de pedregosidad en el perfil, con permeabilidad de media a rápida y valores medios también para la retención de agua.

1.2.6.2. Asociación 2

- Suelo Dominante: Luvisol cálcico
- Suelos Asociados: Luvisol háplico

En el resto del término municipal el suelo dominante es el Luvisol Cálcico, caracterizado por presentar un horizonte cálcico o concentraciones de caliza pulverulenta, o ambas conjuntamente, dentro de una profundidad de 125 cm. Se trata de suelos profundos, de textura arcillosa o francoarcillosa, pobres en materia orgánica de permeabilidad media, alta retención de agua, prácticamente sin piedras en el horizonte, pero con una fuerte acumulación en el horizonte C. El pH sobrepasa someramente el valor de 7 y están fuertemente saturados en bases.

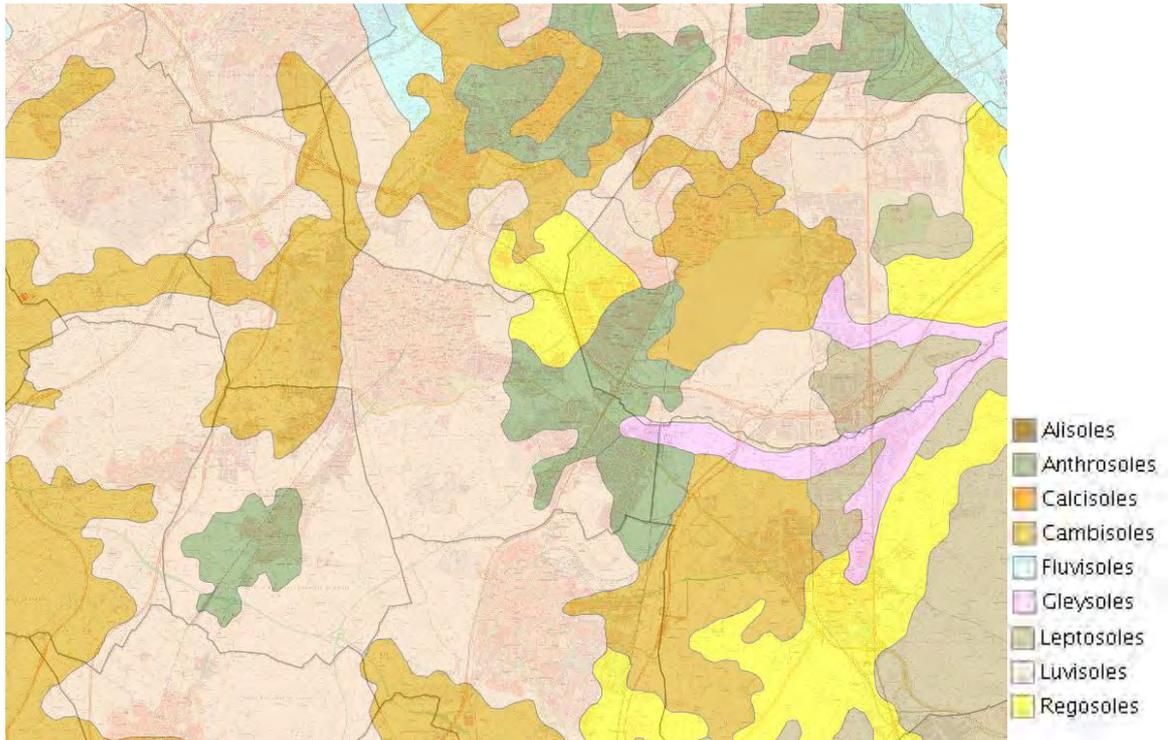


Figura 10 : Edafología. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid.

1.2.7. HIDROLOGÍA

El término de Fuenlabrada se encuentra dividido entre tres subcuencas hidrográficas, drenando el tercio norte hacia el río Guadarrama a través del arroyo de los Combos, la mitad oriental hacia el río Manzanares a través del arroyo del Culebro, y en vértice suroccidental que drena al arroyo de Gautén, afluente directo del Tajo.

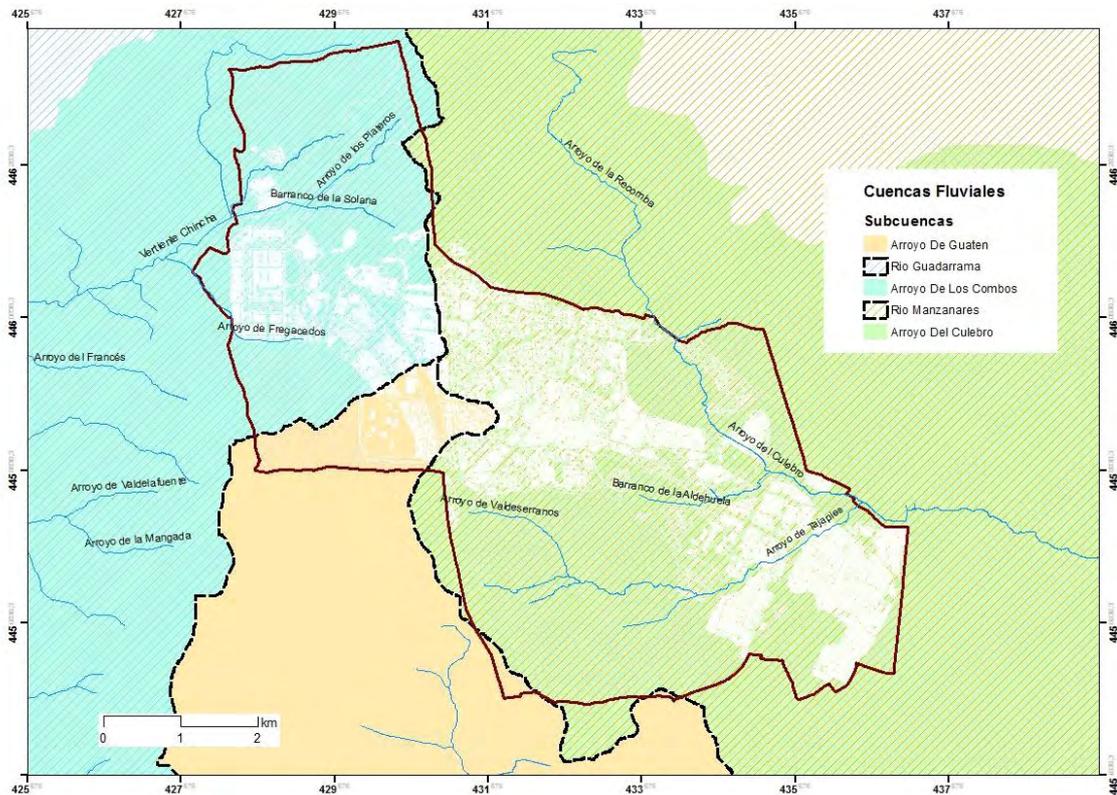


Figura 11 : Subcuencas hidrográficas del término municipal.

La totalidad de los arroyos que discurren por el municipio son arroyos de aguas estacionales siendo el arroyo del Culebro el más importante, el cual recoge la mayor parte de las aguas superficiales del núcleo urbano.

Los cursos de agua que pueden cumplir la función de corredores ecológicos son el Arroyo Culebro en la parte norte del término municipal y los arroyos de Valdeserrano, Valdehondillo y Gazaperas, y los barrancos de la Chorrera, Loranca y los Granados, pertenecientes a la misma red de drenaje, que desembocan en el Arroyo Tajapies, afluente a su vez del Arroyo Culebro.

En general se trata de arroyos de corto recorrido, encajados en pequeñas vaguadas y que además de canalizar las aguas de lluvia, sirven como puntos de descarga del acuífero, naciendo algunos de ellos en fuentes y manantiales.

Es de destacar también la existencia de algunas zonas endorreicas, es decir que no tienen desagüe superficial. Se trata de pequeñas depresiones del terreno que almacenan agua de lluvia sin drenarla en superficie y que, actuando como puntos de descarga del acuífero, originan humedales temporales o permanentes. Destaca la presencia de la masa de agua 030-011: Madrid Guadarrama-Manzanares catalogada como masa vulnerable, una cuestión con posibles implicaciones a futuro sobre la actividad agrícola del municipio, especialmente en un contexto de crecientes riesgos de sequía.

1.2.7.1. Esquema jerárquico de arroyos en Fuenlabrada

Cuenca de Guadarrama:

Arroyo de los Plateros

Barranco de la Solana

Arroyo de Fregaceros

Cuenca del Manzanares:

Arroyo del Culebro

Barranco de la Aldehuela

Barranco de Tajapies

Bº de Loranca

Bº de Valdeserranos

Bº de la Chorrera

1.2.7.2. Red hidrográfica subterránea. El acuífero Terciario de Madrid.

No son sin embargo las aguas superficiales el aspecto hidrológico más importante de Fuenlabrada, sino **la presencia del gran acuífero Terciario de Madrid** y sus afloramientos en superficie en algunos puntos del término.

El acuífero Terciario de Madrid debe su nombre al origen geológico de los materiales que albergan dicho acuífero, procedentes del "Terciario detrítico". Se trata de una gran balsa de agua subterránea que empapa el subsuelo en un territorio de unos 3.700 km² comprendidos entre la rampa de la sierra al norte, el río Jarama por el este y un límite sur difuso más allá de los límites de la región de Madrid. Su zona de recarga se encuentra en la sierra y rampa, presentando descargas superficiales bien en forma de humedales endorreicos o fuentes y manantiales, o directamente a través de los arroyos y ríos incluido el Manzanares, Guadarrama, Alberche o Tajo.

Desde un punto de vista territorial, la existencia de este acuífero ha sido el principal elemento ambiental condicionador de la existencia de Fuenlabrada como núcleo histórico y del desarrollo de una agricultura de regadío al oeste del núcleo.

Desde un punto de vista ambiental, el acuífero ha realzado el valor ecológico de la campiña mediante sus manifestaciones externas en forma de humedales y manantiales, llegándose a contabilizar en el término municipal al menos tres lagunas de importancia (hoy desecadas) y varias fuentes.

Estas zonas de descargas o manifestaciones en superficie del acuífero se traducen en la existencia de una vegetación, fauna y paisajes característicos y diferentes de los del entorno circundante no sometido a las influencias del agua subterránea.

La presencia de agua natural en las vaguadas y en el arroyo Culebro está íntimamente ligado al nivel freático en la zona, y por los flujos ascendentes de agua subterránea. Por otra parte, la presencia del acuífero también se hace patente en zonas donde, no existiendo una charca o manantial, existe una zona de descarga exclusivamente por evapotranspiración, es decir por la evaporación a través de las plantas que se desarrollan en estos enclaves (juncales, carrizales, praderas en vaguadas, etc., ya que los sotos y bosques galería han desaparecido en el área).

Estas zonas de descarga son además zonas sensibles a impactos que podrían afectar el aprovechamiento de las reservas subterráneas de agua existentes en el acuífero.

1.3. EL MEDIO BIÓTICO

1.3.1. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

1.3.1.1. Aspectos generales

Desde el punto de vista biogeográfico, Fuenlabrada pertenece al dominio del encinar mediterráneo, definido como la serie de vegetación "Supra - Meso mediterránea Guadarrámica, Ibérico – Soriana, Celtibérico – Alcarreña y Leonesa silicícola de la Encina (*Junipero oxycedri – Querceto rotundifoliae sigmetum*).

Este encinar potencial se corresponde en su estado maduro o clímax con un bosque denso de encinas acompañados de formaciones arbustivas mediterráneas. Su cortejo florístico sería muy limitado, entre las especies más típicas y abundantes se encuentra el torvisco (*Daphne gnidium*), los espárragos trigueros (*Asparagus acutifolius*), el rusco (*Ruscus aculeatus*), la rubia (*Rubia peregrina*), la madreSelva (*Lonicera etrusca*), la lentisquilla (*Phylliraea angustifolia*), el aladierno (*Rhamnus alaternus*) o el majuelo (*Crateagus monogyna*).

Esta vegetación natural es hoy inexistente, en un territorio en el que, desde la conformación del primer asentamiento urbano, el aprovechamiento agrícola ha sido continuado, con escasos elementos de vegetación natural restringido a aquellos espacios con suelos poco aptos para el cultivo. El uso agrario continuado produjo una alteración de las condiciones naturales, si bien la alternancia de cultivos, con zonas de matorral y pastizal dota al territorio con valor ecológico y paisajístico de gran importancia para la fauna en su contexto metropolitano.

Efectivamente, en la actualidad y a pesar de ser un territorio fuertemente antropizado, las tierras de cultivo aún ocupan una superficie que alcanza casi el 40% del término municipal, siendo la disminución de la superficie cultivada (el 40% desde 1972), igual que el aumento de superficie urbanizada y ocupada por infraestructuras viarias, y no por abandono directo de la producción agrícola.

Podría decirse, por tanto, que a pesar del abandono del campo que viene produciéndose desde la segunda mitad de siglo pasado, en el caso de Fuenlabrada no lo es tanto tanto por el abandono de la actividad agrícola, sino por el cambio de uso hacia usos urbanos y periurbanos. Es decir, no ha habido un abandono del campo, sino que este ha sido invadido por la ciudad; tanto es así, que sigue cultivándose el 98% de la totalidad del suelo apto para cultivar incluso en aquellos suelos con planes de urbanización aprobados pendiente de desarrollo.

Este aprovechamiento agrícola de secano ha hecho que la vegetación arbórea natural sea prácticamente inexistente en el municipio, con la excepción de cultivos arbóreos (olivos y almendros) y pequeños ejemplos de vegetación arbórea (chopos y sauces) en algunos aislado de los cauces.

Tabla 4: Explotaciones agrícolas, superficie de las explotaciones y cabezas ganaderas por zonas estadísticas y por municipios. 2020 ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾. Fuente: Censo Agrario. INE.

	Total	Cultivos herbáceos y barbechos (tierra arable)	Cultivos leñosos	Tierras para pastos (pastos permanentes)	Huertos para consumo propio	Invernadero o abrigo alto accesible
Sur Metropolitano	32.953,70	27.936,54	1.827,86	3.171,95	1,14	16,21
Alcorcón	273,63	228,73	6,60	38,30	0,00	0,00
Fuenlabrada	1.332,18	935,22	1,69	388,67	0,30	6,30
Getafe	2.713,24	2.331,53	39,64	342,07	0,00	0,00
Móstoles	2.120,45	1.980,94	33,68	103,03	0,00	2,80
Parla	1.470,86	1.458,50	9,95	2,41	0,00	0,00
Pinto	4.542,06	3.969,09	203,90	368,99	0,08	0,00

SAU: Superficie Agrícola Utilizada, tanto al aire libre y/o en abrigo bajo (cultivos herbáceos y barbechos, cultivos permanentes o leñosos, pastos permanentes y huertos familiares) como en invernadero o abrigo alto accesible.

Los datos de una explotación agrícola se ubican en el municipio donde dicha explotación tenga la mayor cantidad de SAU y/o ganado.

'-' = dato protegido por secreto estadístico.

Tabla 5: Explotaciones agrícolas, superficie de las explotaciones y cabezas ganaderas por zonas estadísticas y por municipios. 2020 ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾. Fuente: Censo Agrario. INE

	Total	Cultivos herbáceos y barbechos (tierra arable)	Cultivos leñosos	Tierras para pastos (pastos permanentes)	Huertos para consumo propio	Invernadero o abrigo alto accesible
Sur Metropolitano	49	538	169	68	37	13
Alcorcón	9	4	4	1	0	0
Fuenlabrada	24	23	2	3	6	4
Getafe	29	27	9	6	0	0
Humanes de Madrid	21	21	6	3	1	0
Leganés	9	4	3	2	0	0
Móstoles	19	18	5	5	0	2
Parla	17	14	6	2	0	0
Pinto	26	22	16	1	2	0

1) SAU: Superficie Agrícola Utilizada, tanto al aire libre y/o en abrigo bajo (cultivos herbáceos y barbechos, cultivos permanentes o leñosos, pastos permanentes y huertos familiares) como en invernadero o abrigo alto accesible.

(2) Los datos de una explotación agrícola se ubican en el municipio donde dicha explotación tenga la mayor cantidad de SAU y/o ganado

(3) '-' = dato protegido por secreto estadístico

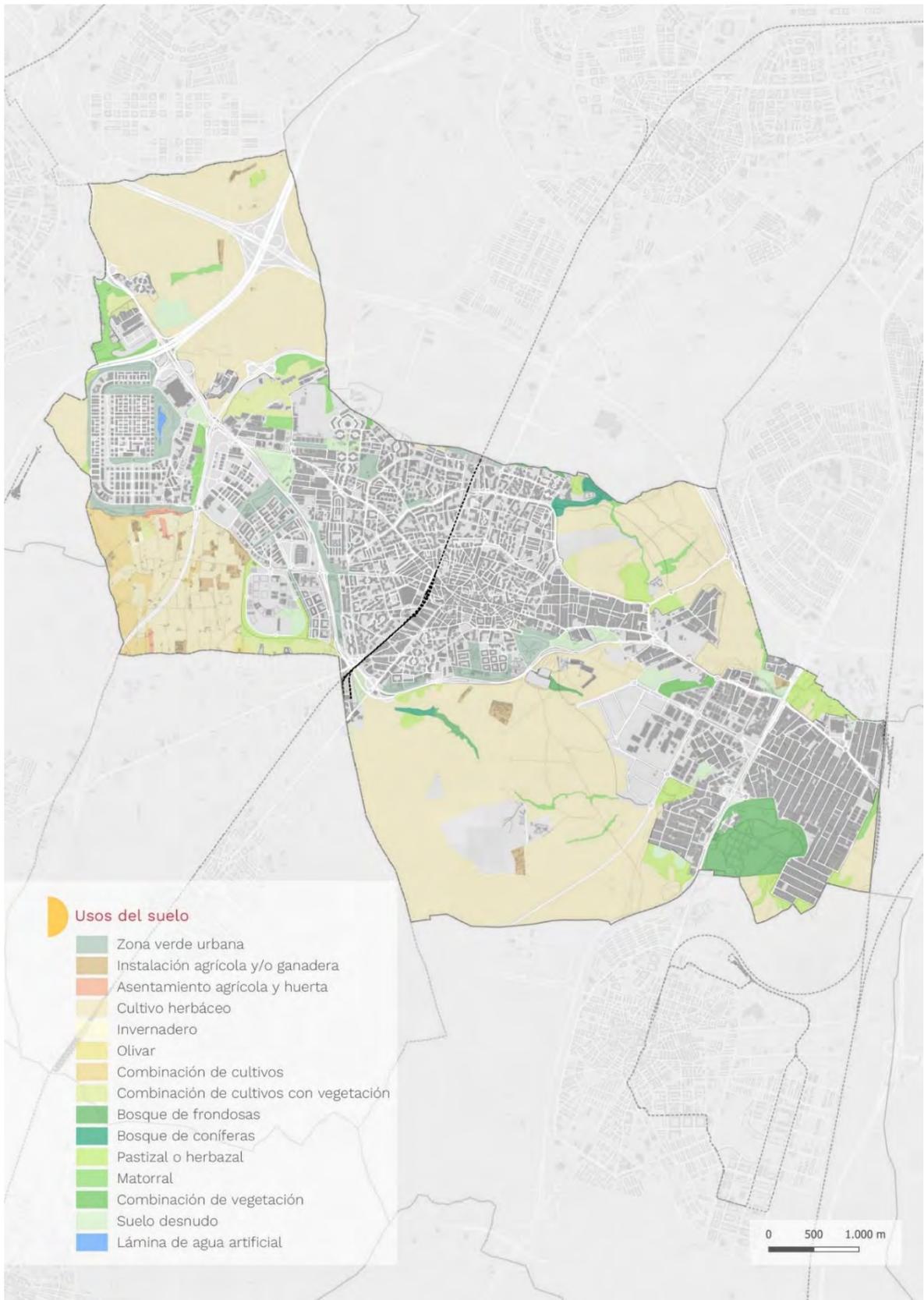


Figura 12. Usos del suelo.

1.3.1.2. Descripción de los Usos del Suelo

Se ha establecido la siguiente clasificación describiéndose a continuación y de forma resumida cada una de las unidades:

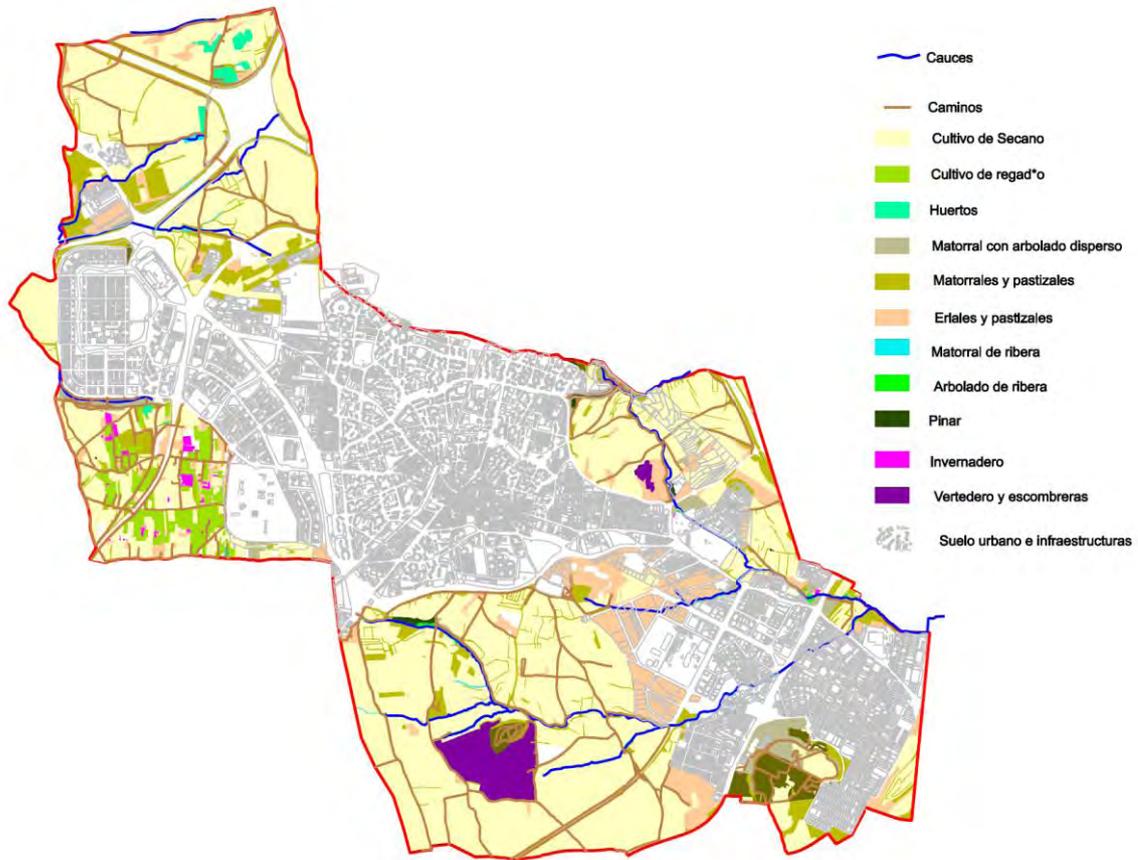


Figura 13 : Usos del suelo.

1.3.1.3. Cultivos agrícolas de secano

Suponen casi el 90% del total de las explotaciones agrarias, se disponen en parcelas de tamaño medio a grande, sólo interrumpidas por los pastizales del fondo de las vaguadas, las vías pecuarias y los linderos, dibujando un típico paisaje de campiña equiparable en algunos puntos a las de las campiñas mejor conservadas de los municipios rurales de la región.

En la actualidad existe poca diversidad en cuanto a los tipos de cultivos en secano, salvo algún olivar al pie del Cerro de la Cantueña, o algunos frutales en parcelas diseminadas. En este sentido son destacables los olivos próximos al sur del casco urbano, de cierta importancia ambiental tanto por su ubicación como por su carácter relicto de lo que en tiempos debió ser un tipo de cultivo más frecuente.

1.3.1.4. Cultivos de regadío

Se localizan fundamentalmente en el área localizada entre el casco urbano y el límite municipal con Móstoles, en lo que hoy conforma el Parque Agrario de Fuenlabrada, sobre unos terrenos llanos en los que alternan las parcelas de secano con las de regadío. Se trata de una zona donde la disponibilidad de agua obtenida de pozos ha permitido el desarrollo del regadío en pequeña parcela, conformándose un entorno dominado por huertas y edificaciones asociadas a las explotaciones agrícolas y que en algunos casos han dado origen a segundas residencias diseminadas.

Los cultivos de regadío, si bien en otros tiempos debieron ocupar una mayor superficie dentro del término, nutriéndose de las aguas subterráneas del acuífero, siguen gozando de cierta importancia. Algunas explotaciones, sin embargo, constituyen más una actividad económica secundaria presentando un carácter aparentemente de ocio y de fin de semana.

1.3.1.5. Matorrales y pastizales

En aquellos terrenos menos aptos para el cultivo, o allí donde la actividad agrícola ha cesado, aparecen formaciones vegetales arbustivas intercaladas con pastizales, fundamentalmente de retamas y matorral ralo, también presentes en los taludes los bancales de las lindes entre parcelas, donde ejercen un papel de retención frente a la erosión de los taludes, así como una labor importante para el desarrollo y conservación de polinizadores naturales.

Es frecuente que estos matorrales estén dominados por especies de los géneros: *Salvia*, *Teucrium*, *Lavandula*, *Sideritis*, *Genista*, *Ononis*, etc. La fauna de estos matorrales es extraordinariamente variada en consonancia con la gran amplitud de ambientes incluidos en este tipo de hábitat.

1.3.1.6. Vegetación de ribera

La escasa entidad de los arroyos de Fuenlabrada se constata aún más ante la casi inexistente vegetación de ribera. La que un día debió ser mucho más abundante, sobre todo en su estrato arbóreo, ha sido prácticamente eliminada en su totalidad por la ocupación de buena parte de las vaguadas por cultivos, así como por una deforestación histórica, y más recientemente por la proliferación de vertidos en las zonas de dominio público. Sin embargo, es posible apreciar la mayor disponibilidad de agua en los cauces por la presencia de matorral propio de estos enclaves, como pueden ser los herbazales húmedos, los juncales e incluso algún sauce relíctico.

Solo en el arroyo de Valdeserranos y en el de Fregaceros persisten algunos chopos y sauces, recordando lo que en su día debió ser un continuo arbolado a lo largo de los arroyos y vaguadas, perfectamente compatible con la actividad agraria, y de fácil mantenimiento dada la disponibilidad de aguas subterráneas.

Algunas de las especies características son: *Salix alba*, *S. salvifolia* y *S. triandra*. En zonas más estables, estas saucedas son sustituidas por choperas de *Populus alba* y *P. nigra*. Junto con estas especies, aparecen otras como *Crataegus monogyna*, *Fraxinus angustifolia* y *Tamarix gallica*, así como lianas, helechos, carrizales y junqueras. En las zonas más alejadas del cauce aparecen los olmos (*Ulmus minor*).

En el entorno de los cauces, también aparecen prados húmedos, conformados por comunidades de hierbas altas (gramíneas, juncáceas y ciperáceas en su mayoría) que necesitan que la capa freática sea accesible a las raíces durante todo el año. Por este motivo permanecen verdes durante el verano. Forma bandas estrechas en las orillas de los arroyos y pueden evolucionar hacia alamedas de *Populus alba*. También son habituales en hondonadas que acumulan agua durante las lluvias. El descenso del nivel freático durante el verano provoca el agostamiento de las herbáceas de sistemas radicales más superficiales, pero no el de los juncos, algunas hierbas altas y, sobre todo, los arbustos (generalmente zarzas y otras rosáceas) de la comunidad.

1.3.1.7. Árboles singulares

Se ha consultado la lista de árboles singulares que incorpora el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid (Anexo E del Real Decreto 18/1992, de 26 de marzo y posteriores modificaciones hasta el 15 de enero de 2018) y en el término municipal de Fuenlabrada no existen ejemplares de árbol catalogados por su singularidad.

1.3.2. FAUNA

1.3.2.1. Aspectos generales

La fauna constituye uno de los principales activos para la conservación de ecosistemas del término municipal, si bien, conviene recordar como algunas especies han sabido adaptarse a nuevos ambientes aprovechando los recursos alimenticios y de refugio que prestan ciertos espacios urbanos y periurbanos; en el caso de la región de Madrid, el caso más singular puede ser la presencia de las gaviotas o la fuerte expansión de las cigüeñas, en otros tiempos en vías de extinción. Es por ello que, si bien la fauna puede ser un indicador de la calidad ambiental de ciertos ecosistemas, en el caso de Fuenlabrada conviene prestar una especial atención a aquellas especies que perduran en espacios abiertos como las tierras de cultivos de secano, junto aquellas que habitan en espacios en declive, como pueden ser los sotos de algunos arroyos o las cada vez más en declive zonas húmedas.

1.3.2.2. Especies clave

A. Anfibios y Reptiles

Entre las especies de anfibios presentes en el municipio destacan por su categoría de “interés especial” cuatro especies, alguna de ellas, como el sapillo moteado adaptándose a las lagunas recuperadas en parque urbanos.

Todas las especies de reptiles potencialmente presentes en el municipio de Fuenlabrada son ubiquestas, a excepción del galápago leproso y las culebras de género *Natrix*, ligadas a masas de agua. Por ello, la conservación de estos últimos hábitats, igual que en el caso de los anfibios, tiene especial importancia sobre todo en cuanto a los parámetros de calidad de los mismos, muy relacionados con las prácticas agrícolas. En ese sentido, se considera prioritaria la recuperación de los cauces que atraviesan el municipio y la naturalización de sus márgenes y riberas, así como el mantenimiento de caces y acequias de riego, que pueden constituir también un hábitat adecuado para este reptil.

Tabla 6: Listado de anfibios y reptiles existentes en el municipio y su nivel de protección.

Nombre común	Especie	Protección
Sapo común	<i>Bufo bufo</i>	
Sapo de espuelas	<i>Pelobates cultripes</i>	Interés Especial
Sapo corredor	<i>Bufo calamita</i>	Interés Especial
Sapillo moteado común	<i>Pelodytes punctatus</i>	Interés Especial
Gallipato	<i>Pleurodeles waltl</i>	Interés Especial
Rana común	<i>Pelophylax perezi</i>	
Culebra de escalera	<i>Rhinechis scalaris</i>	Interés Especial
Culebra bastarda	<i>Malpolon monspessulanus</i>	-
Culebra de collar	<i>Natrix natrix</i>	-
Culebra viperina	<i>Natrix maura</i>	
Galápago leproso	<i>Mauremys leprosa</i>	Interés Especial
Galápago de Florida	<i>Trachemys scripta elegans</i>	-
Galápago del Mississippi	<i>Gratemys pseudogeographica kohni</i>	-
Lagartija colirroja	<i>Acanthodactylus erythurus</i>	-
Lagartija ibérica	<i>Podarcis hispanicus</i>	-
Lagarto ocelado	<i>Timon lepidus</i>	Interés Especial
Salamanquesa común	<i>Tarentola mauritanica</i>	Interés Especial

B. Aves

Son numerosas las especies de aves potencialmente presentes en el municipio de Fuenlabrada, ligadas a los ecosistemas agrícolas, especialmente los de secano. Destacan los de la familia Alaudidae (*Gallerida*, *Melanocorypha*), Pteroclididae (*Pterocles*), Phasianidae (*Coturnix*, *Alectorix*) o Muscicapidae (*Oenanthe*). Todas ellas, además, son indicadores de que esas prácticas agrícolas se desarrollan en una escala territorial en el que los usos agrarios se alternan en mosaico territorial con pastizales, matorrales y vegetación leñosa en diferentes estados de sucesión ecológica. Parte de estas especies (perdices y codornices) tienen también un indudable interés cinegético. Sobre todas las especies destaca la presencia del Aguilucho Cenizo, que está protegida por considerarse como vulnerable a la extinción.

Aquellas aves contempladas en los distintos anexos de la Directiva aves son especialmente importantes a la hora de planificar la conservación de espacios para la conexión entre áreas ZEPa y LIC, estando muchas de ellas ligadas a los espacios cultivados como la avutarda, la perdiz, las tórtolas o las pequeñas rapaces.

Tabla 7: Listado de aves existentes en el municipio, según su catalogación en el Catálogo español de especies amenazadas y la directiva Aves.

Nombre común	Nombre científico	Catálogo español de especies amenazadas	Directiva Aves (2009/147/CE)
Abejaruco	<i>Merops apiaster</i>	Interés especial	-
Abubilla	<i>Upupa epops</i>	Interés especial	-
Alondra común	<i>Alauda arvensis</i>	-	-
Agateador	<i>Certia brachydactyla</i>	Interés especial	-

Nombre común	Nombre científico	Catálogo español de especies amenazadas	Directiva Aves (2009/147/CE)
Águila calzada	<i>Aquila pennata</i>	Interés especial	-
Águila culebrera	<i>Circaetus gallicus</i>	Interés especial	Anexo I
Aguilucho cenizo	<i>Circus pygargus</i>	Vulnerable	Anexo I
Aguilucho lagunero	<i>Circus aeruginosus</i>	Interés especial	Anexo I
Aguilucho pálido	<i>Circus cyaneus</i>	Interés especial	Anexo I
Alcaudón común	<i>Lanius senator</i>	-	-
Alcaudón real	<i>Lanius excubitor</i>	-	-
Ánade real	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	Anexo II y III
Autillo	<i>Otus scops</i>	Interés especial	-
Avión común	<i>Delichon urbica</i>	Interés especial	-
Avión zapador	<i>Riparia riparia</i>	Interés especial	-
Alcaraván	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Interés especial	Anexo I
Avutarda	<i>Otis tarda</i>	Interés especial	Anexo I
Becada	<i>Scolopax rusticola</i>	-	Anexo III
Bisbita común	<i>Anthus pratensis</i>	-	-
Búho chico	<i>Asio otus</i>	Interés especial	-
Búho real	<i>Bubo bubo</i>	Interés especial	Anexo I
Buitrón	<i>Cisticola juncidis</i>	Interés especial	-
Busardo ratonero	<i>Buteo buteo</i>	Interés especial	-
Carbonero garrapinos	<i>Parus ater</i>	Interés especial	-
Carbonero común	<i>Parus major</i>	Interés especial	-
Cernícalo primilla	<i>Falco naumanni</i>	Interés especial	-
Cernícalo vulgar	<i>Falco tinnunculus</i>	Interés especial	-
Chochín	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Interés especial	-
Chotacabras gris	<i>Caprimulgus europaeus</i>	-	-
Cigüeña blanca	<i>Ciconia ciconia</i>	Interés especial	Anexo I
Cigüeñuela	<i>Himantopus himantopus</i>	Interés especial	Anexo I
Colirrojo tizón	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Interés especial	-
Colirrojo real	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-
Cogujada común	<i>Galerida cristata</i>	Interés especial	-
Codorniz	<i>Coturnix coturnix</i>	-	-
Collalba gris	<i>Oenanthe oenanthe</i>	Interés especial	-
Cotorra argentina	<i>Myiopsitta monachus</i>	-	-
Cotorra de Kramer	<i>Psittacula krameri</i>	-	-
Críalo	<i>Clamator glandarius</i>	Interés especial	-
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	-	-
Curruca cabecinegra	<i>Sylvia melanocephala</i>	Interés especial	-
Curruca capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>	Interés especial	-
Estornino negro	<i>Sturnus unicolor</i>	-	-
Focha común	<i>Fulica atra</i>	-	Anexo III
Garcilla bueyera	<i>Bubulcus ibis</i>	Interés especial	-
Garza real	<i>Ardea cinerea</i>	Interés especial	-
Gavilán	<i>Accipiter nisus</i>	-	-
Gaviota reidora	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	-	Anexo II
Gaviota sombría	<i>Larus fuscus</i>	-	Anexo II

Nombre común	Nombre científico	Catálogo español de especies amenazadas	Directiva Aves (2009/147/CE)
Golondrina daurica	<i>Cecropis daurica</i>	Interés especial	-
Golondrina común	<i>Hirundo rustica</i>	Interés especial	-
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>	-	-
Gorrión molinero	<i>Passer montanus</i>	-	-
Grajilla	<i>Corvus monedula</i>	-	-
Grulla común	<i>Grus grus</i>	Interés especial	Anexo I
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	Interés especial	Anexo I
Herrerillo capuchino	<i>Lophophanes cristatus</i>	Interés especial	-
Herrerillo común	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Interés especial	-
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-
Lavandera blanca	<i>Motacilla alba</i>	Interés especial	-
Lavandera cascadeña	<i>Motacilla cinerea</i>	Interés especial	-
Lechuza	<i>Tyto alba</i>	Interés especial	-
Lúgano	<i>Spinus spinus</i>	Interés especial	-
Milano negro	<i>Milvus migrans</i>	Interés especial	Anexo I
Milano real	<i>Milvus milvus</i>	Interés especial	Anexo I
Mirlo común	<i>Turdus merula</i>	-	Anexo II
Mito	<i>Aegithalos caudatus</i>	Interés especial	-
Mochuelo europeo	<i>Athene noctua</i>	Interés especial	-
Mosquitero común	<i>Phylloscopus collybita</i>	Interés especial	-
Mosquitero musical	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Interés especial	-
Paloma bravía	<i>Columba livia</i>	-	Anexo II
Paloma torcaz	<i>Columba palumbus</i>	-	-
Papamoscas cerrojillo	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Interés especial	-
Papamoscas gris	<i>Muscicapa striata</i>	Interés especial	-
Pardillo	<i>Carduelis cannabina</i>	-	-
Perdiz	<i>Alectoris rufa</i>	-	Anexo II y III
Petirrojo	<i>Erithacus rubecula</i>	Interés especial	-
Pinzón vulgar	<i>Fringilla coelebs</i>	Interés especial	-
Pito real	<i>Picus viridis</i>	Interés especial	-
Pico picapinos	<i>Dendrocopos major</i>	Interés especial	-
Polla de agua	<i>Gallinula chloropus</i>	-	Anexo II
Ruiseñor bastardo	<i>Cettia cetti</i>	-	-
Ruiseñor común	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Interés especial	-
Tarabilla común	<i>Saxicola torquatus</i>	Interés especial	-
Tarabilla norteña	<i>Saxicola rubetra</i>	Interés especial	-
Terrera común	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Interés especial	-
Torcecuellos	<i>Jynx torquilla</i>	Interés especial	-
Tórtola común	<i>Streptopelia turtur</i>	-	Anexo II
Tórtola turca	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	Anexo II
Totovía	<i>Lullula arborea</i>	Interés especial	-
Triguero	<i>Miliaria calandra</i>	-	-
Urraca	<i>Pica pica</i>	-	Anexo II
Vencejo común	<i>Apus apus</i>	Interés especial	-
Vencejo pálido	<i>Apus pallidus</i>	Interés especial	-

Nombre común	Nombre científico	Catálogo español de especies amenazadas	Directiva Aves (2009/147/CE)
Verderón	<i>Chloris chloris</i>	-	-
Verdecillo	<i>Serinus serinus</i>	-	-
Zarcero común	<i>Hippolais polyglotta</i>	-	-
Zorzal alirrojo	<i>Turdus iliacus</i>	-	-
Zorzal común	<i>Turdus philomelos</i>	-	-

C. Mamíferos

En el término de Fuenlabrada, según los datos disponibles, la única especie de mamífero incluida en el Anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad es el murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*). Su distribución se asocia, en gran medida, a la presencia de refugios asociados a infraestructuras y edificaciones. Esta especie se encuentran incluidos en de la categoría de vulnerables del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, así como en el Anexo V de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el cual incluye especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta.

La mayoría de las especies de mamíferos tienen unos requerimientos de hábitat bastante generalistas, lo que es coherente con su potencial presencia en un municipio con un alto grado de urbanización como es el caso de Fuenlabrada. En materia de conservación de los agroecosistemas, destaca la presencia del erizo, especie no catalogada, pero de gran sensibilidad al uso de agroquímicos.

Tabla 8: Listado de mamíferos existentes en el municipio, según la Directiva Hábitats.

Nombre común	Especie	Directiva Hábitats (92/43/CEE)
Ratón de campo	<i>Apodemus sylvaticus</i>	
Rata de agua	<i>Arvicola sapidus</i>	
Musaraña comun	<i>Crocidura russula</i>	
Erizo común	<i>Erinaceus europaeus</i>	
Liebre	<i>Lepus granatensis</i>	
Topillo mediterráneo	<i>Microtus duodecimcostatus</i>	
Ratón casero	<i>Mus musculus</i>	
Ratón moruno	<i>Mus spretus</i>	
Murciélago ratonero grande	<i>Myotis myotis</i>	Interés Especial
Murciélago común	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	
Conejo	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	
Rata campestre	<i>Rattus norvegicus</i>	
Rata negra	<i>Rattus rattus</i>	
Musarañita	<i>Suncus etruscus</i>	
Topo ibérico	<i>Talpa occidentalis</i>	
Zorro	<i>Vulpes vulpes</i>	

1.4. PAISAJE

1.4.1. ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL

El paisaje rural de Fuenlabrada constituye la expresión territorial, percibida y vivida del espacio agrario del término municipal. A escala supralocal ese paisaje forma parte de un conjunto paisajístico mayor, de fuerte identidad y honda carga histórica, el de las llanuras y campiñas agrarias del suroeste de la actual región urbana de Madrid, caracterizado tradicionalmente por el mosaico minifundista de labradíos de cereal, olivares y algunos viñedos de secano, salpicados de pequeños regadíos y huertas, regados con aguas del subálveo, y, más recientemente, por captaciones más profundas del acuífero terciario detrítico.

Ese paisaje tradicional, seña de identidad en el pasado de todos los municipios de la primera y segunda corona metropolitana suroccidental, como Alcorcón, Getafe, Leganés, Móstoles o el propio Fuenlabrada, ha conocido

desde la década de los años 60 del pasado siglo, fruto de una urbanización extensa e imparable, una reducción significativa, hasta su pura desaparición en algunos municipios. Esa merma ha afectado tanto a los terrenos de secano –los más extensos con diferencia–, como a las fértiles huertas de regadío, de tan significativa implantación en municipios como Leganés. Junto a la reducción o desaparición total de muchos paisajes de labor municipales, se ha producido otro fenómeno de pernicioso incidencia sobre la configuración y la funcionalidad agroecológica de estos paisajes: su fragmentación por la densa y creciente red de infraestructuras de alta capacidad, radial y transversal.

Estos factores, si bien restan calidad al conjunto del paisaje agrario, en un contexto de cambio climático galopante, de lucha por la resiliencia y calidad socioecológica de las ciudades, en particular de las grandes aglomeraciones urbanas, y de avances en la soberanía y calidad agroalimentarias de proximidad, todo ello en el horizonte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y de la Agenda Urbana internacional, de la UE y española, la defensa y activación de esos vacíos metropolitanos cargados de funciones y servicios ecosistémicos constituye hoy una prioridad de la planificación territorial y urbanística.

Por ello, desde el Avance del Plan General se ha considerado oportuno acometer el análisis del paisaje como un elemento central de la propuesta de ordenación urbanística aportándose criterios para la ordenación del suelo rural y para la definición del modelo de ciudad en relación con su entorno agrario y natural, tal y como se recoge en los denominados “objetivos de calidad paisajística” del Estudio del Paisaje Rural del Municipio, que acompaña la memoria del Avance del Plan General y que se incluye en este DIE como anexo.

1.4.2. CARACTERIZACIÓN INICIAL

El territorio de Fuenlabrada es un espacio fuertemente antropizado sin apenas vestigios de la vegetación original que ocupó estos parajes. Situado en una vega fértil y convertido prácticamente en su totalidad en un espacio productivo de huertas desde hace siglos, en el año 1956 el porcentaje de la superficie ocupada respecto a la superficie total era de 0,84%, mientras que en el año 2005 había alcanzado el 58,42% (Naredo, 2008).

Esta rápida expansión del terreno urbano se ha ido desarrollando a lo largo del eje este-oeste de la Vereda de Pinto a Fregaceros, a costa de zonas agrícolas, dejando zonas sin urbanizar dispersas en el norte y sur del municipio.

Fuenlabrada se ve marcada por las dinámicas ya mencionadas: alto nivel de antropización, elevada presencia de infraestructuras viarias y falta de tratamiento de los entornos de contacto con el suelo urbano. Estos factores restan calidad a un paisaje agrario fundamentalmente de secano y se ven si cabe más acusados al no contar el municipio con espacios forestales significativos –exceptuando la zona de Valdeserranos y el Parque de la Cantueña–.

A pesar de que Fuenlabrada no cuenta con activos patrimoniales de excepcional valor –y quizás también debido a ello– resulta significativo el escaso conocimiento que la población fuenlabreña tiene del mismo y, especialmente, el bajo conocimiento de espacios naturales del municipio como el Parque Agrario o Valdeserranos. El principal activo del municipio a este respecto es el Centro de educación ambiental Bosque Sur que, a pesar de que se sitúa en Fuenlabrada, está vinculado a este espacio forestal periurbano, que se localiza mayoritariamente en el término municipal de Leganés. Por otro lado, las actividades de Educación Ambiental desarrolladas por el Ayuntamiento se orientan a cuestiones de reciclaje y consumo, por lo que cabe valorar la posibilidad de reforzar el conocimiento local de estos espacios.

1.4.3. EL PAISAJE DE FUENLABRADA EN LOS ANÁLISIS DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El Paisaje como un activo esencial del territorio, y como un recurso ambiental, cultural y económico para el desarrollo local, ha ido adquiriendo en las últimas décadas una consideración creciente. El Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid identifica tres tipos de paisaje en el entorno de Fuenlabrada:

- 37. Llanos alomados
- 40. Llanos del Sur Metropolitano
- 41. Campiñas y Cerros del Sur Metropolitano

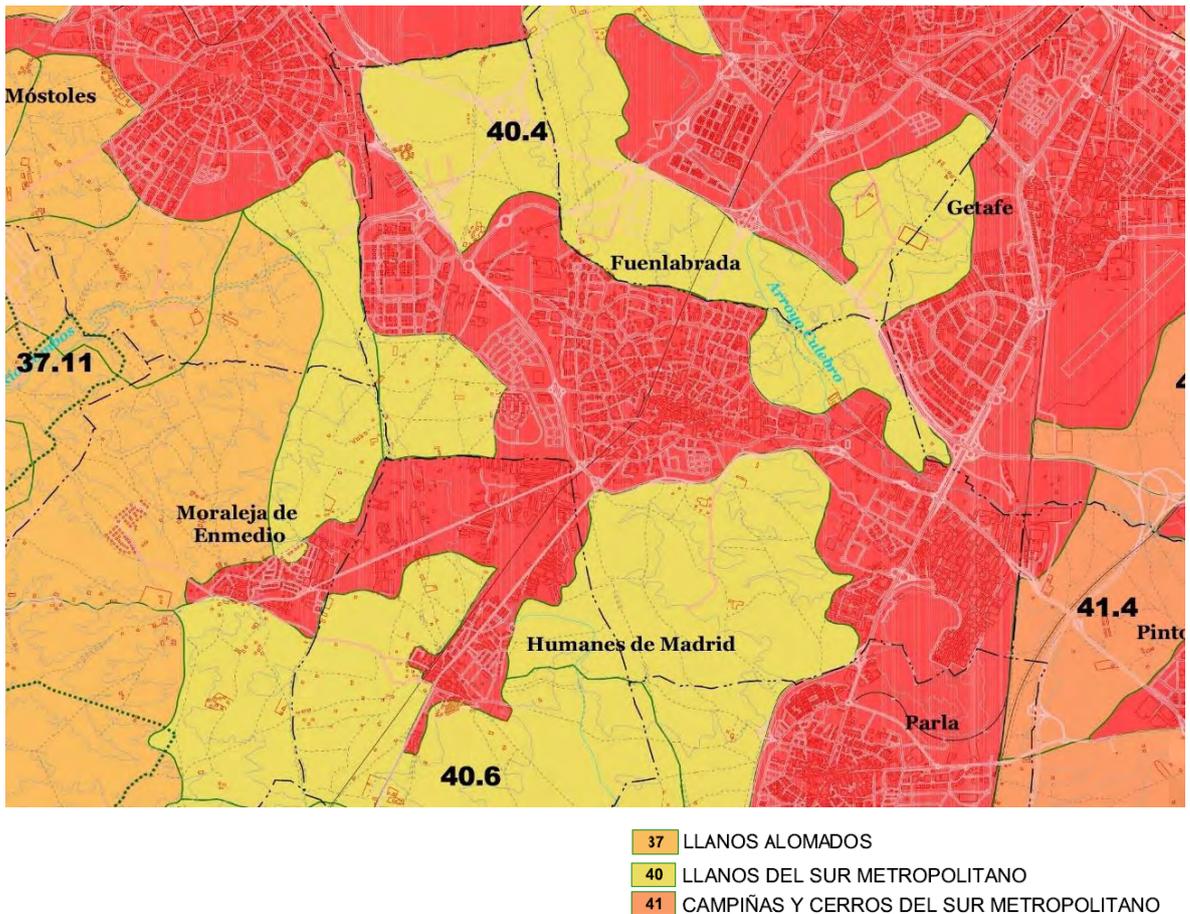


Figura 14: Tipos de paisaje

De estos tres tipos sólo dos unidades del primero tienen representación en el término de Fuenlabrada:

1. LLANOS DE LA POLVORANCA (UNIDAD 40.4)
2. LLANOS DE HUMANES (UNIDAD 40.6)

Estas unidades de paisaje se caracterizan por:

- Llanos sedimentarios detríticos, sin elevaciones significativas que se extienden desde el límite del continuo urbano hasta la provincia de Toledo.
- Conforman una campiña suavemente alomada alrededor del continuo edificado del núcleo de Fuenlabrada.
- Planitud perfecta, con pendientes muy suaves o inexistentes, entre aproximadamente los 725 y 650 m de altitud
- Materiales sedimentarios terciarios detríticos: arcosas feldespáticas de la facies Madrid, de tonos ocres claros.
- La nula pendiente hace frecuentes los encharcamientos estacionales, favorecidos por las manifestaciones exorreicas del acuífero detrítico de Madrid. Hacia el sur la red de arroyos se va haciendo cada vez más definida, labrando pequeñas vaguadas

En cuanto a la cubierta vegetal, usos del suelo y trama rural, las unidades se caracterizan por:

- Predominio del cultivo de labor de secano (cereales de invierno) con algunos enclaves de regadío (pequeñas huertas abastecidas por pozos).
- Manchas de cultivos leñosos (viñedos, olivares, higueras) abandonados.
- Caminos rurales principales y viario asfaltado (carreteras) abundantes, con problemas de desorganización por la implantación de grandes infraestructuras.

La imagen de los llanos agrícolas originales está siempre enmarcada por un fondo continuo de edificaciones o presente un cierre visual bien definido por la densa red de vías de circulación de alta capacidad.

La superficie agrícola se reduce, y pierde con frecuencia su carácter productivo, dando paso a eriales a pastos y retamares; en ellos proliferan pequeñas edificaciones, naves, vertederos sin control, que provocan una rápida pérdida de sus valores naturales y culturales.

Con arreglo al Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid, el paisaje de Fuenlabrada posee una calidad BAJA, sin apenas elementos vegetales de interés, con escasos enclaves de valor medio algunos arroyos que la atraviesan.

1.4.4. ESTUDIO ESPECÍFICO DEL PAISAJE DE FUENLABRADA

Superando las anteriores valoraciones del análisis de la Comunidad de Madrid, con motivo de la revisión del PGOU de Fuenlabrada se ha realizado un **estudio específico de paisaje**, que se adjunta como anexo a la Documentación Ambiental del plan. Se ha considerado oportuno acometer el análisis del paisaje como un elemento central de la propuesta de ordenación urbanística, aportándose en dicho estudio una serie de criterios para la ordenación del suelo rural y para la definición del modelo de ciudad en relación con su entorno agrario y natural, tal y como se recoge en los denominados “objetivos de calidad paisajística”.

2. ANÁLISIS AMBIENTAL

2.1. SITUACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

El municipio de Fuenlabrada presenta una problemática ambiental caracterizada por la fuerte presión metropolitana, en la que el valor ambiental del municipio, sustentado por una extensa campiña de alto interés agrícola, que desde los años setenta fue dejando paso a la proliferación de polígonos industriales, crecimiento urbano e infraestructuras de transporte. Todo ello con el consiguiente deterioro ambiental, proliferación de vertidos, aumento de la contaminación atmosférica, deterioro de los cauces, etc.

El brusco crecimiento poblacional que tuvo lugar durante los años `70 careció de una planificación urbana que tuviese en cuenta los espacios verdes (PGOU, 1999), y menos aún la conservación expresa de usos del suelo agrícolas (la mayor parte de los espacios periurbanos del municipio) o forestales. Así, estas zonas han quedado aisladas, fragmentadas y relegadas a pequeñas áreas en comparación con las destinadas a usos urbanos. La situación se agrava si se tiene en cuenta que Fuenlabrada pertenece al área metropolitana sur de la capital, lo que conforma una red muy densa y continua de suelos de uso urbano.

Ha hecho que muchos estén en proceso de abandono y carezcan de estructura, funcionalidad ecológica y social, y diversidad de usos, que en muchas ocasiones se limita exclusivamente al agrícola.

Por otra parte, como resultado de las estrategias de urbanización en Fuenlabrada, se ha producido un aumento del efecto isla de calor, mala calidad del aire, desconexión con su entorno natural y disminución de la biodiversidad urbana. Fuenlabrada se enfrentará a una disminución de las precipitaciones anuales, a inundaciones estacionales y, por tanto, a una presión sobre los recursos hídricos y los sistemas de drenaje, así como a problemas sanitarios relacionados.

A pesar de ello, Fuenlabrada sigo contando con una serie de elementos ambientales de valor, tales como las vías pecuarias, o de los arroyos que discurren por el término, que obligan a prestar especial atención a su tratamiento desde el planeamiento, quedando la mayor parte del suelo del suelo rústico, como suelos no urbanizables de protección.

La situación ambiental del municipio puede resumirse en los siguientes puntos:

1. Situación geográfica comprometida en los próximos años desde el punto de vista del cambio climático.
2. La capacidad agrológica del suelo no urbano de Fuenlabrada corresponde a tierras con severas restricciones que reducen la gama de cultivos, con limitaciones climáticas y una escasa capacidad de almacenamiento de agua, lo que condiciona el desarrollo radicular de los cultivos.
3. Tendencia de reducción de los consumos energéticos y de agua, si bien mayor que la media regional.
4. Incremento de la temperatura anual media
5. Aumento de la contaminación debido al tráfico rodado de las infraestructuras lineales que cruzan el municipio.
6. Reducción de la contaminación atmosférica en términos globales
7. Incremento del riesgo de inundación en el curso bajo del Culebro por fenómenos naturales extremos

2.1.1. RIESGOS NATURALES

Los riesgos naturales que pueden ser relevantes en el municipio son el riesgo de inundación y los derivados por el aumento de las temperaturas. Así mismo, y pensando en el riesgo para la salud y las personas, se ha identificado como riesgo el derivado de la exposición a la contaminación.

2.1.1.1. Riesgo de inundación:

La cartografía temática del Ministerio de Medio Ambiente señala una serie de zonas inundables en período de retorno de 500 años, que estarán sujetas a las restricciones del artículo 14 bis del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986); restricciones que debe tener en cuenta el PGOU.

El Plan General deberá compaginar todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por supuesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

El Arroyo Culebro es el único curso de agua que está contemplado en el Mapa de riesgos de inundación del municipio con un riesgo de inundaciones con una probabilidad media u ocasional con un periodo de retorno T de 100 años y una con una probabilidad baja u excepcional con un periodo de retorno T de 500 años.

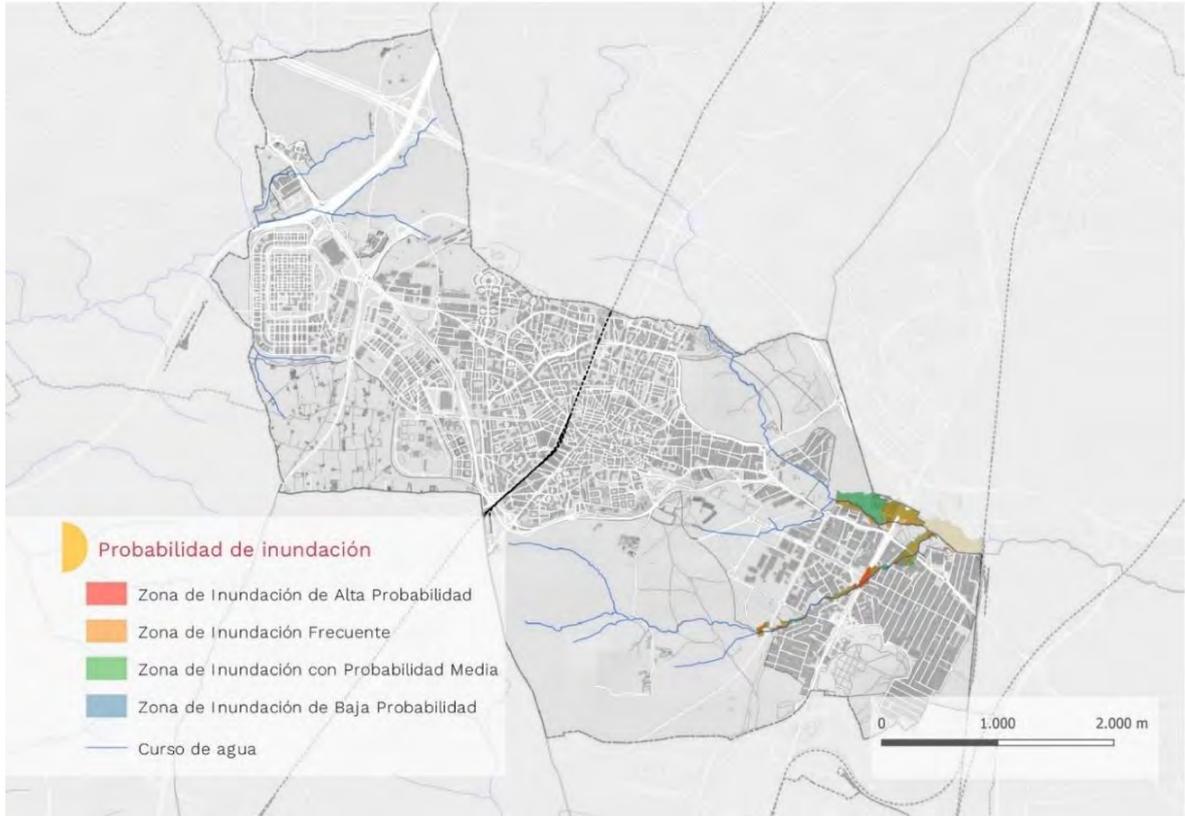


Figura 15. Probabilidad de Inundación

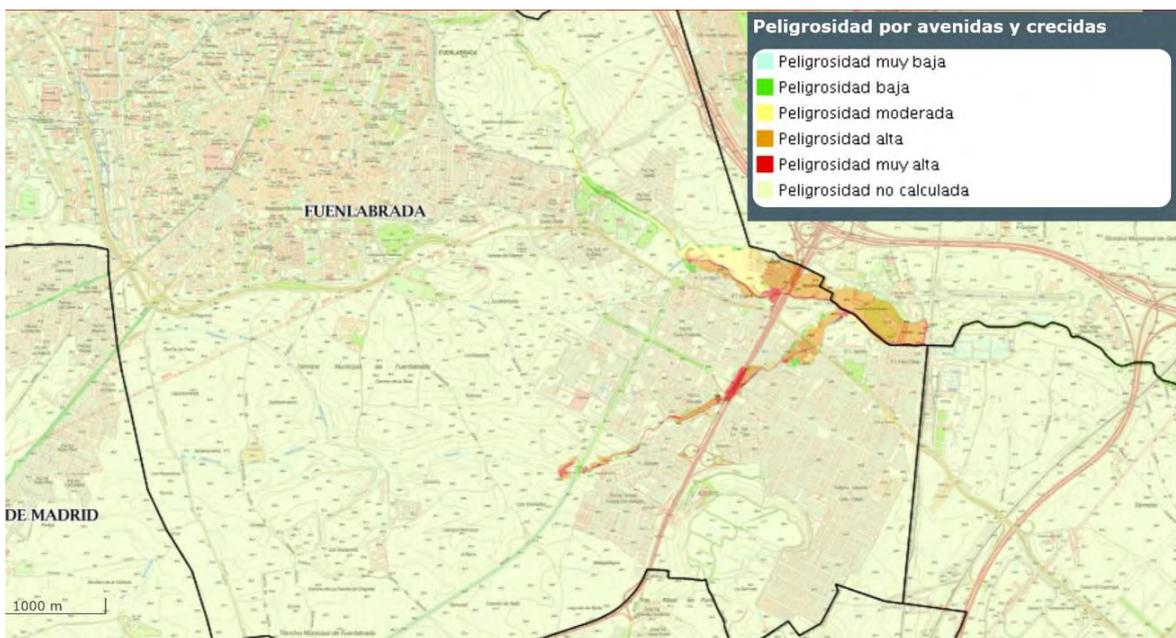


Figura 16. Peligrosidad frente a la inundabilidad.

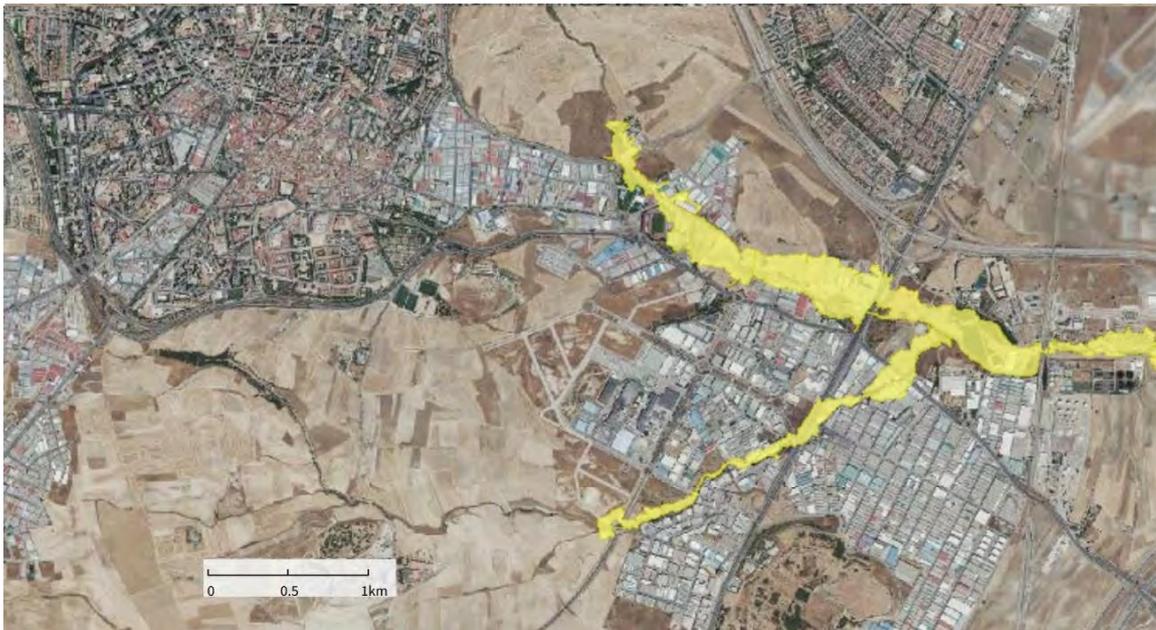


Figura 17: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años en el municipio de Fuenlabrada.

2.1.1.2. Riesgos geológicos.

Los riesgos geológicos son de baja peligrosidad incrementándose ligeramente en las laderas de los cerros y desmontes de obra pública.

1. Movimientos de ladera. En general, el riesgo de movimientos de ladera en el municipio es bajo o muy bajo.
2. Terrenos expansivos. El riesgo por terrenos expansivos en el municipio es bajo o muy bajo, encontrando áreas muy localizada sen las que el riesgo es moderado.
3. Sismos. El riesgo de sismo en Fuenlabrada es muy bajo.

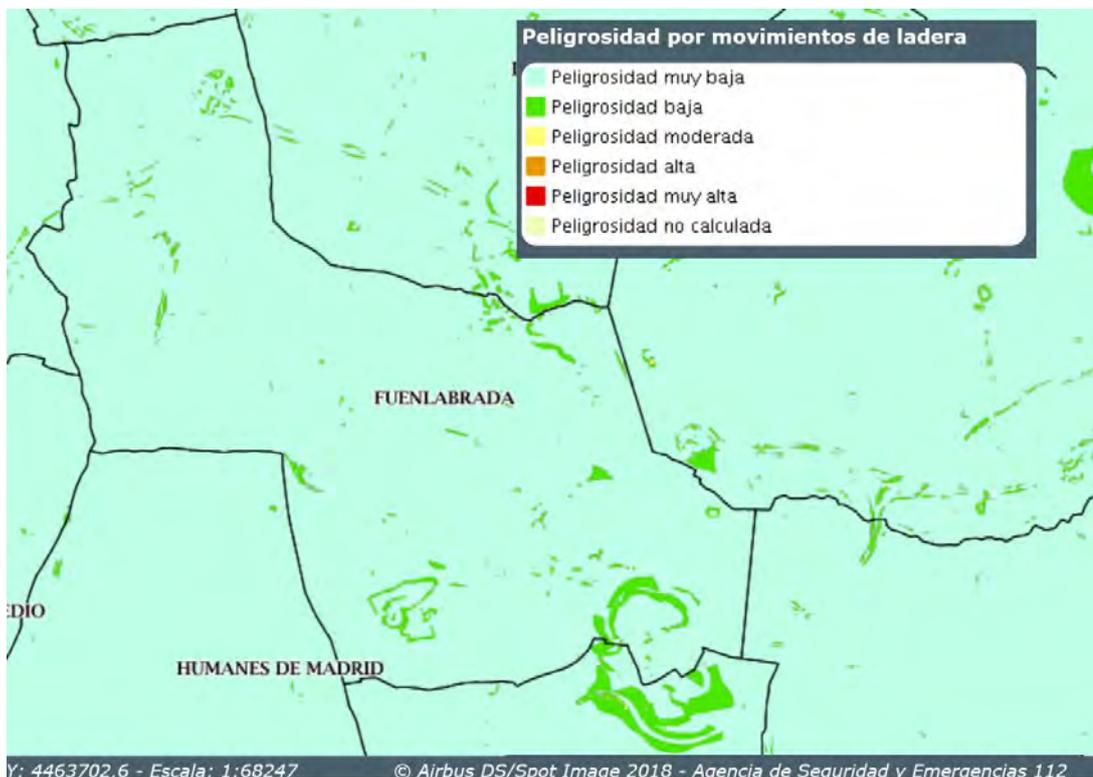


Figura 18. Riesgos de deslizamientos y movimientos de tierra

2.1.1.3. Cambio climático.

En relación a los efectos previstos del cambio climático, de acuerdo con las proyecciones recogidas en el informe “Escenarios Regionalizados de Cambio Climático para España”, en la Comunidad de Madrid se prevé para finales de siglo un aumento de las temperaturas máximas estacionales de entre 3,5 y 7,5°C, con el mínimo en enero y el máximo en agosto, y reducciones de entre un 10 y un 40% de precipitación para todo el año, excepto en julio y agosto que aumentaría en torno a un 10-20%, de acuerdo con el escenario IPCC A2.

2.1.2. CONTAMINACIÓN DEL AIRE

Fuenlabrada comparte con el resto del área metropolitana del sur de la comunidad de Madrid la contaminación atmosférica originada por el tráfico rodado, tanto de carácter urbano, como la producida por las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal.

A nivel regional, el sector transporte es el principal emisor de GEI, seguido por el industrial, el residencial e institucional y, por último, el sector agricultura y medio natural.

Fuenlabrada parte de una situación compleja. En primer lugar, su posición en el Área Metropolitana de Madrid hace de este un espacio sujeto tanto a los contaminantes internos como a los provenientes de Madrid –a pesar de que por la topografía la M-50 genera cierto “efecto barrera”- y de las infraestructuras viarias del entorno. Por otro lado, el sector industrial de la ciudad supone un foco importante de contaminación.

Se trata en todo caso de un problema generalizado en el conjunto de la zona Urbana Sur, a la que pertenece Fuenlabrada, y que comprende 28 municipios la mayoría caracterizados por elevadas densidades de población, una tupida red de infraestructuras viarias con gran intensidad de tráfico e importante peso del sector industrial.

De acuerdo con la zonificación de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid, el término municipal de Fuenlabrada pertenece a la Zona 3: Urbana Sur, que cuenta con estaciones de control localizadas en los términos municipales de Móstoles, Alcorcón, Leganés, Fuenlabrada, Getafe, Valdemoro y Aranjuez. La zona la forman 28 municipios que comparten tipología, zona climática, actividad industrial y continuidad topográfica.

La Zona Urbana Sur es una conglomeración de municipios caracterizada por una elevada densidad de población y de establecimientos industriales, que además está atravesada por diversas autovías y autopistas A-4, AP-4, A-5, AP-5, A-42, AP-41, M-40, M-45 y M-50, lo que tiene importantes implicaciones en la calidad del aire.

El municipio de Fuenlabrada cuenta con una estación de medición. Se trata de una estación de tipo Industrial. En el diagnóstico de la Estrategia de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid 2013-2020 se recogen los siguientes valores, si bien son para 2008-2012:

- Óxidos de nitrógeno y dióxido de nitrógeno: No se supera ni el valor límite horario ni el valor límite anual por encima de la establecido en el Real Decreto 102/2011.
- Ozono: la superación de los límites es inferior a los 25 días que se marcan como objetivo, si bien en 2008 si se supera el límite del valor objetivo para la protección de la vegetación para ozono.

Es el tráfico rodado interior al término municipal la principal fuente emisora de contaminantes atmosféricos, con un 38% de las aportaciones sobre el total. A este le sigue la actividad industrial, que supone un 18% del total de emisiones.

El principal sector emisor, el sector transporte, ha visto aumentado su peso específico en relación con el resto de sectores. Desde año 1990 ha pasado de aportar un 38% al total emisiones de GEI, a alcanzar el 46% en el año 2009. En contraposición, el sector industrial ha experimentado un descenso en su aportación desde el 36% en el año 1990, hasta el 28% en el año 2010.

En la Estrategia de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid 2013-2020, se aprecia una clara tendencia de mejora de la calidad del aire en la región en los últimos años, habiéndose reducido la concentración media anual de SO₂, PM₁₀, metales pesados, benceno, compuestos orgánicos volátiles, hidrocarburos totales e hidrocarburos no metánicos, y manteniéndose estables los niveles medios anuales de CO, PM_{2,5}, NO_x y NO₂. Tan sólo los niveles de concentración media anual de Ni y O₃ experimentan un aumento.

A la vista de estos resultados, desde la Comunidad de Madrid se considera necesario dar continuidad a la reducción de las emisiones de los últimos años y a la mejora de la calidad del aire, haciendo especial hincapié en objetivos y actuaciones dirigidas a los sectores de transporte (principalmente emisiones de NO_x debidas al transporte por carretera) e industria (principalmente emisiones de COVNM del uso de disolventes y otros

productos), sin dejar de lado el establecimiento de objetivos y medidas sobre otras sustancias y/o sectores que presenten algún potencial de actuación.

2.1.2.1. Datos calidad del aire

En Fuenlabrada, al igual que en muchas ciudades, la calidad del aire es un problema importante debido a la contaminación del tráfico, la industria y otros factores ambientales. La calidad del aire se mide mediante una serie de contaminantes atmosféricos, como el dióxido de azufre (SO₂), el monóxido de carbono (CO), el dióxido de nitrógeno (NO₂), el ozono (O₃) y las partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2.5}).

- Partículas materiales de diámetro inferior a 10 micras (PM₁₀) en suspensión, producen efectos negativos para la salud de las personas por su facilidad para penetrar en las vías respiratorias, en particular para los colectivos más vulnerables como niños, ancianos y personas con enfermedades respiratorias
- El ozono (O₃), gas formado por tres átomos de oxígeno, es sumamente escaso en la atmósfera. Su presencia en las capas inferiores -troposfera-, es nociva por sus efectos oxidantes.
- El monóxido de carbono CO es un gas tóxico procedente de combustiones incompletas de combustibles utilizados para el transporte motorizado por carretera.
- El dióxido de azufre SO₂ es un gas irritante e interviene en el fenómeno de la lluvia ácida. Procede de la combustión del carbón y el petróleo.
- El dióxido de nitrógeno NO₂ tiene incidencia en el fenómeno de smog fotoquímico e influye en la reacción de formación del ozono. En su mitad está provocado por las combustiones necesarias para el transporte por carretera.

Según los datos proporcionados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la calidad del aire en Fuenlabrada ha mejorado en los últimos años. En 2020, la concentración media anual de dióxido de nitrógeno (NO₂) en la estación de medición de la Avenida de las Provincias fue de 22 µg/m³, lo que representa una mejora significativa respecto a los 40 µg/m³ registrados en 2010. Sin embargo, sigue habiendo preocupación por los niveles de partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2.5}) y otros contaminantes atmosféricos, especialmente en ciertas zonas de la ciudad.

2.1.3. DEGRADACIÓN ECOLÓGICA

El municipio sufre una presión ambiental elevada debido a la presencia de polígonos industriales y elevada fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales.

La campiña de Fuenlabrada preserva su aprovechamiento agrario continuado, sin embargo, el desarrollo urbanístico e industrial intensivo en el sur metropolitano, ha producido una progresiva pérdida de enclaves de interés con valor ambiental, especialmente lagunas y vegetación de ribera, que se han ido reduciendo de forma proporcional al crecimiento urbano. Las actividades tradicionales de secano se han visto afectadas por el desarrollo de infraestructuras de transporte, fragmentando la calidad ecológica y ambiental en extensas áreas del municipio.

2.2. ENERGÍA, EMISIONES Y CAMBIO CLIMÁTICO

2.2.1. INICIATIVAS MUNICIPALES

En el marco del Plan de Calidad del Aire de Fuenlabrada 2021-2025, actualmente en elaboración, se apuntan de manera inicial una serie de actuaciones orientadas a contribuir a una mejora de la calidad del aire, entre las que destacan:

En materia de movilidad, la de una Zona de bajas Emisiones en el Distrito Centro, combinando la restricción al uso del vehículo privado en la zona centro de la ciudad con el fomento de la movilidad peatonal, ciclista y en transporte público. Asimismo, el plan recoge el proyecto de Commuting Limpio, orientado a fomentar la movilidad sostenible vinculada a las estaciones de Cercanías, y la ampliación de las restricciones de velocidad a 40km/h y 30 km/h.

En relación al sector industrial, las actuaciones se orientan a facilitar el asesoramiento técnico a empresas, aumentar la concienciación y a potenciar la inspección de las industrias que requieren de la Autorización Ambiental Integrada.

En el sector residencial, comercial e institucional, las actuaciones están orientadas a la rehabilitación, la renovación de las instalaciones y la promoción de la eficiencia energética en edificios públicos.

En otros sectores complementarios, el plan recoge una serie de principios generales vinculados a la dinamización del sector agroecológico y la promoción del consumo local, la recuperación de espacios degradados y la forestación y a la promoción del compostaje.

2.2.2. CONSUMO ENERGÉTICO DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DEL SECTOR PRIVADO

El consumo energético en Fuenlabrada es también reflejo del peso que la actividad industrial tiene en el municipio. Así, se comprueba cómo los datos de energía eléctrica facturada per cápita se sitúan por encima de la media de la región y del Sur Metropolitano (con 3.981,54 kW/h frente a los 3.534,31 kW/h de la CAM).

No obstante, desde el año 2008 –en el que el consumo alcanzó el máximo de 6.110,8 kW/h- el consumo eléctrico en el municipio ha ido registrando un descenso significativo como influencia de la crisis, del cambio de uso de los polígonos industriales y de las políticas municipales de ahorro energético.

Desde el año 2018 se ha empezado a realizar el cálculo de la huella de carbono del municipio, si bien la medición de emisiones se está realizando de manera gradual. Actualmente se dispone de datos relativos a las instalaciones fijas de combustibles fósiles en edificios e instalaciones municipales, así como las emisiones generadas por la flota de vehículos municipales. Además, la diferencia en emisiones entre 2018 y 2019 no se debe a un aumento de las mismas como a este proceso de incorporación adicional de datos de las diversas fuentes.

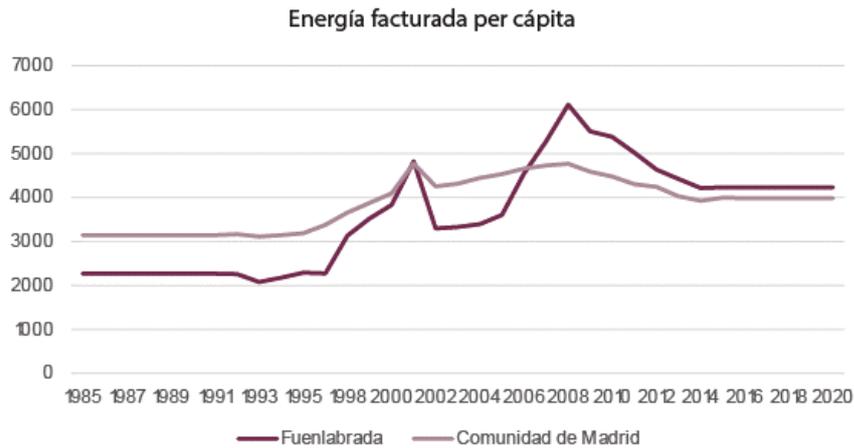
Durante estos años el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha puesto en marcha distintos planes e iniciativas para el ahorro energético que están viendo sus frutos de forma paulatina. Entre ellos pueden citarse:

A nivel de planificación, el Plan de ahorro energético de las instalaciones municipales y el Plan de acción global de sostenibilidad en el tejido industrial.

A nivel de iniciativas concretas, se están desarrollando actuaciones vinculadas al ajuste de potencias, el cambio a LED tanto en alumbrado público como en edificios municipales y la instalación de paneles fotovoltaicos en edificios municipales. En el caso de edificios municipales, también se están realizando actuaciones de mejora de las envolventes con el objetivo de mejorar la calificación energética y reducir el consumo.

Además, desde el año 2018 el Ayuntamiento de Fuenlabrada solo contrata empresas comercializadoras de energía eléctrica que garanticen el suministro de energía de origen 100% renovable.

Por último y en el futuro próximo, el Ayuntamiento también tiene previsto estudiar la formación de comunidades energéticas.



Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales

	Municipio	Zona Sur Metropolitano	C. de Madrid
Energía eléctrica facturada per cápita	3.981,54 kW/h	3.336,85 kW/h	3.534,31 kW/h

Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales

Figura 19: Consumo energético

2.2.3. CONSUMO Y GESTIÓN DEL AGUA

Mientras que en el resto de los municipios del entorno se observa una clara relación entre el número de viviendas y el consumo de agua, en el caso de Fuenlabrada este consumo se dispara, debido a su importante actividad industrial.

Desde el año 2006 el volumen de consumo de agua per cápita se ha reducido drásticamente, de 85,5 m³ a 55 m³ a comienzos del 2012, frente a los 59,83 m³ de la CAM.

Esta tendencia se refleja también en los datos de consumo municipal, que desde 2018 han experimentado un descenso. No obstante, la coyuntura de crisis sanitaria y el consiguiente aumento del teletrabajo puede resultar causa de las reducciones del consumo de agua en edificios públicos, vista además la tendencia de aumento del consumo de agua en parques y jardines. Debido a esto, desde 2018 se está llevando a cabo un control exhaustivo de los consumos, tanto en riego como en edificios municipales, y se ha ido aumentando el uso de agua regenerada, aspecto en el que se seguirá trabajando tanto en la ampliación a nuevas zonas como en la conexión global de la red. En todo caso, este parece ser un posible ámbito de mejora, especialmente en relación a los espacios interbloque, cuya superficie global y tipología predominante -superficies de césped, sistemas de riego a manta- suponen altos requerimientos hídricos.

Volumen de agua facturado per cápita	
Municipio	55,40 €
Zona Sur Metropolitano	56,80 €
C. de Madrid	59,83 €

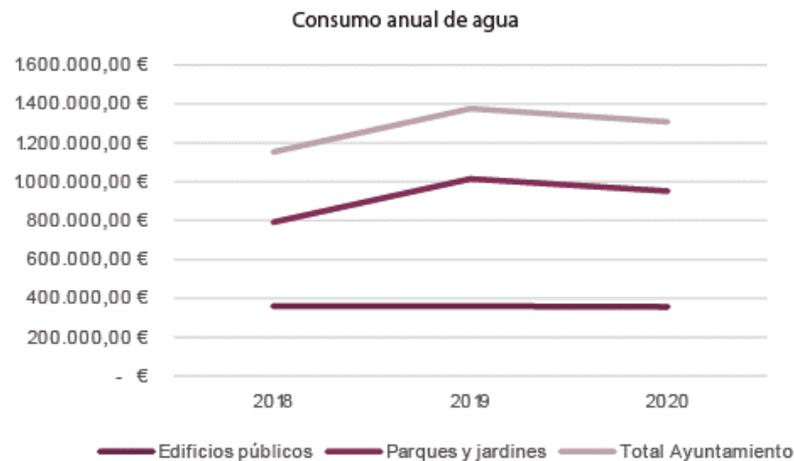
Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales



Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales

Consumo público de agua	2018	2019	2020
Edificios públicos	360.557,48 €	360.335,34 €	356.521,68 €
Parques y jardines	792.341,28 €	1.015.748,20 €	951.737,82 €
Total Ayto.	1.152.898,76 €	1.376.083,54 €	1.308.259,50 €

Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales



Fuente: elaboración propia a partir de datos municipales

Figura 20: Consumo energético

3. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

3.1. CONDICIONANTES AMBIENTALES

La ordenación urbanística del municipio ha de considerar los condicionantes ambientales, y que van más allá de la delimitación de las áreas de interés ambiental para su protección frente a los procesos de crecimiento urbano. Es decir, de cara a establecer una clasificación de suelo no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien, por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

Si bien Fuenlabrada no cuenta con espacios naturales protegidos que limiten las propuestas de crecimiento, su modelo de ocupación está fuertemente condicionado por las infraestructuras que en buena medida fragmentan el territorio de término municipal.

Junto a las infraestructuras, hay una serie de condicionantes que han de ser tenidos en cuenta a la hora de realizar la propuesta urbanística, tales como la existencia de vías pecuarias, cauces y zonas inundables.

3.1.1. ESPACIOS PROTEGIDOS

Fuenlabrada carece de espacios protegidos en su término municipal –más allá de los clasificados como Suelos No Urbanizables Protegidos en el planeamiento general-. Sin embargo, su situación entre dos espacios catalogados como LIC (el LIC “Cuenca del río Guadarrama” y las “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid” en el término de Pinto) y la ZEPA “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” (prácticamente coincidente con el LIC anterior), convierten el municipio en un espacio de oportunidad para la creación de un corredor ecológico que conecte estos dos espacios, tanto desde el punto de vista de sus valores ambientales como de las posibilidades de disfrute ciudadano.

Los espacios objeto de sufrir esta adaptación como infraestructuras verdes que potencien la conectividad ecológica del territorio, con un carácter multifuncional y que impliquen una participación social se han clasificado como áreas de oportunidad y corredores.

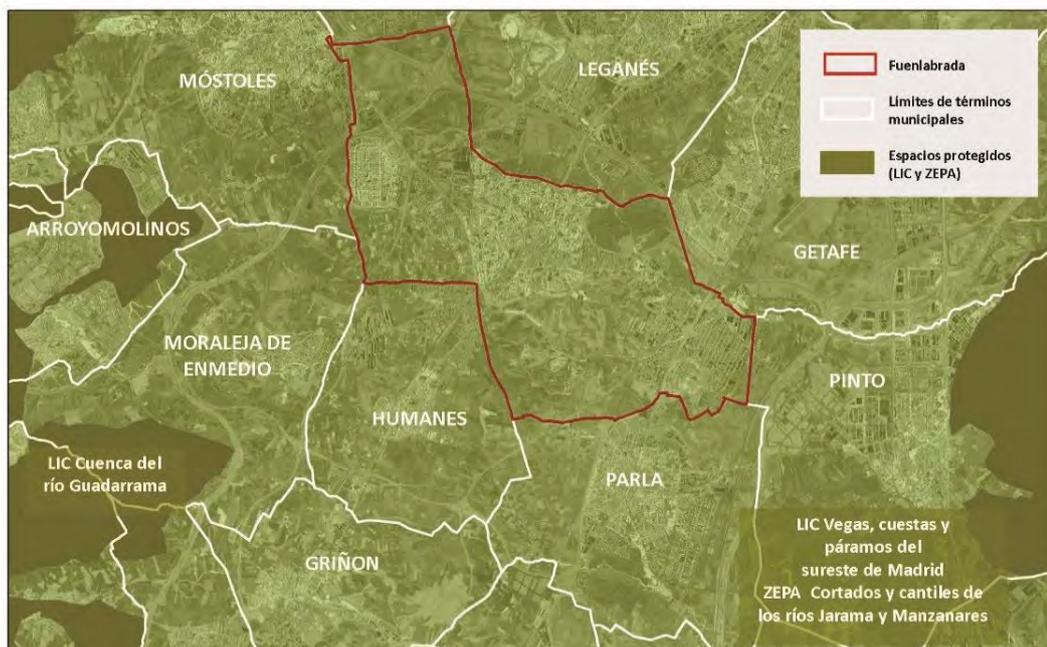


Figura 21 : Situación de Fuenlabrada entre los dos espacios protegidos de la Cuenca del Guadarrama y el Parque del Sureste.

Como espacios de interés que pueden jugar este papel conector destacan el Parque Agrario, el Parque Forestal de Valdeserrano y el Parque de la Cantueña, actualmente desconectados unos de otros. De ellos, desde un punto de vista estrictamente ambiental, el parque forestal de Valdeserrano es el espacio con una cierta calidad ambiental y que alberga la mayor reserva de biodiversidad del municipio. Junto a estos espacios, y aunque se trata de una reforestación artificial, merece la pena mencionar la reforestación realizada en el antiguo vertedero de inertes, si bien su desconexión y mala accesibilidad hace que este espacio deba ser potenciado de cara a su conexión con otros espacios de interés del municipio.

3.1.2. EL PARQUE AGRARIO DE FUENLABRADA

Constituye uno de los espacios libres de mayor valor del municipio, así como un elemento diferencial en el conjunto de la región. Se trata de un espacio de usos hortícolas, que poco a poco va adquiriendo el reconocimiento de la calidad de sus productos.

El Parque Agrario se concibe como un espacio multifuncional en el que se compatibiliza la actividad agrícola con nuevos usos sociales, a la vez que se recupera su función ecológica. Es también una pieza esencial en la conectividad ecológica, y constituye un activo del municipio como reserva de suelo productivo, que puede enfocarse desde el punto de vista de la producción ecológica de proximidad. En ese sentido, puede ser un referente a escala nacional de recuperación del territorio manteniendo los usos agrícolas y combinando la actividad productiva con posibles usos de investigación como campo de prácticas de la Universidad y la puesta en marcha de un programa piloto pionero de agricultura agroecológica. La creación de corredores ecológicos entre campos de cultivo, la existencia de un banco de semillas a partir de recuperar las variedades locales en el fondo del IMIDRA, la posible obtención de la Indicación Geográfica Protegida (IGP) para el principal cultivo autóctono de acelgas y la recuperación y mantenimiento de los hábitats asociados a estos espacios antropizados podrían poner en valor esta zona de importante valor ambiental, paisajístico, productivo y social del municipio.



Figura 22. Ámbito del Parque Agrario

3.1.3. PARQUE FORESTAL DE VALDESERRANO

El parque forestal de Valdeserrano, aunque englobado dentro de la zona adscrita al Parque Agrario, es un área con una cierta calidad ambiental y la mayor reserva de biodiversidad del municipio. En la actualidad el acceso a este paraje está en muy malas condiciones y el entorno se encuentra muy degradado.



Figura 23. Arroyo de Valdeserranos.

Se trata de uno de los espacios con mayor valor ecológico del municipio. A pesar de su reducido tamaño, el parque forestal de Valdeserrano está llamado a ser un elemento estratégico clave de recuperación natural y ecologización del entorno urbano, en el que su uso como espacio de ocio periurbano y su valor ambiental sirvan como un futuro conector importante de conectividad ecológica entre el Parque Agrario y el Cerro de la Cantueña.

3.1.4. VERTEDERO

Se trata de un vertedero de inertes que, aun cuando ha sido sellado y repoblado, presenta problemas de acceso, así como de vertidos ilegales. No obstante, el espacio cuenta con potencial como conector ecológico con el parque forestal, así como para el disfrute social, una vez se amplie el área restaurada y se mejore la accesibilidad.



Figura 24. Localización del vertedero, al sur del municipio.

3.1.5. PARQUE DE LA CANTUEÑA

Es también un antiguo vertedero, se trata de un espacio con problemas de acceso, vertidos ilegales y una alta presión derivada de su localización –al estar circundado por suelos industriales-, pero con valores ecológicos ligados a los cultivos tradicionales y la vegetación natural del lugar.

Se trata por tanto de espacios poco accesibles, con escaso o nulo uso por parte de la población, fruto también de la elevada presión ambiental que genera tanto el tejido urbano como, especialmente, la presentación de los polígonos industriales del municipio. Todo ello lleva a pensar en la necesidad de trabajar estas cuestiones tanto desde el punto de vista de su adecuación y la preservación de sus valores ecológicos como desde una mayor concienciación ciudadana.

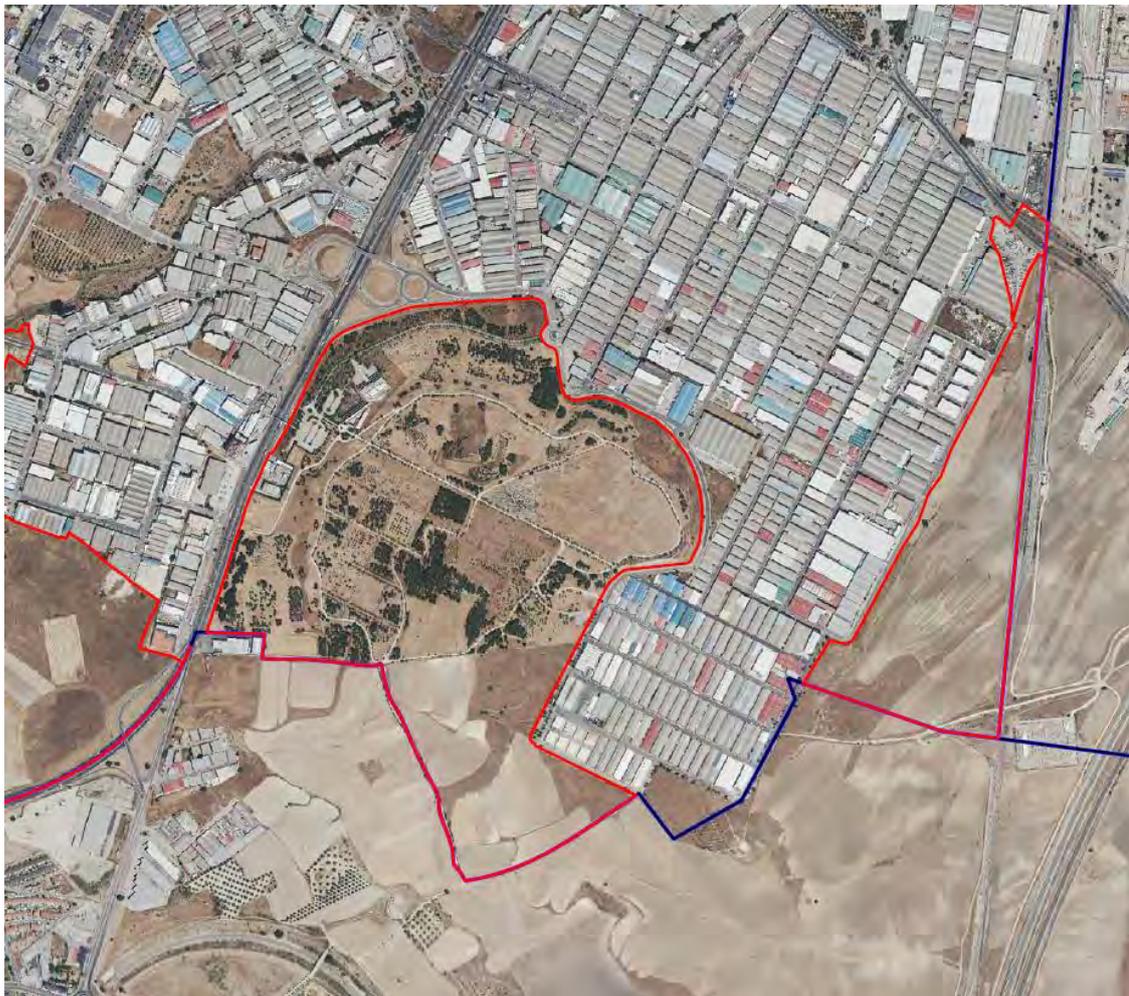


Figura 25. Cerro de la Cantueña

3.1.6. CORREDOR ECOLÓGICO

Pese a que el municipio no esté integrado dentro de ningún espacio natural protegido, parte de su territorio sí cumple una función importante como conector ecológico de dos espacios naturales protegidos cercanos: el Parque Regional del Sureste y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. Así, parte del Sur del municipio se encuentra integrado dentro de un corredor ecológico denominado “La Sagra”, diseñado y promovido por el grupo ambientalista GREFA, que pretende conectar el Parque Regional del Sureste con el Parque Regional de la Cuenca Media del río Guadarrama con los siguientes objetivos:

1. Facilitar los desplazamientos y la dispersión de la fauna entre el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno y el Parque Regional del Sureste.
2. Asegurar el mantenimiento de la conectividad de toda la red de espacios naturales de la Comunidad de Madrid, cerrando por el Sur el anillo verde de Espacios Protegidos que rodean al área metropolitana de Madrid.

3. Impedir la desaparición de una zona en la que habitan varias especies de aves esteparias amenazadas (entre las que se encuentran el Alcaraván y el Aguilucho Cenizo) evitando la fragmentación de sus hábitats, así como conservar la fauna menor (roedores, conejos y liebres), de vital importancia para la cría, alimentación y dispersión de estas especies.
4. Conservar los humedales de la zona.
5. Conservar la zona para el disfrute y esparcimiento de los ciudadanos de los municipios que atraviesa el corredor.

3.1.7. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE)

En el término municipal de Fuenlabrada no existen hábitats de interés comunitario, señalados en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, dos de ellos (señalados con asterisco) clasificados como prioritarios.

3.1.8. MONTES PRESERVADOS Y DE UTILIDAD PÚBLICA

En el término municipal de Fuenlabrada no existen montes preservados, delimitados en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza, ni montes de utilidad pública o en régimen especial con arreglo a la Ley de Montes.

3.1.9. CAUCES Y ZONAS INUNDABLES

Respecto a los cursos de agua, entre los numerosos cauces que descienden hacia la Vega de Fuenlabrada, destacan algunos de mayor entidad que, por su carácter de corredores ecológicos y elementos de drenaje natural, merecen una especial consideración en relación con su tratamiento en el planeamiento. Se trata de los siguientes:

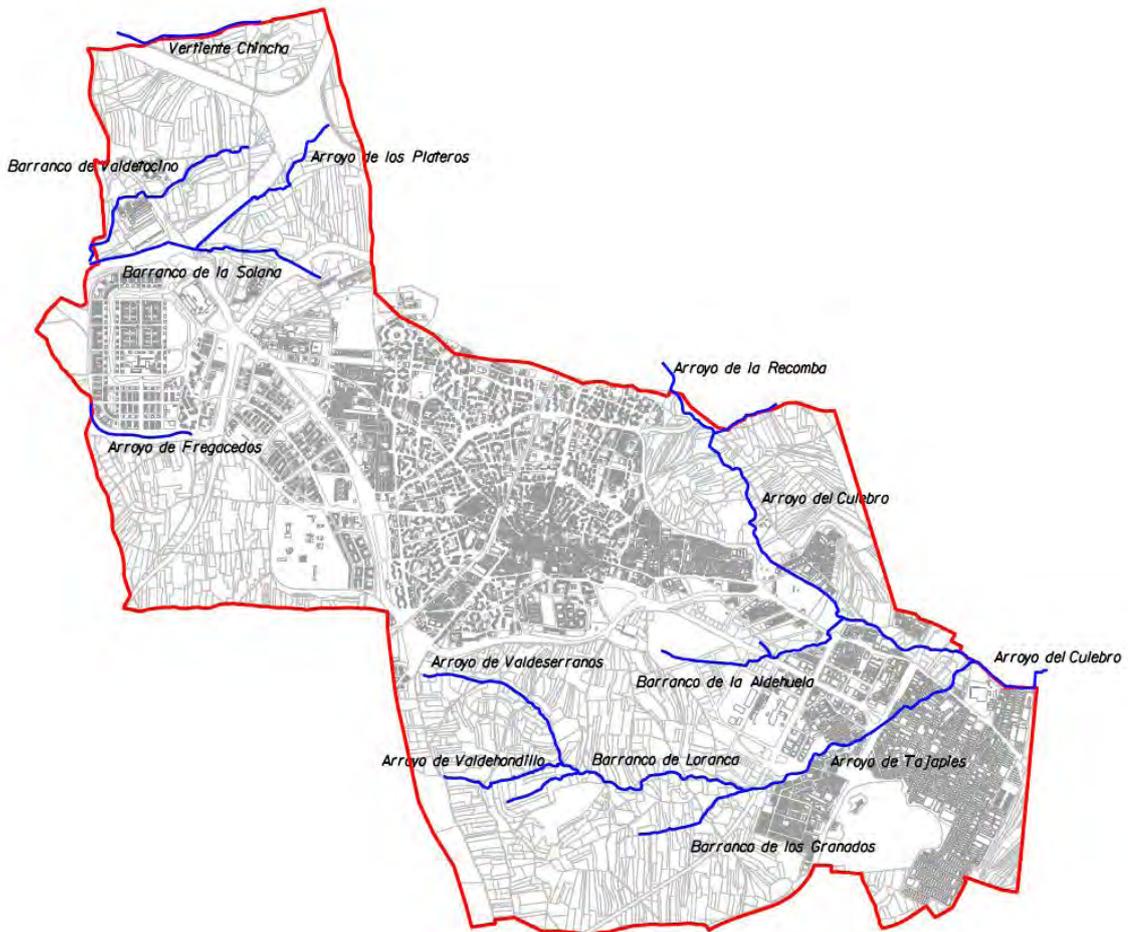


Figura 26: Principales arroyos

- Arroyo del Culebro.
 - Arroyo de Tajapiés
 - Barranco de Loranca
 - Arroyo de Valdeserranos
 - Barranco de la Chorrera
 - Arroyo de Valdehondillo
 - Arroyo de las Gazaperas
 - Barranco de los Granados
- Barraco de la Solana
 - Arroyo de Plateros
 - Barranco de Valdetocino
- Arroyo de Frageceros

Estos cauces, si bien no cuenta con su dominio público hidráulico deslindado (a la excepción del arroyo del Culebro), se encuentra sometidos a lo dispuesto en la legislación de aguas.

Los cauces del municipio deben preservarse conforme a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), con especial atención a sus zonas de contacto con las áreas urbanas y urbanizables, donde se habrán de tener en cuenta las limitaciones impuestas a las siguientes zonas:

- Zona de Policía: Franja de 100 metros a ambos lados del cauce.
- Zona de Flujo Preferente: Sujeta a las limitaciones establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Zona inundable: Terrenos inundables en un período estadístico de retorno de 500 años. Se sujetan a las restricciones del artículo 14 bis del RDPH.

Por otra parte, tal como ya ha sido expuesto, se constata como arroyos aparentemente de escasa entidad a lo largo de la mayor parte del año, pueden producir episodios de riesgo de inundación de gran impacto, debido en parte a una mala planificación del crecimiento urbano en torno a dichos cauces. De ellos, el arroyo del Culebro y el arroyo de Tajapiés han sido responsables de desbordamientos recurrentes.

Por este motivo, desde el Plan General, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable por protección de cauces, se pretende garantizar la preservación del entorno de los cursos superficiales de agua, así como garantizar el buen funcionamiento del sistema hidrológico.

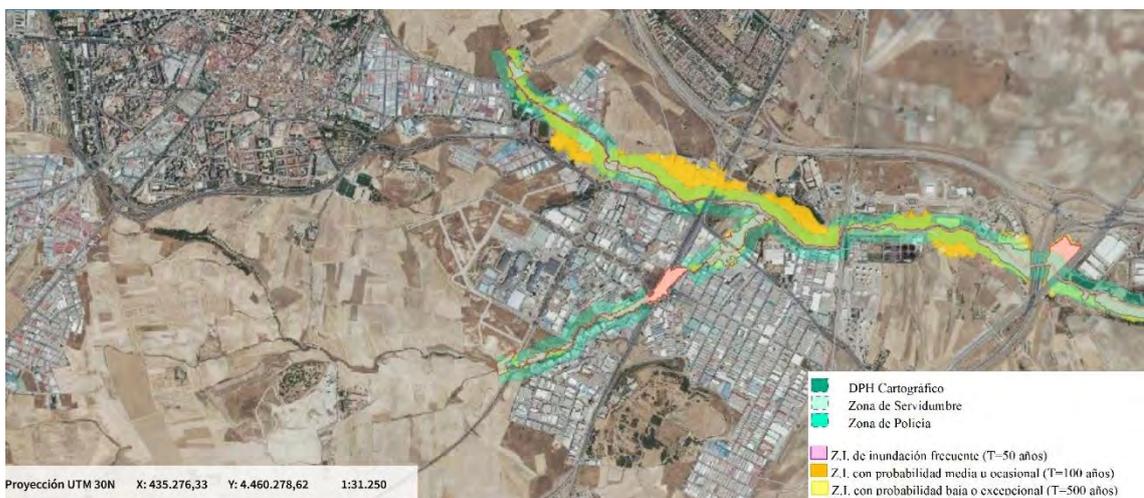


Figura 27: Zonas inundables. Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

3.1.10. VÍAS PECUARIAS

Conforme a la Ley 8/1998, las vías pecuarias y sus descansaderos conforman el dominio público pecuario, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid. Constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural, además de presentar un importante valor natural como elementos de la infraestructura verde. A su condición de suelo público se añade su alto valor histórico y su gran legibilidad como elementos lineales en el paisaje rural, conectando espacios naturales.

Deben preservarse de cualquier tipo de ocupación y conservarse en toda su longitud y anchura, si bien pueden compatibilizarse con usos no constructivos vinculados al ocio y al turismo (vías ciclables, sendas peatonales, tratamiento verde, etc.).

Fuenlabrada cuenta con una importante red que cruza el municipio de este a oeste, complementada además con caminos rurales entre cultivos también constituyen potenciales conectores ecológicos longitudinales.

Por el término municipal de Fuenlabrada no discurre ninguna Cañada Real, aunque sí un cordel y cinco veredas. También figuran un descansadero y un abrevadero dentro de la documentación que clasifica las vías pecuarias y las infraestructuras anejas a las mismas.

La Vía Pecuaria de mayor rango es el Cordel de la Carrera, con una anchura legal de 37,61 metros y una longitud de 6.000 metros, que discurre en dirección Norte-Sur por el Noroeste del término municipal. En el planeamiento vigente aparece trazado un ramal del Cordel de la Carrera más al Sur, que discurre en dirección Oeste-Este desde el Cordel hasta el extremo oriental del ámbito.

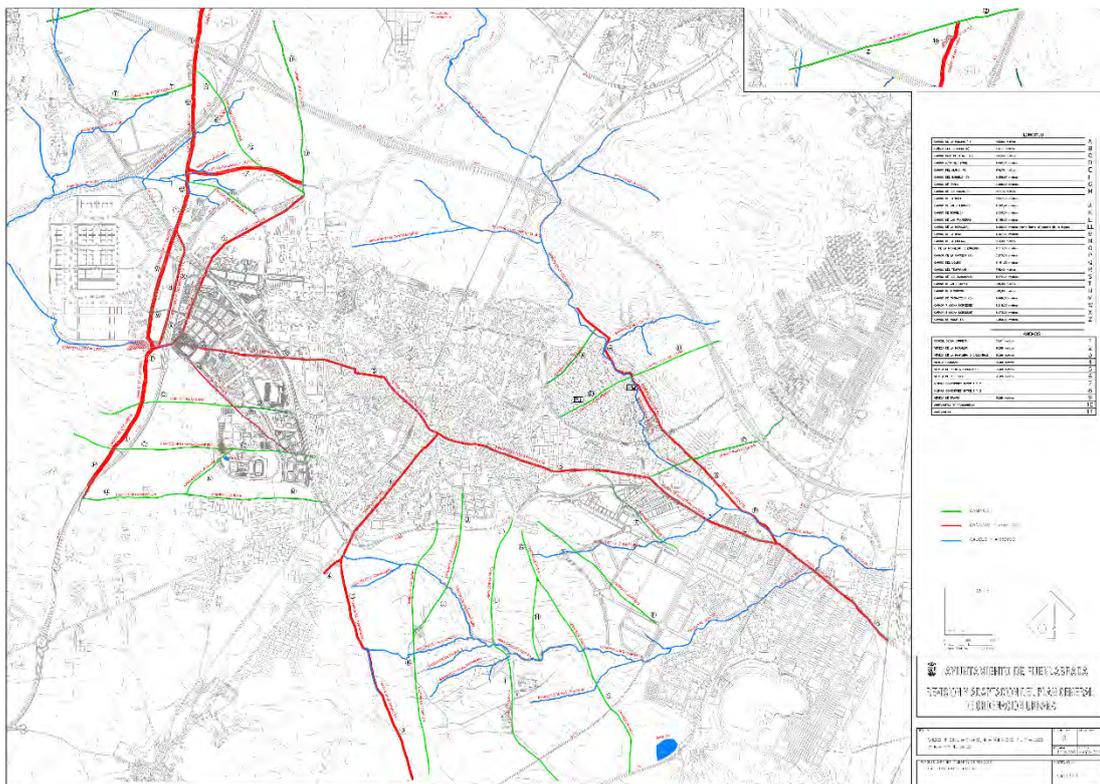


Figura 28: Vías Pecuarias

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	Long. (m)	Anchura (m)	CLASIF.NORMA APROBACIÓN	CLASIFICACIÓN PUBLICACIÓN
C1	Cordel de la Carrera	6.000	37,61	25/05/71	BOE 19/06/1971
V1	Vereda de Moraleja	3.000	20,89	25/05/71	BOE 19/06/1971
V2	Vereda de la Panadera o de Gallineros	2.500	20,89	25/05/71	BOE 19/06/1971
V3	Vereda Toledana	300	20,89	25/05/71	BOE 19/06/1971
V4	Vereda de Pinto a Fregaceros	9.000	20,89	25/05/71	BOE 19/06/1971
V5	Vereda de Recuero	3.500	20,89	25/05/71	BOE 19/06/1971
D1	Descansadero-Abrevadero de Fregaceros			25/05/71	BOE 19/06/1971
D2	Abrevadero de Pradorrejal			25/05/71	BOE 19/06/1971

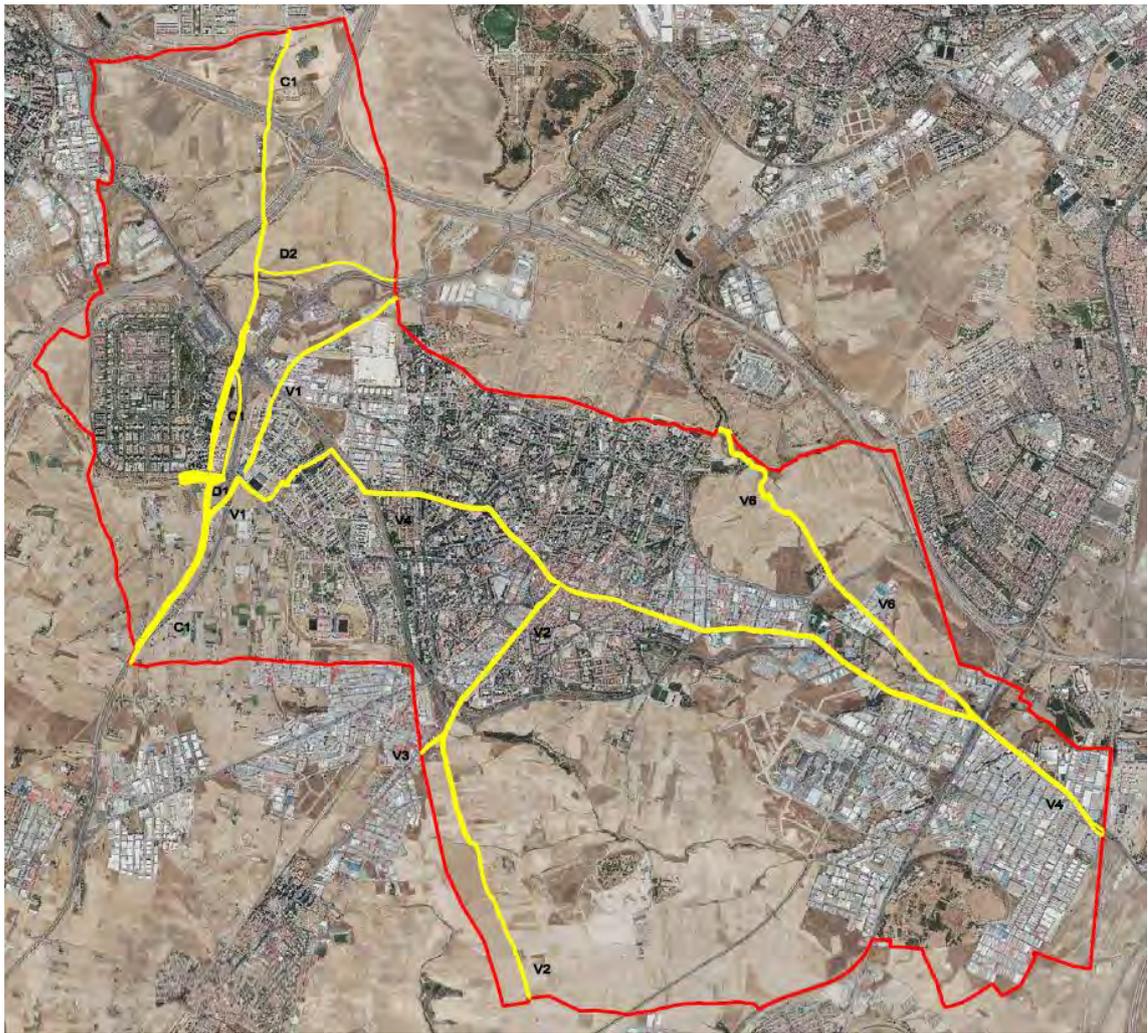


Figura 29: Vías Pecuarías.

3.1.11. ESQUEMA RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES

En el siguiente esquema se agrupa la totalidad de los condicionantes ambientales con afección ambiental sobre el planeamiento y que determinarán la propuesta de clasificación del suelo no urbanizable de protección.

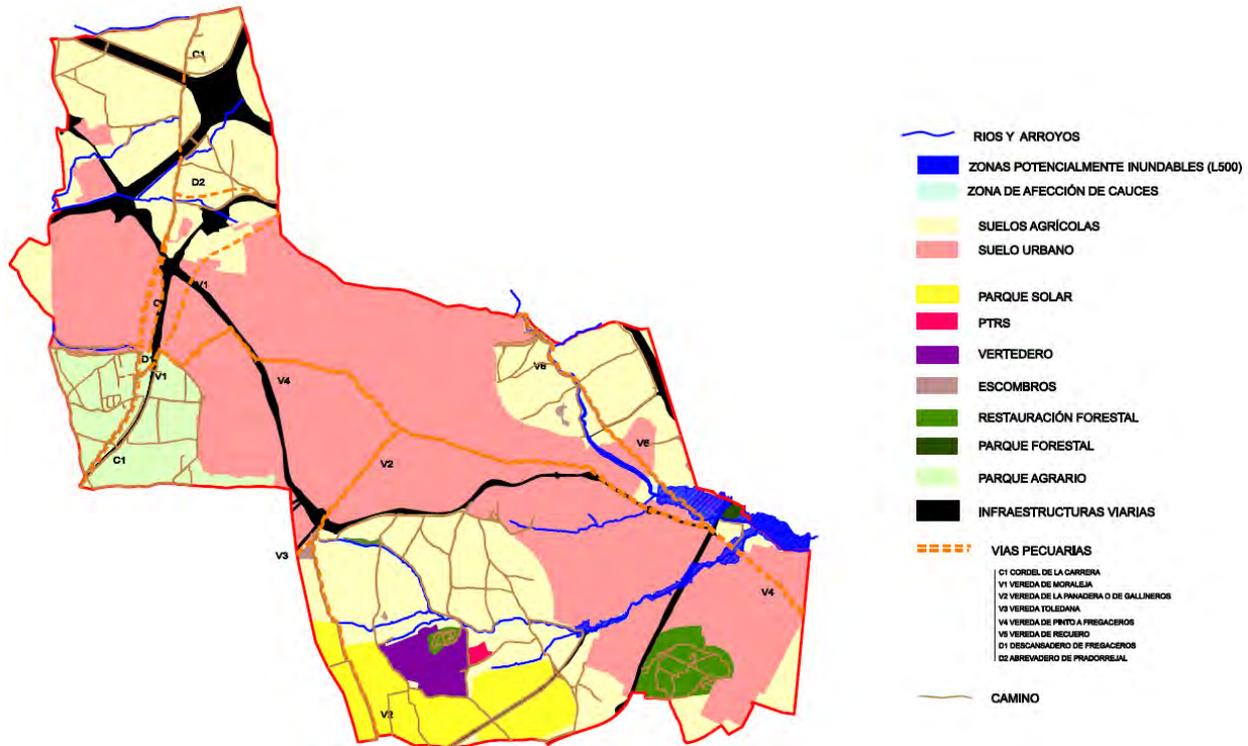


Figura 30. Esquema resumen de condicionantes ambientales

3.2. AFECCIONES SECTORIALES

3.2.1. AFECCIONES HIDROLÓGICAS

En las proximidades de los cauces públicos que discurren por el término municipal, independientemente de la clase o categoría de suelo, deben tenerse en cuenta las limitaciones derivadas del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH-RD 849/1986, de 11 de abril), con especial atención a sus zonas de protección.

1. **Zona de Servidumbre:** Franja de 5 metros a ambos lados del dominio público hidráulico del cauce. Queda prohibido todo tipo de construcción o vallado, debiendo permitirse su acceso público. (Art. 7 RDPH).
2. **Zona de Policía:** Franja de 100 metros a ambos lados del cauce. Los usos y actividades previstos en el artículo 9.1 RDPH deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
3. **Zona de Flujo Preferente:** Sujeta a las limitaciones de los artículos 9 bis y 9 ter del RDPH.
4. **Zona inundable:** Terrenos inundables en un período estadístico de retorno de 500 años. Se sujetan a las restricciones del artículo 14 bis del RDPH.

Para los tramos de cauce en que los ámbitos de nuevo desarrollo y/o sus instalaciones interiores se solapan con la zona de policía, deberá requerirse autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo, aportando un estudio hidrológico donde se justifiquen los límites de las zonas de servidumbre, policía, flujo preferente y zona inundable T-500, con el fin de determinar el alcance de la afección y la compatibilidad.

3.2.2. CARRETERAS DEL ESTADO

Por el término municipal discurren los siguientes elementos de infraestructura viaria de titularidad estatal:

- Autopista M-50.
- Autopista Radial R-5.
- Autovía Madrid-Toledo. A-42.

La presencia de estos elementos determina la necesidad de respetar las afecciones cautelares previstas en Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado, que establece las distintas zonas de protección.

1. **Zona de Dominio Público.** Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
2. **Zona de Servidumbre.** La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. Los vallados de los PSFV deberán disponerse respetando este límite.
3. **Zona de Afección.** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. Los proyectos de los PSFV y LAT que solapen con esta zona requerirán autorización de la Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.
4. **Zona de limitación a la edificabilidad.** A ambos lados de las carreteras del Estado se establece una línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca del arcén). Las instalaciones interiores a los PSFV no podrán disponerse en esta zona.

3.2.3. CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El término municipal se ve afectado por la presencia de las siguientes infraestructuras viarias de titularidad autonómica:

- M-407: De Leganés a Griñón y Serranillos del Valle.
- M-409. Leganés – Fuenlabrada.
- M-419: Griñón - Fuenlabrada.
- M-506: De Villaviciosa de Odón a Arganda del Rey.

La presencia de estos elementos determina la necesidad de respetar las afecciones cautelares previstas en Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

1. **Zona de Dominio Público.** Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y tres metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. **Zona de Protección.** Delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de explanación. Las actuaciones que solapen con esta zona requerirán autorización de la consejería competente en materia de carreteras.

3.2.4. VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias del municipio están protegidas en cuanto a sus posibilidades de uso por el artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

En el epígrafe 3.1.10 de la presente memoria se detalla la descripción y situación de las distintas Vías Pecuarias que discurren por el término.

3.2.5. LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero) y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

La citada franja tiene una anchura que oscilará entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, dependiendo su anchura exacta de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

3.2.6. CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO DEL CANAL DE ISABEL II

Las conducciones de abastecimiento del Canal de Isabel II que discurren por el término municipal, cuentan con unas franjas a ambos lados para su protección, consistentes en:

1. Bandas de infraestructuras de agua (BIA), establecida en 4 metros de ancho a cada lado de la tubería;
2. Franjas de protección (FP), de 10 metros a cada lado.

En particular, para la red de abastecimiento, se respetará lo previsto para la protección de las zonas de suelo y proyección de vuelo que ocupan estas zonas.

3.2.6.1. BANDAS DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

1. No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
2. No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
3. Se prohíbe la instalación de colectores.
4. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

3.2.6.2. FRANJAS DE PROTECCIÓN

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

3.2.7. CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO DEL CANAL DE ISABEL II

Las conducciones de saneamiento que discurren por el término municipal, cuentan con unas condiciones de protección recogidas las Normas para Redes de Saneamiento, versión 3-2020, del Canal de Isabel II, que se resumen a continuación.

3.2.7.1. SUSTITUCIÓN DE COLECTORES POR AFECCIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

En caso de que el titular de las obras de afección pretendiera desarrollar la sustitución de un cierto colector debido a que el existente no fuese capaz de soportar las acciones que indujese la nueva infraestructura, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. El colector de sustitución deberá tener una capacidad igual o superior a la del colector existente. En el caso general de que tanto la pendiente como la sección se conserve deberá cumplirse que los materiales que constituyan al colector deberán poseer una rugosidad relativa menor o igual que la del colector existente.
2. Deberán diseñarse los desvíos necesarios para poder ejecutar las obras de sustitución en seco.
3. Si se acudiese a desvíos en impulsión mediante la implementación de bombas auxiliares, a ubicar en el pozo de aguas arriba del tramo objeto de sustitución, las mismas deberán cumplir:
 - a. Estar correctamente seleccionadas para poder elevar el caudal punta de aguas residuales más el caudal de pluviales deducido para una intensidad de lluvia de periodo de retorno igual o mayor a 2 veces la duración prevista para la obra de sustitución.
 - b. De este modo se determinará la potencia de las bombas y se obtendrá su funcionamiento evaluando las pérdidas de carga de la conducción de bypass y comprobando que para dicho punto de funcionamiento el caudal es superior o igual al de diseño indicado.
 - c. Las bombas deberán ser aptas para aguas residuales y el paso del rodete deberá ser superior a 80 mm o bien el rodete de la bomba será dilacerador.
 - d. Establecer un protocolo de vigilancia, mantenimiento e inspección de bombas para las 24 horas del día de tal modo que se garantice su funcionamiento constante, disponiendo bombas de reserva en la propia obra de iguales potencias, para que cuando se efectúe la extracción de una bomba, para su mantenimiento o limpieza, ésta sea inmediatamente sustituida por la de reserva.
 - e. Establecer un protocolo de seguimiento meteorológico que permita conocer el pronóstico del tiempo de al menos las 48 horas subsiguientes a cada jornada. Si existiese riesgo previsto de precipitaciones, en el inicio de una determinada jornada, se suspenderán los trabajos de sustitución durante la totalidad de dicha jornada.
 - f. Deberán establecerse las medidas extraordinarias a adoptar si durante la ejecución de las obras se presentase un evento lluvioso de carácter local no contemplado en las previsiones meteorológicas, procediendo en todo caso a la evacuación inmediata del personal.
 - g. El tajo estará organizado y configurado de tal modo que la entrada en servicio de las zanjas, por el caudal de lluvia excedente sobre el de evacuación de las bombas, no ocasione erosiones o socavamientos a las zanjas donde se ejecute la sustitución. Así, los tramos de avance sucesivos

deberán estar dispuestos con los taludes protegidos mediante gunitado y con el extendido del hormigón de limpieza necesario para la posterior instalación del colector.

- h. El gunitado se extenderá, como mínimo, desde la cota del fondo de zanja hasta una altura igual a $1,25 \cdot D$ siendo D el diámetro del colector de sustitución.
- i. La ataguía que se instale en el pozo de bombeo para evitar el paso del agua al tajo donde se esté efectuando la sustitución, deberá tener una altura igual al calado que impone el caudal máximo a bombear en tiempo de lluvia, indicado anteriormente, en régimen uniforme. Superado dicho caudal y de forma extraordinaria, el colector verterá sobre la coronación de la ataguía aliviando de este modo sobre el tajo, en las condiciones de seguridad expresadas previamente.

Se deberán contemplar los requisitos anteriores, detallando los mismos y justificando hidráulica e hidrológicamente su dimensionamiento.

3.2.7.2. PROTECCIÓN DE COLECTORES POR AFECCIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

En caso de necesitar efectuar el refuerzo o protección de una cierta conducción de saneamiento, ante cruces o paralelismos puntuales con otras infraestructuras que incrementen las acciones sobre los colectores, se podrá optar por las siguientes alternativas:

1. Embebido del colector en prisma o macizo de hormigón en masa: esta alternativa no se deberá realizar para colectores de materiales plásticos.
 - a. Cuando los diámetros de los colectores no superen 1,00 m, deberá embeberse el colector en un macizo o prisma de hormigón en masa cuyos espesores sean de 0,30 m, en las generatrices correspondientes que se generan en la intersección con el tubular de los planos de simetría horizontal y vertical de la conducción.
 - b. Para diámetros comprendidos entre 1,00 y 1,20 m los espesores anteriores se incrementarán hasta los 0,40 m. En el caso de diámetros superiores se precisará justificar, por parte del proyectista, la magnitud de los espesores y su necesidad de armado.
2. Losas de protección: deberá establecerse la rigidez de la losa, dimensionando el canto y determinando su anchura en la dirección transversal del colector, de tal manera que se verifique su capacidad para resistir el incremento tensional sobre la clave del colector mediante el uso del MEF (Método de Elementos Finitos).
3. Refuerzo mediante instalación de mangas continuas de poliéster reforzado con fibra de vidrio impregnadas con resinas epoxi. Se deberá asegurar la validez de la manga para poder soportar el incremento de carga que se origine.
4. Disminución de las cargas permanentes del terreno mediante uso de materiales de relleno de baja densidad: arlitas, poliestireno expandido, etc.
5. Estructuras porticadas apoyadas en pilotes o pantallas y dintel realizado mediante losas continuas o prefabricadas.
6. En colectores visitables se podrá acudir a tratamientos de consolidación cuando se hayan de realizar cruces de nuevos túneles. Dichos tratamientos deberán garantizar la no aparición de subducciones que se puedan trasladar a los colectores y podrán consistir en inyecciones de consolidación, del terreno contiguo al colector, a efectuar desde el interior del colector mediante lechada de cemento a presión.

3.2.8. GASEODUCTOS

Las conducciones de gas están reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como por su normativa de desarrollo, que señala las condiciones de protección aplicables en sus terrenos colindantes y en los cruzamientos con otras infraestructuras.

3.2.9. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

Por el término de Fuenlabrada discurren dos líneas de Ferrocarril:

1. Línea C-5 de Cercanías Madrid: Esta línea discurre por el municipio de Fuenlabrada, conectándolo con el centro de Madrid y otras localidades de la región, como Móstoles, Alcorcón, Getafe y Parla.
2. Línea C-4 de Cercanías Madrid: Define el límite oriental del término municipal de Fuenlabrada, al este del Polígono Cobo Calleja, sin llegar a tener ningún apeadero o parada.

Cualquier actuación en el entorno de las líneas ferroviarias quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, (en adelante LSF), el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

3.2.9.1. Limitaciones a la propiedad y restricciones de uso

En concreto, se deberán respetar las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

“Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.” (art.13.1 LSF)

“La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.” (art.14.1 LSF)

“1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento. (art.15.1 LSF)

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

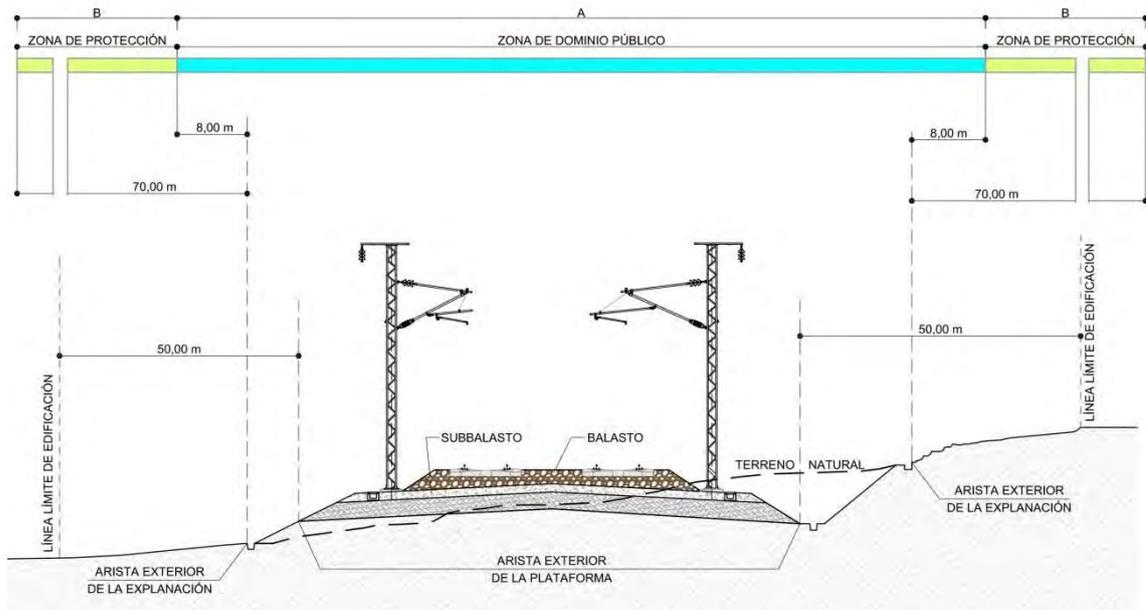


Figura 31: Esquema de afecciones ferroviarias.

Es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de la infraestructura en cada momento.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Por lo tanto, conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

Sobre los suelos de ADIF que resulten necesarios, y en cualquier caso los incluidos dentro de la Zona de Dominio Público, se podrá constituir una concesión demanial, según queda regulado en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

4. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

La Comunidad Autónoma de Madrid, aun cuando fue una de las primeras en dotarse de un marco normativo en Ordenación del Territorio (Ley 10/1984), ha encontrado muchas dificultades para formular y tramitar instrumentos de ordenación territorial, tanto a nivel regional como subregional. A día de hoy, no existe un planeamiento de rango supramunicipal que ordene el planeamiento de los distintos municipios del área metropolitana de Madrid, confiándose la necesaria coordinación entre ellos al Informe de Impacto Territorial que desde la Comunidad Autónoma debe formularse dentro del trámite de aprobación del Avance de los instrumentos de planeamiento general (art. 56.3-3º LSCM).

No obstante, desde la constitución de la Comunidad de Madrid en los años 80, se han ido sucediendo determinados intentos de formular un instrumento que estableciera el marco territorial para los planeamientos de los distintos municipios. Pese a no alcanzar ninguno aprobación definitiva, de alguna forma condicionaron en los 80 y 90 los procesos de formulación y revisión del planeamiento municipal, en la medida en que se utilizaban como criterios vinculantes para otorgar la aprobación definitiva de los PGOU por el órgano autonómico correspondiente. En otros casos se diseñaron determinadas operaciones urbanísticas supramunicipales concretas, como la operación Arroyo Culebro, involucrando a los distintos municipios implicados a través de actas de compatibilización, formulándose el planeamiento desde la propia Comunidad Autónoma (PAU Arroyo Culebro).

Los siguientes epígrafes ofrecen un repaso a los instrumentos de ordenación territorial que, sin llegar a adquirir eficacia normativa directa, condicionaron de alguna forma las propuestas de los anteriores planes generales de Fuenlabrada.

4.1.1. LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO DE 1985.

En 1985 la DG de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la entonces denominada Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, formuló un “Documento Previo” de Directrices de Ordenación Territorial (DOT), cuyo objetivo no era establecer una ordenación precisa sino definir un marco para la formulación y revisión del planeamiento municipal.

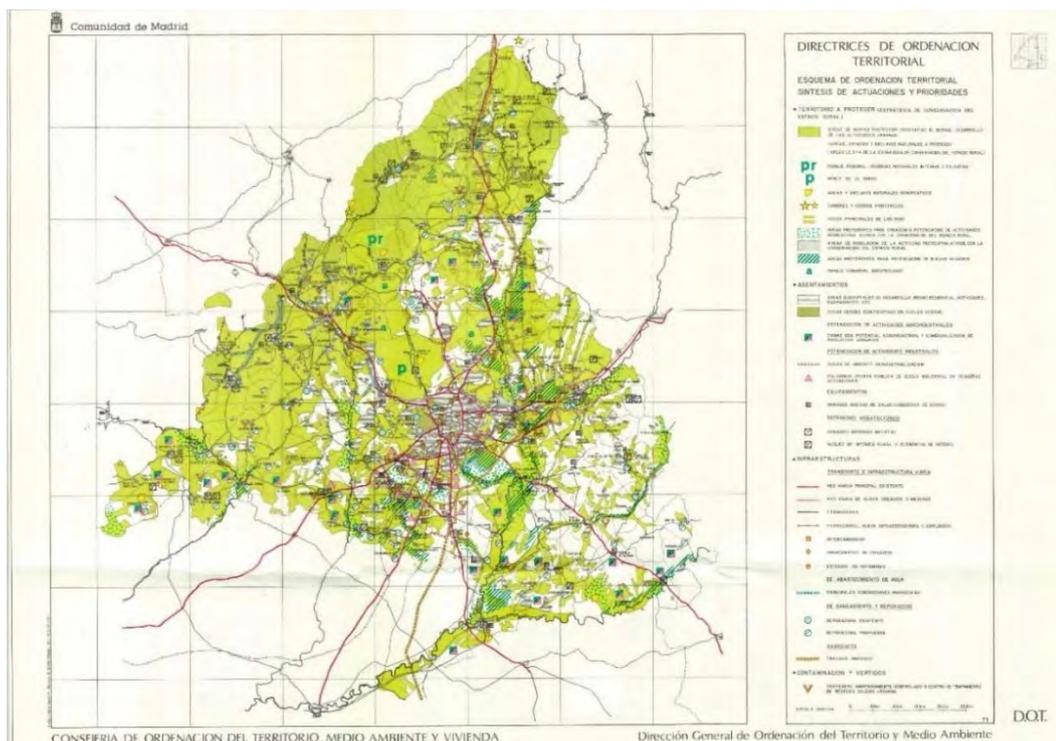


Figura 32. 1985 Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

Estas directrices, en un contexto de crisis y con un enfoque eminentemente defensivo, sesgado hacia una visión ambientalista, se centró en la conservación del medio natural y rural y en el diseño de infraestructuras y servicios regionales. Establecía un diagnóstico desde el cual se preveía para toda la Comunidad de Madrid un escaso crecimiento, tanto demográfico como de actividad económica, que la realidad no tardó en desmentir.

Para Fuenlabrada se limitaban las áreas susceptibles de desarrollo urbanístico prácticamente a las existentes, protegiendo del desarrollo urbano al resto. Sin llegar a aprobarse como instrumento con eficacia normativa, su adopción como criterio para informar los planeamientos municipales desde la Comunidad de Madrid, favoreció que el PGOU de 1987 no incidiera en los nuevos desarrollos como objetivo principal, centrando sus propuestas en la necesidad de cubrir los déficits casi absolutos de equipamientos y servicios en la ciudad consolidada.

4.1.2. LA ESTRATEGIA PARA LA ZONA SUR METROPOLITANA (1988)

Tras las elecciones locales y autonómicas de 1987, pronto los municipios de la Corona Sur Metropolitana empezaron a trasladar a la Comunidad de Madrid la existencia de tensiones en el mercado de suelo, sobre todo en el industrial, derivadas de una nueva presión de la demanda en un momento en que las formulaciones de los PGOU no resultaban fáciles, y menos en el rígido marco apuntado por el Documento Previo de las DOT de 1985.

Para responder a estas necesidades, la Oficina de Planeamiento Territorial (OPT) de la Comunidad de Madrid, formuló el Informe Territorial “Estrategia para la Zona Sur Metropolitana”, en el que se ponían en relación las tensiones en el mercado de suelo con los restantes problemas y oportunidades detectados en la zona. El informe-propuesta incardinaba las demandas puntuales de cada municipio en una estrategia más amplia de ordenación y articulación, entre sí y con el conjunto de la Comunidad.

Fundamentalmente el documento venía a plantear 3 propuestas estratégicas:

1. Creación mediante iniciativa pública de dos áreas de centralidad donde se concentraría la actividad industrial, terciaria, de ocio y de grandes equipamientos. Se trataba de:
 - a. El Área de Centralidad A-5 en Alcorcón.
 - b. El Área de Centralidad Arroyo Culebro.
2. Creación de nuevas áreas de actividad con carácter puntual o ampliación de las existentes.
3. Creación de reservas municipales de suelo en previsión de futuras necesidades.

Tras un proceso de concertación, el 21 de abril de 1988 los alcaldes de Fuenlabrada, Alcorcón, Leganés, Getafe, Móstoles, Parla y Pinto firmaron el acta de compatibilización donde se acordaban las bases de actuación y gestión para el desarrollo de las actuaciones.

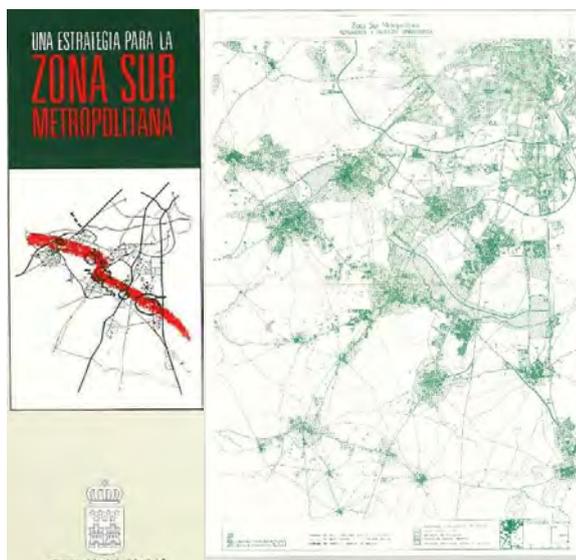


Figura 33. Portada del documento de 1988 “Estrategia para la Zona Sur Metropolitana”

En esta propuesta se incluía dentro del PAU Arroyo Culebro toda la corona norte de Fuenlabrada, integrada por el Cerro de la Pollina y todo el espacio comprendido entre éste y la M-50; incluía propio el Arroyo Culebro, así como los terrenos vacantes en el entorno del Polígono Sevilla, hasta el límite con Getafe.

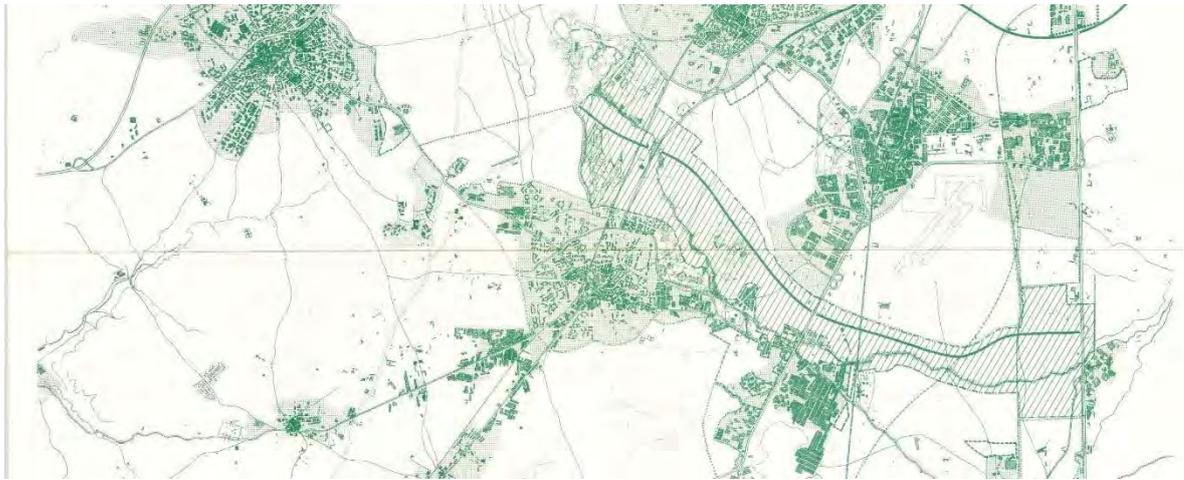


Figura 34. 1988 Estrategia para la Zona Sur Metropolitana

En desarrollo del acta de compatibilización suscrita, en 1989 se aprobó definitivamente el PAU Arroyo Culebro en su primera configuración.

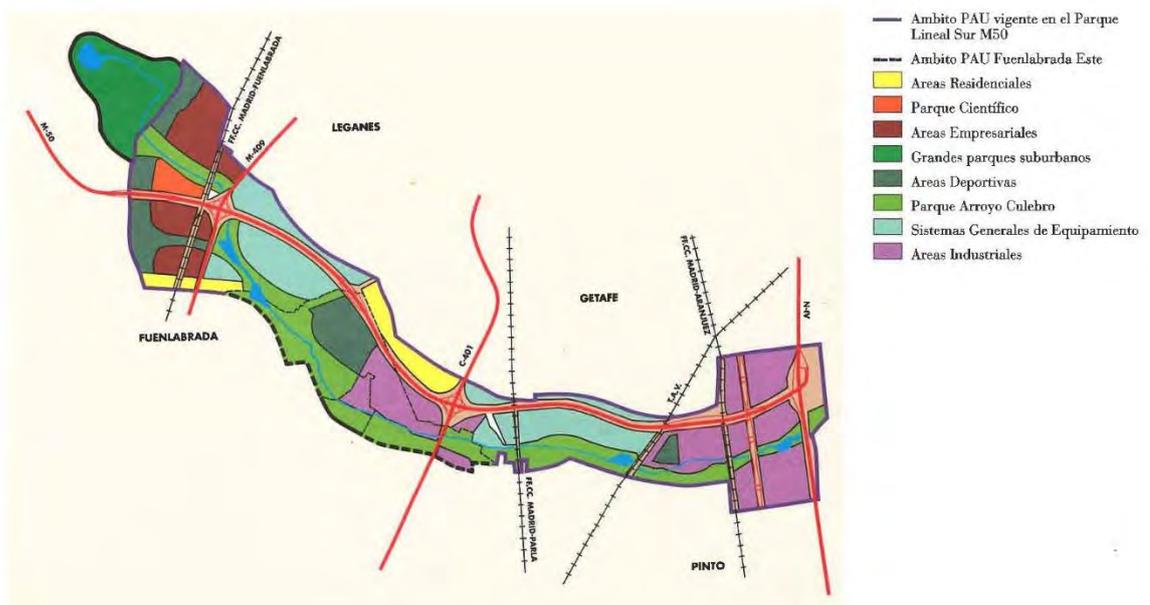


Figura 35. 1989 PAU Arroyo Culebro

4.1.3. MADRID REGIÓN METROPOLITANA, ACTUACIONES Y ESTRATEGIAS (1990).

En Junio de 1990 la Comunidad de Madrid presenta el documento “Madrid Región Metropolitana, actuaciones y estrategias”, elaborado por la Oficina de Planeamiento Territorial (OPT) de la entonces denominada Consejería de Ordenación del Territorio de la CAM. El documento integraba los documentos de Estrategias Territoriales de ámbito subregional que habían ido elaborándose desde el inicio de aquella legislatura (1987), entre los que se encontraba el de la Zona Sur Metropolitana.

Las actuaciones que se planteaban para Fuenlabrada en el documento eran:

1. Parque Arroyo Culebro – La Pollina – Polvoranca. Gran Parque lineal metropolitano que discurriría acompañando el cauce del Arroyo Culebro desde la laguna de Maripascuala, en el Parque de la Polvoranca, hasta la A-4, atravesando suelos de Leganés, Fuenlabrada, Getafe y Pinto.
2. PAU-Fuenlabrada - Culebro. Este ámbito se desgajó del inicialmente previsto para el PAU Arroyo Culebro, incluyendo suelos tan sólo de Fuenlabrada. Se proponía su ordenación con una pieza

residencial de remate de la Calle Colombia, al sur del Parque Lineal, y una concentración de usos industriales y dotacionales al norte, en el frente a la M-50. No siendo objeto de desarrollo en los años siguientes, se reordenaron como sectores PP-II-1 y PAU-2 en el PGOU-99. Lo mismo ocurrió con las piezas de parque metropolitano y urbano situadas entre estos sectores y el límite del suelo urbano.

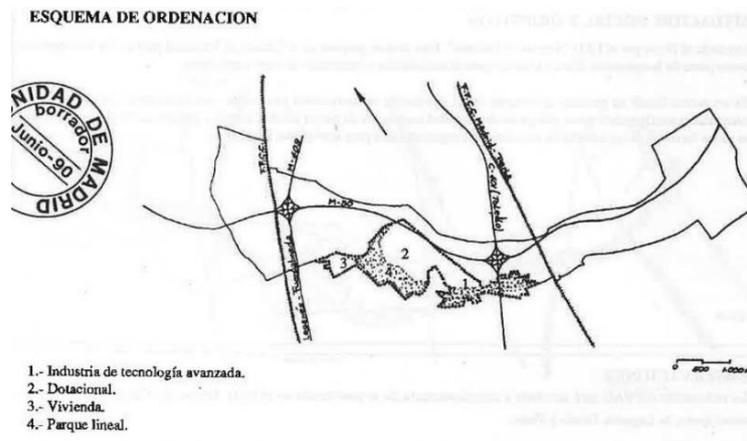


Figura 36. 1990 Madrid Región Metropolitana

3. Fuenlabrada Este “La Cantueña”, que posteriormente se desarrollaría mediante plan parcial, integrando el UZI-2 del PGOU 1999.
4. Rehabilitación del Polígono “Cobo Calleja”, con el objetivo de dotar al ámbito de servicios y mejorar su calidad a través de la diversificación de usos. No llegó a desarrollarse mediante ninguna actuación concreta, si bien el PGOU-99 incorporaría los APD 8, 9 y 13 como enclaves diferenciados dentro del polígono, buscando la transformación a usos terciarios de determinadas parcelas.
5. Fuenlabrada Oeste – Nuevo Versalles. Con el fin de reconducir la fallida promoción de Nuevo Versalles, se planteaba un suelo urbanizable residencial de mayor entidad, de unas 90 ha; embrión de lo que posteriormente se convirtió en Loranca.

4.1.4. EL GRAN SUR METROPOLITANO

Tras las elecciones autonómicas y locales de 1991 la planificación regional adquiere un nuevo impulso, que cristaliza en 1995 con la propuesta “Gran Sur”, consistente en un proyecto estratégico que propone la creación del Parque Lineal M-50, como eje de actividad entorno al cual se irían disponiendo una serie de desarrollos urbanísticos, fundamentalmente de actividad económica y de grandes equipamientos. La propuesta se acompaña de la creación de un Parque Forestal del Sur, articulando los nuevos desarrollos con las ciudades existentes.

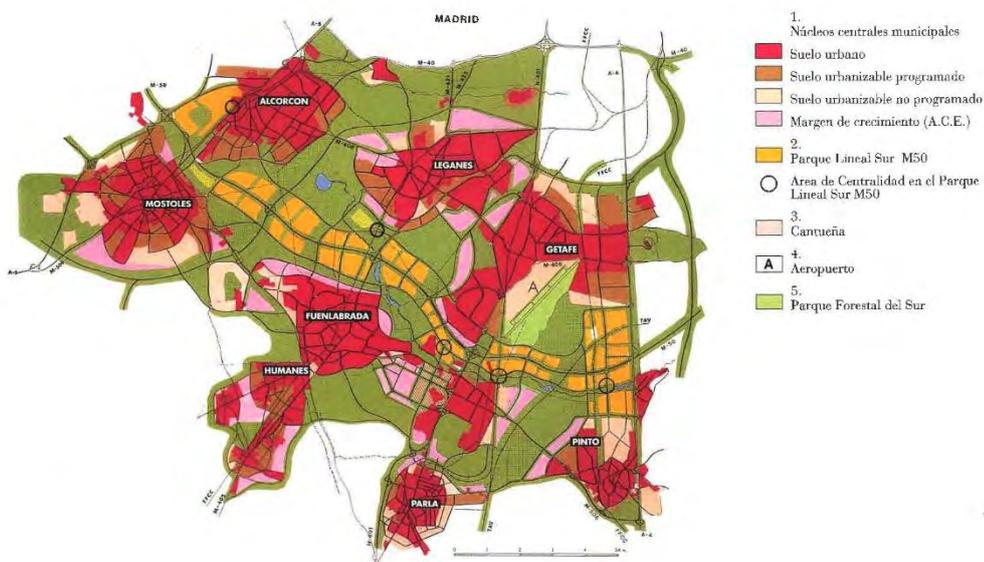


Figura 37. 1995 Gran Sur Metropolitano. Ordenación general.

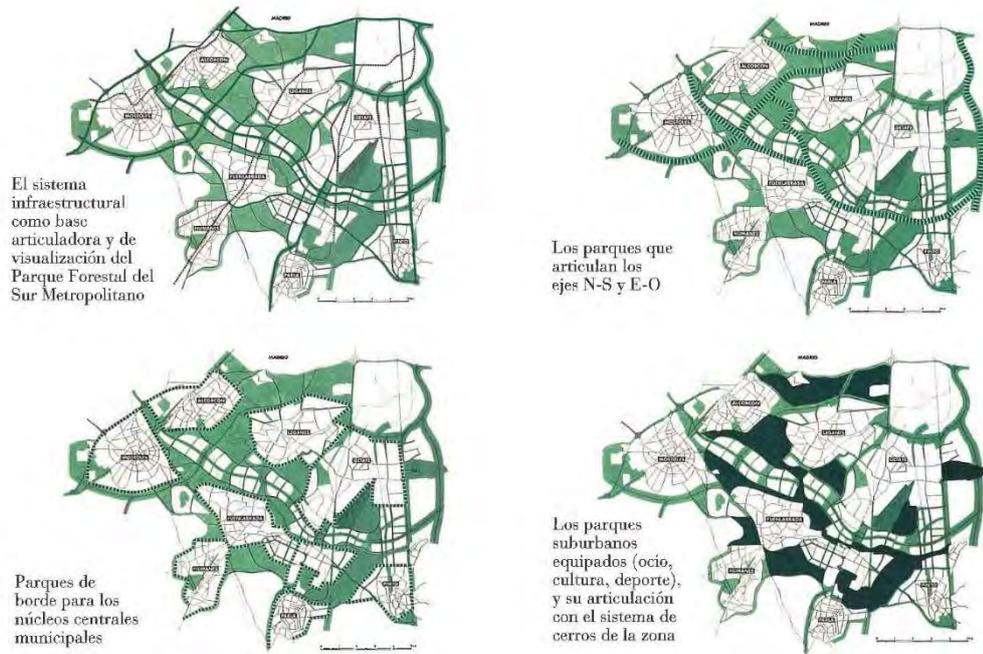


Figura 38. 1995 Gran Sur Metropolitano. Red de Espacios Libres

Tal y como puede apreciarse en las anteriores imágenes, la fachada norte de Fuenlabrada quedaba tratada en dos piezas:

1. La Pollina: Se definía un remate de borde residencial en el frente de la Avenida de la Hispanidad, delimitada por el Parque Forestal del Arroyo Culebro. Al norte de este, pegado a la M-50, aparecía otra pieza con aprovechamiento terciario-productivo perteneciente a la secuencia del Parque Metropolitano.
2. Hacia el oeste, el Parque Forestal se dividía en dos piezas: una continuaba hacia el norte, siguiendo la traza del Arroyo Culebro, hasta el Parque de la Polvoranca; la otra continuaba hacia el oeste, siguiendo el Arroyo de Canto Echado, afluente del Culebro por su margen derecha, constituyendo la fachada norte de Fuenlabrada, a cuyo tejido residencial se permitía crecer hasta esta franja.

4.1.5. LA MODIFICACIÓN 1996 DEL PAU ARROYO CULEBRO EN LEGANÉS

El nuevo planteamiento espacial del Gran Sur requirió una modificación del PAU Arroyo Culebro en el término municipal de Leganés con el objeto de concentrar los aprovechamientos a lo largo de la M-50, dar continuidad a los parques forestales y deslindar más nítidamente los usos en el vacío entre la M-50 y Fuenlabrada, que pertenece al municipio de Leganés.



Figura 39. 1994 Trabajos previos para la reordenación del PAU Arroyo Culebro en Leganés

Los trabajos para la Modificación del PAU se iniciaron en 1994 y culminaron en 1996. En la ordenación final aparecían ya condicionantes del nuevo Plan Regional de Estrategia Territorial, cuyos trabajos de formulación habían empezado en 1995, tras el cambio de signo político en la Comunidad de Madrid.

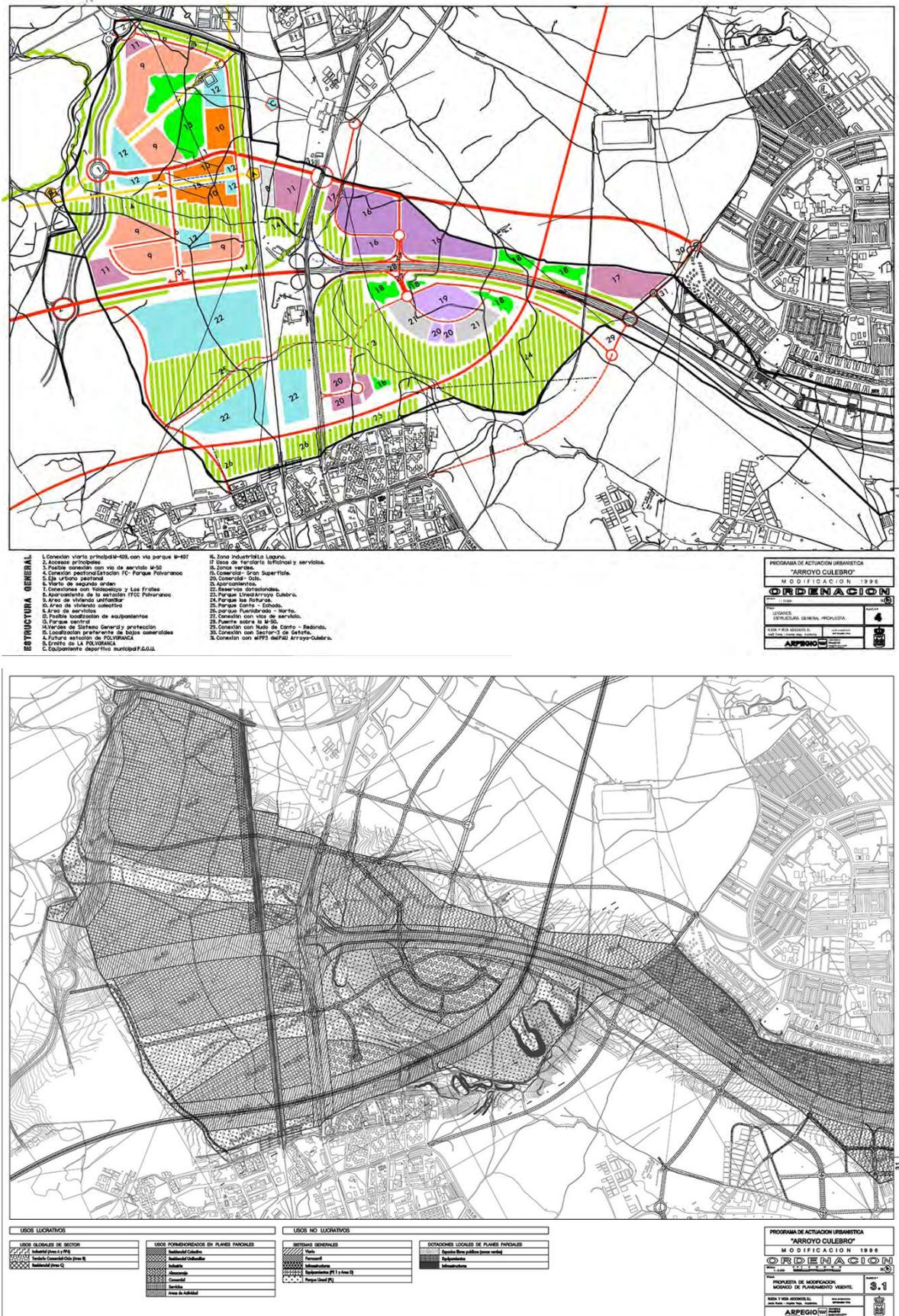


Figura 40. 1996 Modificación del PAU Arroyo Culebro en Leganés

Posteriormente se desarrollarían los tres planes parciales previstos por la Modificación del PAU en el Término de Leganés:

1. PP-5: Residencial Polvoranca.
2. PP-6: Industrial la Laguna.
3. PP-7: Comercial Las Roturas (Corte Inglés).

4.1.6. EL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL

A mediados de los años 90, los nuevos enfoques de la ordenación del territorio y del urbanismo, dónde se incorpora la dimensión estratégica, el valor del proceso de concertación, la necesidad de integrar las políticas sectoriales y la preocupación por el medio ambiente y el desarrollo sostenible, llevaron a revisar el marco normativo de la Comunidad Autónoma y a perfilar nuevos instrumentos de Ordenación del Territorio. En este sentido, la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de 1995 (Ley 9/1995) definió el Plan Regional de Estrategia Territorial como el instrumento de cabecera para la planificación territorial de la Comunidad de Madrid.

En desarrollo de aquella ley, desde la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se formuló en 1996 un documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET), que sería inicialmente refrendado por la Asamblea de Madrid en el arranque de su tramitación, si bien no prosperaría más allá de esta fase preliminar

El PRET planteaba consolidar una estructura territorial reticular, radicalmente opuesta al históricamente consolidado patrón radioconcéntrico de Madrid. Así, el territorio CAM se concibe como una extensa malla regional que abarca cinco áreas geográficas y funcionales (Sierra, Noroeste, Centro, Meseta y Sureste) compuesta por 98 Bloques Regionales denominados Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDE).

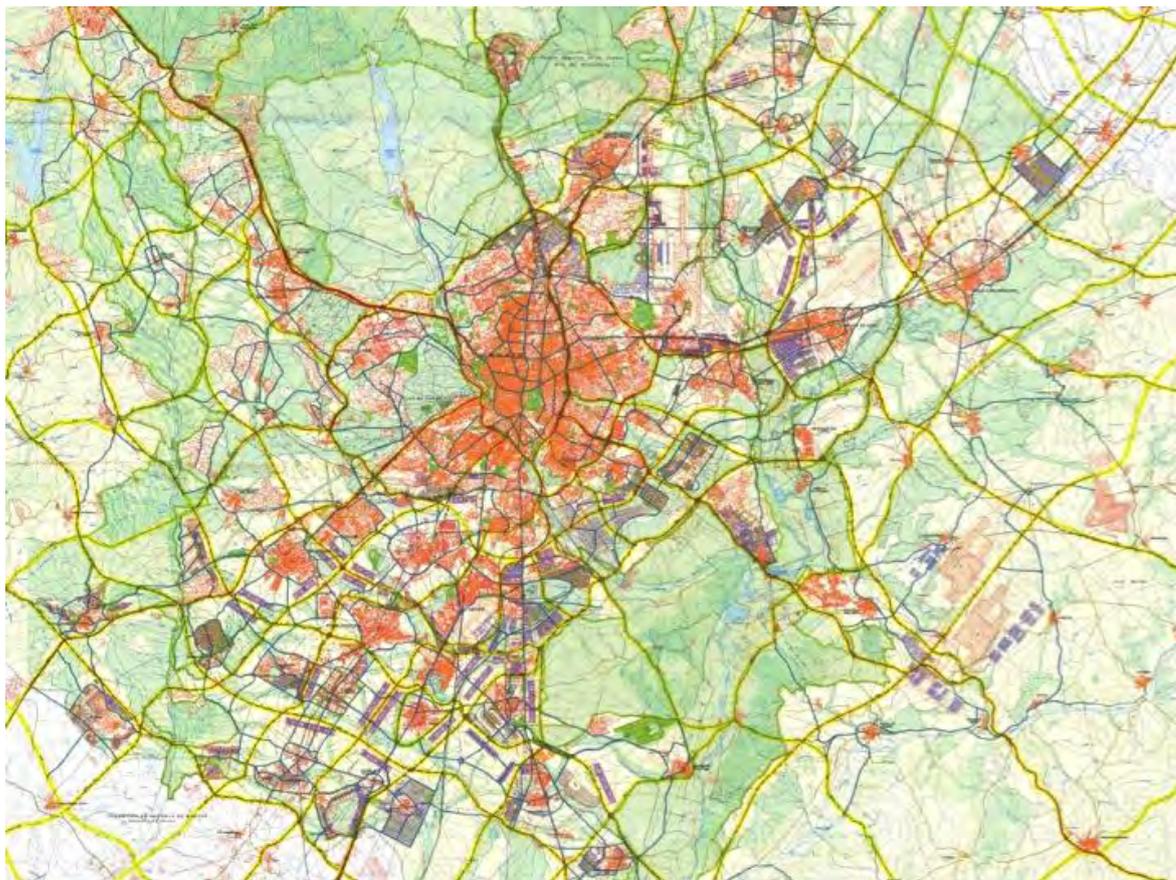


Figura 41. 1996 Avance del Plan Regional de Estrategia Territorial. Ordenación Reticular del Territorio.

Los límites de la UDE serían las llamadas “Líneas Fuerza”, franjas de terrenos definidos para incrementar las relaciones transversales y longitudinales a lo largo de toda la región (en amarillo, en la imagen anterior). Con un ancho de 200 m, las Líneas de Fuerza eran franjas de suelo reservadas para acoger líneas de

transporte de personas y materiales (carreteras y ferrocarriles de larga distancia), infraestructuras regionales (agua, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones) y equipamientos regionales.

Cada UDE estaría ocupada por un asentamiento urbano que, dependiendo de las características locales y condiciones, adquiere una especialización dentro del esquema regional: algunas son áreas protegidas; otras albergan servicios regionales o actividades productivas, mientras que otras se destinan a desarrollos residenciales, con el objeto de generar capacidad para 500.000 nuevas viviendas en un horizonte de 20 años.



Figura 42. 1996 Avance del Plan Regional de Estrategia Territorial. Esquema de UDE.

Si bien el PRET se quedó en este documento de bases, sin llegar en ningún momento a adquirir eficacia normativa, al menos hasta 1999 la Comunidad de Madrid condicionó la aprobación definitiva de muchos Planes Generales a que se incorporaran, como determinaciones propias del PGOU, algunas de las previsiones del PRET. Es memorable, por escandalosa, la exclusión de toda la zona norte del Término Municipal de Alcorcón de la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de 1999, por no encajar en el “arquetipo de manzana regional” (sic- acuerdo de aprobación definitiva).

En el caso de Fuenlabrada, la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de 1999 se condicionó a la incorporación de las reservas de suelo correspondientes a las “Líneas Fuerza”, que se recogieron como sistemas generales, distribuidores D.O.S. Sin continuidad alguna en relación con los PGOU de los municipios colindantes, y sin aportar nada positivo para la ordenación de la ciudad, pronto la administración regional dejó de manejar tal criterio. En Fuenlabrada, algunas de estas reservas fueron expresamente suprimidas vía modificación puntual del PGOU (MP-5 de 2008); otras pasaron a ser tácitamente consideradas como Suelo No Urbanizable No Sectorizado (Valdeserranos).

Tras la aprobación de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, no se ha desarrollado ninguna nueva iniciativa de planificación territorial supramunicipal o regional.

4.2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

4.2.1. EL PGOU DE 1987

El primer Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, pese a haber iniciado su redacción en 1979, no fue aprobado definitivamente hasta el 25 de abril de 1987. La extensión del período de redacción, según relata su propia memoria, vino determinada por la necesidad de encontrar una solución negociada a los problemas ocasionados por una irresponsable concesión de licencias de edificación durante las dos décadas precedentes, proceso que podría haberse entorpecido con la rápida adopción de un nuevo instrumento de planeamiento general, en la medida en que hubiera supuesto la imposición de un marco excesivamente rígido para la resolución de algunos de los problemas planteados.

En este contexto, la actuación municipal y las propuestas del Plan se focalizaron sobre la necesidad de cubrir los déficits casi absolutos de equipamientos y servicios, relegándose a un segundo plano la cuestión del crecimiento, percibido como origen de gran parte de los problemas que ahora la ciudad necesitaba resolver y superar.

En el transcurso de los ocho años posteriores al de su aprobación, Fuenlabrada vio cumplidos e incluso rebasados los objetivos del PGOU-87 en materia de gestión de suelo e implantación de dotaciones escolares, deportivas y sanitarias. Junto a ello, se fue evidenciando la necesidad de emprender nuevas

actuaciones orientadas hacia las principales metas que el plan enunciaba, tales como su inserción metropolitana y la redefinición de la estructura urbana.

En efecto, un conjunto de circunstancias, decisiones y hechos sobrevenidos poco tiempo después de la entrada en vigor de dicho Plan, pusieron pronto de manifiesto la necesidad de modificarlo en aspectos más o menos puntuales:

- El PAU Arroyo Culebro, como gran actuación pública emblemática de carácter supramunicipal, liderada por la Comunidad de Madrid, que articulaba una serie de actuaciones residenciales, dotacionales y de actividad económica entre los términos de Leganés, Getafe y Pinto. Su progresivo desarrollo fue generando una nueva realidad territorial y funcional que entraba en conflicto con los límites entre los términos municipales de Leganés y Fuenlabrada.
- La aparición de la M-50, como eje estructurante del conjunto de municipios de la primera corona metropolitana, desde Alcorcón-Móstoles hasta Getafe-Pinto, como nuevo elemento de accesibilidad que mejoraba la inserción de Fuenlabrada en el conjunto metropolitano.
- La creación de áreas de actividad como La Cantueña.
- Los incipientes "saltos" hacia el exterior de la M-506 en sus bordes sur y oeste.
- La propuesta de preparación de nuevo suelo residencial para una gran promoción de casi 8.000 Viviendas de Loranca Ciudad Jardín, planteada como alternativa al modelo desarrollista de Nuevo Versalles.

La concurrencia de estas y otras problemáticas de diverso calado, junto con la necesidad de un nuevo enfoque para aprovechar las oportunidades de futuro que se presentaban en la década de los años 90 del pasado siglo, determinaron la decisión de abordar la revisión del PGOU-87.

4.2.2. LA REVISIÓN DEL PGOU DE 1999

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 15/4/1999, adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU de Fuenlabrada, que entraría en vigor tras su publicación en el BOCM nº 118, de 20/5/1999. Posteriormente se subsanarían algunas cuestiones excluidas de aquél acuerdo, relativas a diversos ámbitos de suelo urbanizable programado, otra serie de ámbitos y algunas determinaciones urbanísticas.

A lo largo de su período de vigencia, el PGOU de 1999 se ha ido desarrollando a través de:

1. 14 Modificaciones Puntuales:
 - a. 11 ordinarias.
 - b. Una para descatalogar un edificio.
 - c. Una en corrección de error material.
 - d. Una en cumplimiento de sentencia.
2. 12 Planes Parciales aprobados.
3. 2 Planes de Sectorización con ordenación pormenorizada aprobados; uno de ellos relativo a 2 ámbitos de PAU.
4. 14 Planes especiales aprobados:
 - a. 1 Plan Especial de Mejora Urbana.
 - b. 3 Planes Especiales de Reforma Interior.
 - c. 8 Planes Especiales de Infraestructuras.
 - d. 2 Planes Especiales de Equipamientos.
5. 2 Estudios de Detalle.

El conjunto de instrumentos anteriores, definitivamente aprobados, configura lo que es la ordenación vigente a día de hoy en el municipio (2023). Su materialización física determina la realidad de la ciudad existente representada en el siguiente esquema.

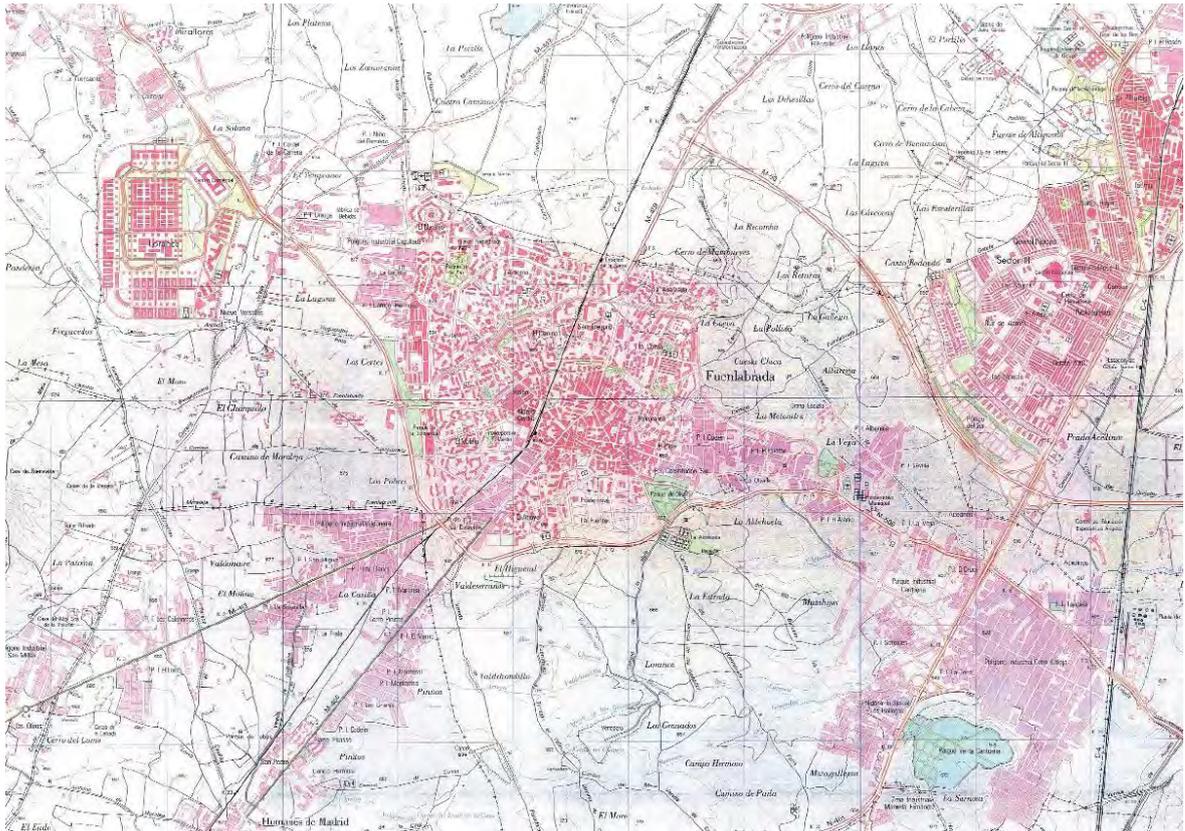


Figura 43. Fuenlabrada en 1998. Fuente: Mapa topográfico nacional 1998.

4.3. EL MODELO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE 1999

4.3.1. LA ESTRUCTURA URBANA

El modelo de ciudad del Plan General de 1999 basaba su propuesta de estructura urbana en la consideración de Fuenlabrada como un corredor transversal del Gran Sur Metropolitano (GSM), apoyado en los siguientes principios estructurantes:

- La estructuración transversal, tanto urbana como metropolitana, mediante un sistema viario mallado y la generación de nuevos usos que proporcionen continuidad transversal.
- La transformación del borde sur-oeste y sur de la ciudad para conectar con Loranca y la carretera de Toledo, mediante un nuevo espacio corredor en “ciudad-jardín”, dotacional y residencial, apoyado sobre una nueva variante sur de la M506.
- La clarificación estructural del borde norte, a través de tres intervenciones diferenciadas: un nuevo parque lineal limítrofe al núcleo urbano, una nueva circunvalación norte, sobre el término municipal de Leganés y el nuevo parque urbano de La Pollina, enmarcado por un desarrollo residencial, terciario y de actividades productivas.
- La remodelación de algunas fronteras entre tejidos industriales y residenciales.
- La obtención de un sistema continuo de espacios libres en el núcleo central y la búsqueda de una nueva morfología para el casco rural.
- La incorporación de actuaciones derivadas de la Estrategia Territorial de 1990, tales como Loranca, Fuenlabrada-Este (Cantueña) o PAU Fuenlabrada -Culebro.

La reestructuración de la red viaria, en su doble componente urbana y metropolitana, se presentaba, así, como soporte principal del nuevo modelo de ciudad propuesto y permitiría articular y estructurar los tejidos existentes y propuestos.

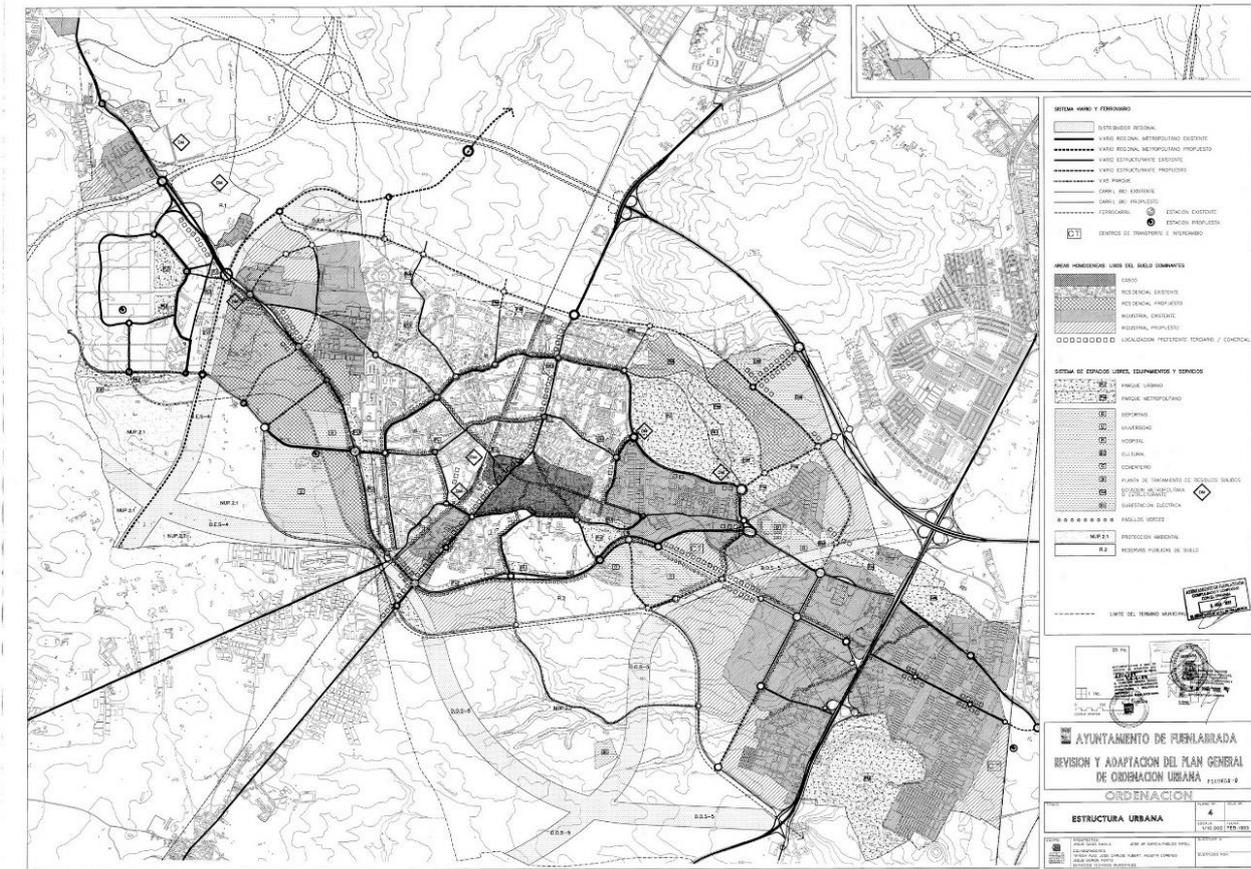


Figura 44. PGOU-99. Plano de estructura Urbana

4.3.2. LA ORDENACIÓN GENERAL

El Plano nº 1 de Ordenación, Calificación y Detalle en Suelo Urbano representado a escala 1:2000 en 62 hojas que comprenden la totalidad del término municipal, engloba todas las determinaciones de ordenación del Plan; la clasificación de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), y dentro de cada clase sus distintos tipos y calificaciones; y los sistemas generales y locales asimismo categorizados según su destino y función: zonas verdes y deportivas, equipamientos servicios públicos y administrativos, infraestructurales y de transporte así como la red viaria.

El siguiente esquema recoge la propuesta de Clasificación del Suelo planteada.

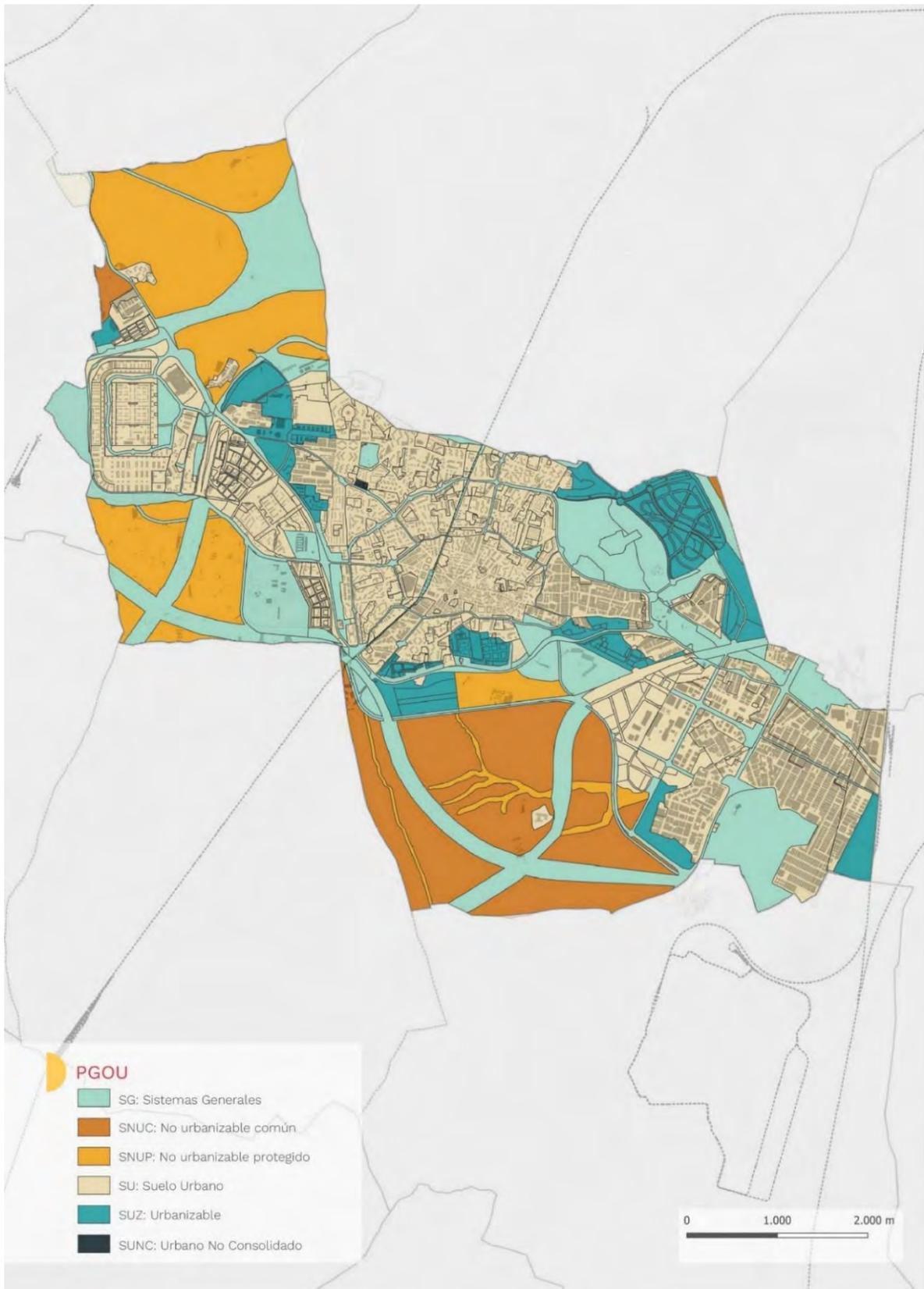


Figura 45. PGOU-99. Clasificación del suelo

4.3.3. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS

El patrón de usos propuestos por el Plan General de 1999 parte de la aceptación y consolidación del heredado del plan anterior, y centra sus propuestas en la articulación transversal de los usos existentes mediante nuevas piezas residenciales y de actividades económicas que permitan conectar los diferentes núcleos existentes previamente (Loranca, El Tempranar, núcleo central y los polígonos industriales de El Palomo, Cantueña y Cobo Calleja).

La propuesta de usos consolida los núcleos industriales al este y noreste con nuevos sectores industriales y los recalifica mediante la introducción de usos terciarios y mixtos industria-terciario.

Los nuevos usos residenciales se sitúan en dos áreas: al suroeste en desarrollo lineal tratando de conectar el núcleo histórico de Fuenlabrada con Loranca, y el noreste rodeando el nuevo gran parque propuesto en La Pollina y hasta el límite del término municipal.

En términos de superficie, el suelo residencial y de actividades económicas se reparte a partes iguales. El Plan introduce nuevos suelos terciarios en los polígonos industriales existentes, bien en su interior (Cobo Calleja) o bien en su borde (El Palomo y el Tempranar). El único tejido mixto existente antes de la aprobación del Plan era el CAESI en el que se disponen usos residenciales, dotacionales y terciarios. El PG99 apuesta por la introducción de tejidos mixtos, tanto de residencial con terciario y dotacional (en los desarrollos de La Pollina), como de industrial y terciario (en La Pollina y el Centro de Actividades Empresariales). La siguiente tabla recoge la distribución de usos por superficie y clase de suelo.

Usos	SU. Suelo Urbano	SUBZ. Suelo Urbanizable	TOTAL	%
Residencial	510,5	358,8	869,3	47,6
Mixto: Dotacional-Terciario-Residencial	16,2	42,1	58,3	3,2
Actividades económicas	505,9	391,7	897,6	49,2
Industrial	475,3	297,7	773,0	42,4
Industrial-Terciario	17,3	65,8	83,1	4,6
Terciario	13,3	28,2	41,5	2,3
TOTAL	1.032,6	792,6	1.825,2	100,0

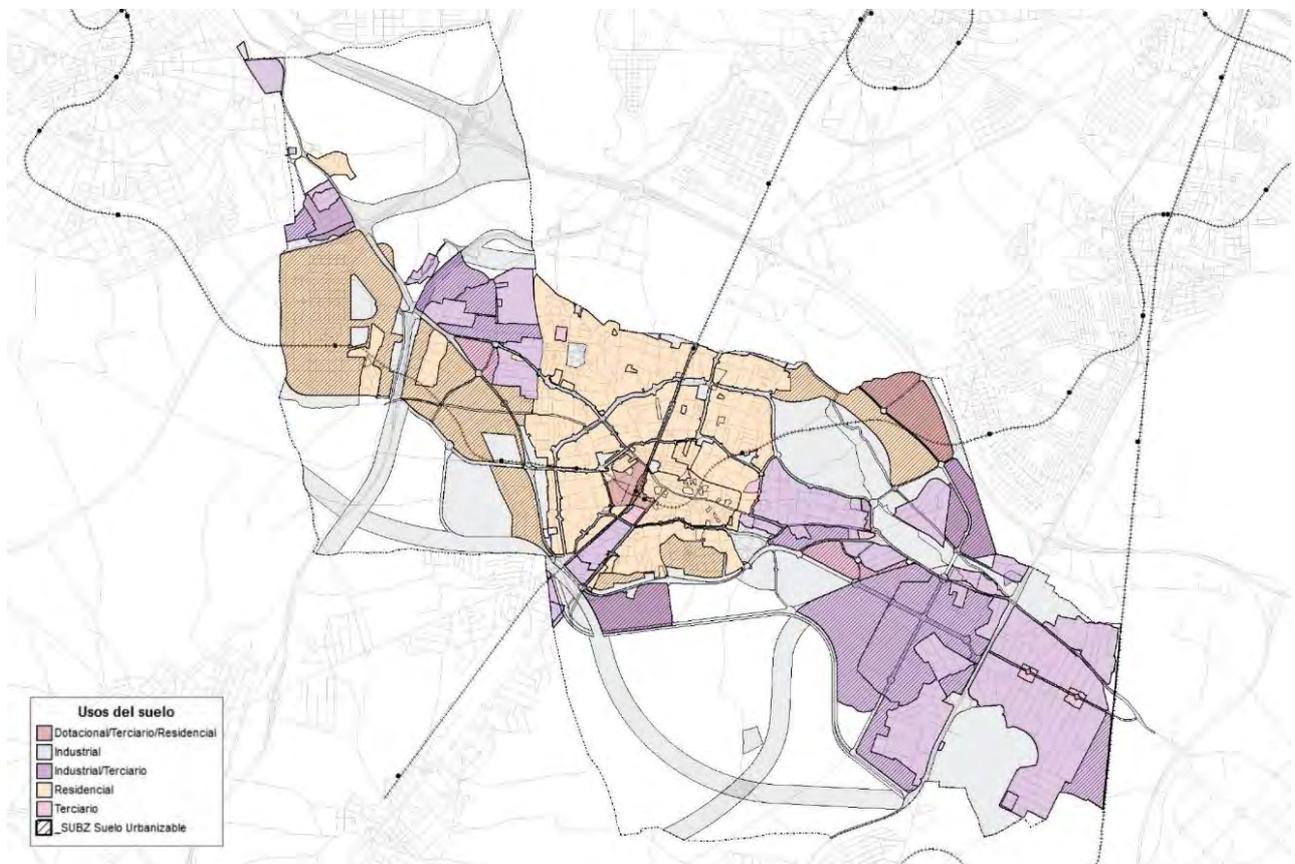


Tabla 9 - Figura 46. PGOU-99 Modelo de distribución de usos

4.4. EL SUELO URBANO

4.4.1. CATEGORIZACIÓN

El PGOU-99 establece dos grandes categorías de suelo urbano: el consolidado, de regulación directa y el que se encuentre en proceso de consolidación constituido por los ámbitos de ordenación.

En la primera, el Plan dota a los terrenos de determinaciones finalistas (alineación oficial y asignación de norma zonal y grado), no requiriéndose para su desarrollo y gestión figura alguna de planeamiento. El resto del suelo urbano se despieza en ámbitos de ordenación para su desarrollo mediante instrumentos de planeamiento y gestión.

4.4.1.1. Zonas de Ordenación y Normas Zonales.

Como zonas de ordenación o zonas de ordenanza, se establecen las siguientes:

1. Edificación abierta (EA): Ordenación en bloque abierto con dos grados: EA.1 en suelo totalmente consolidado (sin solares), y que regula por tanto únicamente las sustituciones y EA.2 en solares existentes.
2. Vivienda unifamiliar (UF): Ordenación en tipología de vivienda unifamiliar. Indistintamente válida para la edificación en solares o para sustituciones de edificios existentes.
3. Manzana cerrada (MC): Ordenación en manzana cerrada y alineación a vial en dos grados. Referida a las áreas denominadas de casco o "ensanche". Aplicable indistintamente a la edificación en solares o para sustitución de edificios existentes.
4. Industrial (I): Ordenación de áreas industriales, con dos grados. Su regulación será válida indistintamente para edificación de solares y sustituciones.
5. Terciario (T): Ordenación de enclaves singulares destinados a servicios terciarios.
6. Dotacional (D): Comprende el suelo calificado para los distintos usos dotacionales tanto del sistema general como local con distinción de los siguientes usos: zonas verdes (parque urbano, y parque metropolitano), deportivo, equipamiento, servicios públicos y administración pública, servicios infraestructurales, servicios de transporte, red viaria y aparcamiento.

4.4.1.2. Otros Ámbitos de Ordenación.

Los otros ámbitos de ordenación en suelo urbano se clasifican en cuatro tipos:

- API. Áreas de planeamiento y gestión incorporada: correspondientes al suelo aún vacante comprendido en las Ordenanzas II y III del PGOU-87 cuyo planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión estaban aprobados al momento de entrada en vigor del PGOU-99, si bien pendientes de ejecución.
- APD. Áreas de planeamiento diferenciado. Similares a las anteriores, pero con la diferencia de estar aún pendientes de planeamiento de desarrollo o de tramitación de figuras u operaciones de gestión/ejecución.
- APR. Áreas de planeamiento remitido. El Plan establece en fichas específicas instrucciones "ex novo" para su desarrollo a través de planes especiales o estudios de detalle.
- UE. Unidades de Ejecución cuya ordenación viene establecida directamente por el PGOU y que necesitan desarrollo mediante actuación sistemática para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios.

4.4.2. LAS ZONAS DE ORDENANZA

El suelo urbano consolidado del Plan General de 1999 se regula mediante 5 zonas de ordenanza con diferentes grados y niveles, tres de ellas residenciales y dos de actividades económicas. La siguiente tabla recoge las diferentes ordenanzas existentes y la superficie sobre la que se aplican.

Zonas de ordenanza PG99	Superficie (Ha)	% suelo total	% suelo residencial o actividades económicas
EA. Edificación abierta	199,34	35,6	78,7
EA.1. Áreas concluidas, incluso edificación	198,49	35,4	78,3
EA.2. Solares o edificación inadecuada (sólo 5 parcelas)	0,85	0,2	0,3
UF. Unifamiliar. Aislada, pareada o agrupada	25,48	4,5	10,1
MC. Manzana cerrada ⁽¹⁾	28,60	5,1	11,3
MC.1. Con patio de manzana	19,08	3,4	7,5
MC.1a. 3 plantas (fondo 12m)	8,88	1,6	3,5
MC.1b. 4 plantas (fondo 12m)	10,20	1,8	4,0
MC.2. Sin patio de manzana	9,51	1,7	3,8
MC.2a. 3 plantas	4,59	0,8	1,8
MC.2b. 4 plantas	4,92	0,9	1,9
I. Industrial	304,58	54,4	99,3
I.1. Edificabilidad neta: 1,4 m2/m2	108,60	19,4	35,4
I.2. Edificabilidad neta: 1,1 m2/m2	195,98	35,0	63,9
T. Terciario (sólo 2 manzanas)	2,07	0,4	0,7
SUBTOTAL RESIDENCIAL	253,41	45,2	
SUBTOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS	306,65	54,8	
TOTAL SUELO LUCRATIVO	560,06	100,0	

⁽¹⁾ Aplicable sobre APD 8, 9 y 10

Tabla 10. Zonas de ordenanza PGOU-99

En las ordenanzas de uso residencial, las tipologías de vivienda ofertadas se encuentran polarizadas entre dos extremos: vivienda colectiva o unifamiliar con servicios mancomunados en los nuevos desarrollos y vivienda colectiva con edificabilidades altas en el Casco.

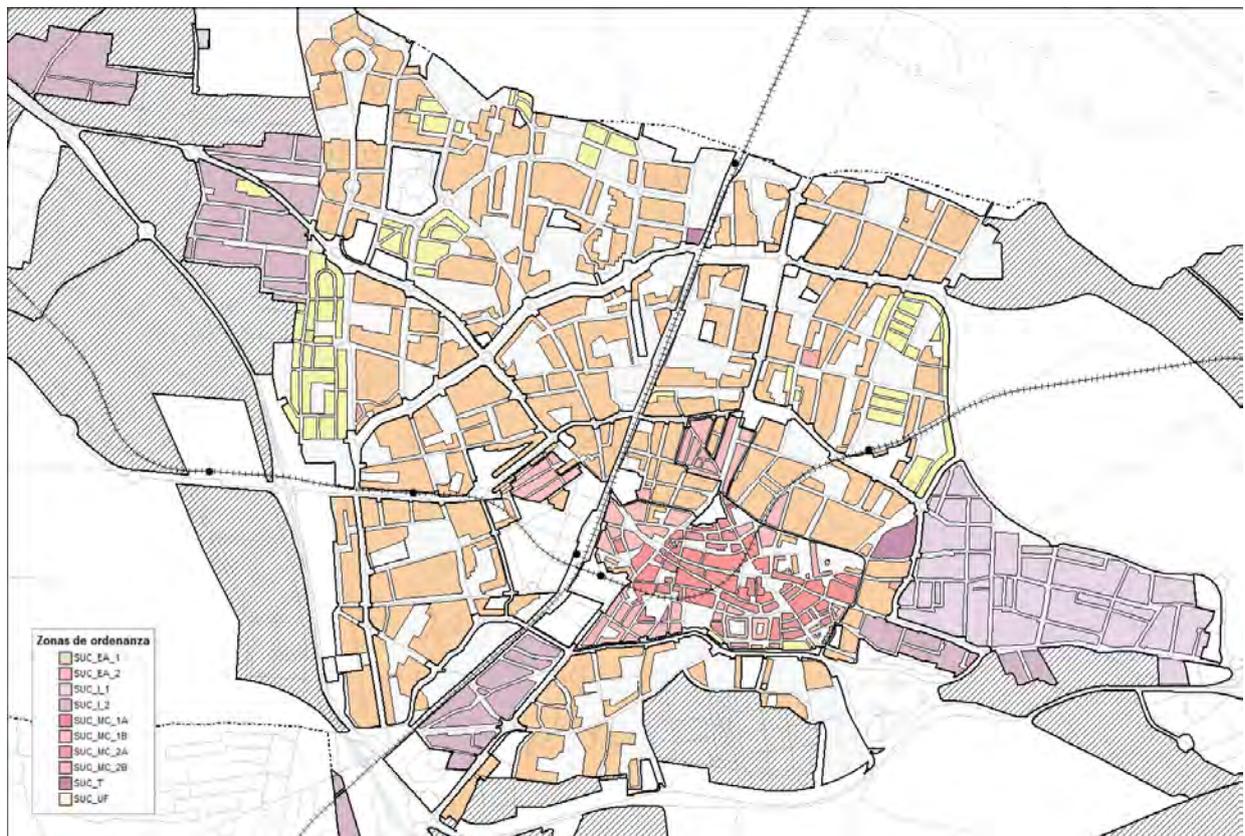


Figura 47. PGOU-99 Distribución de ordenanzas

4.4.3. LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

Dentro del suelo residencial, el más extenso es el de edificación abierta, que supone un 78,7% del total y se corresponde mayoritariamente con desarrollos de promociones unitarias de bloque abierto de las décadas de los 70 y 80 del siglo XX. La ordenanza para la zona EA.1 no permite obras de ampliación sobre rasante que serían necesarias para acometer y/o hacer viables determinadas obras de rehabilitación. Esto se une a la falta de definición por el Plan General del dominio y titularidad de los espacios interbloque: las alineaciones en edificación abierta se ajustan al perímetro de la manzana (borde exterior del vial) y no es posible determinar la titularidad del suelo existente entre ellas y los bloques edificados.

El espacio interbloque ocupa casi la mitad del suelo urbano consolidado residencial (48,1%) y su titularidad y dominio no están claros. Esto puede generar problemas, tanto de mantenimiento y gestión de estos espacios, como a la hora de acometer procesos de transformación y rehabilitación de estos tejidos que requieran su ocupación.

El espacio interbloque en zona de ordenanza EA.1 son 121,9 Ha, sobre un total de 198,5 Ha cubiertas por la zona de ordenanza, resultando 76,6 ha de superficie ocupada por la edificación. A efectos catastrales se encuentra dividido en superficie sin asignación de finca catastral (112,4 Ha), parcelas catastrales independientes no ocupadas por edificación (2,4 Ha), y aparcamientos subterráneos de servicio a las edificaciones en bloque (7,2 Ha).

La siguiente tabla recoge la distribución de estas superficies sobre el ámbito de la ordenanza EA.1 en los diferentes distritos de Fuenlabrada.

Distritos	Superficies [Ha]				
	TOTAL entre alineaciones	Espacios interbloque			TOTAL interbloque
		Aparcamientos subterráneos	Espacios libres		
			En parcelas catastrales independientes	Sin parcela catastral	
Centro-El Arroyo-La Fuente	24,5	0,4	0,5	13,4	14,3
El Cerro-El Molino	54,6	2,6	0,6	31,6	34,8
El Naranjo-La Serna	52,5	1,8	0,5	28,6	30,9
La Avanzada-La Cueva	55,8	2,3	0,7	31,7	34,8
Loranca-Nuevo Versalles-Parque Miraflores	11,1			7,2	7,2
El Vivero-Hospital-Universidad					
TOTAL	198,5	7,2	2,4	112,4	121,9

Tabla 11. Superficies EA1

Morfológicamente estos espacios se dedican a espacios libres vegetados o pavimentados, zonas de circulación y paso de vehículos y peatonales, aparcamientos en superficie o equipamientos deportivos al servicio de las edificaciones.

Los tejidos residenciales de bloque abierto de la zona de ordenanza EA.1 tienen las características adecuadas para acometer operaciones de Regeneración Urbana de gran escala: homogeneidad de soluciones tipológicas y constructivas, abundancia de espacios abiertos, problemas de eficiencia energética, problemas de accesibilidad (no en todos los edificios, pero sí en muchos de los espacios urbanizados).

Respecto a las transformaciones que se han producido en zona de ordenanza de bloque abierto, la mayoría han sido promovidas y desarrolladas por el ayuntamiento y han sido de cuatro tipos:

1. Construcción de equipamientos.
2. Reurbanización de viario y espacios libres.
3. Desarrollo de zonas de rehabilitación integrada (ZRI).
4. Construcción de aparcamientos subterráneos en espacios interbloque (Tabla 65).

La siguiente tabla recoge el número de aparcamientos y número de plazas construidas y proyectadas durante la vigencia del Plan de Aparcamientos 2005-2009.

Plan de aparcamientos 2005-2009	Aparcamientos		Plazas	
	Nº	%	Nº	%
Construidos	16	47,1	4.122	44,5
Licitados y no construidos	8	23,5	2.495	26,9
Estudiados	10	29,4	2.646	28,6
TOTAL	34	100,0	9.263	100,0

Tabla 12. Aparcamientos



Figura 48. Espacios interbloque en Zona de Ordenanza EA-1

4.4.4. LAS ZONAS DE MANZANA CERRADA (MC)

Las ordenanzas en manzana cerrada son de aplicación en el casco rural (APD-8) y en los ensanches (APD-9 y 10) y permiten altas edificabilidades (edificios de 3 o 4 alturas, sin patio de manzana y ocupación total de parcela, o con patio de manzana y fondo edificado de 12 metros), que han dado lugar a algunas edificaciones con deficiencias de iluminación, ventilación y soleamiento y que configuran un espacio público de calidad mejorable.

Las tipologías de vivienda ofertadas se encuentran polarizadas entre dos extremos: vivienda colectiva o unifamiliar con servicios mancomunados en los nuevos desarrollos y vivienda colectiva con edificabilidades altas en el Casco.

4.4.5. ORDENANZAS Y TIPOLOGÍAS EN ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

El suelo urbano consolidado industrial se regula en el PGOU-99 mediante una única zona de ordenanza con dos grados. La diferencia básica entre ambos grados es la edificabilidad permitida: 1,4 m²/m² en el grado 1, y 1m²/m² en el grado 2.

Los tejidos industriales antiguos de Fuenlabrada proceden en gran parte de parcelaciones ilegales desarrolladas durante la década de los 70. Tienen gran extensión (Imagen 3) y presentan las siguientes PROBLEMÁTICAS:

1. Ocupaciones de parcela muy elevadas y ausencia de espacios libres.
2. Problemas de movilidad y aparcamiento.

3. Obsolescencia, homogeneidad, especialización en actividades de bajo valor añadido.
4. Parque edificado compuesto por naves de tamaño medio-grande (entre 700 y 1.000m²) con ocupación total de parcela y escasa renovación del mismo.

La posibilidad de adaptación de los usos económicos en el municipio de Fuenlabrada a las nuevas coyunturas socioeconómicas se ven condicionadas, entre otros aspectos, por las normas que rigen en el territorio tanto de la implantación de los usos como de la materialización de estos (tipologías edificatorias).

Con fecha 7/12/2015 se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 9 del PGOU-99 (BOCM nº 27 de 2/2/2016), modificando determinados artículos de los capítulos 10.4 y 10.5 del título 10 de las Normas Urbanísticas, que regulan las condiciones de los usos y de las edificaciones de las parcelas urbanas con calificación industrial y terciaria. Las innovaciones introducidas pretenden conseguir mayor esponjamiento de la trama, renovación más efectiva de las edificaciones, adaptación a las nuevas demandas del mercado mediante cambios en el régimen de usos permitidos y la incorporación de nuevas tipologías edificatorias (minipolígonos y edificios multiempresariales), mejora de la imagen y funcionalidad del eje principal del polígono Cobo Calleja (Calle de Manuel Cobo Calleja), y obligatoriedad de constituir entidades urbanísticas de conservación y mantenimiento en todos los polígonos (existentes ya en algunos de ellos).

La modificación considera un aspecto realmente de importancia en el municipio de Fuenlabrada y es la gran superficie de uso industrial de que se dispone y trata de corregir su obsolescencia y falta de mantenimiento, así como incorporar criterios de regeneración y adaptación a las nuevas condiciones de contexto.

La modificación introduce también, en la categoría de industrial, determinados usos que han ido apareciendo y se han consolidado en la estructura económica, tales como minialmacenes, definidos como las instalaciones de almacenamiento autónomo para el alquiler de espacio a personas físicas o pequeñas empresas distribuidas en pequeñas superficies (inferiores a 25 m²) dentro de edificios con espacios y servicios comunes; o la exposición, venta y reparación de vehículos en parcelas industriales.

En cuanto a las condiciones de materialización de la edificabilidad industrial aumenta el frente mínimo a 15 metros y busca tipologías menos densas que cuenten con retranqueos a la alineación exterior y lateral permitiendo el aparcamiento, la carga y descarga y la circulación lateral de los vehículos. También aumenta la altura de 10 a 12 metros desde la cota de referencia hasta la línea de coronación.

Por último, debe destacarse que, con esta modificación puntual, el Ayuntamiento ha tratado también de corregir la falta de mantenimiento de los polígonos industriales de que adolece en la actualidad el municipio con la obligación de constituir entidades urbanísticas de conservación y mantenimiento, y la limitación de obras admisibles en los edificios disconformes con el planeamiento. Todo ello con el fin de colaborar a la regeneración y adaptación de estos espacios, algunos realmente integrados en trama urbana, y actualmente en claros procesos o de abandono o de terciarización. Lo que nos avanza la necesidad de emprender acciones de regeneración integral en una superficie que alcanza las 340 hectáreas, lo que supone casi el 10% de la superficie municipal y una de las señas de identidad más destacables de Fuenlabrada.

4.4.6. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

En suelo urbano, el PGOU-99 preveía 12 áreas a ordenar por planeamiento de desarrollo posterior (APR), 24 unidades de ejecución (UE), 17 de las cuales se localizan en el casco tradicional, y 15 áreas ordenadas directamente por el plan (APD). No obstante, debe tenerse en cuenta que:

- La numeración de los APR es correlativa del 1 al 14, pero no existe el APR-2.
- El APR-11 pasó a ser el APD-16, ampliándose sobre suelo urbano colindante, mediante las modificaciones nº1 y nº4 del PGOU-99. De este modo, el número total de APR es de 12.
- La numeración de las UE es correlativa de la 1 a la 22, pero existen dos con numeración duplicada (9.1 y 9.2; 11.1 y 11.2).

Respecto a las áreas en suelo urbano que se encontraban en desarrollo en el momento de aprobación del Plan y que fueron incorporadas al mismo (API), eran 14.

Los siguientes cuadros recogen su listado y grado de ejecución.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	OBSERVACIONES
API-01	CAESI 1 (CC) Parcelas 4.11	Ejecutado
API-02.1	CAESI 2.1 Manzanas 1 y 2	Ejecutado
API-02.2	CAESI 2.2 Resto	Ejecutado
API-03	Arados / Higueral	Ejecutado
API-04	Castilla la Nueva	Ejecutado
API-05	Leganés / Hispanidad	Ejecutado
API-06	El Álamo	Ejecutado
API-07	CODEIN	Ejecutado
API-08	Extremadura	Ejecutado
API-09	Grecia	Ejecutado
API-10	Sonosles	Ejecutado
API-11	MARCE	Ejecutado
API-12	C/ Leganés - La Paz	Falta remate en esquina c/ Paz.
API-13	Polígono Sevilla	Remodelación y ampliación de zona industrial existente. Sin iniciativa.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
APD-01	Leganés / Palencia	Definir área de movimiento de la edificación y espacio libre de uso público.	Desarrollado
APD-02	C/ Lima (ALPI)	Remate edificación. Definición de alineación y espacios libres.	No Desarrollado.
APD-03	Murcia	Definir alineaciones y espacios libres	Desarrollado
APD-04	Móstoles / Regiones	Definir alineaciones y espacios libres	Desarrollado
APD-05	Luis Sauquillo	Definir alineaciones y alturas de la edificación, así como los espacios libres de uso público.	Desarrollado
APD-06	Santa Ana	Definir alineación de la edificación.	Desarrollado
APD-07	Avda. de las Comarcas	Definir alineaciones y alturas de la edificación.	Desarrollado
APD-08	Casco tradicional	Mantenimiento de las principales características morfológicas del tejido urbano del casco originario, estimulando el proceso de renovación y sustitución de la edificación inadecuada mediante actuaciones aisladas (parcela a parcela), o en su caso mediante actuaciones de conjunto (unidades de ejecución). Adecuación de los parámetros básicos establecidos tanto por el Plan General que se revisa como con el Plan Especial que lo desarrolla (incluida su propuesta de modificación) a la realidad resultante del proceso de edificación y consolidación experimentado en los últimos años.	Desarrollado
APD-09	Ensanche 1	Mantenimiento de las principales características del tejido urbano del ensanche tradicional, estimulando el proceso de renovación y sustitución de la edificación inadecuada mediante actuaciones aisladas (parcela a parcela).	Desarrollado
APD-10	Ensanche 2	Mantenimiento de las principales características del tejido urbano del ensanche tradicional, estimulando el proceso de renovación y sustitución de la edificación inadecuada mediante actuaciones aisladas (parcela a parcela).	Desarrollado
APD-11	C/ Móstoles - Avda. España	Sustitución del asentamiento industrial existente para lograr una recualificación del área mediante un cambio de uso a residencial colectivo más acorde con el entorno.	Desarrollado
APD-12	Bordes Variante norte	Recualificación del tejido industrial en el borde de la vía de circunvalación, creando una fachada-escaparate hacia el parque de la Pollina e incentivando usos terciarios y de servicios a la industria. Obtención de espacios libres al borde de la vía de circunvalación.	Desarrollado

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
APD-13	Sur Cobo Calleja	Creación de dos espacios industriales con características de media ocupación, y elevada calidad ambiental junto al cerro de la Cantueña.	Desarrollado
APD-14	Valdonaire	Creación de espacio industrial con tolerancia de uso hostelero dando frente a carretera/corredor de Humanes previendo su integración en la Remodelación de Polígono Casilla Sur (APR 2) anticipando su ejecución en el tiempo.	Desarrollado
APD-15	I-36A	Desarrollo y completación del proceso edificatorio sobre los solares resultantes de la urbanización ya ejecutada en el área A del Plan Parcial I-36.	Desarrollado
APD-16	Industria Norte Casbega	Compleción de enclave industrial al Norte de Casbega. Solución de los bordes del área residencial Naranjo Norte mediante taludes ajardinados.	En desarrollo. PPMU en tramitación.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
APR-01	Polígono La Estación	Remodelación y transformación del asentamiento industrial para lograr una recualificación del área mediante un cambio de uso. Obtención de un sistema de espacios libres como articulación de tres piezas de marcada centralidad: el casco antiguo, La Estación de Ferrocarril y El Nuevo Centro CAESI.	En desarrollo
APR-03	Antigua Plaza de toros	Reordenación de los terrenos ocupados por la antigua Plaza de Toros de "El Naranjo" y recuperación de la zona arbolada para ampliación de la zona verde. Tolerancia de usos ligados a la actividad económica en un proyecto unitario.	Desarrollado
APR-04	Lualca	Reordenación de una manzana industrial inserta en un tejido claramente residencial. Ordenación del ámbito con tipología de edificación aislada en condominio o manzana abierta.	En desarrollo. Proyectos de reparcelación y urbanización aprobados.
APR-05	Aldehuela	Definir alineaciones, rectificar el trazado viario para facilitar el tráfico rodado en la conexión de las calles Aldehuela y Olivar, así como obtener un equipamiento con fachada a la c/ del Paular.	En desarrollo. Proyectos de reparcelación y urbanización en tramitación.
APR-06	Frontón Sur	Remodelación y transformación del área para su recualificación.	Desarrollado
APR-07	Nudo M-506 - Constitución	Reordenación de la manzana industrial existente, transformándola en un área de centralidad incentivando usos terciarios e industria escaparate.	No desarrollado. Inecesario como ámbito de gestión integrada.
APR-08	C/ Cobo Calleja	Enclave de centro de servicios a la industria con tipología edificatoria de mayor altura a la dominante en su entorno, concentrando la edificabilidad y liberando espacios libres.	No desarrollado. Necesidad discutible
APR-09	C/ Cobo Calleja	Enclave de centro de servicios a la industria con tipología edificatoria de mayor altura a la dominante en su entorno, concentrando la edificabilidad y liberando espacios libres.	No desarrollado. Necesidad discutible
APR-10	Naranjo Sur	Compleción de manzana residencial y obtención de un equipamiento con frente a la c/ de Oviedo. Conexión viaria (para tráfico rodado ó peatonal) entre las calles de Galicia y Avilés.	Desarrollado
APR-12	Piqueta	Transformación del enclave industrial existente mediante un cambio de calificación del sector a residencial, para así contribuir a la continuidad y coherencia de los nuevos	Desarrollado

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
		desarrollos previstos y propuestos en esta área de la ciudad.	
APR-13	Norte Calfersa	Compleción del polígono industrial existente, rematándolo y dando una nueva imagen exterior.	No desarrollado.
APR-14	Calfersa 2	Compleción del polígono industrial existente, con usos terciarios e industriales, dando unidad al conjunto y mejorando tanto su imagen como sus accesos.	Desarrollado

4.4.7. LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN



Figura 49. Unidades de ejecución en suelo urbano consolidado. Casco rural (APD-8) y ensanches (APD-9 y 10) en azul.



Figura 50. UE-12, 11-1, 11-12, 21, 10, 9-1, 9-2, 16, 17 y 2



Figura 51. UE-7, 8, 17, 18 y 12



Figura 52. UE-1, 2, 3, 4, 5, 6 y 15



Figura 53. UE-13



Figura 54. UE-19

La siguiente tabla recoge el listado y grado de desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución.

UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)

UNIDAD	DENOMINACIÓN	OBSERVACIONES
UE-1	Constitución - Valdemoro	No desarrollada
UE-2	Constitución - Getafe	Desarrollada
UE-3	La Fuente – Honda	Desarrollada
UE-4	La Fuente – Parla	No desarrollada
UE-5	Humanes - Parla	No desarrollada
UE-6	Plaza de Matute	Desarrollada
UE-7	Arena – Luis Sauquillo	No Desarrollada ¿Innecesaria?
UE-8	Luna – Cruz de Luisa	No desarrollada
UE-9.1	Paz – Harina	No Desarrollada
UE-9.2	Harina - Castillejos	No desarrollada. Cambio de sistema a expropiación.
UE-10	Paz - Charca	Delimitación modificada. Cambios en alturas máximas.
UE-11.1	Tesillo	No desarrollada. Actuación integrada innecesaria.
UE-11.2	Corralones	No desarrollada. Actuación integrada innecesaria.
UE-12	Sierra - Berro	NO desarrollada. MP de PGOU en tramitación
UE-13	Cuzco	En desarrollo. Obras de urbanización.
UE-14	Sierra Mágina	Desarrollada
UE-15	Constitución	No Desarrollada
UE-16	Luis Sauquillo Norte	No desarrollada. ¿Innecesaria?
UE-17	Luis Sauquillo Sur	No desarrollada. ¿Innecesaria?
UE-18	Cordel de la Carrera	No desarrollada. Equipamiento con autorización de uso provisional.
UE-19	Móstoles.	En desarrollo. Instrumentos de gestión aprobados.
UE-20	Romero	Desarrollada
UE-21	Corralones – Paz	NO Desarrollada
UE-22	Camino Viejo de Getafe	Desarrollada

4.5. EL SUELO URBANIZABLE

4.5.1. CATEGORIZACIÓN

El PGOU-99 establece los distintos sectores y ámbitos de suelo urbanizable agrupándolos en tres categorías o tipos:

1. UZI. Urbanizable con Planeamiento Incorporado. Sectores clasificados por el PGOU-88 cuyos planeamientos de desarrollo han sido aprobados. El PGOU-99 incorpora la ordenación pormenorizada establecida por dichos instrumentos asumiendo sus determinaciones de ordenación y gestión.
2. PP: Sectores de Suelo Urbanizable Programado. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial, estableciéndose desde el PGOU tan sólo las determinaciones de ordenación estructurante. Se distinguen a su vez dos subcategorías:
 - a. PP-I: Sectores de Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio.
 - b. PP-II: Sectores de Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio.
3. PAU. Ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado. Su programación y ordenación pormenorizada se remite a Programa de Actuación Urbanística.

4.5.2. LOS SECTORES

El PGOU-99 incorporaba como tales los siguientes sectores.

SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO	OBSERVACIONES
UZI-01	LORANCA	RESIDENCIAL	Ejecutado
UZI -02	CANTUEÑA	INDUSTRIAL	Ejecutado
UZI -03	EL TEMPRANAR	INDUSTRIAL	Ejecutado
UZI -04	EL ARROYO	RESIDENCIAL	Desarrollados. Pendientes de regularizar compatibilidad comercial en bajos.
UZI -05	LA FUENTE	RESIDENCIAL	
UZI -06	LA OLIVILLA	INDUSTRIAL	Pendiente de desarrollo. Nueva Iniciativa de Junta de Compensación.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PP-I y PP-II)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PPI-01	TRIANGULO SUR M-506	Configurar el remate del tejido urbano colindante al barrio de las Villas, reequipando el sector con dotaciones estructurantes y un parque-extensión del de la Solidaridad, como sistema verde del Suroeste de la ciudad. Ordenar el frente a la M-506 con vía de servicio o distribuidor urbano, contribuyendo a la transformación de su carácter en arteria urbana.
PPI-02	TRIANGULO NORTE M-506 (C/MÓSTOLES-C/OASIS)	Configurar una operación de extensión urbana y remate de los terrenos vacantes comprendidos entre la M-506, la C/ Francia, C/ Móstoles y la C/ Oasis. Creación de un sector de actividades múltiples, con formación de un frente-escaparate a la M-506. Tramado de viario local y creación de vía de servicio y/o distribución de la M-506 con características urbanas. Reequipamiento urbano.
PPI-03	ACTIVIDADES EXTENSIÓN OESTE CANTUEÑA	Prolongar la zona industrial de Cantueña hasta el nuevo cementerio y PPI-5 quedando delimitado por los nuevos viarios de conexión de las distintas piezas.

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PPI-04	CIUDAD JARDÍN OESTE 1	Contribución a la estructuración en su límite Suroeste -ámbitos del PPII-1 y terrenos destinados al nuevo Hospital- a través de un nuevo crecimiento predominantemente residencial de media densidad apoyado en la M-506, cuya transformación en una vía urbana se plantea, dejando de ser un borde o límite del desarrollo urbano. Favorecer la integración de Ciudad Jardín Loranca en el consolidado de Fuenlabrada.
PPI-05	CENTRO DE TRANSPORTE Y ACTIVIDADES	Formar un polo periférico de actividades múltiples (terciarias, comerciales, empresariales, de servicios), articuladas y presididas por un centro de Transportes compatibles con la implantación de un gran espacio destinado a aparcamiento de vehículos pesados a trasladar de las áreas urbanas consolidadas.
PPI-07	ESTE UNIVERSIDAD	Nuevo crecimiento predominantemente residencial de media densidad apoyado en la M-506, cuya transformación en una vía urbana se plantea, dejando de ser un borde o límite del desarrollo. Por su proximidad inmediata a la nueva Universidad podrá absorber demandas de vivienda o residencias de estudiantes vinculadas a aquella.
PPII-01	ALBARREJA / VARIANTE NORTE	Crear una pieza urbana, residencial en su mayor parte, para el reequilibrio de usos en el Gran Sur Metropolitano y como rótula entre las grandes dotaciones y piezas de actividad ligadas a la M-50 y el nuevo Parque de Fuenlabrada (Pollina). Dotar de usos urbanos el trazado de la nueva variante Norte de Fuenlabrada.
PPII-02	CIUDAD JARDÍN OESTE 2	Favorecer la integración de Ciudad Jardín Loranca en el consolidado de Fuenlabrada. Contribución a la estructuración de la ciudad en su límite oeste a través de un crecimiento predominantemente residencial de media densidad.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (PAU)

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PAU-01	INDUSTRIAL MÓSTOLES (CALFERSA)	Compleción del polígono industrial existente, integrándolo y reequipándolo (dotaciones, servicios).
PAU -02	DOTACIONAL "G.S.M"	Pieza del Gran Sur Metropolitano del Arroyo Culebro, a articular con los nuevos desarrollos urbanizables de Fuenlabrada (PPII-1. Albarreja).
PAU-03	INDUSTRIAL ESTE "G.S.M" 1	Contribuir a la configuración del corredor de actividad metropolitana del Gran Sur, a través de un sector industrial y de servicios empresariales y actividades estructurado a lo largo de la conexión viaria de la variante norte de Fuenlabrada y el eje-NS del polígono de Cantueña.
PAU-04	INDUSTRIAL OESTE "G.S.M" 2	Compleción y remate del tejido industrial existente con inclusión de actividades terciarias y de servicios, articulado con PAU-3 (Gran Sur Metropolitano 1).
PAU -05	REMATE SUR "CANTUEÑA"	Compleción de la trama industrial de polígonos colindantes ocultando traseras; tramado de la estructura viaria del conjunto, ofreciendo fachadas a nuevas vías de propuestas.
PAU -06	EXTENSIÓN COBO CALLEJA - FFCC	Pequeñas operaciones de remate de la trama y extensión de un gran sector hasta el FFCC, para ubicación de aparcamiento de pesados y reubicación de instalaciones industriales que demandan contacto con FFCC y que ocupan hoy áreas de centralidad (pol. Estación,...).

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PAU -07	INDUSTRIAL VARIANTE NORTE/POLVORANCA 1	Reorganización y compleción de espacio industrial. Definición de trama viaria de apoyo de núcleos industriales colindantes.
PAU -08	INDUSTRIA VARIANTE NORTE/POLVORANCA 2	Reorganización y compleción del espacio industrial. Definición de trama viaria de relación con los núcleos industriales existentes y propuestas.
PAU-09	CENTRO DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Creación de una pieza urbana de actividades Terciarias y de Servicios Empresariales estructurado entre la M-506, la crta. de Humanes y la nueva vía de borde al Sur.

4.6. EL SUELO NO URBANIZABLE

4.6.1. CATEGORÍAS

El PGOU-99 clasifica el Suelo No Urbanizable (SNU), estableciendo cuatro categorías:

- SNUC Común. Sin especiales medidas de protección.
- SNUP.1. Protección urbanística. Derivado de la necesidad de preservar estos suelos por razones de estrategia de suelo; (reservas de patrimonio público, de sistemas generales, de infraestructuras etc.)
- SNUP.2. Protección ambiental. Protección especial por los valores paisajísticos, naturalísticos o ambientales.
- SNUP. 3. Protección de vías pecuarias, a fin de garantizar el uso de las mismas conforme a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

4.6.2. PLANES ESPECIALES

El PGOU-99 singulariza determinadas piezas dentro del SNU con el fin de ordenar pormenorizadamente la implantación en ellos de determinados usos específicos, de entre los permitidos en esta clase de suelo por la legislación y normativa vigentes. Se trata de los siguientes.

PLANES ESPECIALES EN SNU

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PE-MF.1	VALDESERRANO	Ordenación integral de los amplios territorios vacantes del Sur Este de la Ciudad, al objeto de preservarlos del desarrollo urbano, revalorización ambiental del sistema de vaguadas y cauces y de integración de algunas actividades de servicios extensivos, vertederos.
PE-MF.2	FREGACEROS	Potenciación del carácter agrícola periurbano. Control absoluto de los eventuales crecimientos de los desarrollos edificatorios dispersos de carácter rural. Apoyo a usos agrícolas de regadío. Recuperación del Camino del Molino y del Camino Viejo de Moraleja.

4.7. CREACIÓN DE GRANDES DOTACIONES

4.7.1. ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU-99

El Plan categoriza y delimita los distintos suelos destinados a dotaciones según su función (transporte, red viaria, espacios verdes, deportivos, equipamientos, servicios públicos o infraestructurales), y según su carácter público o privado. Algunos de ellos quedan remitidos para su desarrollo en el Plan a Planes Especiales o Proyectos Unitarios:

ACTUACIONES PREVISTAS

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
PU-P.11	PARQUE DE LA POLLINA	Conseguir un parque de rango urbano que por su gran dimensión ha de tratarse como parque equipado con usos deportivos, de ocio y recreo. Configurar, conjuntamente con el parque de cauce del Culebro, un importante eslabón de la gran cuña verde metropolitana que se ha de extender de Polvoranca al Parque Regional del Sureste.
PM-P.01	PARQUE LINEAL CULEBRO	Regeneración del cauce, eliminación de vertidos incontrolados, forestación y conversión en un Parque Lineal de carácter periurbano, como gran eslabón elemento natural del Sistema Natural de rango metropolitano que se extiende de Polvoranca al Parque Regional del Sureste. Facilitar la relación-conexión con el consolidado urbano a través de un eje de equipamientos por la cabecera Norte.
RV-V.15	RECONVERSIÓN URBANA M-506	Permitir en paralelo a ó tras el cierre de la M-50 y la variante norte, la conversión del carácter de la vía al menos en el tramo más urbano: nuevos desarrollos en Ciudad Jardín, Parque Solidaridad, Hospital, Enclave Estación, Universidad, Arroyo-La Fuente, Parque del Olivar y CIT. Integrar, así, los nuevos desarrollos programados en la ciudad central.
MF-O.04	CERRO CANTUEÑA	Consolidación y mejora del parque forestado.
U	UNIVERSIDAD	Creación de un Campus Universitario perteneciente a la nueva Universidad de Móstoles-Alcorcón-Fuenlabrada como gran equipamiento de recualificación tecnológica y de equipamiento de la Ciudad, próximo a grandes infraestructuras metropolitanas/regionales de carácter viario y ferroviario.
C	CEMENTERIO	Ordenación del área destinado a nuevo cementerio. Definir sus accesos desde la M-506 como desde la futura vía límite sur así como las edificaciones auxiliares y de equipamientos. Establecer la posición de los aparcamientos y zonas verdes.

4.7.2. PLANES ESPECIALES DE EQUIPAMIENTOS

Se han aprobado los siguientes planes para ordenar determinadas dotaciones singulares.

- PE del Sistema General Universitario (SG-U) del Campus de la Universidad Juan Carlos I.
- PE del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL) PU P-11, Parque de la Pollina.

4.7.3. PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)

Posteriormente a la aprobación definitiva del PGOU-99 se han aprobado en el municipio los siguientes Planes Especiales de Infraestructuras:

- PEI COLECTOR EMISARIO DEL CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
- PEI INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LA CUENCA DEL ARROYO DE LA REGUERA
- PEI PAPELERA PENINSULAR PARA SUMINISTRO DE GAS
- PEI PD SUMINISTRO DE AGUA DE RIEGO CON AGUA REUTILIZABLE
- PEI PD SUMINISTRO DE AGUA DE RIEGO CON AGUA REUTILIZABLE DESDE CUENCA MEDIA ALTA ARROYO CULEBRO
- PEI REFUERZO DE LA ARTERIA DE ALTA PRESIÓN DE FUENLABRADA
- PEI SEGUNDO ANILLO PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA CAM-PRIMERA FASE
- PEI SEGUNDO ANILLO PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE TRAMO 7
- PEI PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO CRUZ-LA VEGA (En tramitación)

4.8. DESARROLLO DE PREVISIONES DEL PGOU-99

4.8.1. ESTRUCTURA URBANA

Algunas de las propuestas para la nueva estructura urbana del PG99 han sido conseguidas casi totalmente, otras parcialmente, y otras no han podido ser desarrolladas o se encuentran en desarrollo.

- Reestructuración viaria como soporte del nuevo modelo de ciudad: tanto la variante sur de la M-506 como la circunvalación norte, que discurre por el término municipal contiguo de Leganés, propuestas por el Plan General no han sido ejecutadas. Existe un eje estructurante central constituido por la calle Móstoles, calle de La Plaza y la avenida de la Constitución. No han sido ejecutados la prolongación de la Avenida de la Industria hasta la M506 en la zona del Centro de Transportes (PPI-4) ni el enlace sobre la M506 en los nuevos desarrollos de El Vivero en la zona Oeste.
- Sistema de espacios libres y grandes equipamientos urbanos: se han conseguido los nuevos equipamientos de rango metropolitano de la universidad y el hospital. El Parque de La Pollina se ha obtenido parcialmente, aunque su completa consecución depende de los sectores residenciales y de usos mixtos de La Pollina (PPII-1 y PAU-2).
- Extensión y estructuración de la ciudad: la nueva ciudad-lineal reestructurante oeste-sur propuesta por el plan se ha desarrollado parcialmente. Se ha ejecutado la extensión de la ciudad en su zona oeste (nuevos desarrollos de El Vivero-Hospital- Universidad) que conectan el núcleo central con Loranca, y se han completado parcialmente los desarrollos industriales al oeste del núcleo y al norte de la M506, esta conexión es sólo umbilical al estar separados los nuevos desarrollos por viario de alta capacidad (M407 y M506). El remate norte de la ciudad constituido por la nueva ronda norte y los desarrollos de La Pollina al noreste no han sido desarrollados. La Pollina cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado.
- La reestructuración interior: las propuestas de reestructuración interior del casco tradicional han tenido escaso desarrollo.

Durante la vigencia del Plan, se han ejecutado varias infraestructuras supramunicipales de transporte metropolitano: las carreteras de alta capacidad M50, M407 y R5 y la red de Metrosur, que cuenta en la actualidad con 5 estaciones en Fuenlabrada y 3 cajas de estación ejecutadas, aunque aún no operativas (en el PAU-2, en La Pollina y en El Vivero).

No existen problemas graves de usos contiguos incompatibles, el patrón territorial de usos se encuentra claramente establecido y los contactos entre tejidos residenciales y de actividades económicas están resueltos en la mayoría de los casos con usos terciarios compatibles con el alojamiento.

La accesibilidad a la ciudad de Madrid es alta, tanto mediante transporte por carretera (M50, A42, R5), como ferroviario (Metrosur y Cercanías) y la conexión con los municipios limítrofes es buena.

El límite del término municipal al norte con el municipio de Leganés no está resuelto de forma satisfactoria. Los tejidos residenciales finalizan de forma abrupta en el límite del término municipal, sin viario de borde del núcleo y con varias parcelas (residenciales y dotacionales) ordenadas por el Plan General de 1999 y situadas en el término municipal de Leganés. Existe un protocolo de colaboración para la alteración de los límites de los términos municipales con Leganés que no fue concluido. Además, el suelo existente entre el límite del término y la M50 ha sido utilizado por Leganés para permitir el establecimiento de una gran superficie comercial que funcionalmente presta servicio al núcleo de Fuenlabrada.

La alteración del límite del término municipal al norte con Móstoles se encuentra en tramitación, aunque el expediente no ha sido aún aprobado. El acuerdo entre ambos ayuntamientos permitiría el intercambio del suelo residencial de Fuenlabrada existente en el interior del núcleo de Móstoles por un paquete de suelo vacante al oeste de Loranca.

En esa misma área norte, se encuentra el núcleo residencial de Miraflores constituido por una única promoción de bloque abierto y que se encuentra aislado de la estructura urbana.

4.8.2. ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN DESARROLLADOS Y NO DESARROLLADOS

El mayor grado de ejecución de las transformaciones previstas se ha producido en suelo urbanizable programado, en el que se han desarrollado 6 de los 8 planes parciales. No se han ejecutado uno de los

planes parciales del primer cuatrienio de actividades económicas (PPI-4 Centro de Transportes y Actividades) y uno de los del segundo cuatrienio de uso residencial (PPII-1 Albarreja/Variante Norte -La Pollina-).

En suelo urbanizable no programado no se ha desarrollado ninguno de los 9 ámbitos previstos, aunque 3 de ellos cuentan con plan de sectorización y plan parcial aprobado (PAU-2, PAU-7 y PAU-8).

La gestión en suelo urbano ha sido escasa y buena parte de los ámbitos de transformación previstos en suelo urbano por el Plan General de 1999 no han sido ejecutados. Se encuentran pendientes de desarrollo 6 de las 13 Áreas de Planeamiento Remitido (APR), 17 de las 24 Unidades de Ejecución (UE) y 1 de las 16 Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD). Especialmente escasa ha sido la ejecución de las Unidades de Ejecución residenciales, 15 de las cuales se localizan en el Casco Tradicional (APD-8), pues sólo se han ejecutado 3 de las 17 previstas.

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

Por usos, el mayor grado de ejecución se corresponde con los desarrollos industriales, para el que se han ejecutado 13 de los 15 ámbitos previstos en suelo urbano, y 3 de los 9 previstos en suelo urbanizable.

De los 9 ámbitos de usos mixtos previstos, sólo se ha desarrollado uno de industrial-terciario (APD-12) y otro de dotacional-terciario (APR-3).

Algunos sectores de suelo urbanizable y áreas de planeamiento remitido no han sido ejecutados, pero tienen planeamiento de desarrollo aprobado, con lo que pueden existir compromisos adquiridos que impidan modificar el modelo de desarrollo. Se encuentran en esta situación los siguientes ámbitos: PAU-2 y PPII-1 (La Pollina), PAU-7 y PAU-8 (Industrial Variante Norte/Polvoranca 1 y 2), APR-4 (Remodelación Industrial La Serna), y APR-13 (Callfer SA 1).

El número de ámbitos de transformación ejecutados y su superficie se recogen en las siguientes tablas.

Usos característicos	Suelo urbano (nº ámbitos)*					Suelo urbanizable (nº ámbitos)					TOTAL
	API	APD	APR	UE	Total	UZI	PPI	PPII	PAU	Total	
RESIDENCIAL	9	7	2	2	20	3	3	1		7	27
Residencial	8	7	2	2	19	3	3	1		7	26
Residencial/Terciario	1				1						1
Dotacional/Terciario/Residencial											
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	5	5	3	4	17	2	2			4	21
Industrial	4	4	1	4	13	2	1			3	16
Industrial/Terciario		1	1		2						2
Terciario							1			1	1
Terciario/Industrial/Dotacional											
Dotacional/Terciario	1		1		2						2
TOTAL	14	12	5	6	37	5	5	1		11	48

Resaltados los usos con mayor número de ámbitos para cada clase de suelo

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

Usos característicos	Suelo urbano (Ha)*					Suelo urbanizable (Ha)					TOTAL
	API	APD	APR	UE	Total	UZI	PPI	PPII	PAU	Total	
RESIDENCIAL	13,21	3,34	12,70	0,26	29,50	240,22	81,39	38,81		360,42	389,92
Residencial	8,49	3,34	12,70	0,26	24,79	240,22	81,39	38,81		360,42	385,21
Residencial/Terciario	4,71				4,71						4,71
Dotacional/Terciario/Residencial											
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	63,30	33,73	17,33	10,16	124,51	130,35	87,05			217,40	341,91
Industrial	54,06	31,57	0,58	10,16	96,37	130,35	75,26			205,61	301,98
Industrial/Terciario		2,15	15,11		17,27						17,27
Terciario							11,79			11,79	11,79
Terciario/Industrial/Dotacional											
Dotacional/Terciario	9,24		1,64		10,88						10,88
TOTAL	76,50	37,06	30,03	10,41	154,01	370,57	168,44	38,81		577,82	731,83

Resaltados los usos con mayor superficie para cada clase de suelo

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

Tabla 13: Número y superficies de los ámbitos de transformación del PGOU-99 ejecutados, por uso característico y clase de suelo.

De igual forma, en las tablas siguientes se acompañan el número y superficie de los ámbitos no ejecutados.

Usos característicos	Suelo urbano (nº ámbitos)*					Suelo urbanizable (nº ámbitos)					TOTAL
	API	APD	APR	UE	Total	UZI	PPI	PPII	PAU	Total	
RESIDENCIAL		1	2	17	20			1	1	2	22
Residencial		1	2	17	20			1		1	21
Residencial/Terciario											
Dotacional/Terciario/Residencial									1	1	1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS			5	1	6	1	1		8	10	16
Industrial			1	1	2	1			5	6	8
Industrial/Terciario									2	2	2
Terciario			4		4		1			1	5
Terciario/Industrial/Dotacional									1	1	1
Dotacional/Terciario											
TOTAL		1	7	18	26	1	1	1	9	12	38

Resaltados los usos con mayor número de ámbitos para cada clase de suelo

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

Usos característicos	Suelo urbano (Ha)*					Suelo urbanizable (Ha)					TOTAL
	API	APD	APR	UE	Total	UZI	PPI	PPII	PAU	Total	
RESIDENCIAL		0,25	1,32	4,43	6,00			53,60	42,05	95,65	101,65
Residencial		0,25	1,32	4,43	6,00			53,60		53,60	59,60
Residencial/Terciario											
Dotacional/Terciario/Residencial									42,05	42,05	42,05
ACTIVIDADES ECONÓMICAS			11,71	1,72	13,43	12,32	19,04		156,77	188,12	201,55
Industrial			2,07	1,72	3,79	12,32			90,92	103,24	107,02
Industrial/Terciario									31,78	31,78	31,78
Terciario			9,64		9,64		19,04			19,04	28,68
Terciario/Industrial/Dotacional									34,07	34,07	34,07
Dotacional/Terciario											
TOTAL		0,25	13,02	6,15	19,43	12,32	19,04	53,60	198,82	283,78	303,21

Resaltados los usos con mayor superficie para cada clase de suelo

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

Tabla 14: Número y superficies de los ámbitos de transformación del PGOU-99 NO ejecutados, por uso característico y clase de suelo.

Por último, en la siguiente tabla se recogen las superficies de suelo ejecutadas durante el desarrollo del PGOU-99 en cada clase y uso de suelo. El mayor grado de ejecución fue de suelo urbano industrial y el menor para urbanizable industrial.

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

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

% de suelo ejecutado ■ 0,0 ■ >50% ■ 100%

Tabla 15: Porcentajes de superficies ejecutadas de los ámbitos de transformación previstos por el PG99 por uso característico y clase de suelo.

El grado de desarrollo de los distintos ámbitos se recoge en el Plano de Información PI-5.

4.8.3. MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

El modelo de gestión pública del desarrollo urbanístico, utilizando de forma generalizada el sistema de actuación por expropiación, se ha mostrado exitoso a lo largo de los años.

El ayuntamiento cuenta con alta capacidad de gestión de suelo urbanizable y ha sido capaz de desarrollar la práctica totalidad de los suelos urbanizables programados del Plan.

El sistema de gestión habitual es la expropiación convenida, en el que el Ayuntamiento expropia pactando mediante convenio con el sector privado. El modelo ha funcionado hasta la fecha, aunque existen dudas sobre su viabilidad futura.

El cambio de modelo de desarrollo y la paralización de los desarrollos en la coyuntura económica actual hacen necesario revisar el modelo de asignación de sistemas generales, puesto que el Plan General no incluía la localización exacta de las redes asignadas a los sectores de suelo urbanizable, lo que puede suponer un problema en el caso de los desarrollos paralizados o en el de un cambio en el modelo de crecimiento y gestión.

5. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Este apartado comprende el análisis de la realidad sociodemográfica y económica del municipio, con el objetivo de identificar los problemas y oportunidades del territorio que deberán abordarse desde el planeamiento.

En primer lugar, se analiza la realidad demográfica del municipio para comprender en qué modo los fenómenos demográficos condicionan el desarrollo y la situación actual del municipio, así como exponer las claves que caracterizan el sistema demográfico en relación con su posible desarrollo, las necesidades actuales y futuras o el mercado de trabajo. El análisis de la evolución demográfica establece el punto de partida para comprender la situación actual del territorio, a través tanto de sus dinámicas como de su estructura, que se conoce a partir de diferentes variables como su distribución por edad y sexo, su nivel de estudios, su origen, etc.

Para conseguir estos objetivos se estudian las características estructurales de la población actual, y se relacionan con su contexto territorial y regional, a través tanto de la comparativa con los municipios del Sur Metropolitano como con la propia capital, con el objetivo de comprender mejor las dinámicas del municipio.

En segundo lugar, se analiza también la situación actual de la actividad económica y el empleo, estudiando tanto la estructura productiva del municipio y de sus distintos sectores como la situación del mercado de trabajo del municipio y de su población.

Los últimos apartados del presente capítulo recogen también los análisis relativos al mercado inmobiliario, la estructura de la propiedad y el estudio del patrimonio público del suelo, aspectos que resultarán también esenciales para las propuestas de ordenación.

5.1. DEMOGRAFÍA

Fuenlabrada se sitúa a la cabeza en la lista de los municipios más poblados de la Comunidad Autónoma de Madrid, solo superado por Madrid capital, Móstoles y Alcalá de Henares. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el municipio cuenta con un total de 189.891 habitantes, si bien la evolución de la población ha experimentado una tendencia decreciente en los últimos años.

El tamaño poblacional de Fuenlabrada se traduce en una alta densidad de población (4.929 habitantes/km²), junto con Alcorcón la más alta de los municipios del sur metropolitano, cuya densidad se encuentra ya por encima de la media de la Comunidad.

5.1.1. DISTRIBUCIÓN POR EDADES

El planeamiento de una ciudad está determinado por el número de habitantes y por su ritmo de crecimiento. Por ello, cualquier propuesta urbanística debe partir del análisis de la estructura de la población. En el siguiente cuadro se desglosa el número de habitantes por sexo y edad para el municipio de Fuenlabrada.

Rango	Total	Hombres	Mujeres
De 0 a 4 años	7.332	3.862	3.470
De 5 a 9 años	9.079	4.661	4.418
De 10 a 14 años	10.711	5.533	5.178
De 15 a 19 años	11.106	5.673	5.433
De 20 a 24 años	10.570	5.445	5.125
De 25 a 29 años	10.025	5.003	5.022
De 30 a 34 años	11.416	5.737	5.679
De 35 a 39 años	13.700	6.848	6.852
De 40 a 44 años	16.245	8.026	8.219
De 45 a 49 años	15.600	7.741	7.859
De 50 a 54 años	15.548	7.504	8.044
De 55 a 59 años	13.756	6.553	7.203
De 60 a 64 años	14.320	6.356	7.964

De 65 a 69 años	13.643	6.699	6.944
De 70 a 74 años	7.704	3.872	3.832
De 75 a 79 años	4.227	1.904	2.323
De 80 a 84 años	2.246	903	1.343
De 85 a 89 años	1.649	567	1.082
De 90 a 94 años	774	229	545
De 95 a 99 años	209	46	163
100 y más años	31	8	23
Todas las edades	189.891	93.170	96.721

Tabla 16: Población por edades. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

La pirámide de población de Fuenlabrada es de tipo regresivo, donde la población que se encuentra en la base tiene menor representación que aquella situada en el centro de la pirámide. La característica más notable de la pirámide de población de Fuenlabrada es, sin duda, el estrechamiento de su cúspide respecto de la española. Esta diferencia es aún más exagerada en el caso de las mujeres.

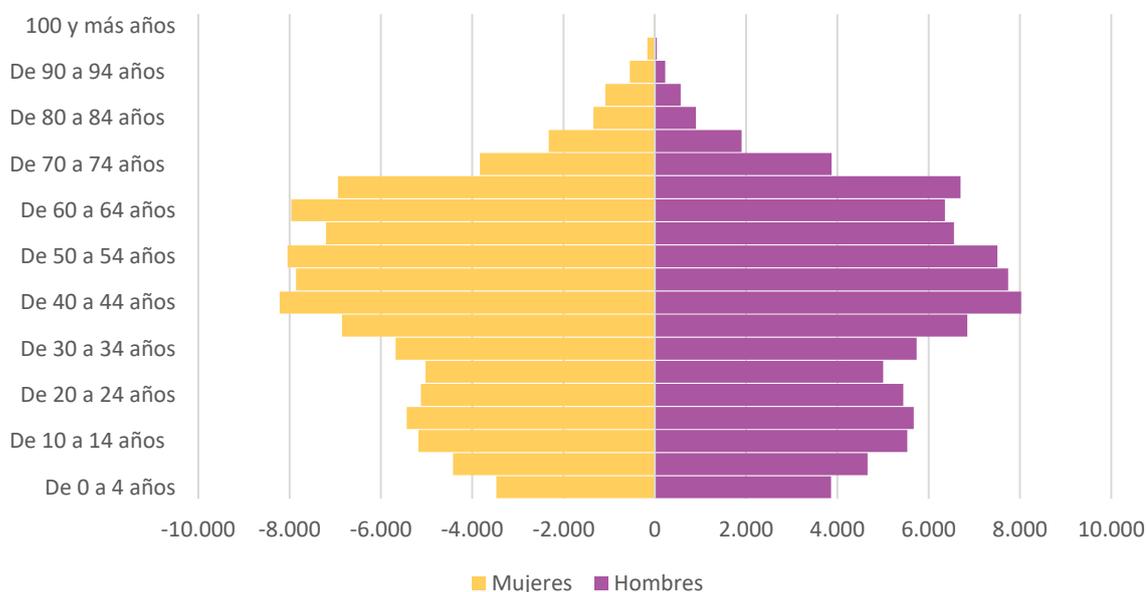


Figura 55. Pirámide de población de Fuenlabrada. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

A partir del estudio de las pirámides de población de los municipios limítrofes observamos similitudes entre sus perfiles aunque con matices: el perfil de Fuenlabrada se asemeja al de los grandes municipios del entorno (Alcorcón, Getafe, Leganés y Móstoles), en los que destacan en número los grupos de población comprendidos entre los 40 y 54 años, y los 70 y 79 años, mientras que en los municipios de Parla y Humanes de Madrid los grupos mayoritarios son los de población de 40 a 49 años, y población infantil de 5 a 14 años, debido a su condición de segunda corona metropolitana, en la que los procesos demográficos similares se suceden un tiempo después.

El predominio de población adulta entre los 40 y los 49 años, y de la población infantil entre los 5 y los 14 años, lleva a pensar en un modelo de población conformado principalmente por estructuras familiares ya consolidadas, que se ha distribuido de forma semejante por todo el territorio.

	Fuenlabrada	Alcorcón	Getafe	Humanes	Leganés	Móstoles	Parla
Total	189.891	170.296	183.219	19.838	186.660	208.761	130.577
Hombres	93.170	81.673	89.393	9.869	90.038	101.318	64.847
Mujeres	96.721	88.623	93.826	9.969	96.622	107.443	65.730

Tabla 17: Población de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.



Figura 56. Pirámides de población de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Sin embargo, si lo comparamos con la pirámide de la Comunidad de Madrid, observamos que ésta presenta una estructura más envejecida, con mayor presencia de población de más de 65 años que Fuenlabrada y los municipios del entorno.

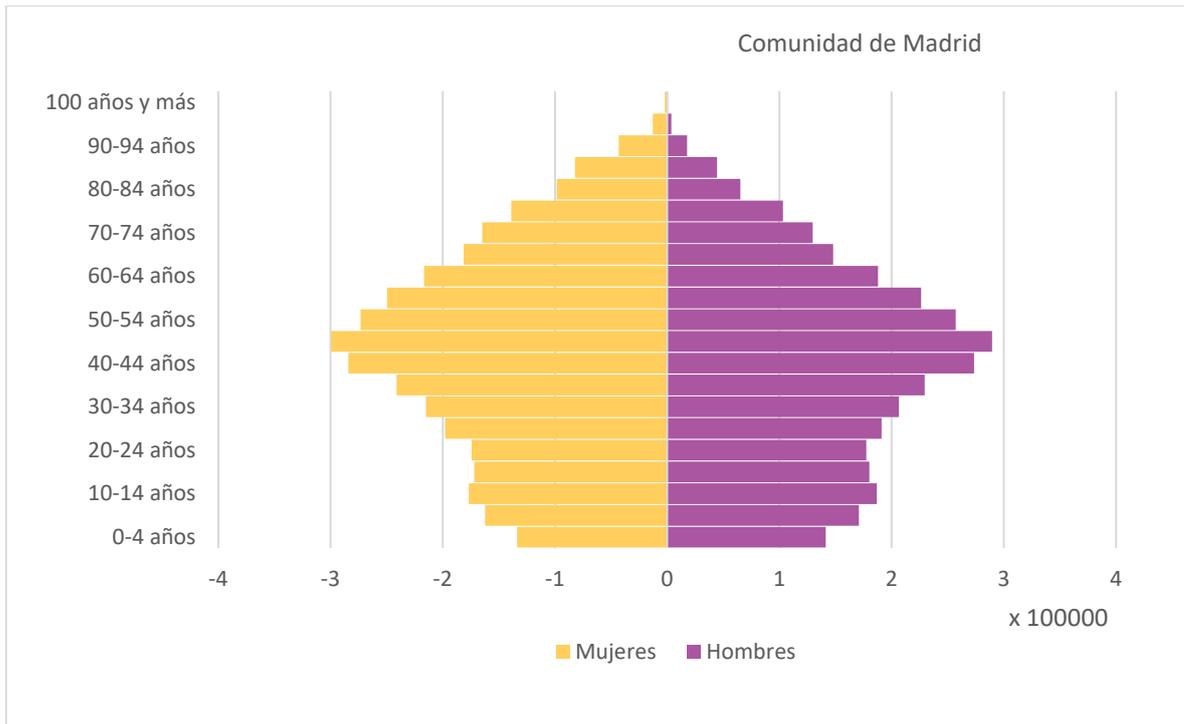


Figura 57. Pirámide de población de la Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Aun así, Fuenlabrada es, después de Parla, el municipio de la zona sur de Madrid con mayor proporción de personas de 0 a 25 años: los datos de población del INE indican que el 25,70% de los habitantes de Fuenlabrada son menores de 25 años, el 27,06% se sitúa entre los 25 y 44 años y, el 47,24% restante corresponde a la población de 45 y más años. Aunque se observa un bajo peso de la población mayor -de más de 75 años- (4,81%) con respecto a la media de municipios del contexto (7,7%) y de la Comunidad de Madrid (9,07%), en los últimos años se percibe una tendencia al envejecimiento como demuestran los datos demográficos. Los barrios de Loranca, y Vivero-Universidad-Hospital son los barrios más jóvenes, mientras que los distritos centrales como el Distrito Centro y El Molino son los más envejecidos.

Por su parte, la población mayor de 65 años es de 30.483 personas, lo que representa un 16,05% de la población total del municipio, frente al 10,3% en 2016 (20.074 personas); un aumento considerable que, a falta de la elaboración de una proyección adecuada, presume que en los próximos 20 años su proporción sobre el total se irá acercando notoriamente a la proyección nacional. Si tenemos en consideración la población mayor de 65 años y la población incluida en el tramo de edad de 55-64 años, el total de personas en el municipio destinatarias de políticas de mayores sería de 58.559, lo que representa un 30,84%.

No obstante, y como se verá más adelante, este proceso de envejecimiento debe achacarse no solo al envejecimiento natural de la población, sino también a la pérdida de población en edades más jóvenes como consecuencia de los fenómenos migratorios.

5.1.1.1. Envejecimiento y juventud

Esta tendencia identificada se analiza de manera más detallada a través de los índices de envejecimiento y juventud, que permiten analizar la proporción de población de 65 años en adelante y entre 15 y 29 con el total de población.

La evolución de ambos índices muestra cómo durante los últimos 20 años se han ido acercando ambos índices hasta aproximadamente un 16% de forma que la proporción de población mayor de 65 años se está equiparando a la de la población joven.

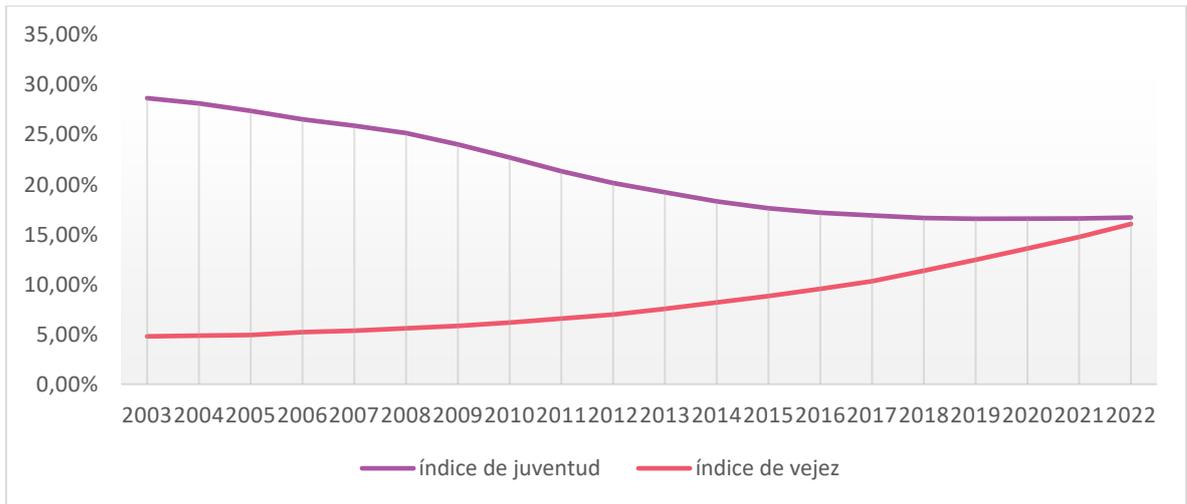


Figura 58. Índice de juventud y envejecimiento. Fuente: INE. Elaboración propia.

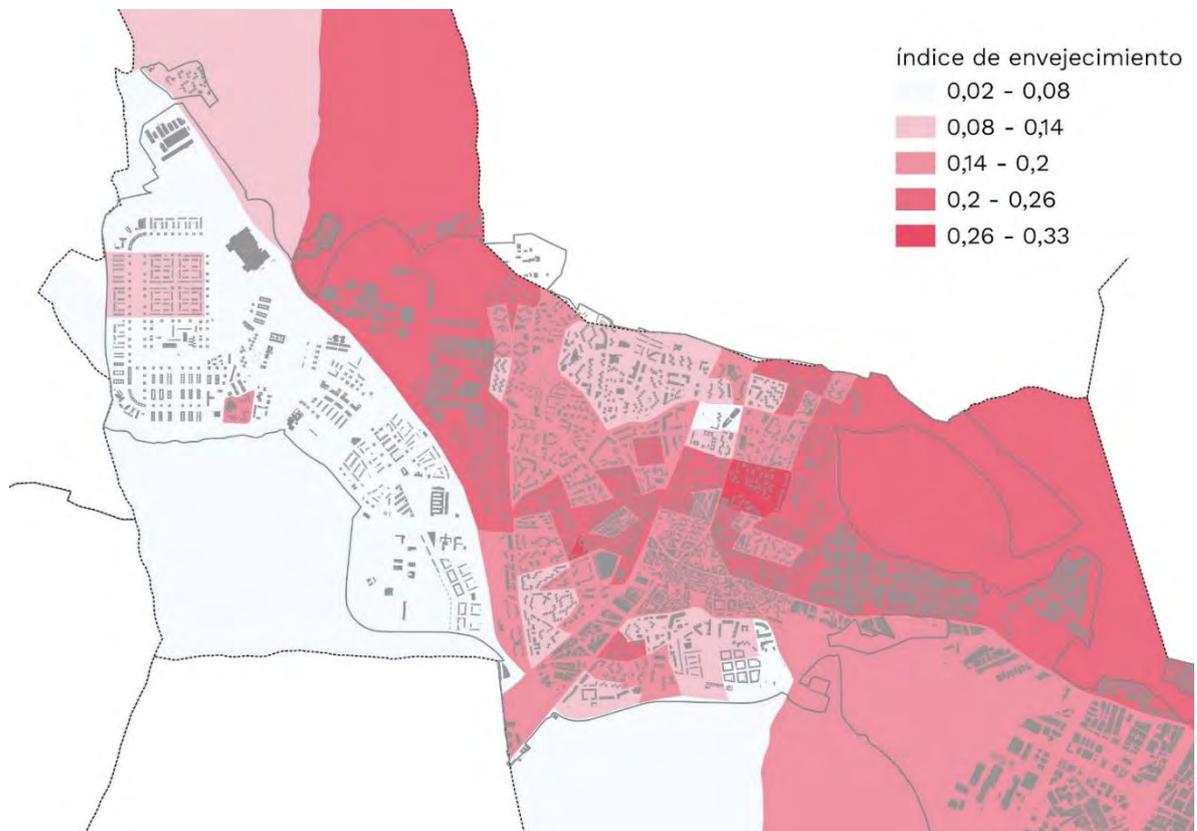


Figura 59. Índice de envejecimiento por secciones censales. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

Si lo comparamos con los municipios del entorno vemos que, si bien Fuenlabrada presenta unos valores mejores a los del resto de municipios, sí se da una clara tendencia al envejecimiento demográfico, como se analizaba con las pirámides de población. Aparte de Fuenlabrada, tan solo se dan índices de vejez por debajo de los de juventud en los municipios de Parla y Humanes, fruto de esa condición de segunda corona en la que los procesos demográficos se producen de forma más tardía.

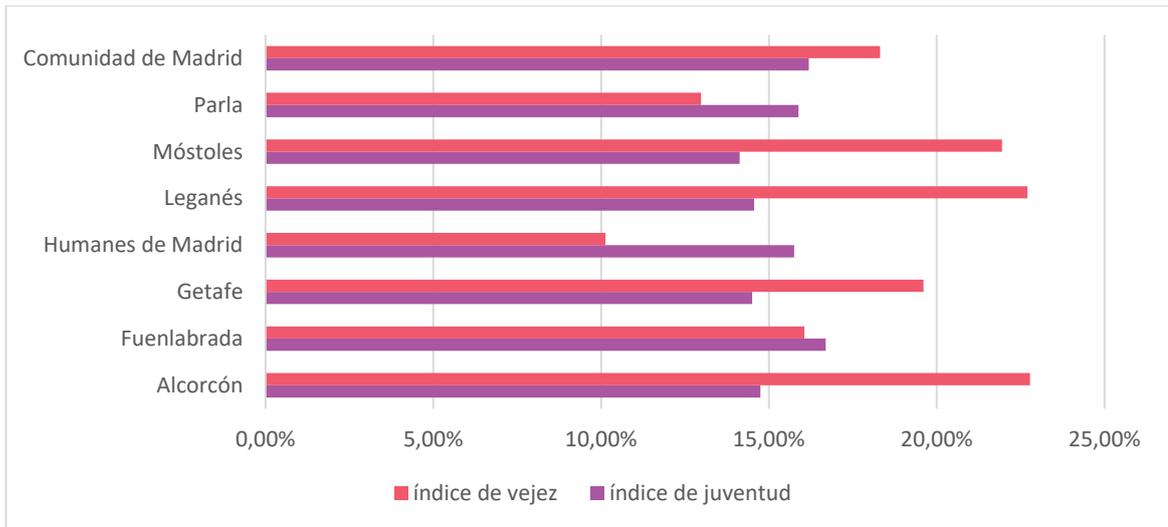


Figura 60. Índices de envejecimiento y juventud de los municipios del entorno y C. de Madrid. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

	Alcorcón	Fuenlabrada	Getafe	Humanes de Madrid	Leganés	Móstoles	Parla	Comunidad de Madrid
índice de juventud	14,74%	16,69%	14,50%	15,75%	14,56%	14,13%	15,88%	16,19%
índice de envejecimiento	22,78%	16,05%	19,61%	10,13%	22,70%	21,95%	12,98%	18,31%

Tabla 18: Índices de juventud y envejecimiento por municipios. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

5.1.2. DISTRIBUCIÓN POR SEXOS

Si atendemos al porcentaje de hombres y mujeres respecto al total de la población, observamos una distribución equitativa y similar en el conjunto del territorio conformado por Fuenlabrada y su contexto territorial.

Población por género	Total	%
Hombres	93.170	49,06%
Mujeres	96.721	50,94%
Total	189.891	100,00%

Tabla 19: Porcentajes de población por sexo. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

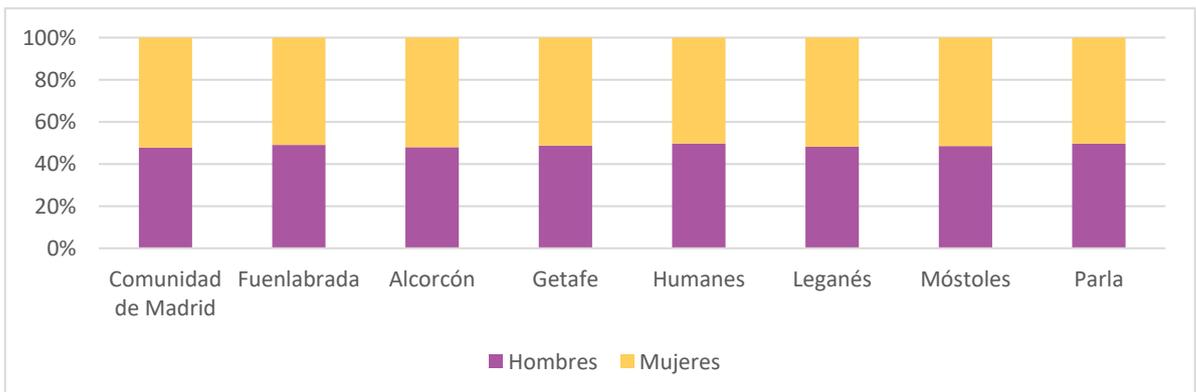


Figura 61. Distribución de la población por sexos. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

La distribución por sexos muestra proporciones similares, si bien con un peso ligeramente mayor de las mujeres, que constituyen el 50,94% de la población del municipio debido especialmente a la proporción de mujeres en edades avanzadas.

Además, el 53,3% del total de personas mayores fuenlabreñas (65 y más años) son mujeres, elevándose este porcentaje hasta el 64,3% entre la población mayor con más edad (80 y más años).



Figura 62. Mapa de población según género. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

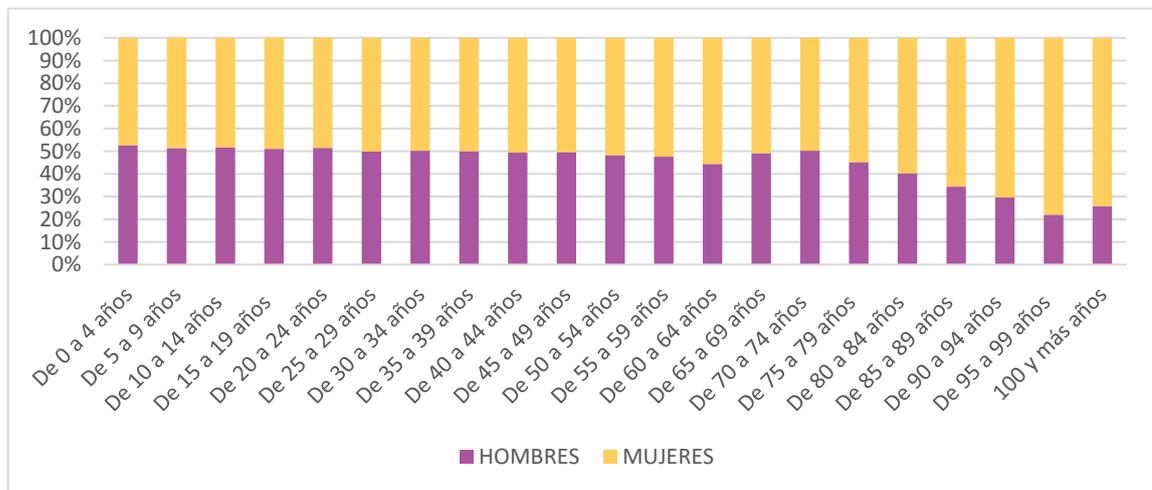


Figura 63. Índice de género. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

En los estratos de población más jóvenes, la tasa de hombres es similar a la de mujeres, algo perfectamente normal, aunque nazcan más niñas que niños, está dentro de los valores normales. Para las edades intermedias, estas proporciones se mantienen.

En las edades más avanzadas, a partir de los 75 años, nos encontramos con que el número de varones va descendiendo de forma significativa a medida que avanzamos en los grupos de edad. Ello se debe fundamentalmente a la longevidad de la mujer, como nos encontramos con respecto al conjunto de España, donde entre 1999 y 2021, la esperanza de vida al nacimiento de los hombres ha pasado de 75,4 a 80,3 años y la de las mujeres de 82,3 a 85,8 años, según los indicadores demográficos básicos que publica el INE.

5.1.3. ORIGEN DE LA POBLACIÓN

Para terminar de entender la composición de la población de Fuenlabrada, analizamos las características de la población residente tanto por su lugar de nacimiento como por el país de origen.

Como se observa en la siguiente tabla, casi la mitad de la población de Fuenlabrada ha nacido en otro municipio de la Comunidad de Madrid.

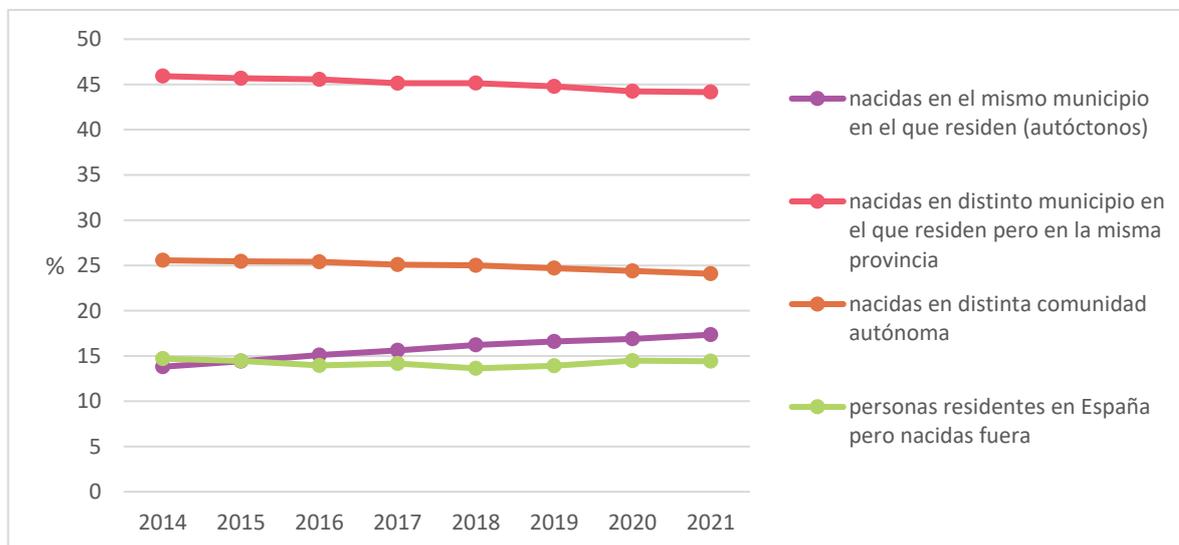


Figura 64. Proporción de personas de Fuenlabrada según lugar de nacimiento. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Por otro lado, si atendemos al país de origen, la población extranjera en Fuenlabrada representa un 10,28% del total, una cifra ligeramente inferior a la de la Comunidad de Madrid (14,10%).

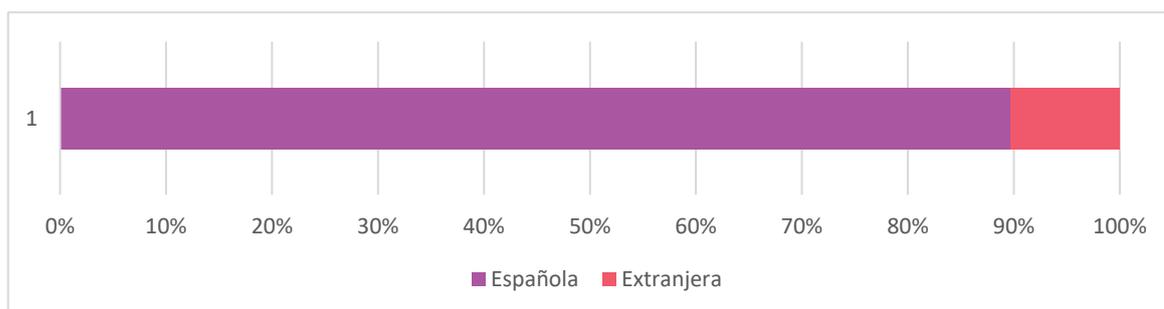


Figura 65. Lugar de nacimiento (%). Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

A continuación se ofrece un desglose de los datos de la población según su lugar de procedencia:

Total	Española	Extranjera						
			Otro país miembro de la UE	Resto de Europa	De África	De América	De Asia	Oceanía y Apátridas
189.891	170.369	19.522	4.251	1.043	6.994	5.399	1.830	5

Tabla 20: Origen de la población. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

En cuanto a la comparación con los municipios del entorno, encontramos que Fuenlabrada presenta junto con Alcorcón y Leganés menor índice de población de origen extranjero en relación al resto de municipios del entorno y al de la Comunidad de Madrid.

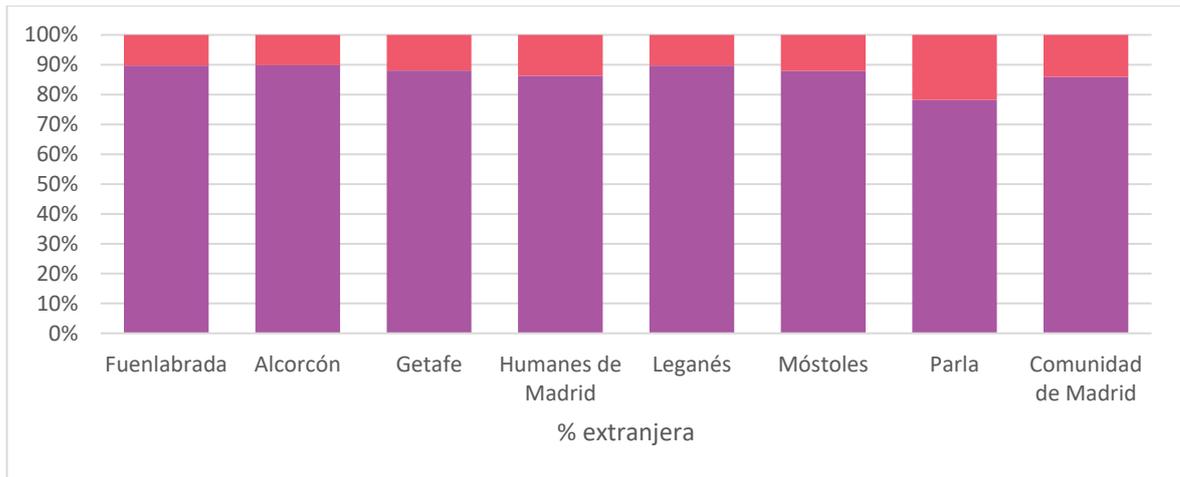


Figura 66. Población extranjera (%) / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

La evolución de la población de origen migrante sigue una tendencia muy similar a la del total de la población de Fuenlabrada; entre 1999 y 2014 se multiplicó por 7, pero a partir del 2010 se inicia un descenso paulatino pasando de las 32.595 personas migrantes empadronadas en el municipio hasta las 19.522 del año 2022. Este descenso viene motivado por el efecto retorno, la continuidad del proyecto migratorio en otro lugar y/o por la adquisición de la nacionalidad española; aunque el fenómeno que más repercusión ha tenido de manera reciente en las dinámicas migratorias y de retorno, ha sido la pandemia de la Covid-19.

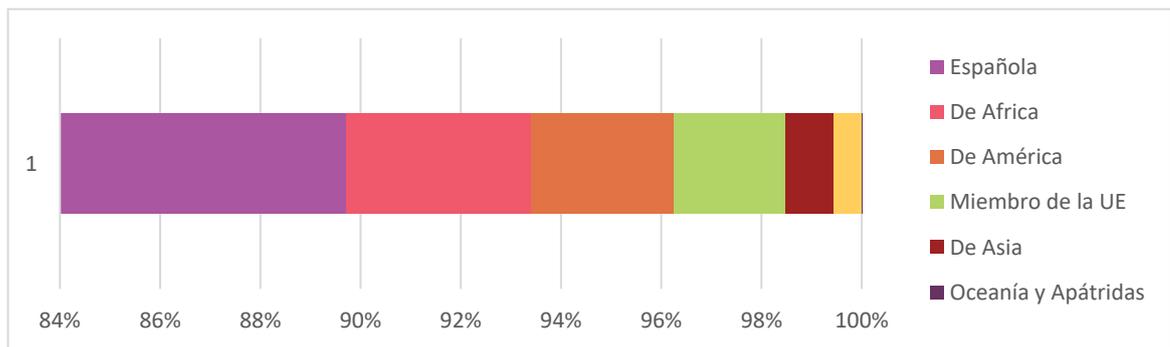


Figura 67. Personas nacidas en el extranjero por país de nacimiento (%). Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Del total de la población migrante empadronada, 2 de cada 10 personas (el 21,78%) proceden de la Unión Europea, siendo más de la mitad de Rumanía (3.083 personas). Fuenlabrada acoge, también, a una elevada proporción de extranjeros extracomunitarios (78,22%) procedentes, principalmente, de Marruecos (3.998), Nigeria (1.807), China (1.487) y Colombia (1.452).

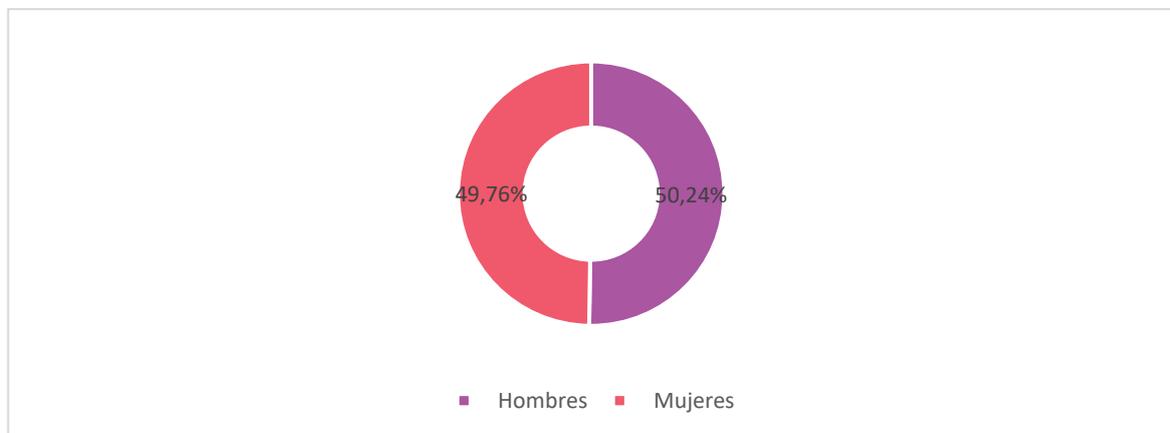


Figura 68. Personas extranjeras por sexo (%). Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

La distribución de este grupo de población de origen extranjero según su sexo se muestra similar al del conjunto de población de Fuenlabrada, siendo superior la proporción de hombres en el caso de la población

extranjera. En relación a la Comunidad de Madrid, estos datos se invierten, pero igualmente se encuentran distribuidos en un rango similar.

En relación a su distribución por grandes grupos de edad, la población de origen extranjero presenta un perfil marcadamente más joven, con un mayor peso de la población menor de 16 años, y especialmente en el tramo de mayores de 65, con un 4% frente al 17% en el caso de personas de origen español.

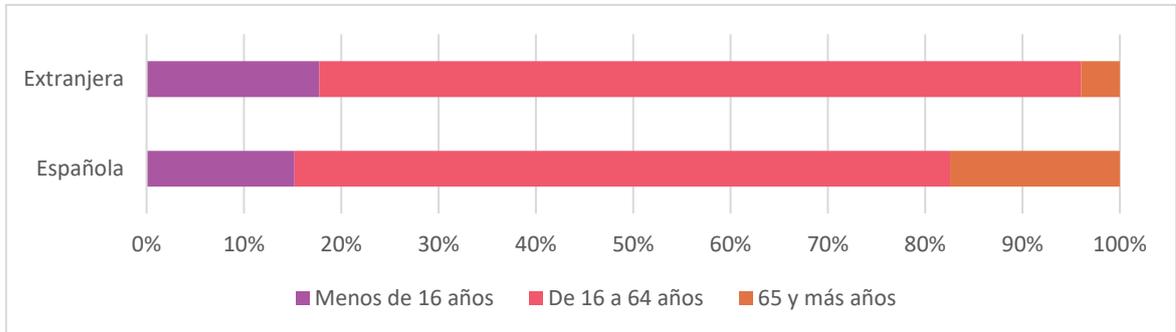


Figura 69. Proporción de población por grupos de edad según origen. Fuente: INE 2021. Elaboración propia.

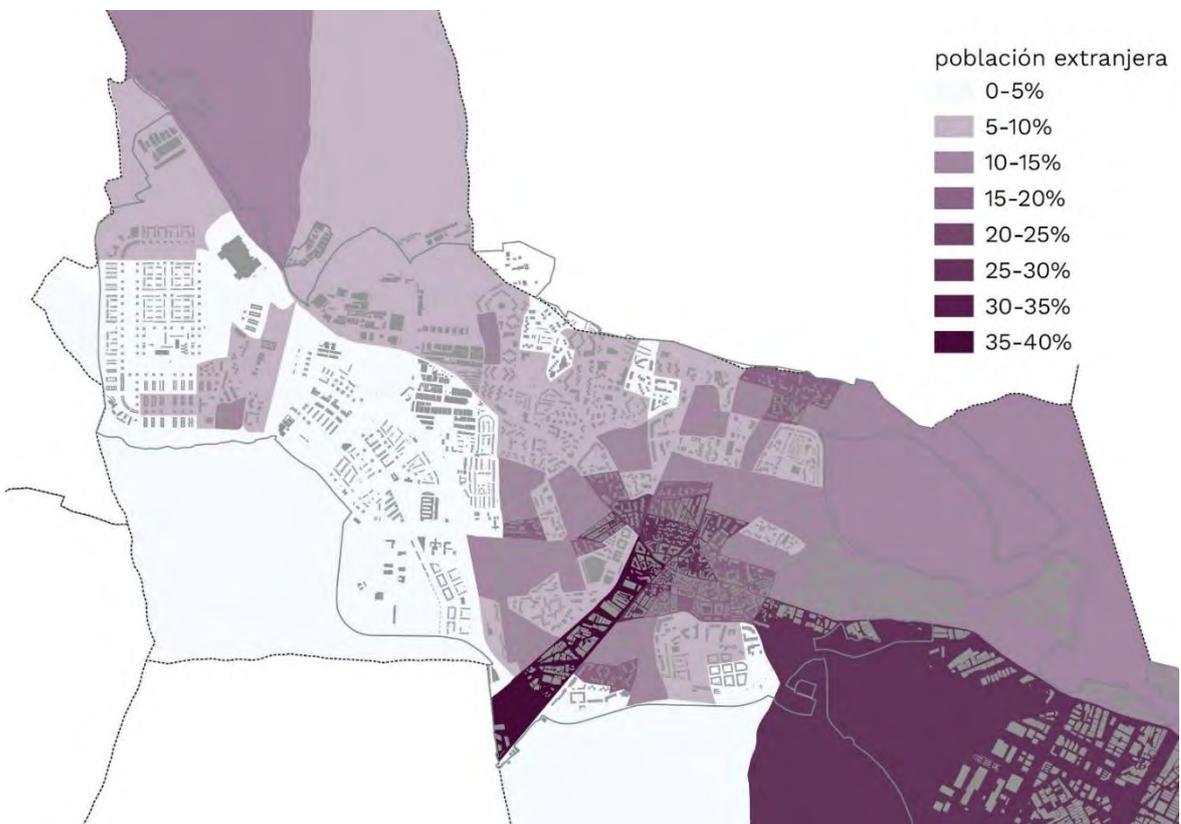


Figura 70. Mapa % población extranjera. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

La distribución en el territorio nos muestra que los barrios del centro son los que acogen mayor porcentaje de población extranjera, mientras que los situados al oeste de las vías del tren (distritos Cerro-El Molino, Naranjo-La Serna, Vivero y Loranca) se sitúan en la media o por debajo, aunque la diferencia no supera los 10 puntos porcentuales. Aunque no se trata por tanto de un municipio muy segregado, si se da una cierta concentración de población inmigrante en algunas zonas como son el entorno de San Esteban y el CEIP Miguel Hernández.

5.1.4. NIVEL DE ESTUDIOS

La estructura del sistema educativo español se ha visto sometida a notables cambios en los últimos años. Los censos de población permiten analizar el nivel de instrucción y los estudios en curso de la población en relación con múltiples variables.

En Fuenlabrada predomina un nivel medio de estudios: un 33,38% alcanza estudios secundarios (primera etapa de secundaria) y un 20,48% supera estudios secundarios o postsecundarios no superiores. En 2021 ya se

contabilizaba un porcentaje de población con estudios superiores (17,76%) mayor que la población que alcanzaba estudios de primaria o inferiores (13,55%).

Entre la población extranjera se aprecian niveles de educación considerablemente inferiores:

	Educación primaria e inferior	Primera etapa de Educación Secundaria y similar	Segunda etapa de Educación Secundaria y Educación Postsecundaria no Superior	Educación Superior	No aplicable (menor de 15 años)
Española	11,22%	34,43%	20,95%	18,84%	14,56%
Extranjera	32,82%	24,75%	16,60%	8,84%	17,00%

Tabla 21: Cuadro resumen del nivel de estudios. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

A nivel de distribución espacial, se detecta una marcada segmentación, con los mayores porcentajes de personas con estudios superiores situados en el Distrito de Vivero-Hospital-Universidad, siendo los más bajos en los barrios de la primera corona y especialmente en el centro de la ciudad.

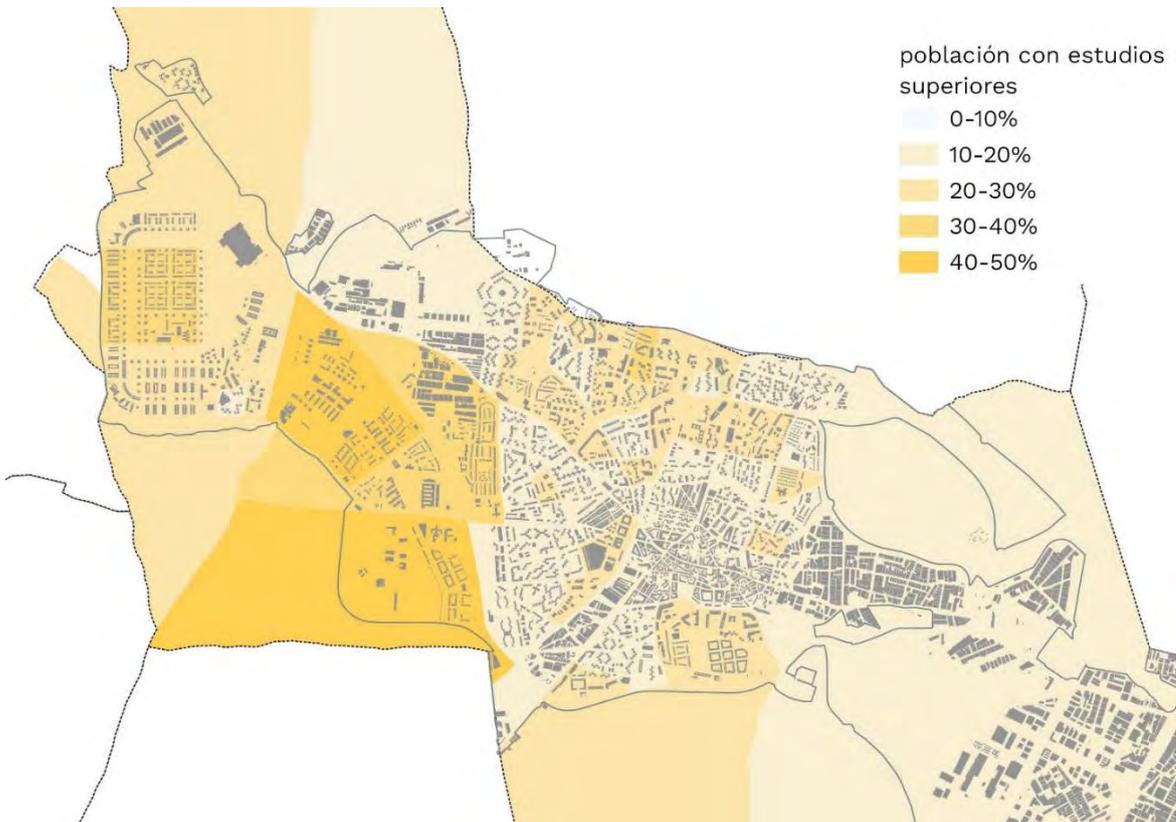


Figura 71. Mapa de población con estudios superiores. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

5.1.5. DEPENDENCIA

5.1.5.1. Índice de dependencia

A través del grado de dependencia establecemos la relación entre la población dependiente, menor de 15 años y mayor de 64, y la población activa, entre los 16 y los 64 años.

Si observamos su evolución, el grado de dependencia se ha mantenido entre el 0,25-0,45 en los últimos 25 años, aunque desde el 2008 tiene un crecimiento sostenido que le ha llevado a superar el 0,4.



Figura 72. Índice de dependencia de Fuenlabrada. Fuente: IECM 2022. Elaboración propia.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, Fuenlabrada presenta el menor grado de dependencia (0,44) comparado con los municipios limítrofes y la Comunidad de Madrid (0,52), destacando especialmente Leganés y Alcorcón con 0,60 y 0,61 respectivamente.

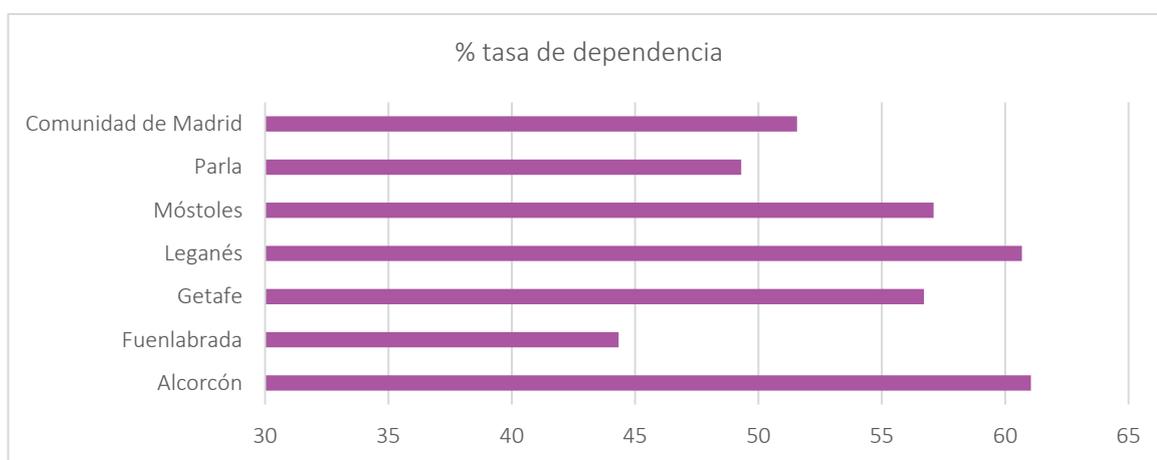


Figura 73. Grado de dependencia comparativo. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

5.1.5.2. Diversidad funcional

Fuenlabrada es el tercer municipio de la Comunidad de Madrid con más personas con discapacidad (12.735 personas), detrás de Madrid y Móstoles. En Fuenlabrada suponen un 6,7% del total, es decir, 67 personas de cada 1.000 habitantes, siendo las más numerosas aquellas con una discapacidad física (48,7%) seguidas de las que tienen una discapacidad psíquica (30%).

En el ámbito laboral, a diciembre de 2020 había registradas 568 personas con algún tipo de discapacidad declarada (física, psíquica, sensorial o del lenguaje), lo que supone un 3,7% del paro total del municipio, tal y como recoge el Boletín informativo de personas con discapacidad. Paro y contratos, publicado por la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad de la Comunidad de Madrid. Se registra, por tanto, un aumento considerable (+11,2 %) del número absoluto de parados a consecuencia de la pandemia, entre las personas del municipio con diversidad funcional, en comparación con el mismo mes del año anterior.

Personas con discapacidad (2021) por tipo

Física	6.206
Psíquica	3.867
Enfermedad mental	1.005
Intelectual	2.862
Sensorial	1.594
Otros	573
No consta	492
Total	12.732

Tabla 22: Cuadro total de personas con discapacidad. Fuente: IECM 2021. Elaboración propia.

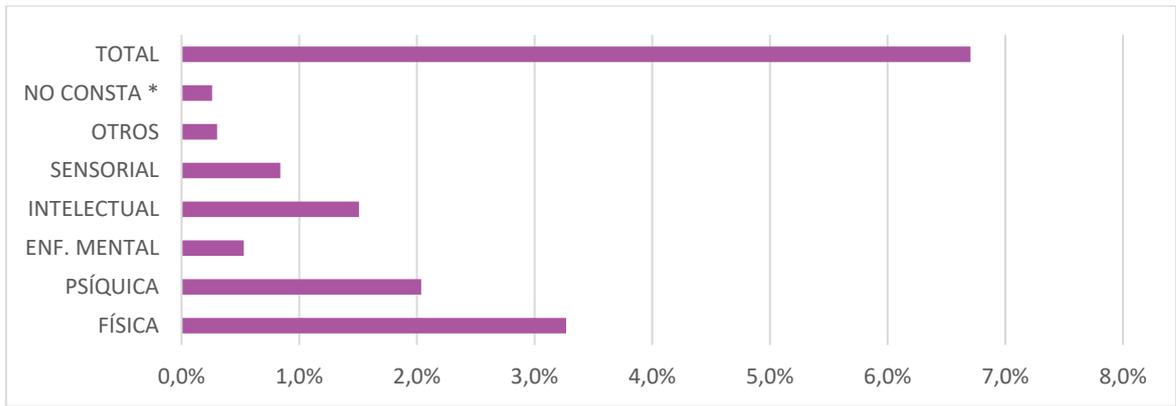


Figura 74. Personas con diversidad funcional (%). Fuente: IECM 2021. Elaboración propia.

5.1.6. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El comportamiento evolutivo de la población es el resultado de la suma de dos componentes: por un lado, el crecimiento natural o vegetativo, y por otro el crecimiento migratorio. Estos dos componentes pueden actuar en el mismo sentido o en sentidos opuestos. A nivel nacional nos encontramos con una población que ha culminado su proceso de transición demográfica y que parece tender hacia el estancamiento, cuando no a la pérdida de población. La llegada de extranjeros ha contribuido a aumentar la población y elevar levemente la natalidad que desde los años 70 estaba estancada.

El crecimiento vegetativo de la población española fue negativo en 2022 en 75.409 personas. Por otra parte, asistimos con carácter general a una pérdida de población que va en detrimento de los municipios pequeños, ya que casi el 80% de la población se agrupa en tan sólo un 10% del total de los municipios, lo que supone sólo un 19% de la superficie de España.

A nivel municipal, Fuenlabrada experimentó un crecimiento espectacular en los últimos 60 años que transformó un pequeño pueblo rural y agrícola de apenas 2.000 habitantes en una gran urbe de casi 190.000. La ciudad comienza su verdadero despegue de crecimiento a partir del quinquenio 1975-1980, con tasas de crecimiento demográfico que multiplican por diez su población entre 1970 y 1981, absorbiendo importantes flujos migratorios que se producían hacia la Comunidad de Madrid. Mientras, en esos mismos años, el resto de las ciudades del área sur iniciaban una tendencia hacia la estabilización y, en algunos casos, incluso al estancamiento después de haber protagonizado el despegue metropolitano a principios de los años 60.

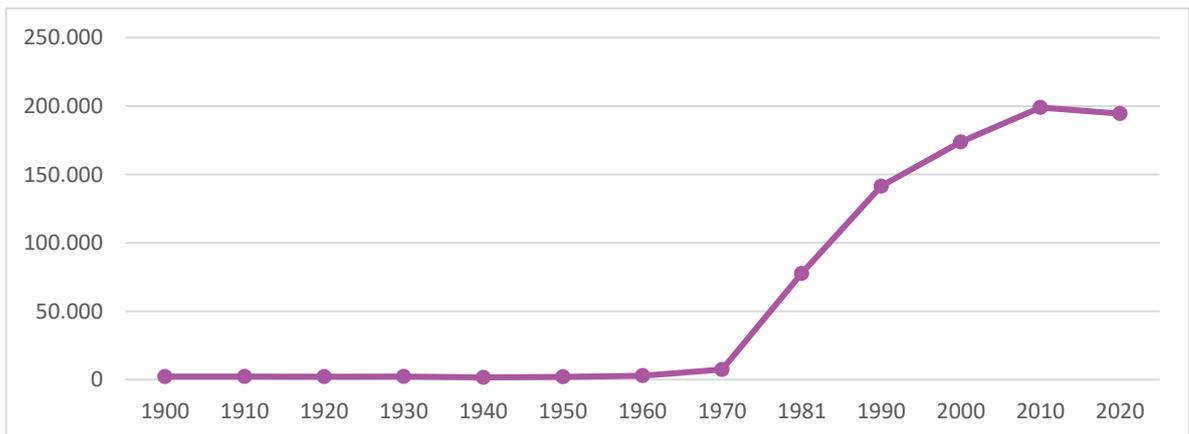


Figura 75. Evolución de la población por décadas. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

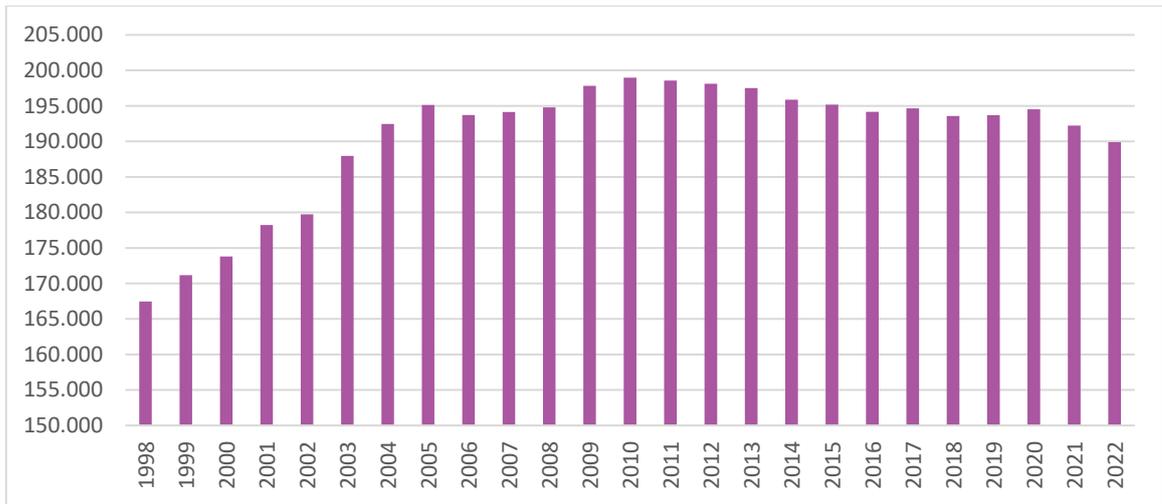


Figura 76. Evolución de la población de Fuenlabrada. Fuente: INE. Elaboración propia.

En el año 2010, el número de residentes en el municipio de Fuenlabrada era de un total de 198.973 personas. Es a partir de este año cuando se produce un **descenso progresivo de la población**, con un total de 9.082 personas residentes menos durante el 2022 en comparación con el año 2010. Este descenso poblacional tan acusado, del total de municipios de la zona sur de Madrid, solo se produce en Fuenlabrada. En la siguiente tabla mostramos una comparativa de los años 2010 y 2022 de la población de cada municipio:

	2010	2022	diferencia poblacional
Alcorcón	168.299	170.296	1.997
Fuenlabrada	198.973	189.891	-9.082
Getafe	169.130	183.219	14.089
Humanes de Madrid	18.541	19.838	1.297
Leganés	187.227	186.660	-567
Móstoles	206.015	208.761	2.746
Parla	120.182	130.577	10.395

Tabla 23: Cuadro de evolución poblacional entre 2010 y 2022. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Fuenlabrada es por tanto un municipio que en los últimos años ha vivido una importante pérdida de población, principalmente por cambio de residencia a otro municipio, datos que se analizan en el apartado de Migración.

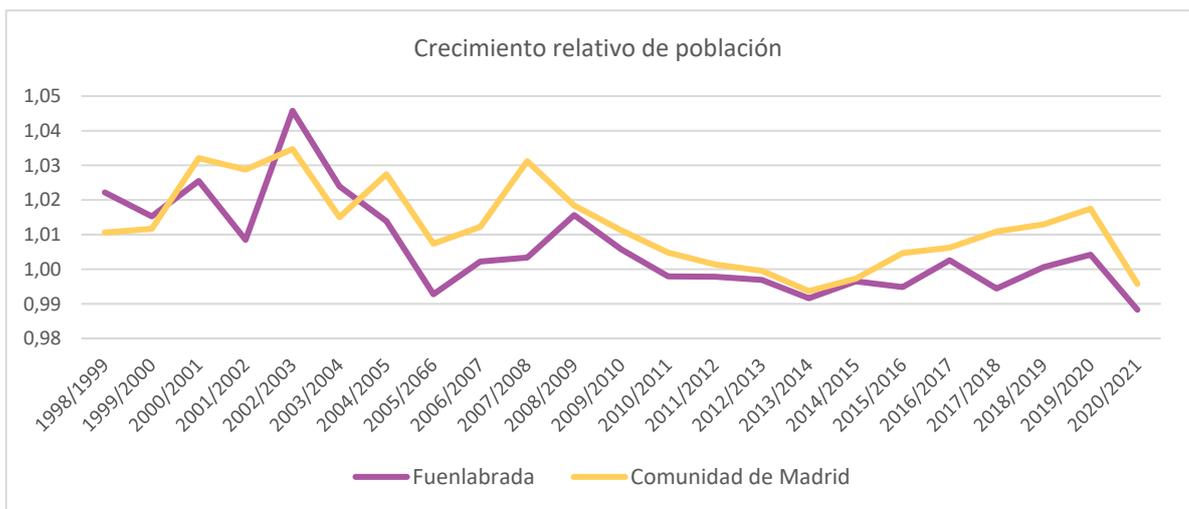


Figura 77. Gráfico comparativo del crecimiento relativo de población. Fuente: INE 2022. Elaboración propia

En las últimas décadas comprobamos cómo la población de Fuenlabrada presenta unos datos de crecimiento relativo reducidos, manteniéndose estos prácticamente en negativo desde 2011. Esta tendencia contrasta, especialmente en los últimos años, con la dinámica regional, aspecto que cabrá analizar en los apartados siguientes.

5.1.6.1. Crecimiento vegetativo

De cara a analizar las causas de este proceso de pérdida de población, es importante desglosar los datos de crecimiento vegetativo y saldo migratorio, que nos ayudan a profundizar en las causas de esta dinámica.

	nacimientos	defunciones	crecimiento vegetativo	habitantes
2021	1.253	964	289	192.233
2020	1.375	1.187	188	194.514
2019	1.518	892	626	193.700
2018	1.572	737	835	193.586
2017	1.677	820	857	194.669
2016	1.750	840	910	194.171
2015	1.838	819	1.019	195.180
2014	1.944	728	1.216	195.864
2013	1.903	706	1.197	197.520
2012	2.049	652	1.397	198.132

Tabla 24: Nacimientos y defunciones en el periodo 2012-2021. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

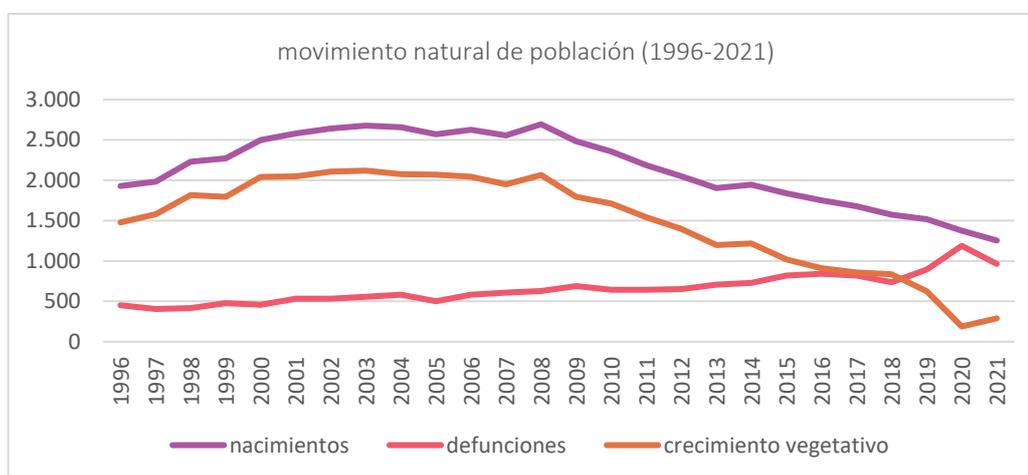


Figura 78. Gráfica del MNP 1996-2021. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

En este sentido se comprueba que el crecimiento vegetativo, si bien ha experimentado una tendencia a la baja, pasando de saldos positivo de 1.397 en 2012 a saldos de 289 positivos en 2021, no es capaz de explicar el proceso de pérdida de población, si bien apunta a la tendencia de envejecimiento que se identificaba anteriormente.

Así, los nacimientos han experimentado una caída paulatina en los últimos 25 años, mientras el proceso de envejecimiento de la población ha generado un aumento de la mortalidad, reduciendo el crecimiento vegetativo actual a niveles más próximos a cero.

Esto queda también reflejado en las tasas de natalidad y mortalidad, que han experimentado tendencias inversas, como se comprueba en la siguiente tabla. Este aspecto, más allá de responder a unas tendencias generalizadas a nivel estatal y europeo, se ve probablemente intensificado por los procesos de salida de población del municipio, especialmente en aquellos tramos en edad de tener descendencia, aspecto que se tratará más adelante.

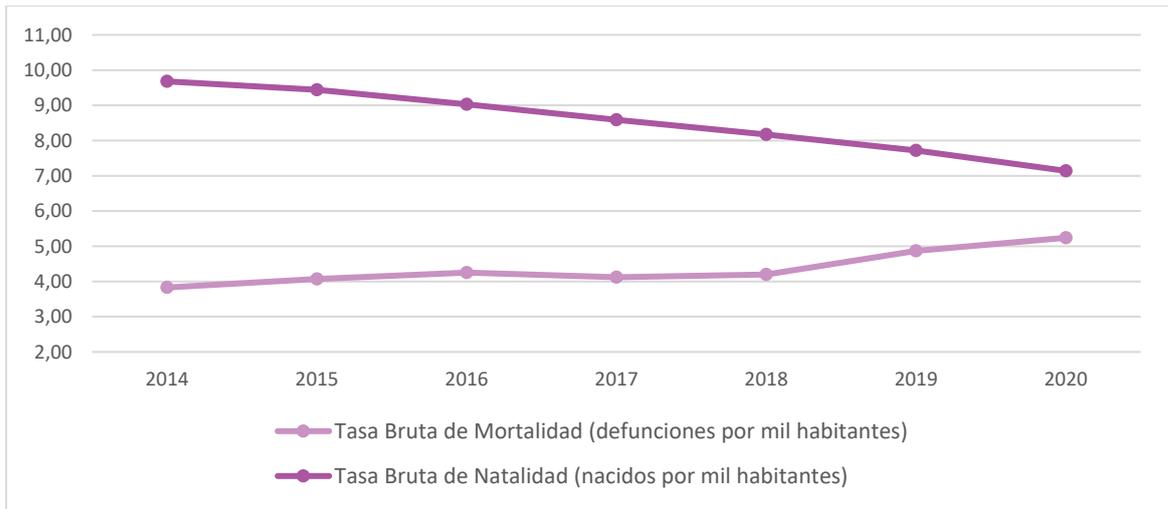


Figura 79. Tasa de natalidad y mortalidad. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Si atendemos al entorno territorial, vemos una tendencia similar en municipios como Getafe, Móstoles y Parla, aunque en esta última el saldo vegetativo es bastante mayor, mientras que en municipios como Leganés y Alcorcón el saldo vegetativo es negativo, igual que sucedió en el conjunto de la Comunidad de Madrid.

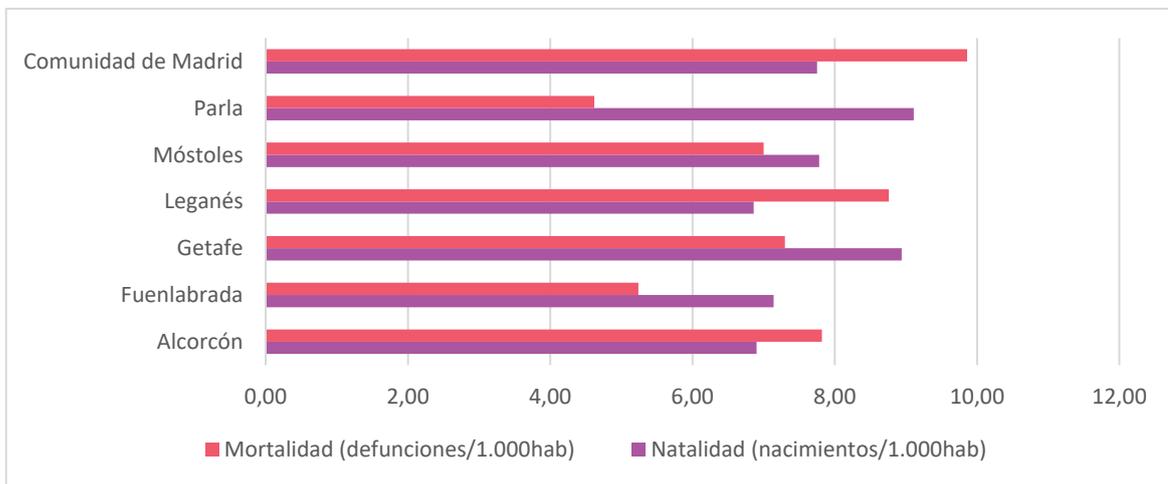


Figura 80. Tasa de natalidad y mortalidad / comparativa con municipios limítrofes. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

5.1.6.2. Migración e inmigración

La tasa de migración nos permite conocer el saldo migratorio y entender su influencia en la evolución demográfica.

Atendiendo a los datos de las migraciones producidas durante el año 2021 en el municipio, observamos que se produjeron un total de 10.983 bajas de población, de las cuales 4.576 tenían destino en otros municipios de la Comunidad de Madrid, 2.986 en municipios de otras comunidades autónomas y 3.421 en el extranjero, mientras que solo se produjeron 7.126 nuevas altas de población, con 3.616 personas provenientes de otros municipios de la Comunidad de Madrid, 2.013 de otras comunidades y 1.497 del extranjero. Se produjo por tanto un saldo migratorio negativo de 3.857 personas, siendo los tramos de edad con mayor pérdida entre los 35 y los 49 años. Este fenómeno es por tanto la causa principal del proceso de pérdida de población del municipio.

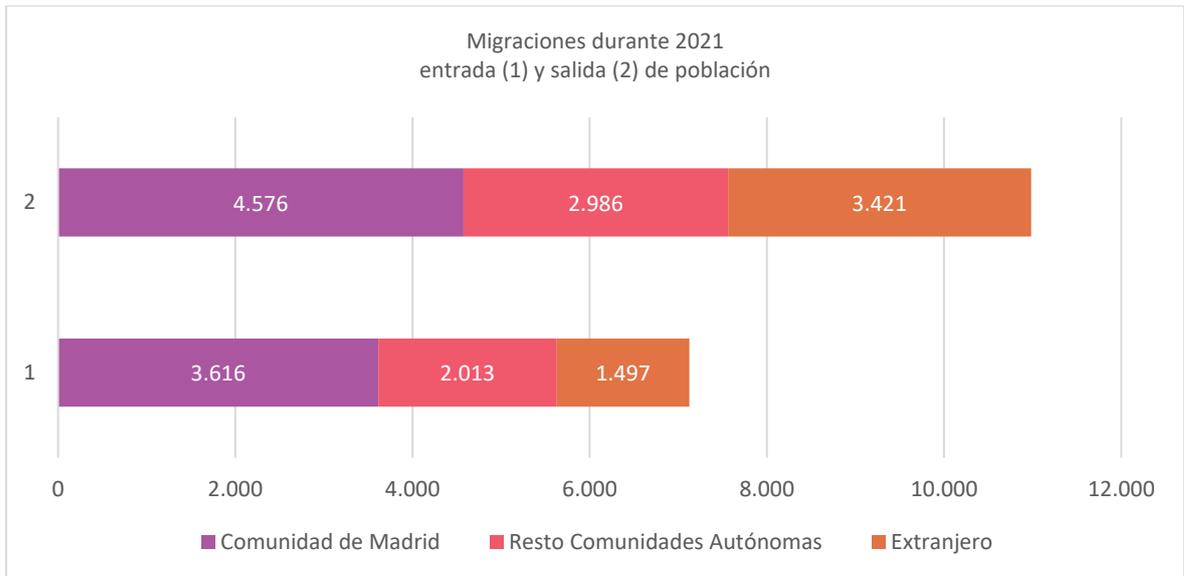


Figura 81. Migraciones durante 2021 en Fuenlabrada. Fuente: IECM 2021. Elaboración propia.

Si comparamos el saldo migratorio de Fuenlabrada con el de municipios de su entorno, observamos que es junto con Móstoles los únicos que han mantenido la tendencia de crecimiento negativo durante el 2021, aunque Fuenlabrada presenta un valor mucho mayor de pérdida de población (-3.857) que Móstoles (-1.137).

	población	saldo	tasa migración
Alcorcón	170.817	593	3,47
Fuenlabrada	192.233	-3.857	-20,06
Getafe	183.095	1.105	6,04
Humanes de Madrid	19.736	49	2,48
Leganés	187.762	-9	-0,05
Móstoles	209.639	-1.137	-5,42
Parla	131.689	-1.159	-8,80

Tabla 25: Datos del saldo migratorio y la tasa de migración por municipios. Fuente: IECM 2021. Elaboración propia.

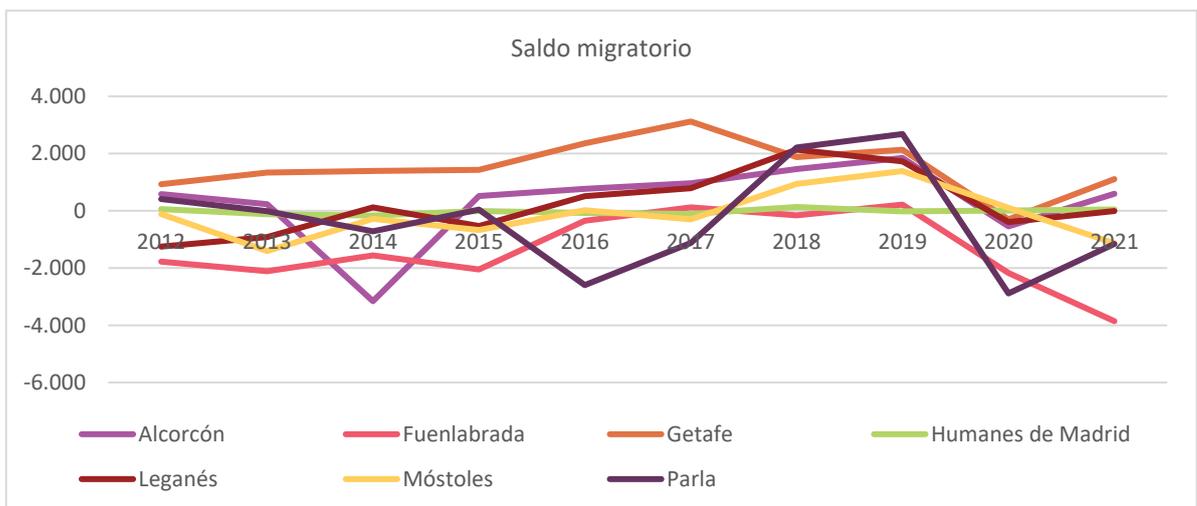


Figura 82. Saldo migratorio comparativo de municipios. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

En la evolución del indicador a escala territorial se comprueba que, desde 2006 con la llegada de la crisis inmobiliaria, el saldo migratorio se reduce notablemente en la mayoría de los municipios, repuntando a partir de 2015 pero estabilizándose en cifras positivas pero muy inferiores a las del periodo anterior. Hay municipios en los que se aprecia, sin embargo, unos considerables niveles de crecimiento de población en ciertos periodos, como en el caso de Getafe en el 2017, y Parla en 2018 y 2019.

Sin embargo, dentro de esta tendencia del sur metropolitano destaca Fuenlabrada, al mantener un saldo migratorio muy inferior a la mayoría de los municipios de su entorno, y presentando incluso una tendencia muy descendente en los últimos 2 años.

Al realizar un análisis de los destinos y orígenes estas migraciones en el municipio de Fuenlabrada, se han obtenido datos del Padrón Municipal en dos periodos de tiempo (2012-2017 y 2017-2022), que resultan muy significativos.

Los datos de nuevos empadronamientos muestran que un 23,74% de la población procede de la ciudad de Madrid; seguido de los municipios del entorno: Leganés (6,62%), Móstoles (5,34%), Getafe, Humanes de Madrid, Parla y Alcorcón. Además, también se observa una importante llegada de población de municipios extremeños y de las provincias de Ciudad Real y Ávila.

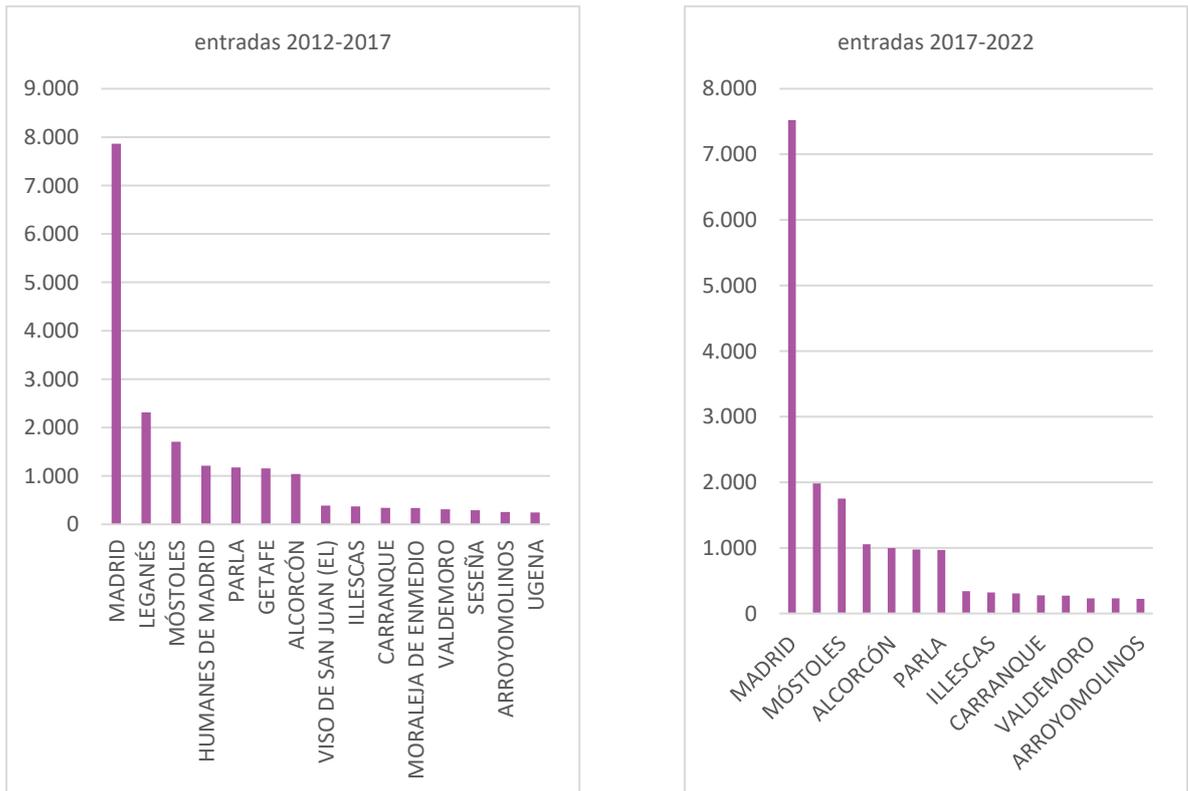


Figura 83. Llegadas de población entre 2012 y 2022. Fuente: Ayto de Fuenlabrada. Elaboración propia.

	Entradas	%
Madrid	7.522	25,16%
Sur metropolitano	8.233	27,54%
Corona exterior	3.084	10,31%

Tabla 26: Distribución porcentual de entradas de población entre 2017 y 2022. Fuente: Ayto de Fuenlabrada. Elaboración propia.

En relación a las **salidas de población**, por su parte, se comprueba que un 20,27% tiene como destino la ciudad de Madrid, el restante se desplaza mayoritariamente hacia municipios del entorno próximo: Leganés (5,50%), Móstoles (5,23%), seguidos de Parla, Getafe, Humanes de Madrid y Alcorcón, mayoritariamente, pero también se observa que la población se desplaza a coronas más alejadas de la capital, llegando hacia municipios de provincias colindantes del suroeste madrileño: Toledo, Ávila.

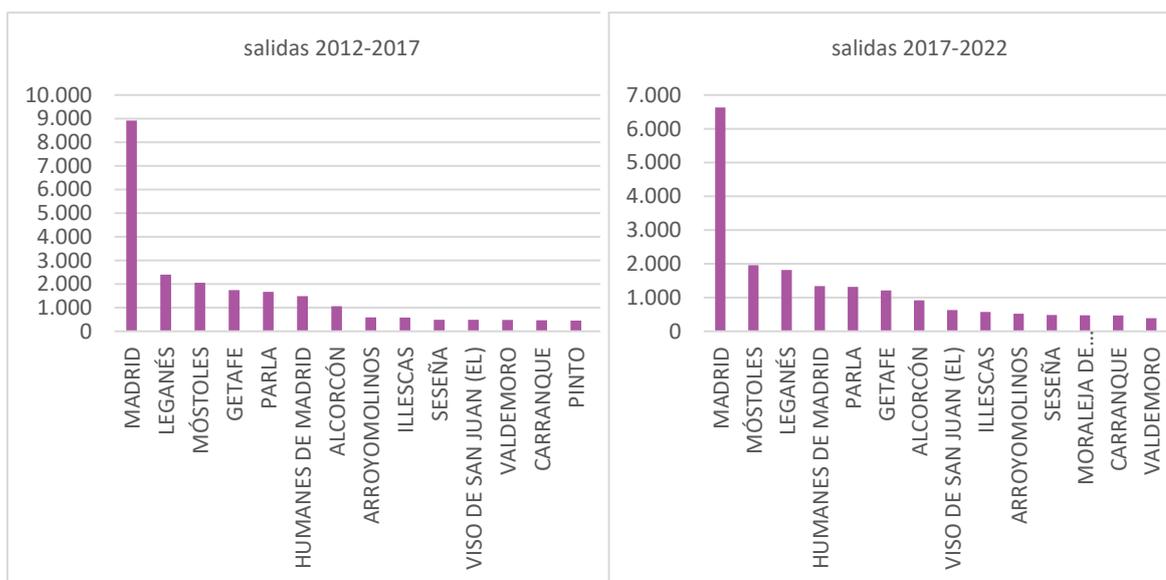


Figura 84. Salidas de población entre 2012 y 2022. Fuente: Ayto de Fuenlabrada. Elaboración propia.

En la distribución porcentual de estas salidas, se ve sin embargo que, en agregado, el Sur Metropolitano representa un mayor peso en los destinos de estas salidas que la propia capital, diferencia que se incrementa si añadimos las salidas a municipios de la corona exterior. Así, las salidas a municipios del Sur Metropolitano y la Corona exterior suponen en total un 40% de los flujos migratorios de salida.

Madrid	6.631	18,24%
Sur metropolitano	9.382	25,81%
Corona exterior	5.283	14,53%

Tabla 27: Distribución porcentual de salidas de población entre 2017 y 2022. Fuente: Ayto de Fuenlabrada. Elaboración propia.

Además, en números absolutos se comprueba que:

- Madrid capital supone el principal destino y origen, siendo con ella el saldo positivo, lo que marca una tendencia a identificar Fuenlabrada como municipio de destino de población que sale de Madrid, probablemente derivado de los precios de la vivienda.
- El Sur Metropolitano y la corona exterior suponen el otro flujo principal, si bien en este caso el saldo se produce invertido, con cerca de 3.000 personas que han salido del municipio con destino a estos lugares.

Para identificar además los tramos de edad en los que se producen mayores niveles de salida, se recoge a continuación la evolución de la población en este periodo quinquenal (2021-2017), identificándose las mayores pérdidas en los tramos de menos de 9 años y de 25 a 39, que corresponden tanto con personas en edad de emancipación como familias jóvenes con hijos e hijas.

	2017	2022	diferencia	Variación porcentual
Todas las edades	194.669	189.891	-4.778	-2,45%
De 0 a 4 años	9.384	7.332	-2.052	-21,87%
De 5 a 9 años	11.125	9.079	-2.046	-18,39%
De 10 a 14 años	11.152	10.711	-441	-3,95%
De 15 a 19 años	10.321	11.106	785	7,61%
De 20 a 24 años	10.233	10.570	337	3,29%
De 25 a 29 años	12.360	10.025	-2.335	-18,89%
De 30 a 34 años	14.863	11.416	-3.447	-23,19%
De 35 a 39 años	17.439	13.700	-3.739	-21,44%
De 40 a 44 años	16.726	16.245	-481	-2,88%

De 45 a 49 años	16.551	15.600	-951	-5,75%
De 50 a 54 años	14.592	15.548	956	6,55%
De 55 a 59 años	15.202	13.756	-1.446	-9,51%
De 60 a 64 años	14.647	14.320	-327	-2,23%
De 65 a 69 años	8.393	13.643	5.250	62,55%
De 70 a 74 años	4.680	7.704	3.024	64,62%
De 75 a 79 años	2.635	4.227	1.592	60,42%
De 80 a 84 años	2.190	2.246	56	2,56%
De 85 a 89 años	1.382	1.649	267	19,32%
De 90 a 94 años	644	774	130	20,19%
De 95 a 99 años	132	209	77	58,33%
100 y más años	18	31	13	72,22%

Tabla 28: Tabla comparativa población por tramos de edad 2017, 2022. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Esos datos se traducen a esta gráfica comparativa de los datos de ambos años y la curva del crecimiento relativo de la población para cada tramo de edad.

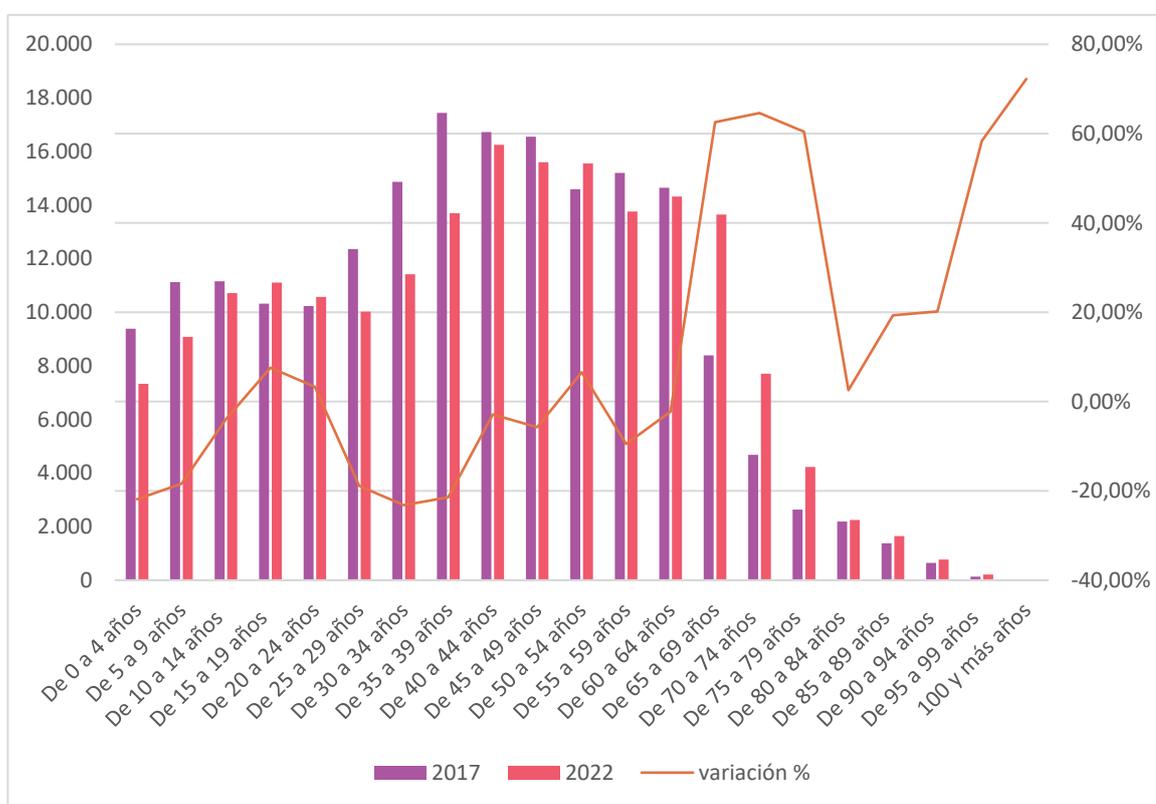


Figura 85. Variación de población por tramos de edad entre 2017 y 2022. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

5.1.6.3. Proyecciones de población

A partir de los datos demográficos analizados, una de las cuestiones clave sobre la que la futura Revisión deberá establecer criterios es la proyección demográfica a futuro, aspecto que deberá servir de base para el dimensionado de las necesidades de nueva vivienda. Por ello, y con el objetivo de realizar una primera aproximación a las necesidades que deberá cubrir el futuro Plan General, se recogen aquí una serie de hipótesis basadas en diferentes datos y fenómenos que deben permitir establecer criterios para valorar la evolución de la población a futuro.

Con las proyecciones de población hacemos referencia a la determinación de las características futuras de una población en un periodo determinado de tiempo a partir de hipótesis sobre la evolución de los diferentes componentes que ya hemos analizado (mortalidad, natalidad y migraciones) y que afectan a su crecimiento y estructura.

Para ello se han elaborado las siguientes hipótesis de partida:

- **Un análisis de la evolución de la población** en las pasadas décadas que permite identificar un ritmo de crecimiento extrapolable al periodo 2023-2043
- **Una hipótesis basada en las proyecciones demográficas que elabora el INE** para la Comunidad de Madrid y en la relación en décadas pasadas del ritmo de crecimiento de esta respecto a la ciudad de Fuenlabrada.
- **Una hipótesis basada en las tendencias de las principales variables demográficas.**

A. Hipótesis 1

Como se ha explicado en apartados anteriores, el municipio de Fuenlabrada ha experimentado un crecimiento poblacional muy significativo durante las últimas décadas, como se puede comprobar analizando los datos disponibles para los últimos 30 años:

Año	Población	Variación anual
1992	147.780,00	
1993	155.168,00	7.388,00
1994	158.212,00	3.044,00
1995	160.573,00	2.361,00
1996	163.567,00	2.994,00
1998	167.458,00	3.891,00
1999	171.174,00	3.716,00
2000	173.784,00	2.610,00
2001	178.220,00	4.436,00
2002	179.735,00	1.515,00
2003	187.963,00	8.228,00
2004	192.458,00	4.495,00
2005	195.131,00	2.673,00
2006	193.715,00	-1.416,00
2007	194.142,00	427,00
2008	194.791,00	649,00
2009	197.836,00	3.045,00
2010	198.973,00	1.137,00
2011	198.560,00	-413,00
2012	198.132,00	-428,00
2013	197.520,00	-612,00
2014	195.864,00	-1.656,00
2015	195.180,00	-684,00
2016	194.171,00	-1.009,00
2017	194.669,00	498,00
2018	193.586,00	-1.083,00
2019	193.700,00	114,00
2020	194.514,00	814,00
2021	192.233,00	-2.281,00
2022	189.891,00	-2.342,00

Tabla 29: Evolución de la población de Fuenlabrada Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

A través de estos datos se muestra que el municipio de Fuenlabrada ha experimentado un crecimiento promedio de 1.452 habitantes por año. Con el objeto no obstante de eliminar los valores extremos, se aplica la mediana, **que resulta en 814 habitantes/año.**

B. Hipótesis 2

En segundo lugar, se realiza un análisis a partir de las proyecciones demográficas que periódicamente elabora el Instituto Nacional de Estadística, tanto a nivel estatal como por Comunidades, que cuenta con las siguientes proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad.

Año	Población CAM	Variación anual	Variación porcentual
2023	6.857.401	194.007	2,83%
2024	6.950.863	93.462	1,34%
2025	7.043.069	92.206	1,31%
2026	7.133.246	90.177	1,26%
2027	7.220.130	86.884	1,20%
2028	7.302.734	82.604	1,13%
2029	7.380.708	77.974	1,06%
2030	7.453.345	72.637	0,97%
2031	7.520.096	66.751	0,89%
2032	7.581.261	61.165	0,81%
2033	7.636.818	55.557	0,73%
2034	7.686.940	50.123	0,65%
2035	7.731.570	44.629	0,58%
2036	7.771.523	39.954	0,51%
2037	7.808.504	36.981	0,47%

Tabla 30: Evolución de la población de la Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Sin embargo, estos datos no son directamente extrapolables al caso de Fuenlabrada, ya que la región y el municipio han crecido históricamente en tasas diferentes, como se comprueba en la siguiente tabla:

Año	Fuenlabrada			Comunidad de Madrid			% F-CAM
	Población	Variación anual	Variación porcentual	Población	Variación anual	Variación porcentual	
1998	167.458	3.891	2,32%	5.091.336			
1999	171.174	3.716	2,17%	5.145.325	53.989	1,0%	2,07
2000	173.784	2.610	1,50%	5.205.408	60.083	1,2%	1,30
2001	178.220	4.436	2,49%	5.372.433	167.025	3,1%	0,80
2002	179.735	1.515	0,84%	5.527.152	154.719	2,8%	0,30
2003	187.963	8.228	4,38%	5.718.942	191.790	3,4%	1,31
2004	192.458	4.495	2,34%	5.804.829	85.887	1,5%	1,58
2005	195.131	2.673	1,37%	5.964.143	159.314	2,7%	0,51
2006	193.715	-1.416	-0,73%	6.008.183	44.040	0,7%	-1,00
2007	194.142	427	0,22%	6.081.689	73.506	1,2%	0,18
2008	194.791	649	0,33%	6.271.638	189.949	3,0%	0,11
2009	197.836	3.045	1,54%	6.386.932	115.294	1,8%	0,85
2010	198.973	1.137	0,57%	6.458.684	71.752	1,1%	0,51
2011	198.560	-413	-0,21%	6.489.680	30.996	0,5%	-0,44
2012	198.132	-428	-0,22%	6.498.560	8.880	0,1%	-1,58
2013	197.520	-612	-0,31%	6.495.551	-3.009	0,0%	6,69
2014	195.864	-1.656	-0,85%	6.454.440	-41.111	-0,6%	1,33
2015	195.180	-684	-0,35%	6.436.996	-17.444	-0,3%	1,29
2016	194.171	-1.009	-0,52%	6.466.996	30.000	0,5%	-1,12
2017	194.669	498	0,26%	6.507.184	40.188	0,6%	0,41
2018	193.586	-1.083	-0,56%	6.578.079	70.895	1,1%	-0,52
2019	193.700	114	0,06%	6.663.394	85.315	1,3%	0,05
2020	194.514	814	0,42%	6.779.888	116.494	1,7%	0,24
2021	192.233	-2.281	-1,19%	6.751.251	-28.637	-0,4%	2,80
2022	189.891	-2.342	-1,23%	6.663.394	-87.857	-1,3%	0,94

Tabla 31: Comparativa de la evolución de la población de Fuenlabrada y Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

La diferencia en las tasas de crecimiento de la CAM y de Fuenlabrada se recoge en el campo F-CAM (expresado en tanto por uno), en el que, como se puede apreciar, el crecimiento del municipio ha sido ligeramente superior al del conjunto de la región. Para la estimación de la media de esta diferencia, se emplea en este caso la mediana al tratarse de valores más dispares, lo que arroja una diferencia de crecimiento entre Fuenlabrada y la CAM de 0,51.

Así, tomando como referencia dicho coeficiente, se extrapolan las proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad al caso de Fuenlabrada, con los siguientes resultados:

Año	Variación porcentual CAM	Variación porcentual Fuenlabrada	Variación anual Fuenlabrada	Proyección población Fuenlabrada
2023	2,83%	1,45%	2.759	192.650
2024	1,34%	0,69%	1.330	193.981
2025	1,31%	0,67%	1.304	195.285
2026	1,26%	0,65%	1.268	196.553
2027	1,20%	0,62%	1.215	197.768
2028	1,13%	0,58%	1.149	198.917
2029	1,06%	0,54%	1.079	199.996
2030	0,97%	0,50%	1.001	200.997
2031	0,89%	0,46%	916	201.913
2032	0,81%	0,41%	837	202.750
2033	0,73%	0,37%	758	203.507
2034	0,65%	0,33%	682	204.189
2035	0,58%	0,30%	605	204.794
2036	0,51%	0,26%	541	205.335
2037	0,47%	0,24%	499	205.834

Tabla 32: Proyección de la población de Fuenlabrada hasta 2037. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Esta estimación arroja una proyección de crecimiento de **1.001 habitantes/año, que constituiría la Hipótesis número 2.**

C. Hipótesis 3

Por último, y con el objetivo de complementar las anteriores hipótesis –que proyectan importantes crecimientos demográficos en un municipio en actual retroceso– se elabora una última hipótesis que permite analizar la previsible evolución de la población en base a la proyección de las tendencias demográficas actuales, tanto las relativas al crecimiento vegetativo (natalidad y mortalidad) como al saldo migratorio (entradas y salidas).

El análisis de estas 4 variables y de su tendencia actual arroja los siguientes resultados:



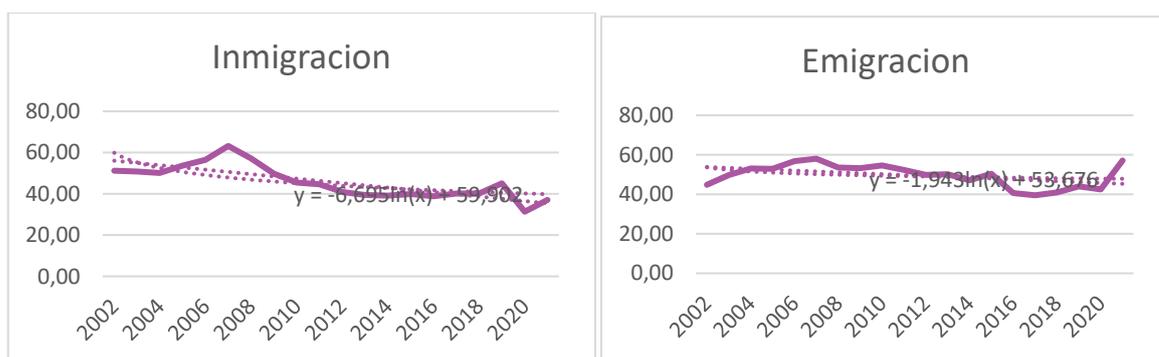


Figura 86: Tendencias de las principales variables demográficas. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Así se comprueba, como se veía en apartados anteriores, que son estas tendencias las que han marcado en las últimas décadas la evolución de la población del municipio. Un proceso sostenido de disminución de las tasas de natalidad, un ligero aumento de las tasas de mortalidad y una reducción de las tasas de inmigración y emigración, si bien esta última más reducida.

Sobre la extrapolación de estas tendencias para el periodo 2023-2043 se extraen los siguientes resultados:

Año	Pronostico Natalidad	Nac.	Pronostico Mortalidad	Def.	Pronostico inmigración	Entradas	Pronostico emigración	Salidas	Proyección variación	Población total
2023	8,14	1558	4,41	844	39,21	7504	47,67	9124	-906	190.491
2024	8,01	1526	4,44	846	38,91	7412	47,58	9064	-973	189.519
2025	7,89	1495	4,48	848	38,62	7320	47,50	9002	-1035	188.484
2026	7,77	1465	4,51	849	38,35	7229	47,42	8938	-1094	187.390
2027	7,66	1436	4,54	850	38,09	7138	47,35	8872	-1149	186.242
2028	7,55	1407	4,56	850	37,84	7047	47,27	8804	-1200	185.042
2029	7,45	1379	4,59	849	37,59	6956	47,20	8734	-1249	183.793
2030	7,35	1351	4,62	848	37,36	6866	47,13	8663	-1294	182.499
2031	7,25	1324	4,64	847	37,13	6776	47,07	8590	-1337	181.162
2032	7,16	1297	4,67	845	36,91	6687	47,00	8515	-1376	179.786
2033	7,07	1271	4,69	843	36,70	6598	46,94	8440	-1414	178.373
2034	6,98	1246	4,71	841	36,49	6509	46,88	8363	-1448	176.924
2035	6,90	1220	4,74	838	36,29	6421	46,82	8284	-1481	175.444
2036	6,82	1196	4,76	835	36,10	6333	46,77	8205	-1511	173.933
2037	6,73	1171	4,78	831	35,91	6246	46,71	8125	-1539	172.394
2038	6,66	1148	4,80	827	35,73	6159	46,66	8044	-1564	170.830
2039	6,58	1124	4,82	823	35,55	6073	46,61	7962	-1588	169.242
2040	6,51	1101	4,84	819	35,37	5987	46,56	7880	-1610	167.632
2041	6,43	1079	4,86	814	35,20	5901	46,51	7796	-1630	166.001
2042	6,36	1056	4,87	809	35,04	5817	46,46	7713	-1649	164.353
2043	6,30	1035	4,89	804	34,88	5732	46,41	7628	-1665	162.688

Tabla 33: Proyección de la población de Fuenlabrada según tendencias demográficas. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Así, las proyecciones de las actuales tendencias demográficas plantean un **escenario en el que la ciudad perdería unos 1395 habitantes/año.**

Con todo ello, disponemos de tres hipótesis de partida sobre las cuales poder estimar las necesidades residenciales para el futuro del municipio.

A continuación se muestra un resumen de las tres hipótesis descritas previamente, junto con una estimación de las necesidades de vivienda para los próximos 20 años para cada una de ellas, teniendo en cuenta unos

porcentajes de vivienda principal, secundaria y vacía de 94%, 1% y 5% respectivamente, que son los que presenta Fuenlabrada en la actualidad.

	Hab./año	Crecimiento población 2023-2043	Vivienda principal 2023-2043	Vivienda principal y secundaria 2023-2043	Vivienda al 95% 2023-2043
Hipótesis 1: Proyección 1992-2022	814	16.280	5.465	5.518	5.808
Hipótesis 2: Proyección INE	1.001	20.021	6.721	6.785	7.143
Hipótesis 3: Tendencias demográficas	-1395	-27.899	-9.366	-9.456	-9.953

Tabla 34: Resumen de Hipótesis de evolución de la población de Fuenlabrada Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Como se puede comprobar, estas hipótesis reflejan una realidad compleja.

- Por un lado, el extraordinario proceso de crecimiento de la ciudad en las últimas décadas, y especialmente entre los años 70 y 90 generan unas proyecciones de fuerte crecimiento.
- Igualmente, las tendencias de la región, que atrae población a costa de otros territorios nacionales, parecen indicar una potencialidad de fuerte crecimiento, teniendo Fuenlabrada capacidad para operar en este fenómeno de concentración de la población entorno a las grandes capitales del Estado.
- Sin embargo, estas proyecciones contrastan con una realidad local en la que, en los últimos años, la ciudad ha ido perdiendo población, dinámica causada como ya hemos visto tanto por la reducción de las tasas de natalidad y el envejecimiento de la población como, especialmente, por la salida de población hacia otros municipios del entorno.

Es precisamente por esto que los resultados de esta última hipótesis deben ser también matizados, pues como se ha visto la población que sale de Fuenlabrada lo hacen en gran medida hacia otros municipios del entorno y de la siguiente corona, aspecto que tiene en parte sus causas en la falta de vivienda existente en el municipio de Fuenlabrada.

Es por ello que, como último análisis para evaluar los potenciales crecimientos futuros de la ciudad, se considera pertinente un estudio de la posible demanda interna en los próximos 20 años como estrategia capaz de hacer frente al proceso de pérdida de población que se produce entre personas en edad de emancipación y familias jóvenes que salen del municipio hacia municipios del entorno. Para ello es necesario analizar las necesidades de vivienda futura de esta población, así como el saldo que se genera en relación a la población que fallezca en las próximas décadas. Para ello se emplean los datos de población por edades, asumiendo:

- Una edad de emancipación media de 29 años.
- Una esperanza de vida a los 65 años en 2022 de 65 años de 23,1 años para las mujeres y de 19,1 para los hombres.

Con estas referencias, podemos entender que en el periodo de 2023 a 2043 se producirán el siguiente número de emancipaciones:

Población emancipada para 2043	
De 0 a 4 años	7332
De 5 a 9 años	9079
De 10 a 14 años	10.711
De 15 a 19 años	11.106
De 20 a 24 años	10.570
De 25 a 29 años	10.025
Total	42.412

Tabla 35: Estimación de población emancipada en Fuenlabrada entre 2023 y 2043. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Por el contrario, cabe prever el siguiente número de defunciones para el mismo periodo:

Población fallecida para 2043

De 55 a 59 años	13756
De 60 a 64 años	14320
De 65 a 69 años (solo hombres)	6699
De 70 a 74 años	7704
De 75 a 79 años	4227
De 80 a 84 años	2246
De 85 a 89 años	1649
De 90 a 94 años	774
De 95 a 99 años	209
100 y más años	31
Total	23.539

Tabla 36: Estimación de población fallecida en Fuenlabrada entre 2023 y 2043. Fuente: INE 2022. Elaboración propia.

Estos dos fenómenos generan por tanto un saldo de **18.873 habitantes que, de acuerdo con los criterios establecidos para las anteriores hipótesis, generarían una necesidad de 6.733 viviendas en las próximas décadas.**

No obstante, resulta razonable pensar que no toda la necesidad de vivienda que generarán estas 42.412 personas deba materializarse en el propio municipio. Si atendemos a los datos de migraciones analizados anteriormente, y especialmente a los vinculados a salidas de población en edad de emancipación, comprobamos que, de las 35.141 personas entre los 25 y los 39 años, fueron un total de 25.620 (un 73 %) las que se quedaron en el municipio, lo que nos genera una referencia de cuál ha sido el contingente de población que ha absorbido la vivienda generada a partir del PGOU de 1999, que ya estaría próxima a agotarse. Partiendo de este dato, estimando la población que aspiraría a permanecer en el municipio en un 70% de las 42.412 personas en edad de próxima emancipación, obtendríamos una cuantificación de esta demanda interna en un total de **25.447 personas que en las próximas décadas pueda encontrarse en la misma situación. Una vez más, aplicando los criterios anteriores sobre este dato se genera una estimación de necesidad de 9.088 nuevas viviendas.**

Ambos datos resultantes de la estimación de la demanda interna, una potencial y otra corregida de acuerdo a las dinámicas actuales, nos establecen un **rango de crecimiento entre las 6.700 y las 9.000 nuevas viviendas.** Se trata de un margen amplio pero indicativo de una evolución incierta, conclusión que queda además apoyada por las restantes hipótesis y que requerirá pues de una propuesta de desarrollo de nueva vivienda adaptable a las posibles variaciones dentro de dichos márgenes.

5.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA

En Fuenlabrada se contabilizan 10.744 empresas activas en 2021, (143 menos que en 2020) y representan el 2% del total de empresas existentes en la Comunidad de Madrid.

Por sectores, la proporción de las empresas de Fuenlabrada respecto al total de la Comunidad de Madrid, sería la siguiente: empresas dedicadas a la industria suponen el 3,6%, empresas de la construcción representan el 3% y las empresas dedicadas a la prestación de servicios son el 1,8%.

Observando la evolución en los últimos 7 años las empresas del tejido productivo de Fuenlabrada han experimentado un incremento del 4,8%.

Evolución empresas activas en Fuenlabrada	2014	2021	Variación 2014 - 2021
Industria	862	729	-15,43%
Construcción	1.669	1.795	7,55%
Servicios	7.717	8.220	6,52%
Comercio, Transporte y Hostelería	4.943	4.824	-2,41%
Información y comunicaciones	97	125	28,87%
Actividades financieras y de seguros	176	199	13,07%
Actividades inmobiliarias	329	419	27,36%
Act. profesionales, científicas y técnicas; Act. Administrativas y servicios auxiliares empresas	1.054	1.225	16,22%
Educación, Sanidad y Servicios Sociales	405	520	28,40%
Otros servicios personales	713	908	27,35%
Total CNAE-09	10.248	10.744	4,84%

Tabla 37: Evolución de empresas activas. Fuenlabrada. 2014 – 2021. Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE. Directorio Central de Empresas (DIRCE). 2021

Destacan en este período el aumento de empresas dedicadas a Información y Comunicaciones (+28,9%), Educación, sanidad y servicios sociales (+28,4%) así como las de Otros servicios personales (+27,4%).

Por el contrario, las empresas industriales han reducido significativamente su implantación en el tejido productivo local, de modo que presentan tasas de crecimiento negativas. En este periodo han descendido un 15,4%.

Actualmente, de todas las empresas activas en Fuenlabrada, un 76,5% de ellas están especializadas en el sector de los servicios. Un 16,7% de las empresas pertenecen al sector de la construcción y las dedicadas a la industria son el 6,8%. Dentro del sector servicios, la actividad que más destaca es la de Comercio, Transporte y Hostelería (44,9%).

Esta dinámica de pérdida de peso relativo de la industria frente al sector servicios, generalizada a muchos territorios, supone no obstante un fenómeno con fuerte impacto en el municipio, dado el peso del tejido industrial de Fuenlabrada.

Al analizar el dato de Unidades Productivas (en las que se incluyen también las actividades móviles y los autónomos), Fuenlabrada es el municipio de la Comunidad de Madrid (exceptuando Madrid capital) con el mayor número de unidades productivas: en 2021 se contabilizan 16.594, que equivalen al 2,2% del total de unidades productivas de la Comunidad de Madrid.



Figura 87: Unidades productivas. Grandes municipios de Madrid. 2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Según estrato de empleo y tamaño, del total de las unidades productivas que se computan en Fuenlabrada, un 94,4% son microempresas, es decir, ocupan a menos de diez personas y su volumen de negocio anual no supera los dos millones de euros. De entre las 15.659 microempresas existentes en el municipio, un 82% de ellas ocupan a menos de tres personas.

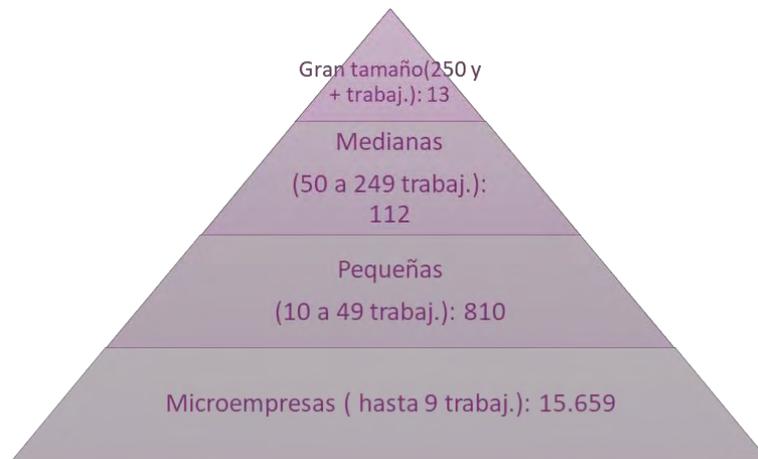


Figura 88: Distribución de Unidades productivas según tamaño. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Las pequeñas y medianas empresas suponen el 5,6% del tejido productivo del municipio: hay registradas 810 empresas pequeñas y 112 medianas. Además, existen 13 empresas de gran tamaño (más de 250 trabajadores/as).

En todos los sectores imperan las microempresas y la presencia de pymes es mínima, sólo en la industria las pymes alcanzan un significativo 15,7%. En el sector servicios, pese a ser el que concentra el mayor número de unidades productivas, las microempresas suman casi un 95% y las pymes son el 5% restante del tejido empresarial. El sector de la construcción también está dominado por las microempresas, las pymes ni si quiera alcanzan el 3%.

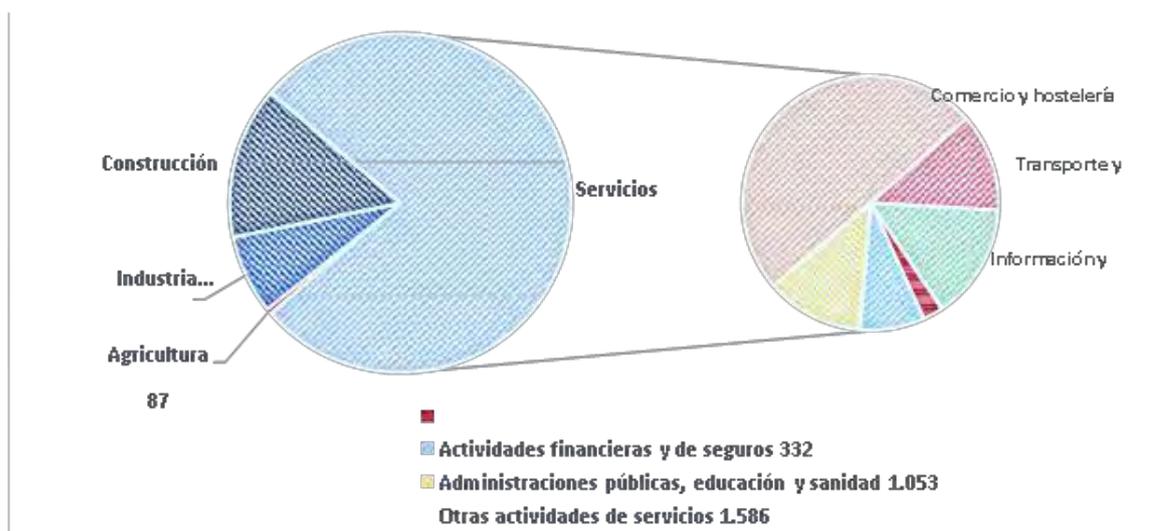


Figura 89: Distribución de Unidades productivas según sector. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Según volumen de ocupación, son las pequeñas y medianas empresas las que más volumen de ocupación absorben; en las 922 pymes registradas en Fuenlabrada se distribuyen el 45,3% de los ocupados. Las microempresas, por su parte, acogen al 42,6% de los empleados.

El tamaño medio de las empresas locales es de 3,5 ocupados/as por unidad productiva.

Distribución ocupados por estratos de empleo	Ocupados	%
Microempresas	24.663	42,62%
Pequeñas empresas	16.062	27,76%
Medianas empresas	10.138	17,52%
Empresas de gran tamaño	7.000	12,10%
Total ocupados	57.863	100%

Tabla 38: Distribución de personas ocupadas por estratos de empleo. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

La preeminencia del sector servicios en número de unidades productivas se deriva del hecho de que sea el sector que a más ocupados absorbe; emplea a 43.658 personas (el 75,5% del total). Tres de cada diez personas ocupadas trabajan en el comercio y la hostelería (un 29,2% del total). Las unidades productivas dedicadas a la industria acogen al 15,4 % de los ocupados (8.900 personas exactamente), destacando entre ellas las especializadas en la industria del metal. Por último, la construcción reúne al 9% de los ocupados.

Distribución ocupados por ramas de actividad	Personas Ocupadas	%
Agricultura, ganadería y pesca	104	0,18%
Minería, electricidad y agua	1.004	1,74%
Industria de la alimentación e industria textil	794	1,37%
Metal	3.499	6,05%
Otras industrias	3.603	6,23%
Construcción	5.201	8,99%
Comercio y hostelería	16.913	29,23%
Transporte y almacenamiento	2.719	4,70%
Información y servicios profesionales	7.381	12,76%
Actividades financieras y de seguros	1.247	2,16%
Administraciones públicas, educación y sanidad	12.194	21,07%
Otras actividades de servicios	3.204	5,54%
Total	57.863	100%

Tabla 39: Distribución de Unidades productivas por ramas de actividad. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

5.2.1. SECTOR PRIMARIO

El sector primario, y especialmente la agricultura, constituyen uno de los principales valores diferenciales del municipio de Fuenlabrada. La actividad agrícola se mantiene de manera desigual en el contexto territorial próximo, como se comprueba en la siguiente tabla.

	Superficie (ha.)	Superficie municipal (km2)	% superficie agrícola
Alcorcón	273,63	34	8,05%
Getafe	2713,24	78	34,79%
Leganés	813,65	43	18,92%
Fuenlabrada	1332,18	39	34,16%
Humanes de Madrid	1110,61	19,46	57,07%
Moraleja de Enmedio	2228	31	71,87%
Móstoles	2120,45	45	47,12%
Parla	1470,86	25	58,83%

Tabla 40: Superficie agrícola en uso (SAU) por municipios. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

En la comparativa se muestra cómo los municipios de la corona exterior, como Humanes, Moraleja o Parla, mantienen importantes porcentajes de suelo destinado a usos agrícolas, mientras que municipios como Alcorcón o Leganés cuentan actualmente con una superficie agrícola significativamente menor. Fuenlabrada en este sentido se sitúa en un estadio intermedio.

Al analizar el número y tipología de las explotaciones en relación a la comarca del Sur Occidental –en la que se localiza Fuenlabrada- se identifican algunas cuestiones interesantes. En primer lugar, el notable peso de las tierras aradas respecto a otras tipologías con mayor peso en la comarca, como los cultivos leñosos.

Explotaciones por tipo de cultivo	Fuenlabrada		Sur Occidental	
	Nº explotaciones	Superficie (ha.)	Nº explotaciones	Superficie (ha.)
1 SAU al aire libre	34	1325,88	2578	52420,13
1.1 Tierra arable	23	935,22	599	28279,44
1.3 Cultivos Leñosos	2	1,69	1422	4652,3
1.4 Pastos permanentes	3	388,67	384	19482,43
1.5 Huertos para consumo propio	6	0,3	182	5,96
2 SAU en invernadero o abrigo alto accesible	4	6,3	91	99,42
Total SAU	38	1332,18	2669	52519,55

Tabla 41: Superficie agrícola en uso (SAU) por tipos en Fuenlabrada Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Asimismo, al analizar el tamaño medio de las explotaciones, se produce una mayor concentración del suelo, con una superficie media significativamente más alta a la de la comarca del Sur Occidental que resulta indicativa de una mayor concentración de las tierras explotadas para usos agrícolas.

	Fuenlabrada	Sur Occidental
Superficie media de la explotación (ha)	35,057	19,678

Tabla 42: Superficie media de las explotaciones agrícolas de Fuenlabrada. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Este proceso de concentración se ve también reflejado en la evolución de la superficie media, que ha experimentado un significativo aumento en las últimas décadas.

	1989	1999	2009	2020
Superficie de las explotaciones agrícolas	1661	1458	1278	1332,18
Número de explotaciones agrícolas	104	75	44	38
Superficie media de la explotación (ha)	15,97	19,44	29,05	35,06

Tabla 43: Evolución de la Superficie agrícola en Fuenlabrada. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Esta conclusión resulta consecuente al analizar los datos de la evolución de la superficie agrícola según régimen de tenencia. La siguiente tabla muestra una marcada tendencia hacia la disminución de la superficie agrícola arrendada, y un aumento de las tierras en propiedad, si bien en relación al primero parte de la disminución

debe atribuirse a la metodología empleada en los diferentes años de elaboración del censo y a la incorporación de la categoría de “aparcería y resto de regímenes”.

Porcentaje de superficie agrícola utilizada (SAU) de las explotaciones por régimen de tenencia

	1989	1999	2009
Arrendamiento	-	74,89%	1,77%
Propiedad	-	23,87%	42,86%
Aparcería y resto de los regímenes	-	-	55,38%

Tabla 44: Evolución de la superficie agrícola utilizada (SAU) de las explotaciones por régimen de tenencia. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Por último, en relación a la estructura productiva del sector cabe analizar el perfil de los jefes y jefas de las explotaciones agrícolas, cuestión para la que el Censo Agrario de 2020 aporta algunos datos.

Jefes/as de las explotaciones	Ambos sexos		Hombres		Mujeres			
	Personas	Edad media	Personas	%	Edad media	Personas	%	Edad media
Fuenlabrada	24	53,62	23	95,83%	53,61	1	4,17%	54
Sur Occidental	1808	64,73	1371	75,83%	64,34	437	24,17%	65,96

Tabla 45: Distribución de los/as Jefes/as de las explotaciones por sexo. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Al analizar el perfil por sexo, resulta muy significativa la alta masculinización de las personas responsables, tanto en términos absolutos como en comparación con los datos comarcales. Las jefas de las explotaciones en Fuenlabrada no representan ni un 5% del total, dato cinco veces menor que el de la comarca del Sur Occidental, que ya resulta de por sí bajo.

	Fuenlabrada		Sur Occidental	
Experiencia agraria exclusivamente	19	79,17%	1438	79,54%
Cursos de formación agraria	5	20,83%	291	16,10%
Formación profesional agraria	0	0,00%	23	1,27%
Estudios Universitarios y/o superiores agrarios	0	0,00%	56	3,10%
Total formaciones	24	100,00%	1808	100,00%

Tabla 46: Distribución de los/as Jefes/as de las explotaciones por nivel formativo. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

Por último, los datos en relación al nivel formativo resultan más semejantes a los del contexto comarcal, si bien algo peores, con la ausencia total de personas responsables de las explotaciones con niveles formativos de FP o universitarios.

5.2.2. SECTOR SECUNDARIO

Si bien la distinción entre el sector secundario y terciario resulta cada vez más difusa, se realiza aquí una separación entre ambas para su estudio, agrupando las actividades industriales y de la construcción diferenciadas del sector servicios.

Bajo este criterio, se puede comprobar el significativo peso del sector secundario en el tejido productivo de Fuenlabrada. Comparando con el peso de la industria y la construcción en la Comunidad de Madrid, Fuenlabrada muestra porcentajes elevados respecto a la región.

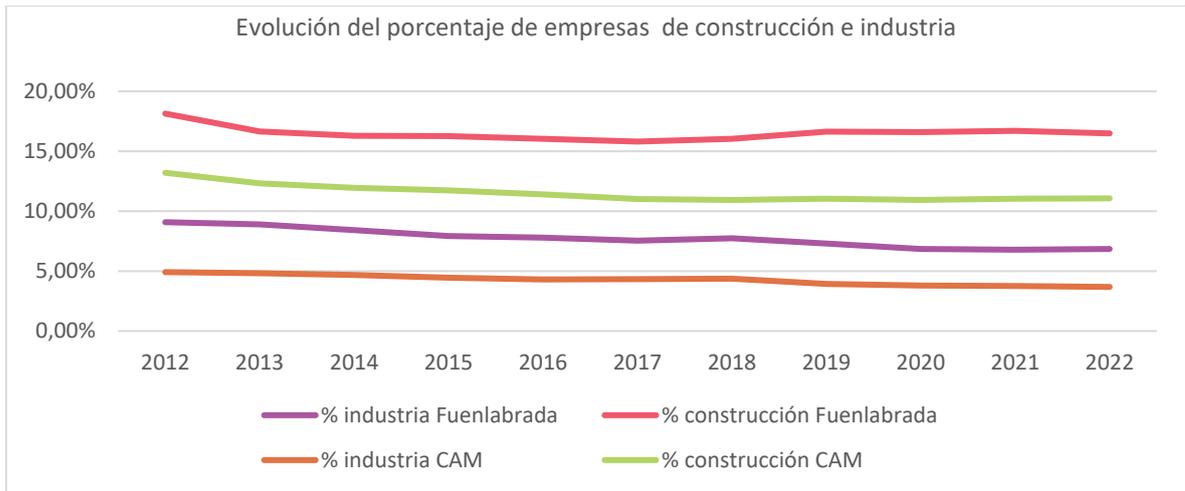


Figura 90: Evolución del porcentaje de empresas de construcción e industria en Fuenlabrada. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

No obstante, se comprueba también un proceso sostenido de pérdida de actividad industrial en la última década, paralelo al que experimenta la Comunidad de Madrid.

En relación a los municipios del entorno, Fuenlabrada presenta también un mayor peso en el porcentaje de industrias. Así, si bien la tendencia decreciente es paralela a la de los municipios del entorno, Fuenlabrada sigue manteniendo porcentajes de actividad industrial dos puntos por encima de municipios como Leganés, Getafe, Móstoles o Alcorcón.

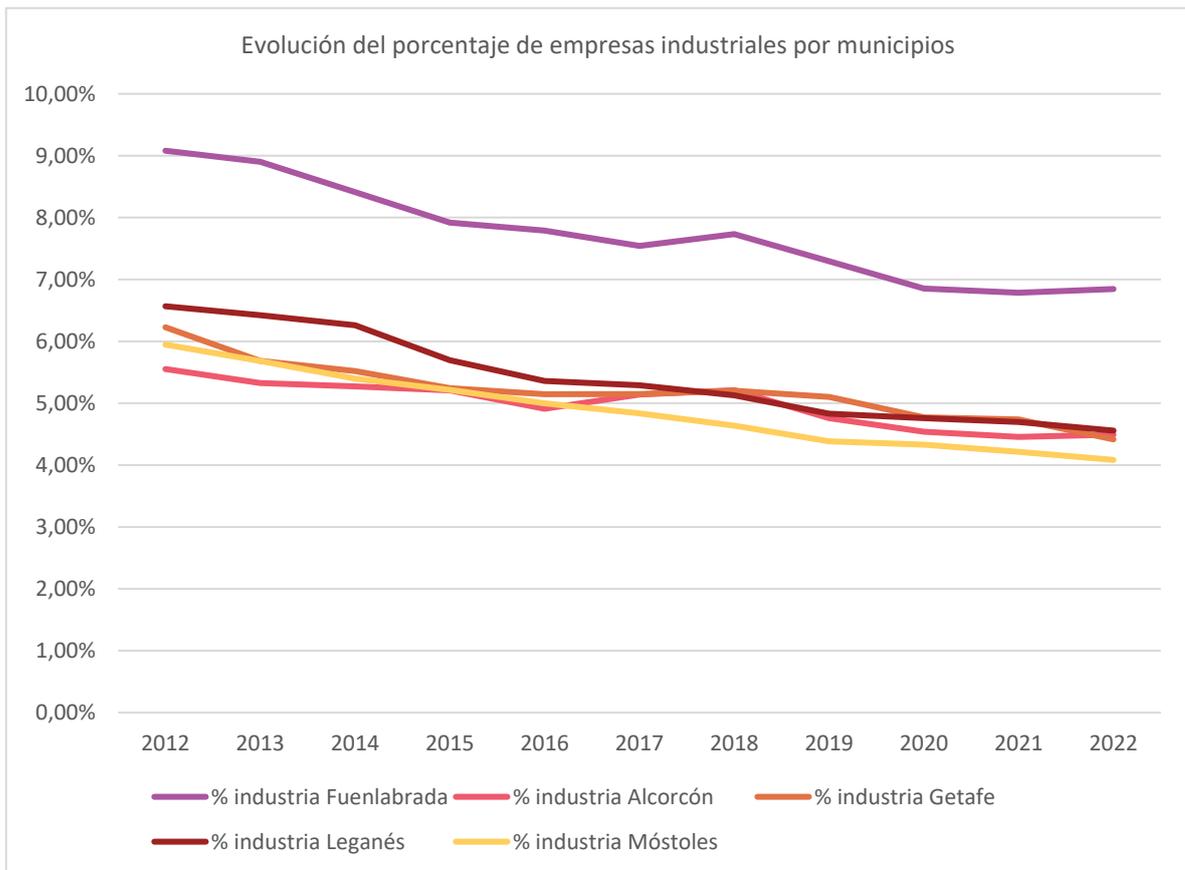


Figura 91: Evolución del porcentaje de empresas de industria por municipios. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

En los datos desagregados por industria y construcción, tan solo Humanes presenta porcentajes mayores a los de Fuenlabrada, con Móstoles, Leganés y Getafe en porcentajes semejantes respecto a actividades de la construcción.

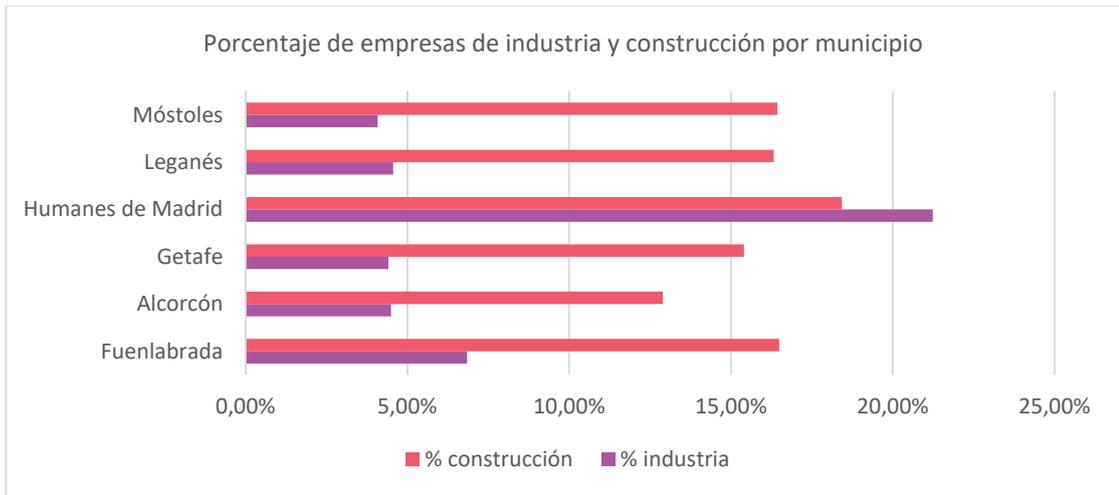


Figura 92: Porcentaje de empresas de construcción e industria por municipios, 2021. Fuente: Censo Agrario. Elaboración propia

5.2.2.1. Polígonos industriales

El peso del sector secundario en el tejido productivo local tiene también su reflejo en términos espaciales. Así, los suelos industriales –si bien en la actualidad acogen también otras actividades, especialmente terciarias-, representan un 17% de la superficie del término municipal.

Actualmente la estructura de los polígonos, fruto de un desarrollo poco reglado, se compone de 41 polígonos industriales diferentes, con tipologías, dimensiones y densidades de actividades muy dispares. Se recoge a continuación una tabla con la superficie de cada uno de estos.

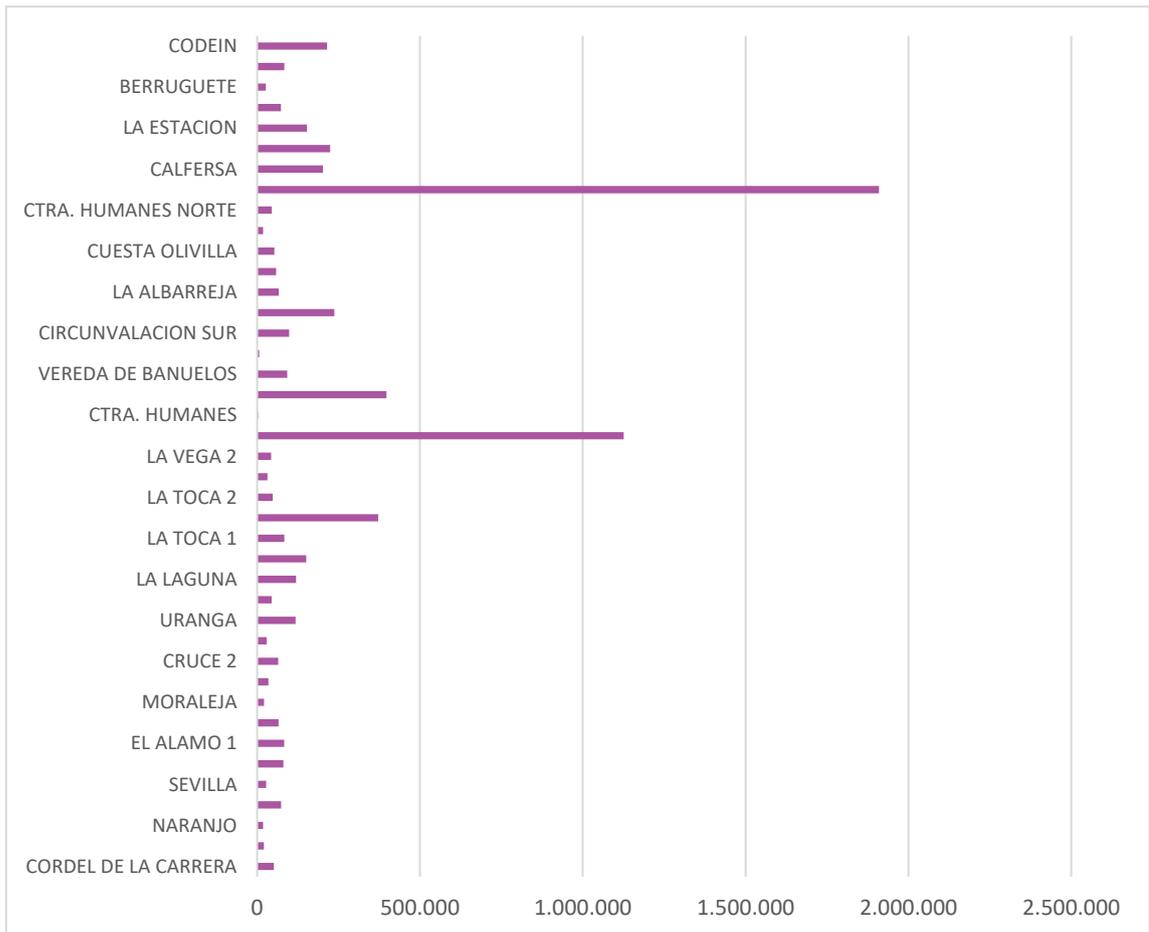


Figura 93: Superficie de polígonos industriales de Fuenlabrada. Fuente: Ayuntamiento de Fuenlabrada. Elaboración propia

Los principales polígonos de la ciudad en términos de superficie son el polígono de Cobo Calleja y La Cantueña, que suponen un 29% y un 17% de la superficie industrial, respectivamente. Por el contrario, los 30 polígonos de menores dimensiones apenas representan un 24% del total de la superficie industrial, lo que genera una situación dual y una enorme diversidad en relación a los modelos de gestión de estos espacios.

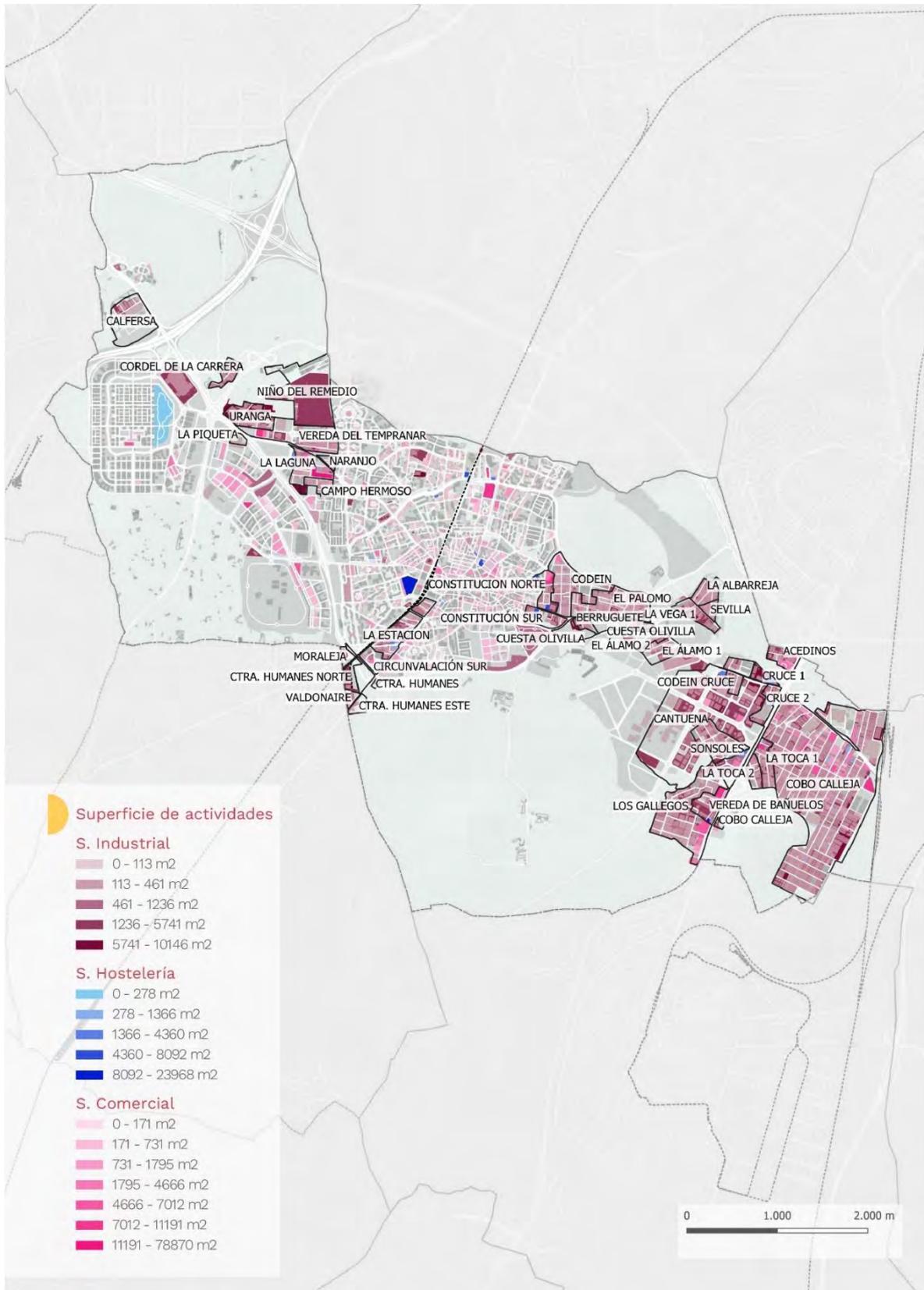


Figura 94: Usos en polígonos industriales de Fuenlabrada. Fuente: Catastro. Elaboración propia

5.2.3. SECTOR TERCIARIO

El sector servicios presenta, tanto a nivel municipal como regional, una tendencia inversa a la identificada en el sector secundario. Así, la actividad económica de la región está en proceso de terciarización, tendencia que también se identifica en Fuenlabrada, como se puede comprobar en la siguiente tabla.

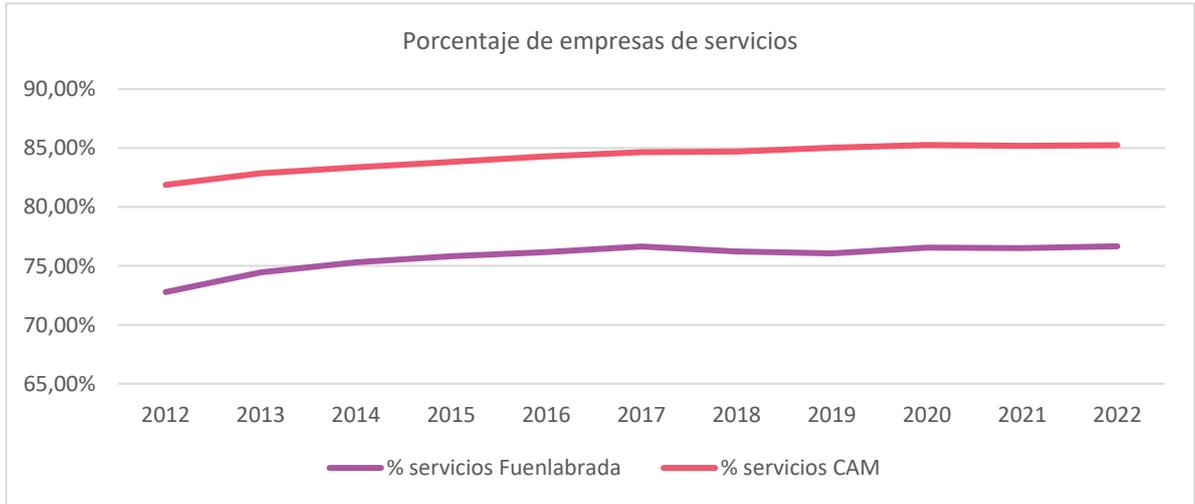


Figura 95: Porcentaje de empresas de servicios en Fuenlabrada. Fuente: DIRCE Elaboración propia

El proceso de terciarización de la actividad económica de Fuenlabrada resulta por tanto paralelo al de la Comunidad de Madrid, si bien el peso del sector en el municipio es todavía menor. Semejantes conclusiones arrojan los datos comparativos respecto a los municipios del entorno, en los que Fuenlabrada presenta el menor peso del sector servicios solo por delante de Humanes, municipio en el que los sectores primario y secundario tienen, como ya se ha visto, un peso significativamente mayor.

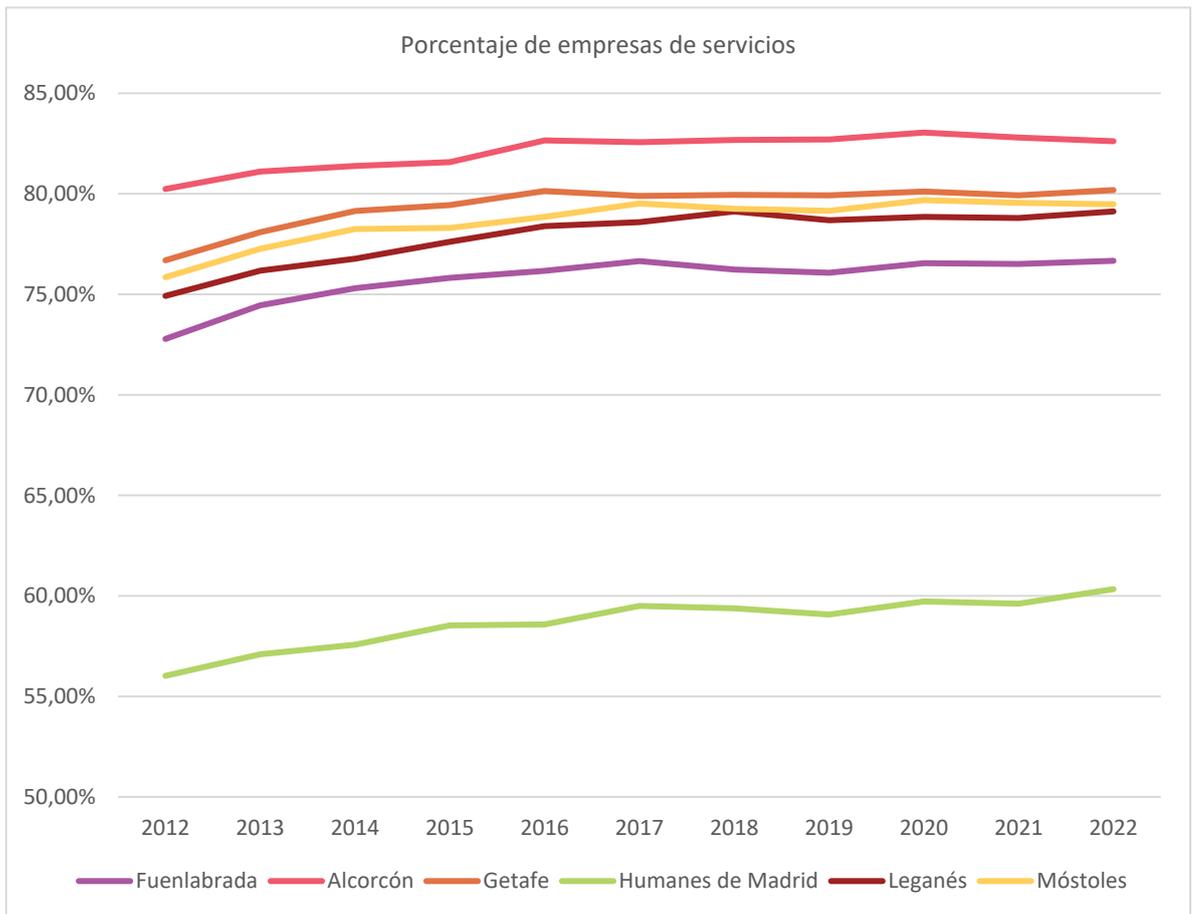


Figura 96: Evolución del porcentaje de empresas de servicios por municipio. Fuente: DIRCE Elaboración propia

Asimismo, al analizar la distribución de las empresas del sector servicios por categorías, Fuenlabrada muestra un tejido terciario enfocado a actividades de menor valor. El 58% de las empresas de servicios corresponden con actividades comerciales, de transporte y hostelería, mientras que las actividades de mayor valor, como las vinculadas a actividades profesionales, información y comunicaciones, o las actividades del sector educativo y sanitario, presentan pesos más reducidos, suponiendo en conjunto un 28%.

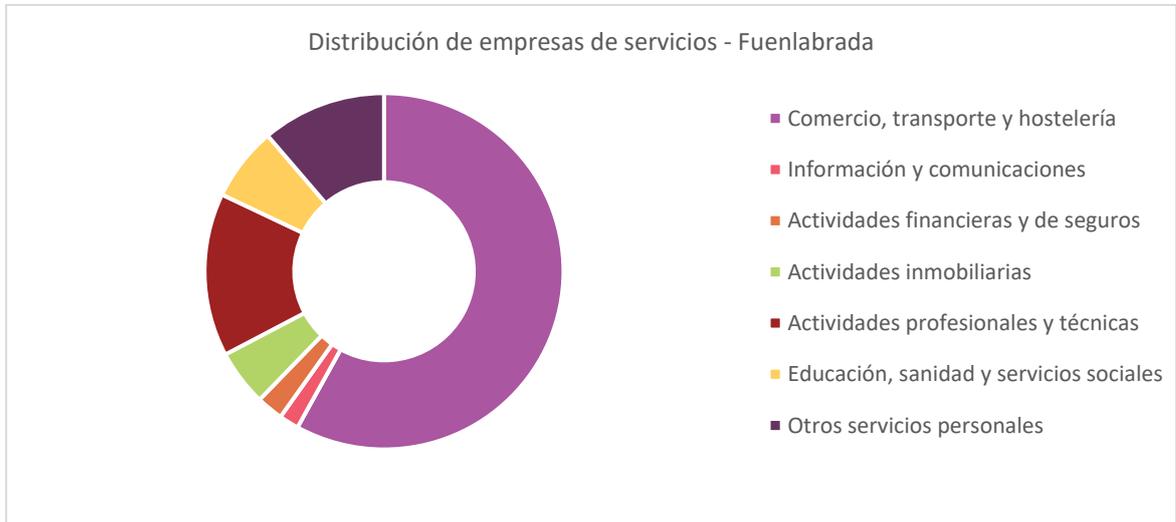


Figura 97: Distribución de empresas de servicios por ramas de actividad en Fuenlabrada. Fuente: DIRCE Elaboración propia

Se muestran aquí las diferencias respecto a la realidad regional, en la que el comercio, el transporte y la hostelería representan un 33% del sector frente a un 44% de empresas vinculadas a los sectores de mayor valor.

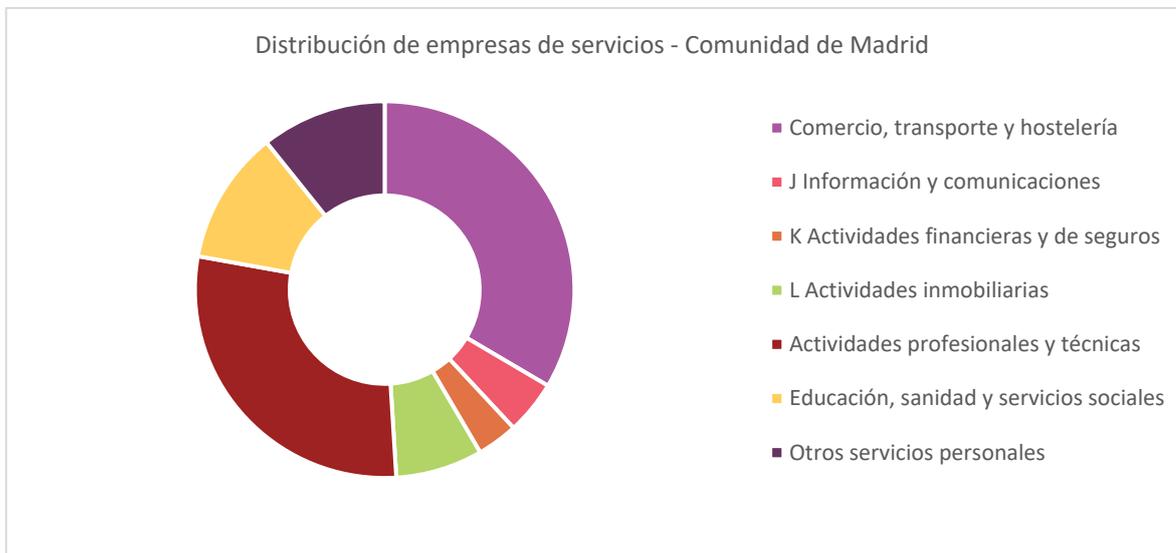


Figura 98: Distribución de empresas de servicios por ramas de actividad en Comunidad de Madrid. Fuente: DIRCE Elaboración propia

No obstante, se trata de sectores que han experimentado y, previsiblemente experimentarán en el futuro, notables crecimientos, especialmente en lo relativo a las llamadas servi-industrias, los servicios profesionales o las actividades vinculadas al conocimiento y las TIC. En este sentido, los suelos industriales, tanto los localizados en posiciones más periféricas al casco como especialmente los situados en su entorno próximo, suponen una oportunidad para la localización de nuevas actividades de este perfil.

Si bien las actividades de comercio, transporte y hostelería siguen conformando la principal categoría de actividad dentro del sector terciario, han pasado de representar un 65% del conjunto del sector en 2012 al 58% en 2022. En paralelo, las demás actividades han experimentado crecimientos notables, siendo los más relevantes el de Información y comunicaciones (56%), Actividades inmobiliarias (43%) y la Educación, Sanidad

y Servicios Sociales (36%). Las actividades profesionales, si bien no han experimentado un crecimiento relativo tan elevado, se constituyen a día de hoy como el segundo grupo dentro del sector.

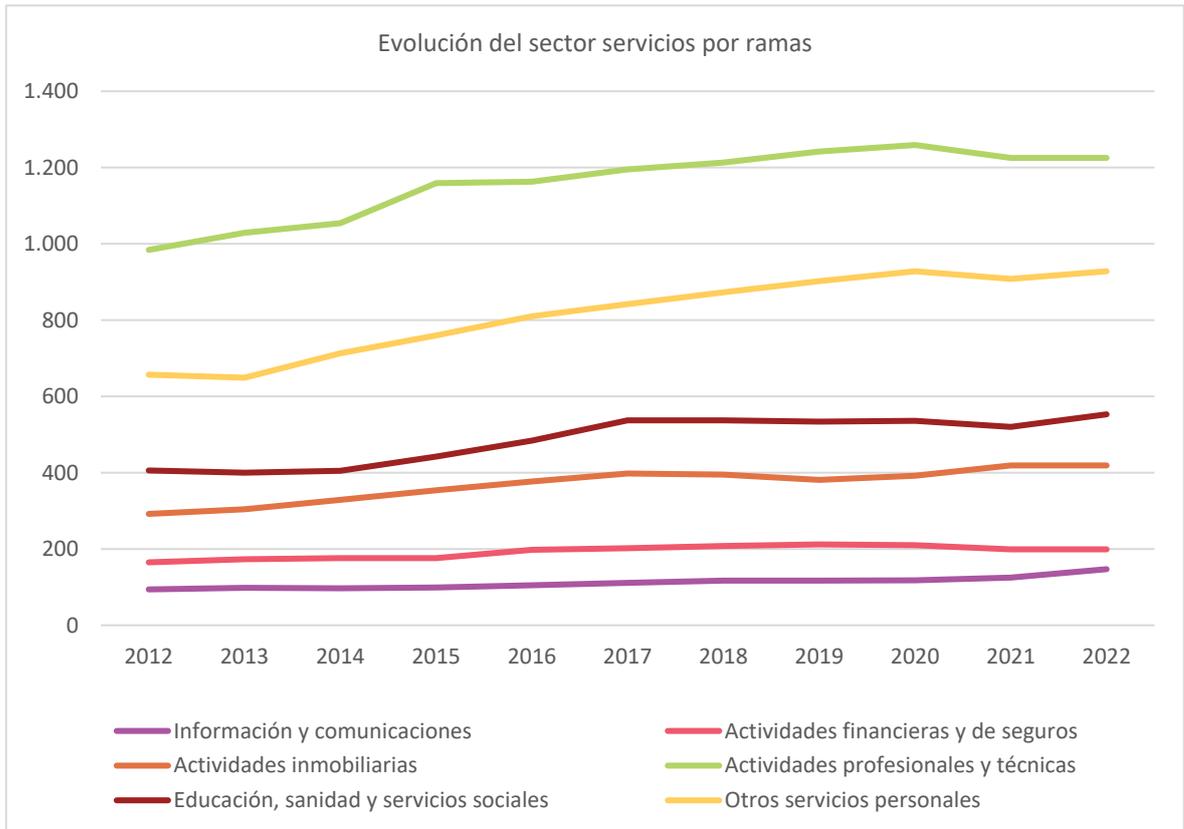


Figura 99: Evolución de empresas de servicios por ramas de actividad en Fuenlabrada. Fuente: DIRCE Elaboración propia

No obstante, esta evolución y en especial el retroceso del grupo de actividades vinculados al comercio, el transporte y la hostelería tiene una implicación negativa con especial impacto sobre el entorno urbano. Como ya se ha visto, el comercio y la hostelería son uno de los principales sectores de actividad de la ciudad, representando casi la mitad de las empresas de la ciudad y cerca del 30% de los puestos de trabajo. Además, el comercio de proximidad es uno de los sectores con mayor impacto sobre el entorno urbano, tanto en términos de generación de economía local como en la influencia que tiene sobre la actividad y vitalidad de la ciudad.

Así, se observa que Fuenlabrada perdió entre los años 2005 y 2012 cerca de un 20% de los establecimientos de comercio minorista, si bien esta tendencia ha sido generalizada en el conjunto de municipios del entorno, y menos acusada que en otros municipios como Pinto o Parla. Este proceso ha generado en la actualidad una situación en la que, si bien en retroceso, la ciudad conserva una red de pequeño comercio de proximidad, de tipo diario y especializado, a la que se ha añadido una red de establecimientos de superficie media que ha suplido la pérdida de oferta de pequeño comercio.

La distribución del comercio minoristas por grandes grupos se recoge en el siguiente gráfico, en el que se comprueba que las actividades de restauración (bares y restaurantes) suponen más del 40% del comercio minorista. Asimismo, el comercio de alimentación representa el 15%, mientras que el comercio especializado supone en conjunto un 30% de la actividad comercial minorista.

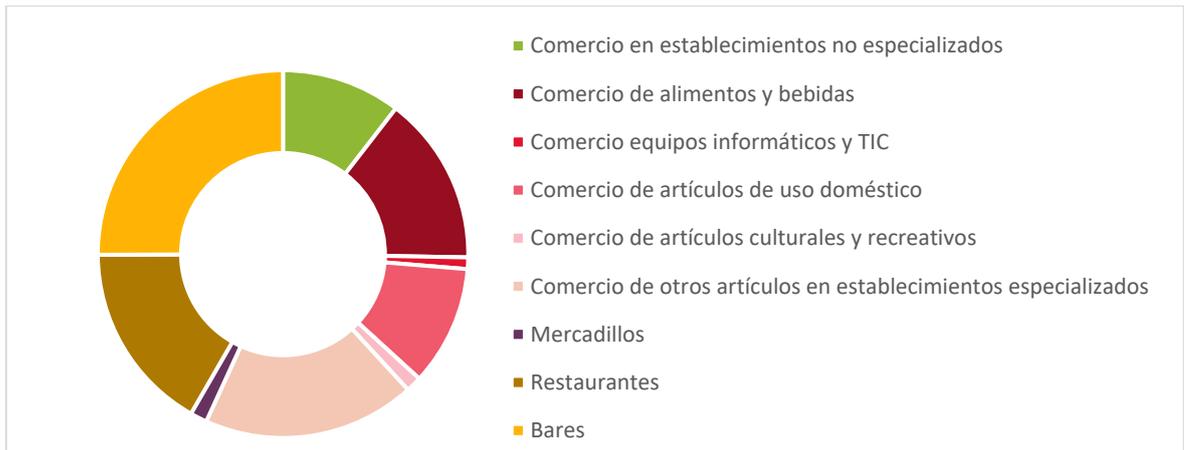


Figura 100: Distribución del comercio minorista por categorías CNAE en Fuenlabrada. Fuente: DIRCE Elaboración propia

Al tratarse de una red de comercio tradicional, su distribución por la ciudad no es homogénea, sino que se concentra en los tejidos más consolidados como las zonas de Cerro-Molino, Naranjo-La Serna y especialmente en el Casco. Este, a pesar de su proceso de decaimiento, acapara la mayor concentración de establecimientos con casi un tercio del total del municipio (32,99%), seguido de la zona de Naranjo-La Serna (22,11%). El Cerro-Molino (16,67%) y Avanzada-La Cueva (11,87%). La zona del Arroyo, Loranca presenta menos del 10% de los establecimientos minoristas, siendo la presencia comercial minorista en la zona de los nuevos desarrollos del Hospital muy reducida.

A su vez, el proceso de pérdida de actividad se ha concentrado en mayor medida en las calles secundarias y de menor afluencia, lo que genera un panorama actual de ejes principales en los que en cierta medida se conserva la actividad comercial y de calles secundarias sin apenas comercios, habiendo sido muchos locales reconvertidos en vivienda.

Si bien la actividad comercial se localiza mayoritariamente a pie de calle, el ecosistema comercial del municipio se complementa con piezas de dimensiones intermedias, las llamadas galerías comerciales, localizadas mayoritariamente en los barrios de la primera corona y en un notable estado de obsolescencia. Igualmente, en el municipio se localizan una serie de centros comerciales de grandes dimensiones, localizados tanto insertos en el tejido urbano (CC Plaza de la Estación, CC Plaza de Las Provincias) como en posiciones periféricas (como el CC Plaza Loranca 2).

5.3. OCUPACIÓN Y EMPLEO

5.3.1. OFERTA

Durante 2021 se han realizado 48.470 contratos en centros productivos ubicados en Fuenlabrada. Por consiguiente, se han firmado 12.031 contratos más que en el año anterior, lo que se traduce en un aumento del 33% de la tasa de contratación. Se trata de la cifra más alta de contrataciones desde el año 2007

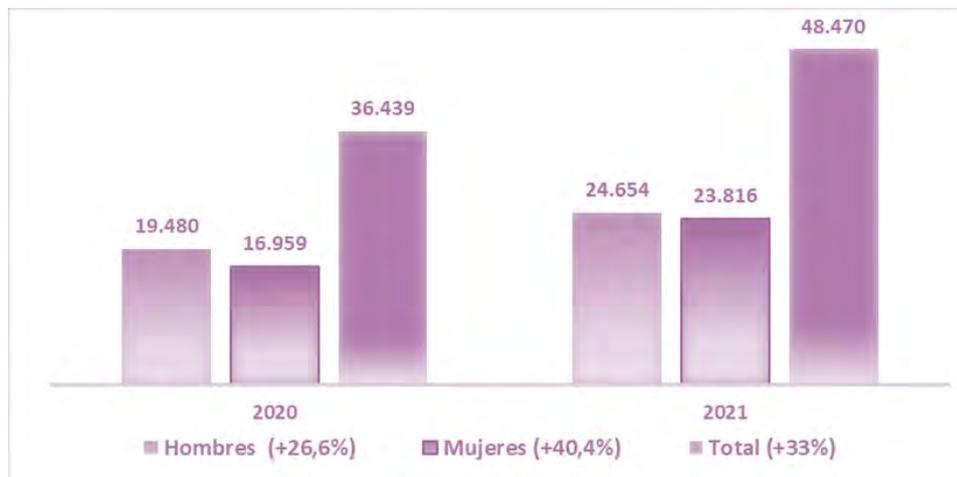


Figura 101: Evolución contratación en Fuenlabrada, por sexo. 2020-2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021



Figura 102: Evolución anual de la contratación en Fuenlabrada, por sexo. 2007-2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Por sexos, a lo largo del 2021 en el municipio de Fuenlabrada, los hombres han firmado un total de 24.654 contratos frente a los 23.816 firmados por las mujeres, lo que supone una ratio de contratación por sexos (H/M) de 1,04.

Las tasas de contratación entre hombres y mujeres casi se han igualado en este año, lo que significa un avance importante, máxime si tenemos en cuenta que en 2010 las mujeres representaban solo 4 de cada 10 contratos.

Por grupos de edad el 40,8% de los contratos suscritos a lo largo del año 2021 en centros de trabajo del municipio de Fuenlabrada los ha firmado la población que tiene menos de treinta años (supone un aumento del 43,3% respecto al año anterior). A los de entre treinta y cuarenta y cuatro años les ha correspondido la firma del 3% del total de contratos (un aumento del 24,3%) y los mayores de cuarenta y cinco años han firmado el 23,1% del total de contratos (un incremento del 30,7% respecto al año anterior).

Grupos de edad	Hombres	Mujeres	Total	% del total
Menores de 30 años	10.084	9.706	19.790	40,8%
De 30 a 44 años	8.675	8.789	17.464	36,0%
Mayores de 45 años	5.895	5.321	11.216	23,1%
Total contrataciones	24.654	23.816	48.470	100,0%

Tabla 47: Contratos según grupos de edad y sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

La evolución de la contratación confirma que el colectivo de mayores de cuarenta y cinco años se configura como el colectivo con menor tasa de contratación, posiblemente por la dificultad de adaptación a los cambios.

Los menores de treinta años, que en años previos a la crisis económica se establecían como el colectivo más proclive a la empleabilidad, y que durante la pandemia descendieron su tasa de contratación, han logrado estabilizar su posición en el mercado laboral y ahora, de nuevo, presentan un crecimiento progresivo.

Según sector de actividad, los servicios son el sector de actividad que, con diferencia, registra la cifra más elevada de contratos registrados. 8 de cada 10 contratos se realizan en el sector servicios, (supone un aumento del 41% respecto al año anterior), al igual que ocurre en otros grandes municipios de la Comunidad de Madrid.

Sectores de actividad	Total	% total
Agricultura y Pesca	40	0,1%
Industria	6.816	14,1%
Construcción	3.278	6,8%
Servicios	38.336	79,1%
Total contrataciones	48.470	100,0%

Tabla 48: Contratos según sectores de actividad. Fuenlabrada. 2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

La industria es el segundo sector con más peso en el tejido productivo del municipio con el 14,1% del total de contratos (un aumento del 7,9% respecto al año anterior). Le sigue el sector de la construcción, con un 6,8% (un aumento del 13,4% respecto al año anterior). Por su parte, la agricultura apenas tiene presencia en el tejido productivo de Fuenlabrada, con un 0,1% del total de contratos registrados.

La distribución de la contratación según sexo también pone de manifiesto la existencia de la brecha de género. Hombres y mujeres son desiguales candidatos a la contratación en los distintos sectores económicos.

En el sector de la industria los hombres más que duplican su presencia respecto a las mujeres (ellos suponen el 19% de las contrataciones y ellas el 9%), lo que sigue poniendo de manifiesto la preferencia en las empresas por mano de obra masculina en este sector.

Secciones actividad	Hombres	Mujeres	Total	% del total	% Hombres	% Mujeres
Agricultura, Ganadería	34	6	40	0,08%		
Industrias Extractivas	0	0	0	0,00%		
Industria Manufacturera	4.389	1.920	6.309	13,02%	69,57%	30,43%
Sumin. Energía Eléctrica, Gas	0	2	2	0,00%		
Sumin. Agua, Saneamiento, Resid.	380	125	505	1,04%		
Construcción	3.059	219	3.278	6,76%	93,32%	6,68%
Comercio Por Mayor y Menor; Rep. Vehíc.	4.651	4.021	8.672	17,89%	53,63%	46,37%
Transporte y Almacenamiento	1.461	505	1.966	4,06%		
Hostelería	1.775	2.233	4.008	8,27%	44,29%	55,71%
Información y Comunicaciones	939	690	1.629	3,36%		
Actividades Financieras y Seguros	42	42	84	0,17%		
Actividades Inmobiliarias	44	51	95	0,20%		
Act. Profesionales, Científica y Técnica	285	402	687	1,42%		
Act. Administrativas y Servicio Auxiliar	4.773	7.214	11.987	24,73%	39,82%	60,18%
Admón. Pública, Defensa y Seg. Soc.	187	306	493	1,02%		
Educación	478	1.212	1.690	3,49%		
Act. Sanitarias y Servicios Sociales	866	3.256	4.122	8,50%	21,01%	78,99%
Act. Artísticas, Recreativas y Entretenim.	920	762	1.682	3,47%		
Otros Servicios	353	483	836	1,72%		
Act. Hogares, Personal Doméstico	18	367	385	0,79%		
Act. Organiza. y Organismos Extraterrit.	0	0	0	0,00%		
Total	24.654	23.816	48.470	100,0%		

Tabla 49: Contratos según secciones de actividad. Fuenlabrada. 2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

El 90% de los contratos a las mujeres se dan en los servicios, 22 puntos más que los hombres. La diferencia, según género, en el sector de la construcción es sumamente significativa: las mujeres tienen una presencia residual (el 1%) en dicha actividad económica, mientras que los hombres son el 13% del total de contratos a hombres.

Más de 6 de cada 10 contratos (concretamente, un 63,9%) que se han firmado a lo largo del 2021 en Fuenlabrada, corresponden a empleos de baja cualificación: en ocupaciones elementales (45,7%) y en trabajos de servicios de restauración, personales de protección y trabajos de vendedores (18,2%).

La contratación en empleos de baja cualificación afecta al conjunto de la población del municipio casi por igual. Aun así, las mujeres tienen mayor presencia que los hombres en los trabajos de servicios de restauración, personales de protección y trabajos de vendedores (ellas suponen un 62% y ellos un 38%).

Las mujeres que se incorporaron tardíamente al mercado laboral y en los segmentos más precarizados del mismo, siguen encontrando su mayor hueco en el sector de los servicios, por ser el más descalificado, aunque estadísticamente las mujeres tienen más formación que los hombres.

Grupos profesionales	Hombres	Mujeres	Total	% del total
Ocupaciones militares	1	1	2	0,0%
Directores y gerentes	53	32	85	0,18%
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	1.305	2.788	4.093	8,4%
Técnicos; profesionales de apoyo	1.627	1.651	3.278	6,76%
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1.015	1.909	2.924	6,0%
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	3.316	5.505	8.821	18,20%
Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	45	9	54	0,1%
Trabajadores cualificados de industrias manufactureras y de construcción	3.909	515	4.424	9,13%
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	2.388	269	2.657	5,5%
Ocupaciones elementales	10.995	11.137	22.132	45,66%
Total contratos	24.654	23.816	48.470	100,0%

Tabla 50: Contratos según grupos profesionales y sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Donde la brecha de género se hace más patente es en aquellos grupos profesionales ligados a la industria y la construcción, donde los hombres tienen el 90% de los contratos firmados en los empleos de operadores de instalaciones, maquinaria y montadores, así como el 88% de los contratos de trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y de la construcción.

Las mujeres, por su parte, destacan frente a los hombres en la contratación para empleos de mayor cualificación: ellas reúnen el 68% de los contratos firmados como técnicas y profesionales científicas e intelectuales, así como el 65% de las contrataciones para empleos de contabilidad, administrativos y otros empleos de oficina.

Por otro lado, cabe mencionar la diferencia notable a favor de los hombres en las categorías de directores y gerentes (62,4% hombres por 37,6% mujeres).

Y si bien el sector de la agricultura es residual en el municipio de Fuenlabrada, el 83% de las contrataciones realizadas con trabajadores cualificados en el sector agrícola y ganadero han correspondido a los hombres.

Casi 9 de cada 10 contratos firmados a lo largo de 2021 en Fuenlabrada (un 87,5%) fueron contratos temporales (42.427 contratos temporales frente a 6.043 indefinidos). Una temporalidad que, en términos generales, afecta algo más a las mujeres (89% frente al 86% en hombres). La tasa de contratación indefinida se sitúa en el 12,5%.

La modalidad de contratación más generalizada fue la del contrato temporal a tiempo completo, con 24.782 contratos, lo que equivale a un 51,1% del total.

Tipo de contrato	Hombres	Mujeres	Total
Indefinido a tiempo completo	2.504	1.116	3.620
Indefinido a tiempo parcial	919	1.154	2.073
Indefinido fijo discontinuo	106	244	350
Total indefinidos	3.529	2.514	6.043
Temporal a tiempo completo	14.419	10.363	24.782
Temporal a tiempo parcial	6.706	10.939	17.645
Total temporales	21.125	21.302	42.427

Tabla 51: Contratos según tipos y sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

En 2021 todos los grupos de edad registraron altas tasas de temporalidad (superiores al 80%), afectando más a los menores de 30 años, con un 90,5%. Por el contrario, los que tuvieron una mayor tasa de estabilidad en la contratación fueron los mayores de 45 años, con el 16% de contratos indefinidos. La alta temporalidad se da en todos los sectores de actividad, aunque más en el sector servicios, con el 88,3%.

Según el Informe sobre el Mercado de trabajo en los municipios madrileños, publicado por la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad, en diciembre de 2021, las siguientes son las diez ocupaciones en las que más contratos se generan en los centros productivos en el municipio de Fuenlabrada:

10 ocupaciones más contratadas	Hombres	Mujeres	Total	%
Mozos/as de equipaje y afines	3.151	5.698	8.849	18,3%
Peones de las industrias manufactureras	3.344	1.368	4.712	9,7%
Vendedores/as en tiendas y almacenes	1.041	1.645	2.686	5,5%
Peones del transporte de mercancías y descargadores	1.546	722	2.268	4,7%
Camateros/as asalariados/as	1.074	977	2.051	4,2%
Reponedores/as	1.079	669	1.748	3,6%
Personal de limpieza de oficinas, hoteles y otros establecimientos	289	1.012	1.301	2,7%
Enfermeros/as especializados (excepto matronas)	185	955	1.140	2,4%
Monitores/as de actividades recreativas y de entretenimiento	374	713	1.087	2,2%
Auxiliares de enfermería hospitalaria	157	841	998	2,1%

Tabla 52: 10 ocupaciones más contratadas. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Como puede observarse en la tabla, las ocupaciones más contratadas en las empresas ubicadas en Fuenlabrada son la de mozos/as de equipaje; peones de industrias manufactureras; vendedores/as en tiendas y almacenes; peones del transporte de mercancías y camareros/as.

5.3.2. DEMANDA DE EMPLEO

A 31 de diciembre de 2021, figuraban inscritas como demandantes de empleo 13.014 personas en el municipio de Fuenlabrada. Con respecto al año anterior, el paro registrado en el municipio disminuye en 2.339 personas paradas menos, un 15,2% de decremento anual, lo que supone la mayor caída porcentual en un año de toda la serie histórica. Con ello 2021 concluye con uno de los niveles más bajos desde 2007 y se sitúa en niveles de prepandemia (febrero-marzo 2020), a pesar de que este año también ha estado marcado por la crisis del covid-19. En el siguiente gráfico, se encuentra la evolución del número de personas desempleadas registradas desde el año 2009, diferenciado por sexo:

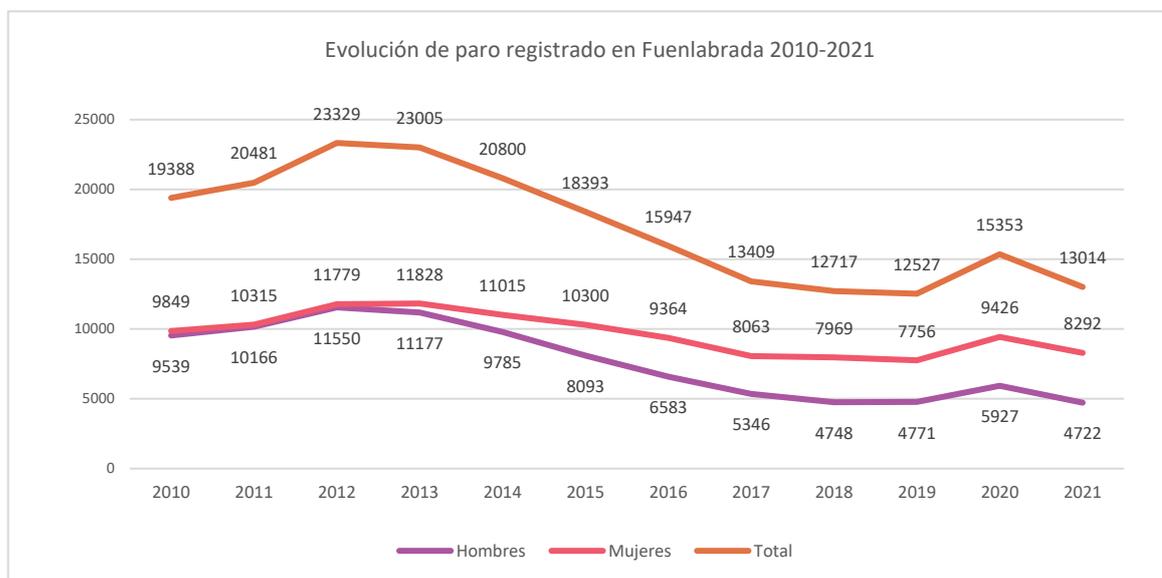


Figura 103: Evolución paro registrado en Fuenlabrada, por sexo. 2010 –2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Como se observa en el gráfico, durante los años 2010 y 2012, el número de hombres y mujeres en desempleo era similar, consecuencia del aumento del paro entre los hombres en los primeros años de la crisis económica del 2008-2009. Es a partir del año 2013, cuando empieza a descender el número de personas desempleadas hasta el 2019. Aunque el descenso del paro fue generalizado y alcanzó a ambos sexos, hay que apuntar que lo hizo con menos impacto en el caso de las mujeres antes de pandemia, lo que hacía que la brecha de género aumentara cada año. En el año 2020 el paro se incrementó debido a la crisis sanitaria covid-19, si bien en este último año se ha producido de nuevo un descenso, volviendo a los niveles prepandemia.

Respecto a la variación con el año anterior, el paro ha disminuido un 15,2%, si bien los hombres lo hicieron un 20,3%, mientras que en las mujeres fue de un 12%.

A. Perfil de las personas demandantes de empleo

En el municipio de Fuenlabrada el colectivo de demandantes de empleo está claramente feminizado. Más de 6 de cada 10 personas desempleadas son mujeres. En diciembre de 2021 había 8.292 mujeres desempleadas, frente a los 4.722 hombres. Históricamente, desde su incorporación al mercado de trabajo, las mujeres han estado más expuestas a la precariedad laboral. Y en la medida en que el empleo precario es más susceptible de ser destruido, las mujeres se han visto más afectadas por el problema del paro desde que se desató la anterior crisis económica y que se ha extendido durante estos años de crisis sanitaria por covid-19.

Según grupos de edad, en Fuenlabrada, más de la mitad (el 53,4%) de las personas demandantes de empleo tienen 45 años o más. También, el paro afecta con gran virulencia a quienes tienen entre 30 y 44 años (representan el 31% del total). Por su parte, los menores de 30 años suponen un 15,7% del total del paro registrado en el municipio.

Grupo edad	Hombres	Mujeres	total	% total
Menores de 30 años	945	1.092	2.037	15,65%
De 30 a 44 años	1.474	2.560	4.034	31,00%
Mayor de 45 años	2.303	4.640	6.943	53,35%
Total demandantes	4.722	8.292	13.014	100%

Tabla 53: Demandantes de empleo, según grupos de edad y sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Como se puede observar, las mujeres son el grupo mayoritario en todos los rangos de edad. Entre 2020 y 2021 el paro ha bajado en todas las franjas de edad. El número de parados entre los menores de 30 años ha sido del 29,8%; en el grupo de 30 a 44 años ha descendido un 16,9% y también entre los mayores de 45 años (-8,6%).

En la última década, las personas mayores de 45 años han sido las mayores damnificadas por el paro y son a las que más les cuesta recuperarse. Una vez son expulsados del mercado de trabajo encuentran grandes trabas para reincorporarse, como la descualificación (los más jóvenes están mejor preparados) y que su experiencia les sobrecualifica para emplearles en oficios de baja cualificación.

Según nivel formativo, la población de Fuenlabrada que figura como demandante de empleo se caracteriza por tener en gran medida bajos niveles formativos. En este sentido, la mitad de las personas desempleadas o bien no tiene estudios (1,1%) o no ha completado los estudios primarios (37,6%) o tiene como máximo la educación primaria (11,5%). Quienes han alcanzado niveles educativos secundarios suponen un 38,5% del total de la población demandante de empleo, y sólo un 11,3% de las personas paradas registradas ha alcanzado niveles académicos postsecundarios.

Nivel de estudios	Hombres	Mujeres	Total	% Total
Sin estudios	45	94	139	1,07%
Estudios primarios completos e incompletos	1.959	2.932	4.891	37,58%
Secundaria (sin graduado escolar)	640	862	1.502	11,54%
Secundaria (con título graduado escolar)	1.087	1.893	2.980	22,90%
Enseñanzas bachillerato	323	744	1.067	8,20%
FP medio	260	709	969	7,45%
FP superior	215	547	762	5,86%
Titulados con grado superior	193	511	704	5,41%
Total de demandantes	4.722	8.292	13.014	100%

Tabla 54: Paro registrado por nivel de estudios. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Sin embargo, el nivel formativo no anula la brecha de género. Si atendemos a la distribución del paro según nivel formativo y sexo, constatamos una diferencia significativa entre hombres y mujeres. Mientras que en los hombres se corrigen los niveles de paro según se amplía el nivel formativo, las mujeres presentan tasas de paro más elevadas a nivel de estudios primarios, secundarios y universitarios.

Según antigüedad de la demanda, casi 6 de cada 10 (el 56,5%) parados registrados en Fuenlabrada lleva doce meses o más en situación de desempleo, es decir, 7.353 personas son paradas de larga duración. De ellas, cerca de dos terceras partes (64,4%) son demandantes que llevan en situación de desempleo más de dos años. Nuevamente, se confirma la brecha de género, y es que el desempleo de larga duración afecta más a las mujeres que a los hombres: 7 de cada 10 son mujeres.

Cabe destacar que, dentro del colectivo de personas paradas de larga duración –PLD-, casi la mitad (el 47,4%), son mujeres que llevan más de dos años en situación desempleo y el 63,7 % (4.687 personas) son mayores de 45 años, lo que equivale al 36% del total de parados de Fuenlabrada.

Las altas cifras de paro de larga duración están estrechamente vinculadas con la baja formación de los demandantes de empleo de Fuenlabrada. Más de la mitad (52,1%) de quienes se encuentran en desempleo desde hace más de doce meses, carecen del certificado de E.S.O.

Hay determinadas personas –las mujeres, los mayores de 45 años y quienes tienen escasa formación– que se encuentran abocados al desempleo y cuanto más tiempo pasan en paro, más restringidas tienen sus posibilidades de reinserción en el mercado laboral.

Según sectores de actividad, al finalizar el año 2021, de los 13.014 parados registrados en Fuenlabrada, un 76,2% de ellos había estado empleado en el sector servicios, seguido de la construcción (8,3%) y la industria (8,2%). En el otro extremo encontramos que, apenas un 0,5% de los parados registrados en el municipio habían tenido su último empleo en el sector de agricultura y pesca.

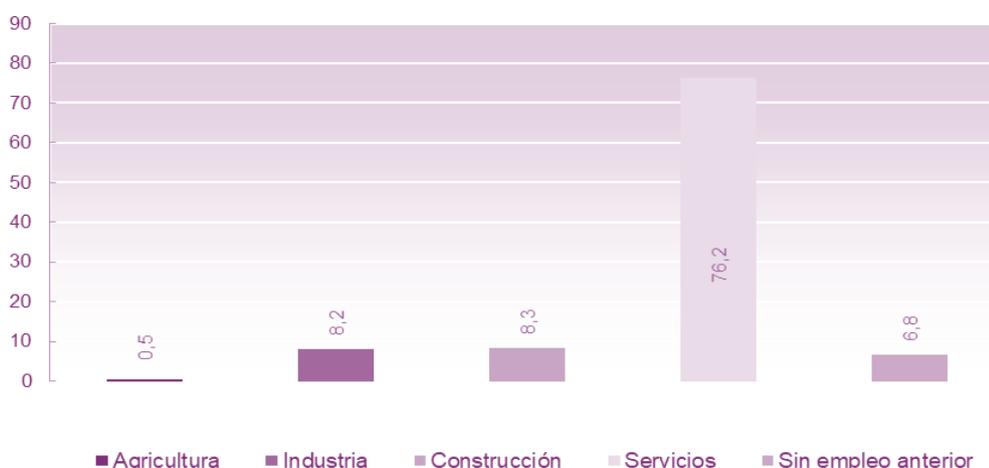


Figura 104: Paro registrado por sectores. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Por grupos profesionales, la distribución por grupos profesionales de los/as demandantes de empleo, a 31 de diciembre de 2021, era la siguiente: Los/as Trabajadores/as no cualificados/as (4.031) constituyen el 31% de los demandantes de empleo, siendo las mujeres trabajadoras las más afectadas (70,1%).

Grupos profesionales	Hombres	Mujeres	Total	Total %
Ocupaciones elementales	1.204	2.827	4.031	30,97%
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	706	2.777	3.483	26,76%
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	251	1.443	1.694	13,02%
Trabajadores cualificados de las industrias y de la construcción	1.394	143	1.537	11,81%
Técnicos; profesionales de apoyo	418	371	789	6,06%
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	458	236	694	5,33%
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	190	437	627	4,82%
Trabajadores cualificados sector agrícola, ganadero y pesquero	74	46	120	0,92%
Directores y gerentes	24	10	34	0,26%
Ocupaciones militares	3	2	5	0,04%
Total demandantes	4.722	8.292	13.014	100%

Tabla 55: Demandantes de empleo, según grupos profesionales y sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

El segundo grupo profesional más presente en las demandas de empleo fue el correspondiente a Trabajadores de servicios de restauración, servicios personales y vendedores (26,8%), sector muy afectado por las restricciones durante la pandemia sanitaria y donde también el 79,7% son mujeres.

Les siguen a estos grupos profesionales, en número de demandantes que recogen, el grupo de Empleados/as contables, administrativos y otros empleados de oficina (13%), fuertemente feminizado (el 85,2% son

mujeres); el grupo de Trabajadores/as cualificados de las industrias y la construcción (11,8%), exageradamente masculinizado, con el 90,7% de hombres.

Hay otros grupos que, si bien no destacan por el número de demandantes que acaparan, lo hacen por la brecha de género que exhiben, como pueden ser el grupo de Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores; en el de Trabajadores/as cualificados en el sector agrícola y en el grupo de directores y gerentes. Datos que informan sobre la escasa representación de las mujeres en estas categorías profesionales. En cuanto al grupo de técnicos y profesionales científicos e intelectuales tiene mayor representación de las mujeres (69,7%).

Del total de parados/as registrados en el municipio de Fuenlabrada, un 13,9% de ellos son de origen extranjero (1.815 desempleados). Es la población marroquí la más afectada por el desempleo (suman el 28,5% del total de desempleados extranjeros), seguida de la población rumana (suponen el 22,1%). Las diez ocupaciones más solicitadas por los desempleados del municipio de Fuenlabrada son:

Ocupaciones	Hombres	Mujeres	Total	Total %
Personal de limpieza de oficinas, hoteles y otros establecimientos	79	1.649	1.728	13,28%
Vendedores/as en tiendas y almacenes	245	1.361	1.606	12,34%
Empleados/as administrativos/as sintareas de atención al público	152	899	1.051	8,08%
Peones de las industrias manufactureras	266	528	794	6,10%
Peones del transporte de mercancías y descargadores	356	65	421	3,23%
Reponedores/as	184	180	364	2,80%
Camareros/as asalariados/as	137	180	317	2,44%
Cajeros/as y taquilleros/as (excepto bancos)	24	242	266	2,04%
Albañiles	274	1	275	2,11%
Otras ocupaciones elementales	61	59	120	0,92%
Total demandantes	4.722	8.292	13.014	100%

Tabla 56: Las 10 ocupaciones más demandadas, por sexo. Fuenlabrada. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

En primer lugar, se encuentra la ocupación de personal de limpieza de oficinas, hoteles, etc., en la que el 95% de las demandas en esta ocupación son de mujeres. Vendedor/a de tiendas y almacenes es la segunda ocupación con mayor número de demandas, siendo el 85% de las demandas en esta ocupación de mujeres.

Otras ocupaciones destacadas son las de administrativas (86% mujeres); Cajeros/as y taquilleros/as (91% mujeres); Peón de industrias manufactureras (67% mujeres); Peones del transporte de mercancías (85% hombres), o la de Albañiles (con casi el 100% de las demandas por hombres).

En definitiva, son ocupaciones correspondientes a trabajos no cualificados pertenecientes a los sectores de Servicios, Industria y la Construcción.

5.3.3. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

A. Afiliación en los centros productivos de Fuenlabrada

En los centros productivos existentes en Fuenlabrada trabajan 46.019 personas afiliadas a la Seguridad Social. Respecto a 2020, el total de afiliados en centros de trabajo de Fuenlabrada se ha reducido en 1.235 trabajadores (descenso del 2,6%). Mayoritariamente, están dadas de alta en régimen general; un 75,9% de trabajadores/as lo son por cuenta ajena, frente al 24,1% de personas afiliadas que se contabiliza en el régimen especial de autónomos.

En cuanto a la distribución por sexo, 6 de cada 10 personas afiliadas a la seguridad social son hombres. Cabe señalar que es en el régimen especial de autónomos donde se evidencia más la brecha de género: ellos registran 37 puntos porcentuales más de altas.

	Hombres	Mujeres	Total
Régimen General	20.296	14.630	34.926
Régimen Autónomos	7.591	3.502	11.093
Total afiliados	27.887	18.132	46.019

Tabla 57: Afiliación Seguridad Social en centros productivos de Fuenlabrada, por régimen de afiliación y sexo. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Por grupos de edad, son los mayores de 45 años los que tienen un mayor porcentaje de afiliación, con el 47,1% del total, seguidos de los de entre 30 y 44 años, con el 39,4% y los menores de 30 años, con el 13,5%.

1 de cada 5 personas afiliadas en los centros de trabajo del municipio (un 20,1%) son de origen extranjero (9.252 altas). Las personas extranjeras comparten la misma distribución por regímenes con el resto del municipio, es decir, un 75% de las altas se registran en el régimen general (cuenta ajena) y un 25% de las afiliaciones son por cuenta propia.

Por sectores de actividad, el sector de los servicios aglutina a 7 de cada 10 personas (70,6%) dadas de alta en régimen general en centros de trabajo de Fuenlabrada. 3 de cada 10 personas afiliadas se registran en actividades de comercio y hostelería (30,4%), seguidas de las actividades de administración, educación y sanidad (20%) y, las actividades de información y servicios profesionales (12,9%).

En el ranking de las actividades de las empresas de Fuenlabrada que más peso tienen en función del número de altas, destacan en cuarta posición las actividades del metal (9,7%).

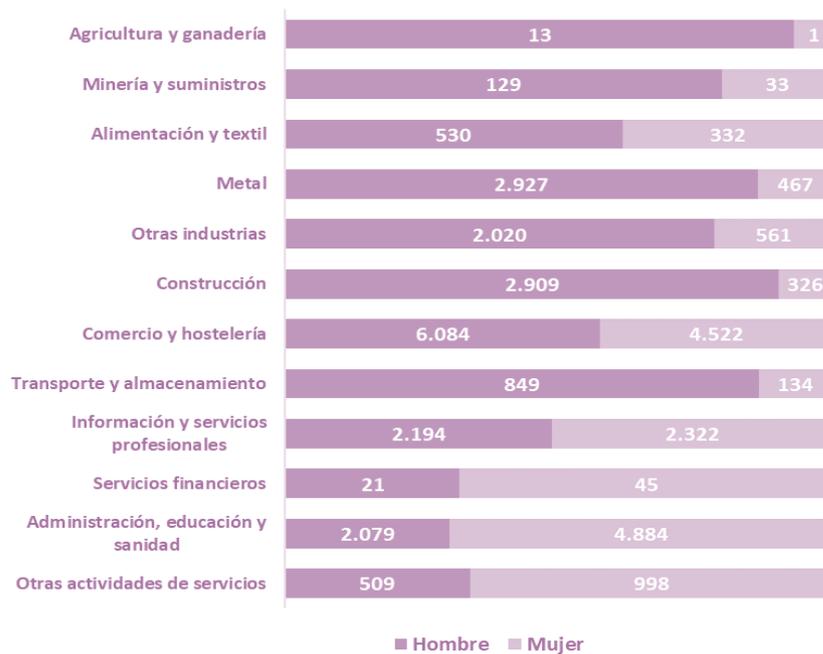


Figura 105: Afiliación en centros de trabajo de Fuenlabrada (solo Régimen General), por sectores de actividad y sexo. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Por procedencia, una de cada 3 personas que trabajan en Fuenlabrada son residentes en el propio municipio. Concretamente, el 36%.

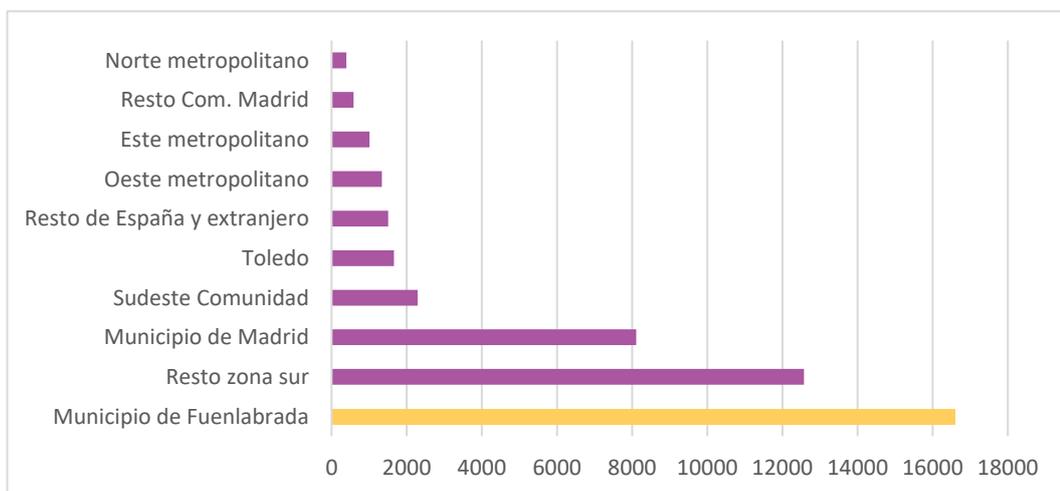


Figura 106: Afiliación en centros de trabajo de Fuenlabrada, por lugar de procedencia. 2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

B. Afiliación de personas residentes en Fuenlabrada.

Del total de 133.187 personas en edad laboral residentes en Fuenlabrada, 85.716 (un 64,4%) se encuentran trabajando y dadas de alta en la Seguridad Social. De ellas, un 89,2% figuran dadas de alta en régimen general (cuenta ajena), frente a un 10,8% de trabajadores/as autónomos.

De 2020 a 2021 la cifra de afiliación a la Seguridad Social de las personas residentes en el municipio ha descendido en 3.036 personas, lo que supone un descenso interanual de la tasa de afiliación del 3,4%.

Afiliación de residentes de Fuenlabrada 2021

	Hombres	Mujeres	Total
Régimen General	38.279	38.135	76.414
Régimen Autónomos y rég. especiales	6.519	2.783	9.302
Total afiliados/as	44.798	40.918	85.716

Tabla 58: Afiliación Seguridad Social de residentes de Fuenlabrada, por régimen de afiliación y sexo. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

También entre las personas trabajadoras residentes en Fuenlabrada, la brecha de género se explicita de forma clara en el régimen de afiliación especial de autónomos, en el cual ellos registran 3.736 altas más que ellas. Sin embargo, en lo que respecta al régimen general o por cuenta ajena, están equilibrados al 50% ambos sexos.

Por grupos de edad, son las personas mayores de 45 años las que tienen un mayor porcentaje de afiliación, con el 46,6% del total, seguidos de las de entre 30 y 44 años, con el 39,3% y las menores de 30 años, con el 14,1%.

Más de la mitad de los autónomos residentes en Fuenlabrada son mayores de 45 años (un 57,3% del total), les siguen quienes tienen entre 30 y 44 años (suponen un 36,3%) y, finalmente, los menores de 30 años (6,4%). Es decir, quienes más afectados se ven por el fenómeno del desempleo y quienes más mermado han visto su potencial para la empleabilidad, son quienes conforman el segmento más amplio en el régimen especial de autónomos, como vía de su reincorporación al mercado laboral.

Del total de las afiliaciones de residentes de Fuenlabrada, el 9,6% corresponde a personas extranjeras residentes en el municipio (8.244 altas). También, los extranjeros residentes en Fuenlabrada son principalmente trabajadores por cuenta ajena (un 83,9% de altas en régimen general) y, pese a que los extranjeros residentes en Fuenlabrada que trabajan por cuenta propia son minoría (representan un 16,1%), su índice de afiliación en el régimen de autónomos es mayor que el de la población nacional del municipio (10,3%).

Un 82,6% de las personas residentes de Fuenlabrada dadas de alta en el régimen general, desarrollan sus actividades profesionales en el sector de los servicios. Dentro de este sector destacan las actividades de Comercio y hostelería, con un 25,2% del total, las de Información y servicios profesionales, con un 23,1% y las de administración, educación y sanidad, con un 18,5%.

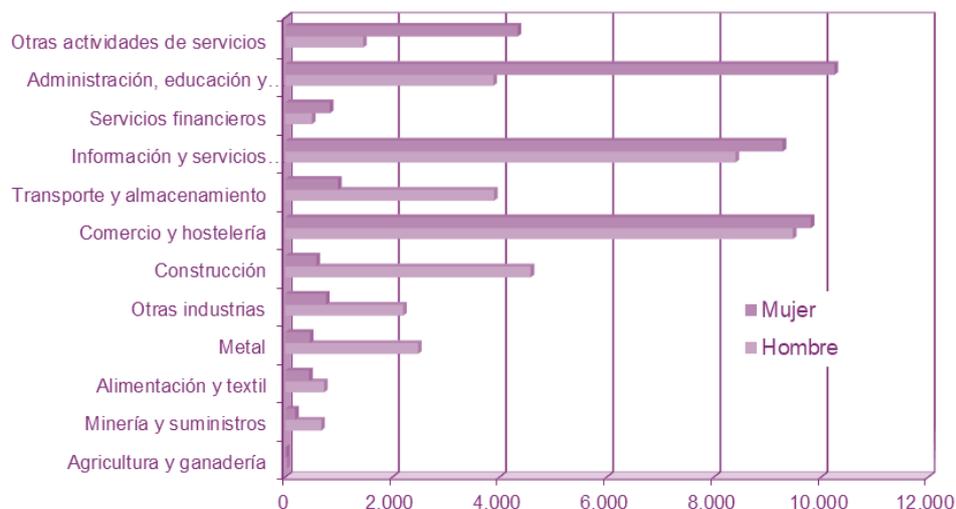


Figura 107: Afiliación de residentes de Fuenlabrada, por sectores de actividad (solo Rég. General) y sexo. 2021. Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Después del sector servicios, son las actividades del sector de la construcción las que aglutinan el índice de afiliación más alto de residentes de Fuenlabrada; se registran 5.158 altas, lo que supone un 6,8% del total, ahora bien, un 88,8% de dichas altas son de hombres.

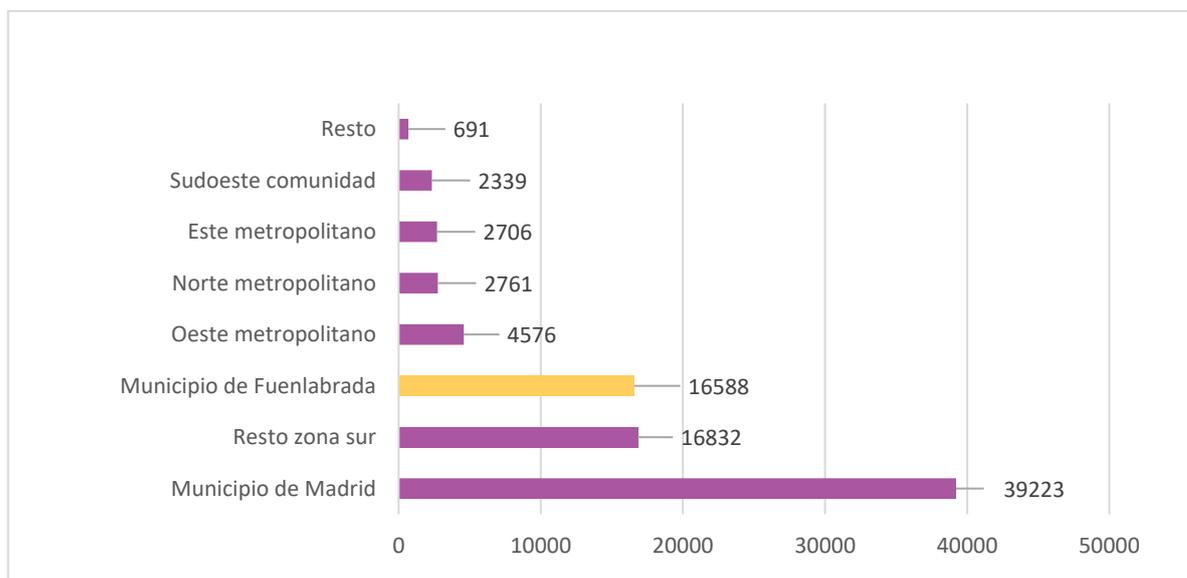


Figura 108: Afiliación de residentes de Fuenlabrada, por zonas de procedencia. 2021 Fuente: Informe del Mercado de trabajo de Fuenlabrada 2021

Una de cada 5 personas afiliadas residentes en Fuenlabrada trabaja en centros de trabajo del municipio. Concretamente, el 19,4%. No obstante, resulta significativo que este porcentaje se ha ido reduciendo ligeramente en los últimos años, lo que indica una mayor movilidad de la población residente hacia otros municipios.

5.4. DINÁMICA INMOBILIARIA

5.4.1. VIVIENDA Y HOGARES

A pesar de que los datos disponibles para analizar el perfil de viviendas y hogares en Fuenlabrada tienen más de 10 años de antigüedad, y a la espera de actualizar estos datos con los del próximo Censo, cabe realizar una revisión de la información disponible de 2011.

Estos caracterizan a Fuenlabrada como un municipio con uno de los parques de menor tamaño relativo (360 viviendas por cada mil habitantes) y con uno de los mayores porcentajes de ocupación (94% de viviendas principales) dentro de su contexto territorial, así como con uno de los menores porcentajes de vivienda vacía, inferior al 5%.

	Fuenlabrada	%	Comunidad de Madrid
Viviendas censadas (2011)	70.835		3E+06
Viviendas principales (2011)	66.655	94,10%	85,31%
Viviendas secundarias (2011)	675	0,95%	5,60%
Viviendas vacías (2011)	3.505	4,95%	9,10%
Total viviendas colectivas (2011)		6	980
Viviendas a construir (2016)		157	14676

Tabla 59: Viviendas por tipo. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

Sin embargo, esta situación no se distribuye homogéneamente, destacando el Casco Tradicional y su entorno con características significativamente diferentes: un índice de viviendas por cada 1.000 habitantes muy superior a la media de Fuenlabrada (428) y un importante volumen de viviendas vacías (13%, el 20,8% del total del municipio), lo que resulta indicativo del proceso de vaciado del mismo.

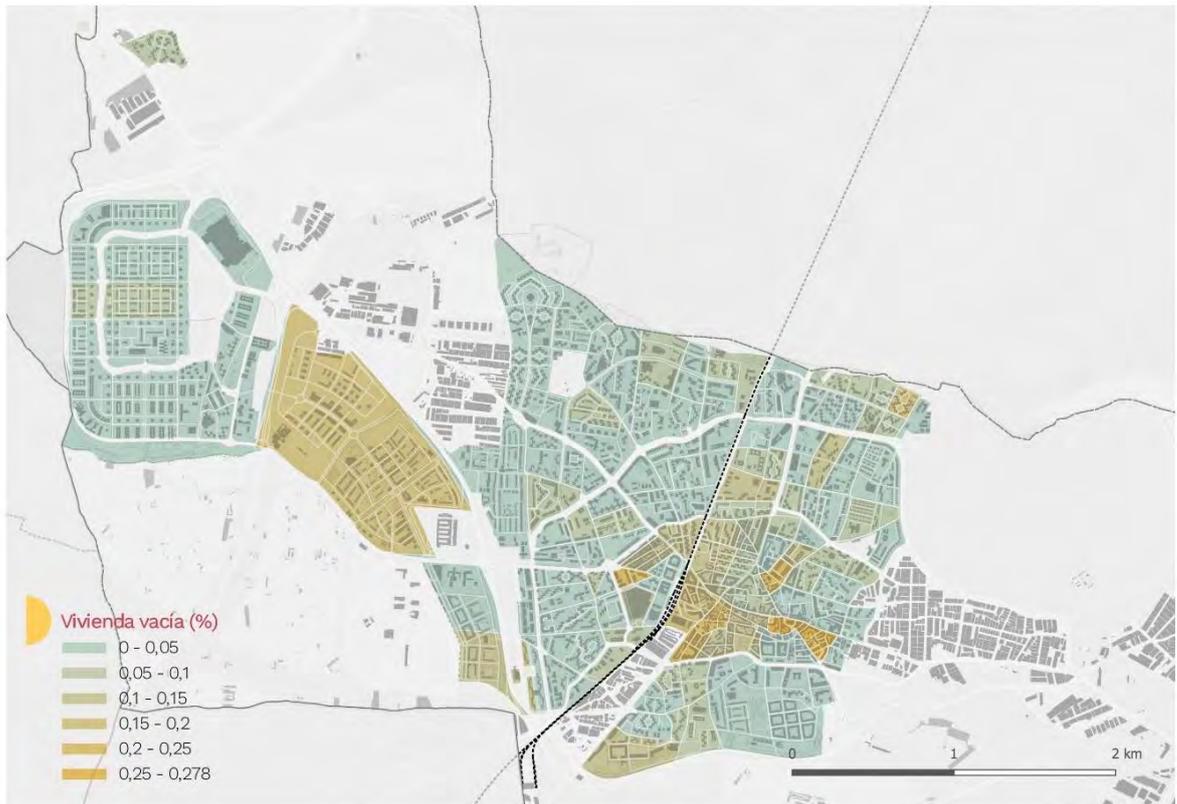


Figura 109: Viviendas vacías por secciones censales Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

Este porcentaje de vivienda vacía destaca también en otras zonas próximas al casco, como el barrio de El Arroyo, así como en el distrito del Vivero-Hospital-Universidad, si bien en este caso cabrá revisar dichos datos en el marco del censo más actualizado.

En relación a las características de la vivienda, la tipología predominante es la vivienda entre 75 y 90 m², que supone el 50% del parque residencial, seguido por las viviendas en el tramo inferior (45-60 m², que suponen el 27%). Las viviendas de superficie inferior solo constituyen el 7% del parque residencial. Igualmente, las viviendas de gran superficie (por encima de los 105 m²) solo representan el 4% del parque.

	total	%
Viviendas de menos de 30m2	335	1%
Viviendas entre 30-45 m2	3.715	6%
Viviendas entre 46-60 m2	18.320	27%
Viviendas entre 61-75 m2	33.010	50%
Viviendas entre 76-90 m2	6.100	9%
Viviendas entre 91-105 m2	2.650	4%
Viviendas entre 106-120 m2	935	1%
Viviendas entre 121-150 m2	445	1%
Viviendas de más de 180 m2	1.150	2%

Tabla 60: Viviendas por superficie. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

Las viviendas sin ascensor representan un 18% de las totales, de las cuales el 14% tienen 4 plantas o más. Si bien este dato se sitúa por debajo de la media del entorno (21%), resulta un aspecto relevante a la hora de orientar las políticas de rehabilitación orientadas a la accesibilidad, especialmente en los barrios en los que se produce una mayor concentración de las mismas, como el casco, en el que se localizan casi la cuarta parte de estas. Además, el 83% de las viviendas carece de garaje, aspecto especialmente importante en los barrios de bloque abierto, con altas densidades de vivienda.

	total	%
Viviendas en edificios con ascensor	53285	80%
Viviendas en edificios sin ascensor	12030	18%
Viviendas en edificios de más de 3 plantas sobre rasante sin ascensor	8645	14%

Tabla 61: Viviendas con ascensor. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

En cuanto a la estructura de los hogares, los datos antes expuestos generan que Fuenlabrada se encuentre entre los municipios con un tamaño medio del hogar más elevado en relación al contexto territorial, con 2,95 personas por hogar. Asimismo, es uno de los municipios con menos hogares unipersonales compuestos por personas de menos de 35 años (2,9%), lo que puede resultar indicativo de problemas de acceso a la primera vivienda para personas jóvenes.

TIPO DE HOGARES

	total	%
Total Hogares	66.655	100%
Hogares de 1 persona	8.155	12%
Hogares de 2 personas	17.020	26%
Hogares de 3 personas	18.245	27%
Hogares de 4 personas	18.110	27%
Hogares de 5 personas	3.665	5%
Hogares de 6 o más personas	1.455	2%

Tabla 62: Hogares por número de personas Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

En cuanto a la tipología de estos hogares, los datos muestran un importante peso de los hogares formados por parejas con hijos e hijas, que suponen alrededor de la mitad de los hogares. Las parejas sin hijos o hijas suponen un 10,22% de los hogares, mientras que los hogares unipersonales representan el 12,24%, siendo el 9% hogares formados por personas menores de 65 años.

Mujer sola menor de 65 años	2.820	4,23%
Hombre solo menor de 65 años	3.146	4,72%
Mujer sola de 65 años o más	1.626	2,44%
Hombre solo de 65 años o más	565	0,85%
Padre o madre con hijos	6.813	10,22%
Pareja sin hijos	11.903	17,86%
Pareja con hijos	31.895	47,85%
Pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	4.390	6,59%
Otro tipo de hogar	3.497	5,25%
Total (estructura del hogar)	66.655	100,00%

Tabla 63: Hogares por grandes grupos. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011

5.4.2. MERCADO INMOBILIARIO

El mercado de la vivienda en Fuenlabrada presenta precios contenidos en relación a la media tanto del conjunto del sur metropolitano como regional. Esto hace que, si bien, las rentas brutas en el municipio son también más bajas, el acceso a la vivienda sea en términos generales más fácil que en los municipios del entorno, así como comparativamente al conjunto de la región. Este hecho queda de manifiesto si comparamos el esfuerzo económico –midiendo la relación entre el valor tasado de la vivienda libre y la renta media por hogar- en Fuenlabrada y el conjunto de la región, que parece indicar menores tensiones para acceder a la vivienda en el caso de Fuenlabrada.

Esta situación no obstante queda modulada al analizar otros aspectos, como el régimen de tenencia. En este caso el modelo de Fuenlabrada se encuentra claramente orientado hacia la compra, con el 85% del parque residencial en régimen de propiedad, ya sea total o parcialmente pagado. La vivienda en alquiler supone tan solo el 10% frente al 14% regional, lo que unido al bajo porcentaje de vivienda vacía parece indicar una

limitación en el mercado de alquiler, aspecto fundamental para la emancipación de personas jóvenes y el acceso a la primera vivienda. Una vez más, resultan significativos los valores recogidos en el casco, con tasas de alquiler que duplican la media de la ciudad (21,3%)

Al analizar las transacciones inmobiliarias en relación a la población, Fuenlabrada presenta valores por debajo de la media regional. Igualmente, al relacionarlo con las altas por migraciones –lo que nos permite evaluar el mercado en términos de movilidad interna- los resultados en comparación con la Comunidad de Madrid resultan indicativos de un mercado más estable, que efectivamente como se comprueba en la evolución del número de transacciones no ha llegado a recuperar los valores previos a la crisis.

Durante el boom inmobiliario, Fuenlabrada ha experimentado un crecimiento de la población y las viviendas ha sido relativamente menor, en gran parte por el grado de consolidación que ya tenían en el inicio del periodo, ajustándose el crecimiento del parque inmobiliario al incremento de la población. A diferencia de otros municipios del entorno (Arroyomolinos, Pinto, Parla y Navalcarnero) en los que el incremento de las viviendas es mayor que el de la población. Aun así, ha sido un mercado muy dinámico durante el boom inmobiliario, con tasas de 3.31 viviendas de segunda mano y de 4.11 vivienda libre por cada nuevo habitante. Lo que implica un alto índice de movilidad interior y una vinculación muy fuerte de la población con el municipio en el que reside.

Todo esto, si bien resulta indicativo de la actitud “cauta” a nivel de desarrollos residenciales por parte del Ayuntamiento, lo cual ha sido un valor en la pasada crisis, también parece reflejar una cierta escasez de oferta.

Las percepciones de los agentes resultan acordes con este análisis. La oferta de vivienda en Fuenlabrada está centrada en productos orientados a perfiles familiares, de 80-100 m² y 3 dormitorios en el caso de las más recientes y con dimensiones inferiores en el caso de la vivienda de mayor antigüedad. Esto genera dificultades para el acceso a la vivienda a otros perfiles, demandándose tipologías más adaptadas a sus necesidades.

A esta situación cabe añadir las tendencias derivadas de la localización de Fuenlabrada en el Área Metropolitana, que exige un análisis más detallado que permita evaluar tanto la demanda existente como las dinámicas centrípetas y centrífugas –de atracción y expulsión- generadas por la ciudad de Madrid, cuestión esencial para definir una política de vivienda a futuro.

Valor tasado de la vivienda libre (Euros/m²)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fuenlabrada	2.291	2.081	1.850	1.571	1.354	1.231	1.196	1.250	1.329	1.502	1.634
Comunidad de Madrid	2.666	2.529	2.317	2.079	2.023	2.015	2.075	2.169	2.290	2.484	2.534

Tabla 64: Valor tasado de la vivienda libre en Fuenlabrada. Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Relación valor de la vivienda / renta media

	2015	2016	2017	2018
Fuenlabrada	0,04	0,04	0,04	0,05
Comunidad de Madrid	0,07	0,07	0,08	0,08

Tabla 65: Relación valor de la vivienda / renta media. Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

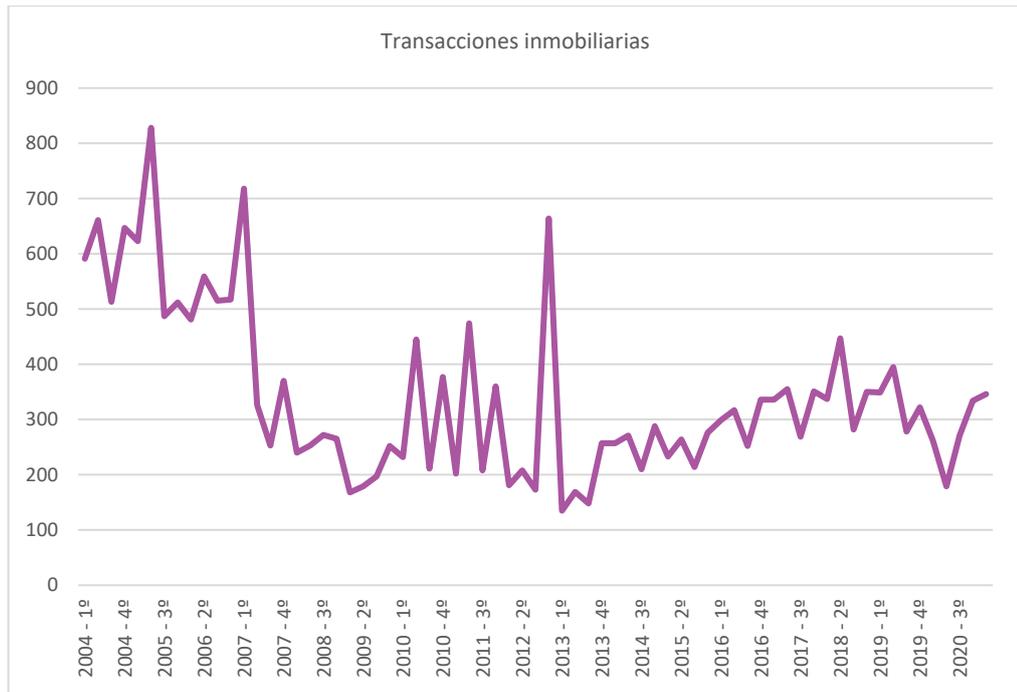


Figura 110: Evolución de las transacciones inmobiliarias. Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

	Transacciones		Altas migración		Transacciones/nuevo habitante	
	CAM	Fuenlabrada	CAM	Fuenlabrada	CAM	Fuenlabrada
2004	110.902	2412	331.772	9.653	0,33	0,25
2005	107.029	2450	337.642	10.469	0,32	0,23
2006	108.469	2072	412.701	10.940	0,26	0,19
2007	80.115	1667	446.623	12.270	0,18	0,14
2008	55.816	1030	379.125	11.136	0,15	0,09
2009	57.513	796	339.158	9.848	0,17	0,08
2010	62.799	1265	327.670	9.050	0,19	0,14
2011	45.311	1244	329.126	8.860	0,14	0,14
2012	45.259	1226	317.079	8.107	0,14	0,15
2013	40.180	709	301.000	7.797	0,13	0,09
2014	52.697	1026	313.059	7.660	0,17	0,13
2015	57.431	987	331.938	7.786	0,17	0,13
2016	67.366	1204	331.504	7.539	0,20	0,16
2017	80.613	1311	361.321	7.808	0,22	0,17
2018	85.294	1416	385.636	7.777	0,22	0,18
2019	78.634	1344	421.572	8.741	0,19	0,15
2020	67.138	1045	303.753	6.095	0,22	0,17

Tabla 66: Tabla de evolución de las transacciones inmobiliarias respecto a nuevas altas en el Padrón. Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y Padrón municipal.

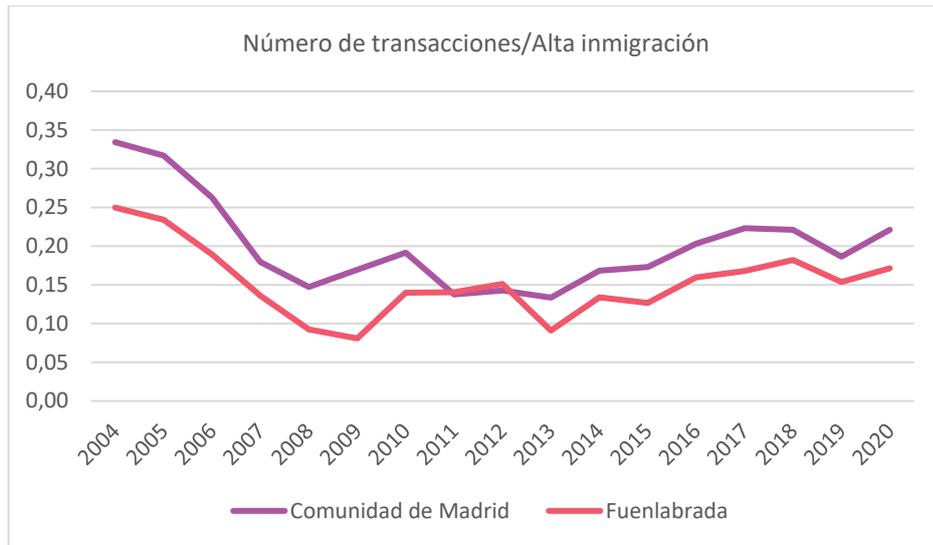


Figura 111: Gráfica de evolución de las transacciones inmobiliarias respecto a nuevas altas en el Padrón. Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y Padrón municipal.

5.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

5.5.1. TAMAÑOS DE PARCELA

La serie de Planos de Información PI-6.1 y PI-6.2 que se adjunta recoge la estructura parcelaria de aquellas propiedades ubicadas en suelo urbano, destacadas y clasificadas en siete grupos de tamaños de parcela. En ellos se distingue una mayor densidad de parcelas de menor tamaño en el casco histórico, así como en las posteriores extensiones del municipio de uso predominantemente residencial. Las fincas de mayor área se encuentran ubicadas en zonas industriales, gran parte de ellas ubicadas en el oeste del municipio formando los polígonos industriales Tajapiés Cantueña y Cobo Calleja. Se encuentran este tipo de tejidos, también con propiedades de una superficie elevada en el noreste de Fuenlabrada.

La gran variedad de tamaños de parcela y el protagonismo del uso industrial ha obligado a clasificar en siete grupos las horquillas en las que se han representado dichas propiedades. En la clasificación tienen especial protagonismo las parcelas de un tamaño grande, donde no es común encontrar uso residencial y que, habitualmente, se destinan a uso terciario o industrial.

El bajo número de horquillas de parcela de menor tamaño se debe al gran número de viviendas de tipo colectivo o multifamiliar que existe en el municipio. Por este motivo, el primer grupo seleccionado para la representación de estas propiedades comprende entre los 0 y 500 m², seguidos de parcelas entre los 500 y 1.500 m², 1.500 y 5.000 m², 5.000 m² y 10.000 m², 10.000 m² y 20.000 m², 20.000 m² y 40.000 m², 40.000 m² y 80.000 m², y aquellas que superan esta última superficie.

En la siguiente tabla se muestran el número de propiedades que existen en el término municipal de Fuenlabrada correspondiente a estos grupos de parcela:

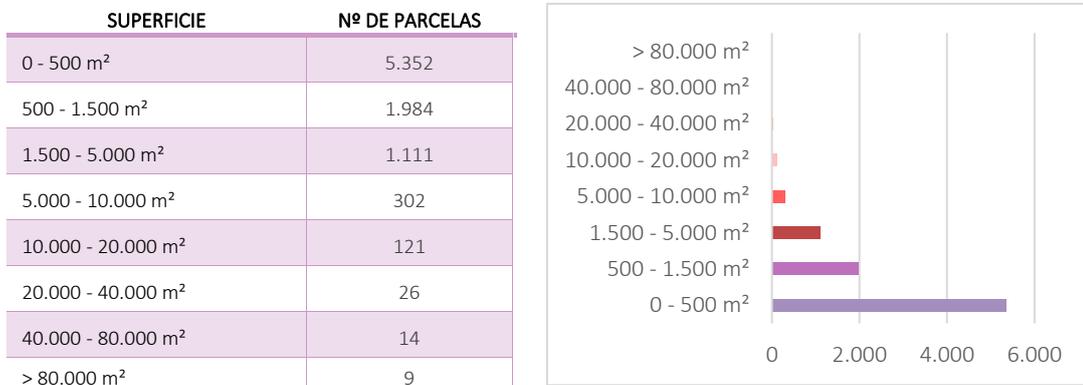


Tabla 67 - Figura 112: Número de parcelas por tamaño. Fuente: Elaboración propia a partir de datos Sede Electrónica del Catastro



Figura 113: Tamaños de parcela urbana. Fuente: AEAT, Catastro de urbana. Plano de elaboración propia.

5.5.2. CATASTRO DE RÚSTICA

A continuación, se reflejan los datos más actualizados ofrecidos por el Catastro sobre las parcelas rústicas existentes en el municipio de Fuenlabrada.

Superficie rústica	2.025,18
Parcelas nº	2.173
Subparcelas	2.337

Tabla 68: Nº de parcelas rústicas en Fuenlabrada. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

5.5.3. CATASTRO DE URBANA

Los datos reflejados por el Catastro de Fuenlabrada sobre las parcelas urbanas existentes en el municipio son los siguientes:

Superficie rústica	2.025,18
Parcelas nº	2.173
Subparcelas	2.337

Tabla 69: Nº de parcelas urbanas en Fuenlabrada. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

5.6. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

5.6.1. SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

El Ayuntamiento de Fuenlabrada tiene un total de 813 bienes urbanos que suman un total de 60,4 hectáreas. El Plano de Información PI-07 recoge los suelos propiedad del Ayuntamiento, que se encuentran clasificados en cuatro categorías:

1. Fincas en suelo urbano o suelo urbanizable clasificado en el PGOU vigente.
2. Fincas en suelo no urbano.
3. Caminos.
4. Zonas verdes y espacios libres públicos.

TIPO DE BIEN	NÚMERO	SUPERFICIE (m ²)
Fincas en suelo urbano o urbanizable	372	2.562.220
Fincas en suelo no urbano	82	1.082.460
Caminos	44	195.257
Zonas verdes y espacios libres públicos	315	2.200.590
TOTAL	813	6.040.527

Tabla 70: Patrimonio público de suelo. Fuente: Ayuntamiento de Fuenlabrada



Figura 114: Fincas propiedad del Ayuntamiento de Fuenlabrada y Vías Pecuarias que transcurren por el municipio. Fuente: Ayuntamiento de Fuenlabrada e Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid. Plano de elaboración propia.

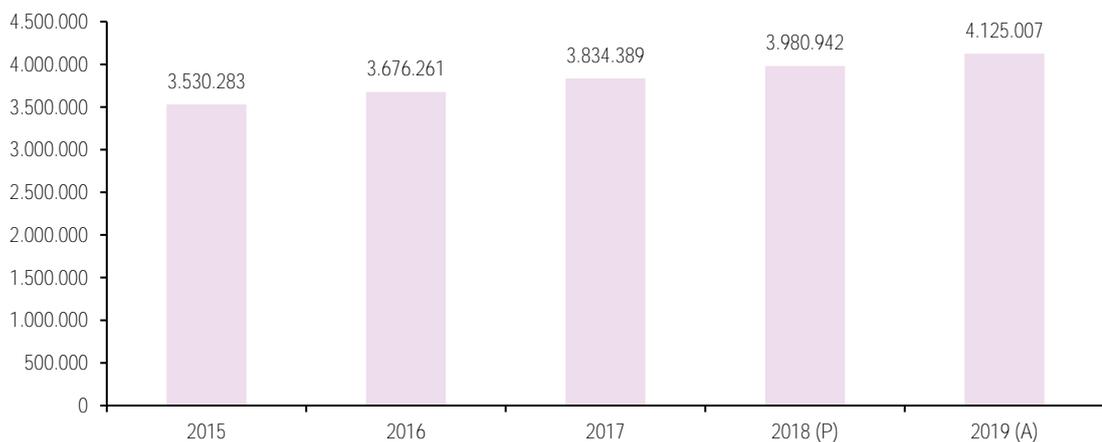
5.7. MACROMAGNITUDES SOCIALES Y ECONÓMICAS

5.7.1. EVOLUCIÓN MACROECONÓMICA

5.7.1.1. Producto Interior Bruto

La Producción Interior Bruta de una economía (en adelante PIB) cuantifica el valor de todos los bienes y servicios producidos y prestados en una economía durante un periodo de tiempo determinado. Analizar su evolución permite intuir cuál ha sido el comportamiento económico de la región analizada, y es uno de los principales indicadores económicos utilizados en el análisis económico moderno.

Por lo que respecta a la evolución de este indicador, el PIB de Fuenlabrada ha mantenido un crecimiento constante del 4% anual durante los últimos 5 años.

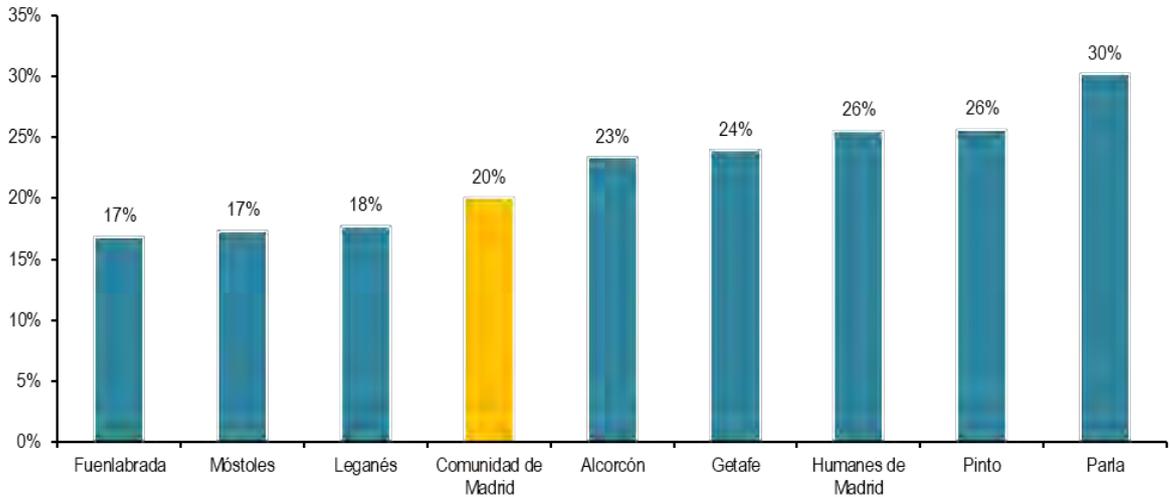


(P) Provisional; (A) Avance

Figura 115: Evolución del PIB del municipio (2015 – 2019, miles de euros). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Como se puede observar en el siguiente gráfico, los municipios que han experimentado un mayor crecimiento acumulado durante los últimos 5 años son los más alejados Madrid, seguidos del bloque de municipios más cercanos a la capital. Fuenlabrada y Móstoles, que junto con Pinto forman los municipios del bloque de segunda línea, son los municipios que han experimentado un crecimiento menor. Partiendo del crecimiento acumulado de la Comunidad de Madrid como referencia, todos los municipios analizados han mostrado un crecimiento acumulado del PIB superior a la media de la Comunidad excepto Fuenlabrada, Móstoles y Leganés.

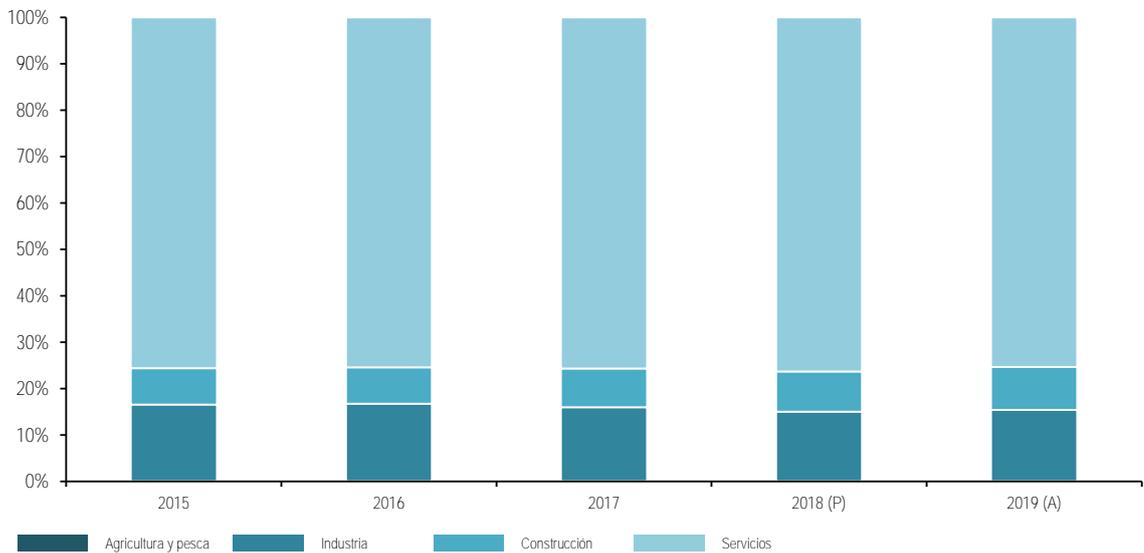
Así pues, aun habiéndose generado un crecimiento del PIB acumulado del 17% en el municipio de Fuenlabrada durante el período 2015-2019, esta tasa que ha sido inferior al crecimiento acumulado del PIB de la Comunidad de Madrid (20% acumulado durante el mismo período), y a la cola de los municipios de su entorno.



(1) Los datos del PIB del año 2018 son provisionales y los del 2019 un avance

Figura 116: Tasa de variación acumulada 2015 – 2019 del PIB por municipios en porcentaje (1) Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Si nos fijamos en la composición del PIB, el municipio de Fuenlabrada se caracteriza por el fuerte peso del sector servicios respecto del total de la actividad económica (este sector representa el 75% del total del PIB el año 2019). El segundo sector en importancia es el sector industrial, responsable del 15% del PIB municipal el año 2019, seguido del sector de la construcción, con un peso del 9%. Actualmente, el peso relativo de la agricultura en el PIB de Fuenlabrada es nulo e igual al 0%.



(P) Provisional; (A) Avance

Figura 117: Evolución del PIB del municipio por sectores económicos (2015 – 2019, en porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Como se puede observar en el siguiente gráfico, aunque el sector servicios se erige como el sector de actividad económica con una mayor aportación al PIB de Fuenlabrada (75% el año 2019), el municipio se encuentra lejos de la terciarización de la economía que muestran municipios como Alcorcón (81%), Móstoles (82%) y la Comunidad de Madrid en su conjunto (85%). Por el contrario, Fuenlabrada muestra una mayor aportación al PIB del municipio de los sectores industriales y de la construcción que la mayor parte de los municipios de su entorno y que la Comunidad de Madrid en su conjunto.

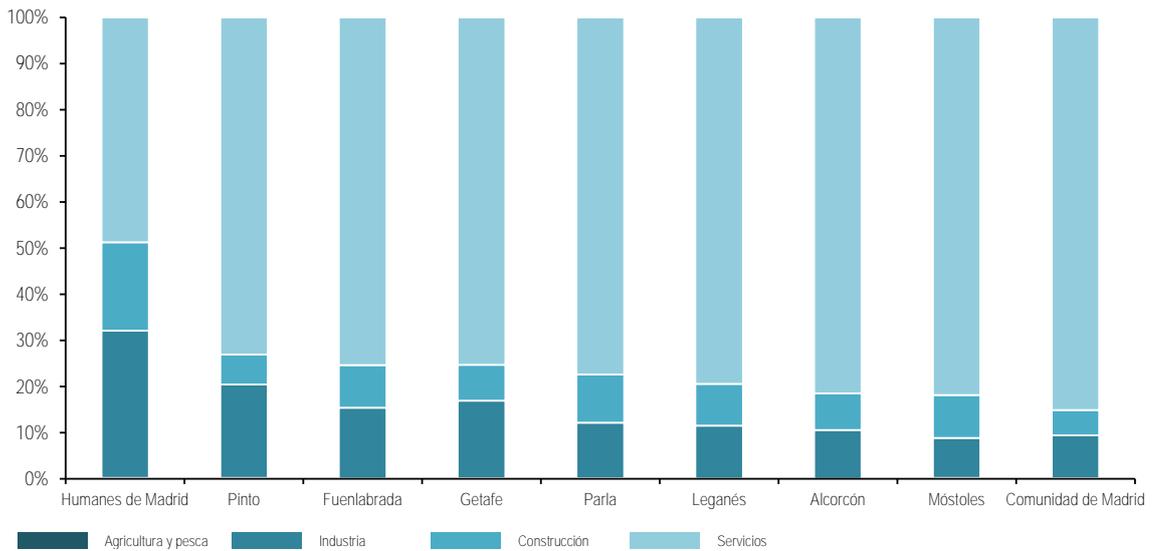


Figura 118: Distribución del PIB de los municipios del entorno de Fuenlabrada (Avance 2019, en porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

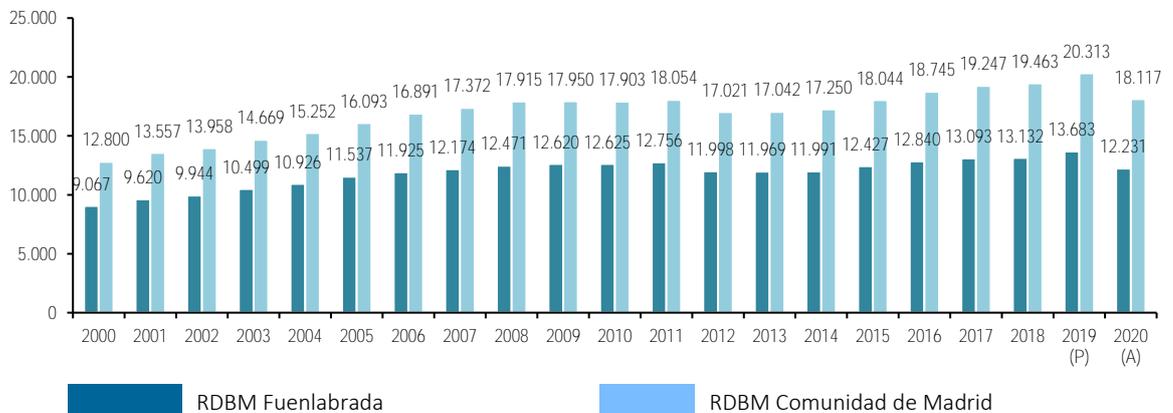
5.7.1.2. Renta disponible bruta municipal

Para traducir esta evolución de la economía municipal a nivel de hogares, resulta interesante analizar el comportamiento de la Renta Disponible Bruta Municipal por habitante, variable que da una noción de la capacidad de los recursos generados por cada habitante para poderlos dedicar al consumo en bienes y servicios.

En el caso de la Renta Disponible Bruta Municipal (en adelante RDBM) disponemos de los datos relativos al período 2000-2020. Como puede observarse en el siguiente gráfico, la RDBM por habitante de Fuenlabrada muestra una tendencia creciente entre los años 2000 – 2008 entre el 1% y el 6% anual. A partir del año 2008, como consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica posterior, las RDBM per cápita se estancan y retroceden hasta el año 2013, momento a partir del cual se vuelve a invertir la tendencia y vuelven a la senda del crecimiento, que resulta interrumpido el año 2020 como consecuencia del estallido de la pandemia de La Covid-19 y la consecuente crisis sanitaria, social y económica.

Si nos fijamos en la evolución de la RDBM per cápita de la Comunidad de Madrid, ésta ha seguido la misma tendencia que en Fuenlabrada, si bien la renta per cápita de la Comunidad de Madrid es 1,48 veces la RDBM de Fuenlabrada el año 2020.

En concreto, la RDBM del municipio de Fuenlabrada se ha situado entre un mínimo de 9.000 € (año 2000) y un máximo de 13.700 € (año 2019) mientras que la Comunidad de Madrid, en conjunto, se ha situado entre un mínimo de 13.000 € (año 2000) y un máximo de 20.300 € (año 2019).



(P) Provisional; (A) Avance

Figura 119: Evolución de la Renta Disponible Bruta Municipal por habitante (2000 – 2020, Total €) Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Este fenómeno de rentas no es un caso aislado de Fuenlabrada, sino que se trata de un comportamiento territorial estructural. En este sentido, las RDBM más altas de la Comunidad de Madrid se encuentran en las regiones oeste y norte de la Primera Corona Metropolitana, así como en Madrid capital, mientras que las regiones del este y sur de la Primera Corona Metropolitana, dónde se encuentra el municipio de Fuenlabrada, muestran RDBM menores.

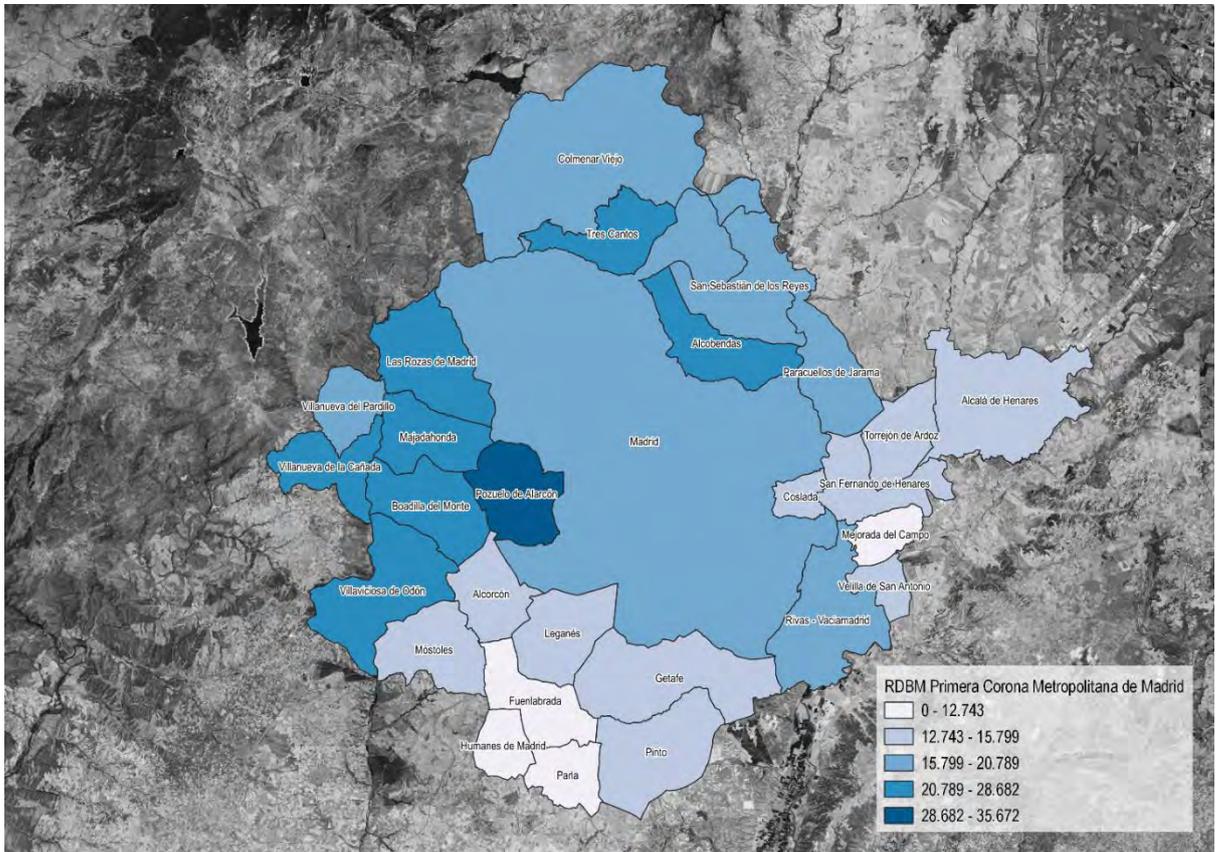


Figura 120: Mapa de distribución de la RDBM en los municipios de la Primera Corona Metropolitana de Madrid (Avance datos 2020). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Si nos fijamos en el entorno más cercano a Fuenlabrada, y partiendo únicamente del avance de la RDBM por habitante del año 2020, se puede observar como el conjunto de municipios de su entorno se sitúan por debajo de la RDBM de la Comunidad de Madrid (entre 0,64 veces y 0,82 veces les RDBM de la Comunidad de Madrid).

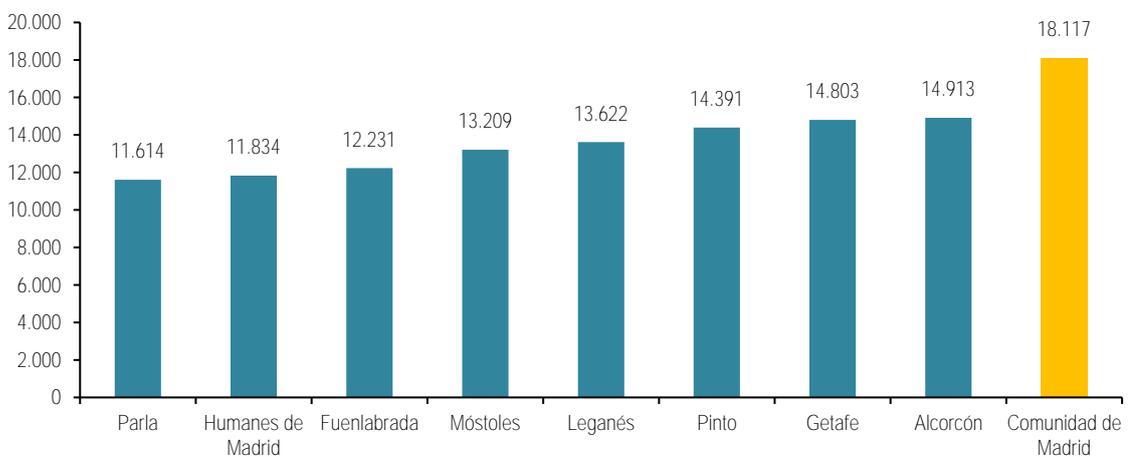


Figura 121: Renta Disponible Bruta Municipal por habitante de los municipios del entorno de Fuenlabrada (Avance datos 2020, Total €). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

5.7.1.3. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Otra línea de trabajo para aproximarse a las rentas disponibles de los hogares puede establecerse a partir de los datos provenientes de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF). En este sentido es interesante analizar no solamente la evolución de la base imponible del IRPF, que es la que determina las rentas generadas por declarante, sino también la cantidad de declaraciones por tramos de renta, de tal forma que se puede inferir cómo se comporta, de manera indirecta, la distribución de la riqueza en un territorio concreto.

Como se desprende del siguiente gráfico, la evolución de la base imponible por declaración de IRPF ha seguido una evolución muy similar a la evolución de la RBDM analizada anteriormente, si bien la renta por declaración muestra cifras superiores a la RBDM. En cuanto a la Comunidad de Madrid, puede observarse también que sigue la misma evolución y también se sitúa en niveles de renta declaradas mayores que el municipio de Fuenlabrada.



Figura 122: Evolución de la base imponible de las declaraciones del IRPF (2007 – 2020, Total €). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por lo que respecta al número de declaraciones por tramos, durante los últimos 5 años se observa un proceso de polarización de las rentas en el municipio. En este sentido, el número de declaraciones que han aumentado más durante los últimos 5 años son los tramos inferiores a 6.010 € (incremento del 18% entre el año 2015 y 2020), el tramo entre 30.051 y 60.101 (incremento del 38% entre el año 2015 y 2020) y el tramo de más de 60.101 € (incremento del 39% entre el año 2015 y 2020).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 15-20
Menos de 6.010 €	21.397	20.626	19.371	21.169	24.147	25.246	18%
Entre 6.010-12.020 €	10.619	10.619	10.703	12.556	10.217	10.221	-4%
Entre 12.020-18.030 €	19.308	19.210	20.093	17.886	15.224	15.135	-22%
Entre 18.030-21.035 €	7.756	7.969	8.368	8.519	8.858	8.628	11%
Entre 21.035-30.051 €	14.120	14.717	15.427	15.872	16.844	16.500	17%
Entre 30.051-60.101 €	10.498	11.160	11.798	12.813	14.203	14.463	38%
Más de 60.101 €	940	957	1.069	1.203	1.298	1.311	39%
Total declaraciones	84.638	85.258	86.829	90.018	90.791	91.504	8%

Tabla 71: Evolución del número de declaraciones del IRPF por tramos de renta (2015 – 2020). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Agrupando el número de declaraciones por tramos más amplios (menos de 21.035 €, entre 21.035 – 60.101 € y más de 60.101 €) en los municipios del entorno de Fuenlabrada para el año 2020, puede observarse con mayor facilidad la distribución de la renta en estos municipios.

Así pues, los municipios de Parla, Humanes de Madrid y Fuenlabrada tienen hasta un 65% del total de las declaraciones de IRPF por debajo de los 21.035 €, tramo que concentra entre el 53% y el 60% del total en el resto de los municipios del entorno, y del 50% en la Comunidad de Madrid en su conjunto. Por lo que respecta al tramo más alto de renta (más de 60.101 €), los municipios de Parla, Humanes de Madrid, Fuenlabrada y

Móstoles tienen entre un 1% y un 2% del total de declaraciones en este tramo, porcentaje que aumenta al 3%-4% en el resto de los municipios, y hasta el 8% en el conjunto de la Comunidad de Madrid.

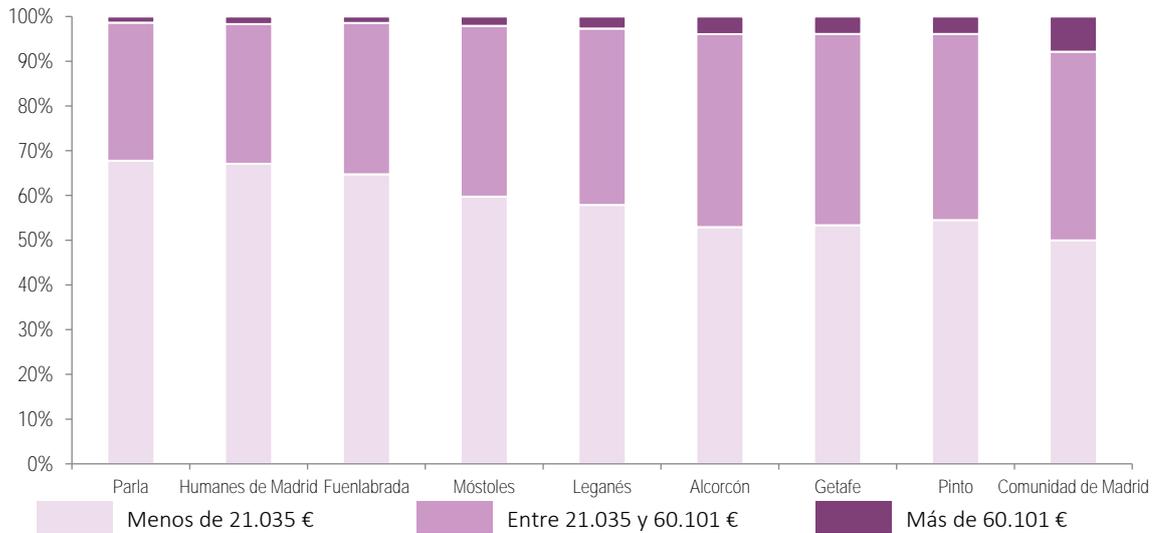


Figura 123: Número de declaraciones IRPF por tramos de renta (2020, porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

5.7.1.4. Atlas de la distribución de la renta bruta de los hogares

El Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) publica, desde el año 2015, el Atlas de distribución de renta de los hogares. Este Atlas incluye, entre otros, la distribución de la renta bruta media por habitante de todos los municipios de España y con datos desagregados por secciones censales. En este sentido, las cifras difieren de las publicadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, si bien las publicadas por el INE permiten realizar un análisis más pormenorizado y microeconómico de la renta gracias a la territorialización de los datos.

Como se puede observar en el siguiente mapa, las rentas brutas medias por habitante más altas en el año 2020 se concentran en la zona este del municipio, que comprende los ámbitos de Loranca y Universidad.

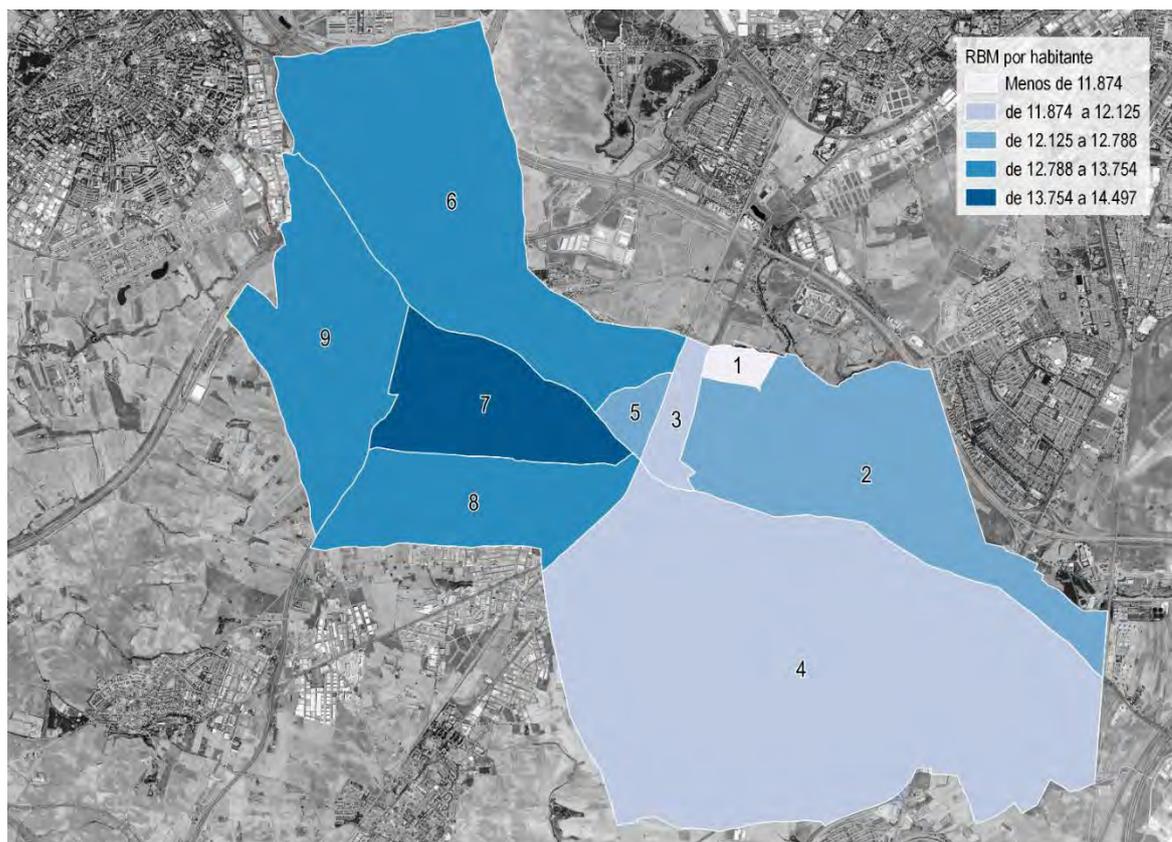


Figura 124: Distribución de la Renta Bruta Media por habitante en Fuenlabrada (2020, Total €). Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE

5.7.1.5. Esfuerzo acceso a la vivienda libre

Otro indicador que permite analizar la capacidad de la demanda de acceder a una vivienda es el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda libre en Fuenlabrada. Este cálculo se ha realizado a partir de la Estadística Registral Inmobiliaria publicada por los Registradores de España. Aplicando los tipos de interés contratados anualmente en los nuevos créditos hipotecarios destinados a la compra de vivienda, la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la compra de vivienda, y partiendo de una financiación máxima del 80% del precio de la vivienda y del valor de la tasación €/m² de la vivienda publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la Comunidad de Madrid y el municipio Fuenlabrada, se obtiene una medida sobre el esfuerzo medio anual de las familias para acceder a la vivienda de hasta cinco años de antigüedad y acceder a la vivienda de más de cinco años de antigüedad, a partir de la Renta Bruta Media por Hogar publicada por el INE.

Estas medidas de esfuerzo medio se han podido calcular entre los años 2015 y 2020, años de los que se dispone de todo el conjunto de datos citados anteriormente. En este sentido, vale la pena destacar que esta estimación del esfuerzo se realiza a partir de los datos medios, tanto de la Comunidad de Madrid, como del municipio de Fuenlabrada, de manera que este indicador debe considerarse como una referencia media de esfuerzo.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, el esfuerzo medio para el acceso a la vivienda con hasta cinco años de antigüedad se ha mantenido constante y entre el 21% y el 23% en la Comunidad de Madrid, y entre el 16% y el 20% en el municipio de Fuenlabrada durante el último sexenio disponible, con una tendencia creciente a partir del año 2016 en el municipio de Fuenlabrada.

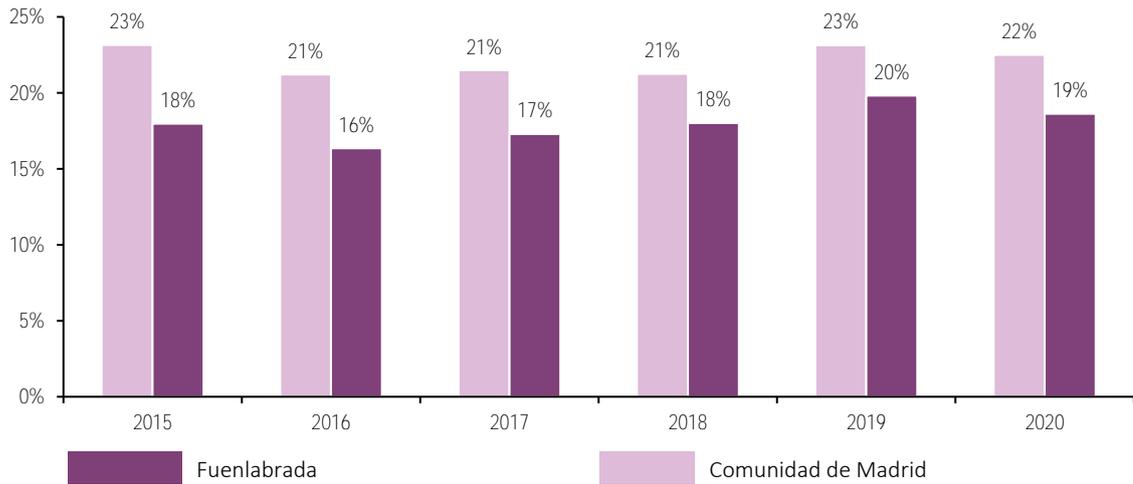


Figura 125: Evolución del esfuerzo medio al acceso de la vivienda con hasta cinco años de antigüedad (2015 – 2020, porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Registradores de la Propiedad, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana e Instituto Nacional de Estadística

Por lo que respecta a la vivienda con más de cinco años de antigüedad, se observan los mismos patrones y comportamiento que con la vivienda de hasta cinco años de antigüedad, si bien se observa un relativo menor esfuerzo medio de acceso a la vivienda derivado del menor valor de tasación de las viviendas con mayor antigüedad.

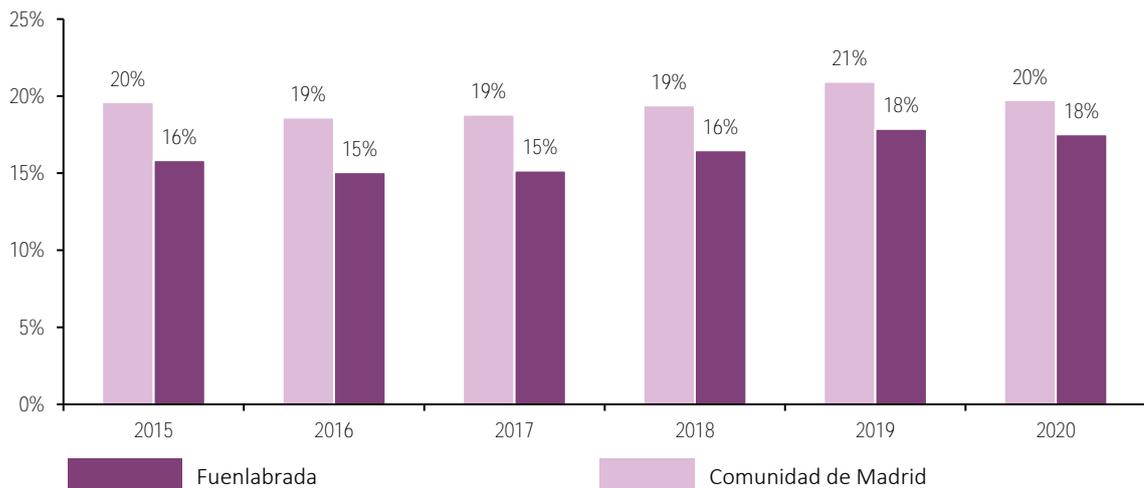


Figura 126: Evolución del esfuerzo al acceso de la vivienda con más de cinco años de antigüedad (2015 – 2020, porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Registradores de la Propiedad, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana e Instituto Nacional de Estadística

Como ya hemos citado al inicio de este apartado los esfuerzos medios de acceso a la vivienda deben tomarse como una referencia media del municipio de Fuenlabrada y de la Comunidad de Madrid, existiendo grupos de población donde su esfuerzo será mayor que los porcentajes medios obtenidos situándose en el umbral de exclusión, y grupos de población donde su esfuerzo será menor que estos porcentajes medios obtenidos.

5.7.2. EVOLUCIÓN DEL EMPLEO

El número total de afiliados a la seguridad social en Fuenlabrada ha oscilado entre aproximadamente 40.000 y 56.000 afiliados entre los años 1999 y 2022. En este sentido, y siguiendo la línea marcada por el resto de los indicadores macroeconómicos analizados, el número de afiliados a la seguridad social tuvo un aumento sostenido y continuó durante los años de formación de la burbuja inmobiliaria, concretamente entre los años 1999 y 2007, año en que se marcó el máximo histórico de afiliados a la seguridad social en Fuenlabrada con un total de 56.441 afiliados.

Durante los años posteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria (2008-2013), el número de afiliados a la seguridad social decreció hasta marcar un mínimo de 39.449 afiliados el año 2013. Con posterioridad a esa fecha, se observa nuevamente una tendencia creciente del número de afiliados a la seguridad social para

posteriormente situarse en el entorno de los 45.000 afiliados durante los últimos años disponibles (2017-2022).

Así pues, aun habiéndose recuperado des de los mínimos de 2013, el empleo en el municipio no ha conseguido alcanzar los niveles de ocupación previos al estallido de la burbuja inmobiliaria.

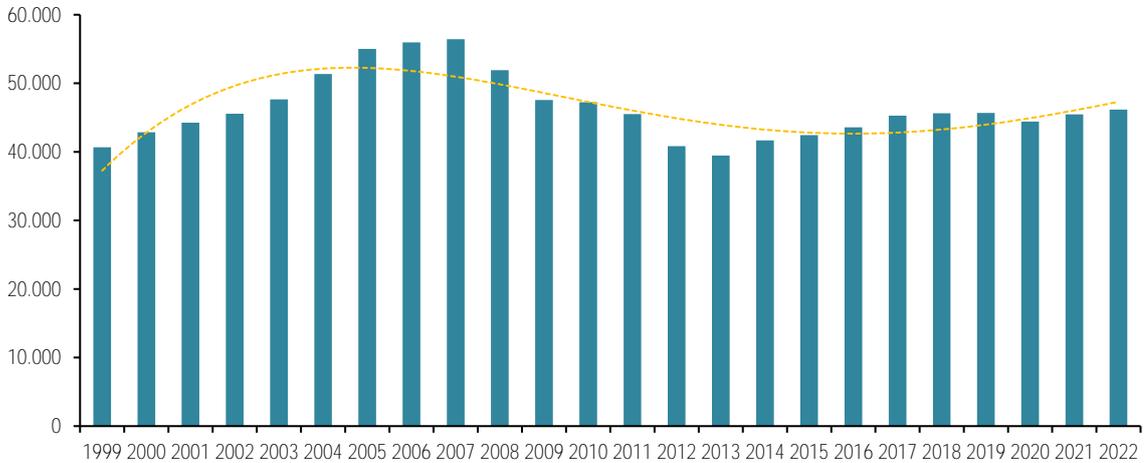


Figura 127: Evolución del número de afiliados a la seguridad social en Fuenlabrada (1999 – 2022). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por sectores económicos, no se dispone de información anterior al año 2009, con lo que no se puede analizar el impacto del estallido de la burbuja inmobiliaria en el empleo en los años previos a 2009. Aun así, se observa como los sectores industriales y de la construcción son los sectores que más peso relativo perdieron respecto del total durante los años siguientes al estallido de la burbuja inmobiliaria, marcando mínimos de ocupación el año 2013. Cabe destacar que el sector de la construcción prácticamente ha conseguido recuperar los niveles de afiliación del año 2009, mientras que el sector industrial no ha conseguido recuperarse y mantiene el año 2022 prácticamente el mismo número de afiliados que el año 2013, mostrando un decremento del 22% entre los años 2009 y 2022.

Por el contrario, el sector servicios ha sido el único sector económico que ha conseguido superar los niveles de afiliación del año 2009, creciendo en un 5% el número de afiliados entre los años 2009 y 2022. Así pues, el empleo muestra una paulatina terciarización de la economía municipal, que ha pasado de ocupar un 66% del total de afiliados el año 2009 a ocupar a más del 70% o, dicho en otras palabras, 7 de cada 10 afiliados hoy en día provienen del sector servicios.

Por lo que respecta al sector agrícola, en términos relativos es el sector que más pérdida de afiliados a la seguridad social registra durante el período analizado (-69%), si bien en términos absolutos su peso es prácticamente nulo, representando solamente el 0,14% del total de afiliados el año 2022.

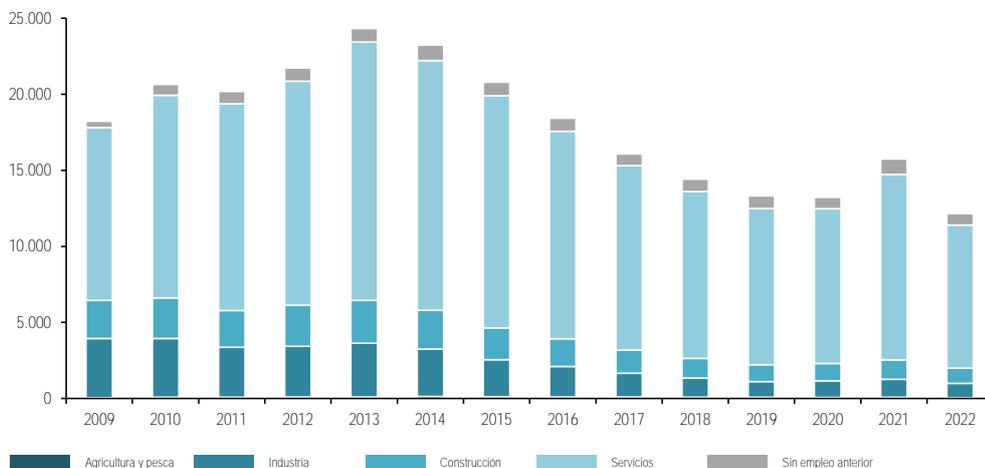


Figura 128: Afiliados a la seguridad social en Fuenlabrada por sectores económicos (2009 – 2022). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Esta terciarización del empleo en el municipio ratifica las cifras relativas al Producto Interior Bruto. En este sentido, el sector servicios representaba el año 2019 el 75% del total del PIB municipal, pero concentraba ese mismo año el 71% del total de los afiliados del municipio. El sector servicios es, con diferencia, el sector económico del municipio que genera un mayor PIB por afiliado (aproximadamente 95.000 € por afiliado el año 2019).

Como puede verse en la siguiente tabla, todos los sectores económicos en Fuenlabrada han visto incrementado el producto interior bruto por afiliado entre los años 2015 y 2019, lo que quiere decir que el incremento del PIB municipal ha aumentado por encima del aumento del nivel de afiliados.

	PIB Agricultura y pesca (€/afiliado)	PIB Industria (€/afiliado)	PIB Construcción (€/afiliado)	PIB Servicios (€/afiliado)	Total PIB (€/afiliado)
2015	43.605	74.554	61.553	88.075	82.736
2016	39.188	77.367	60.538	89.186	83.830
2017	39.287	73.094	63.192	90.447	84.124
2018	41.520	71.188	64.598	94.489	86.659
2019	46.435	79.763	72.765	94.959	89.713

Tabla 72: PIB por afiliado en Fuenlabrada (2015 – 2019, €/afiliado). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Con el objetivo de estimar la tasa de desempleo municipal se ha partido de los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid acerca del paro registrado, así como también la distribución de la población por grupos quinquenales, de los que se ha seleccionado la población en edad de trabajar (en este caso de los 15 a los 64 años).

Como puede observarse en el siguiente gráfico, entre los años 2009 y 2013 la tasa de desempleo se incrementó, pasando del 12% al 16%, para posteriormente reducirse progresivamente hasta el 9% el año 2022, con únicamente un aumento significativo el año 2021 como consecuencia del impacto de la crisis Covid-19. En este sentido, se observa pues una evolución positiva de la tasa de desempleo en el municipio, que ha conseguido situarse por debajo del 10% el año 2022.

En comparación con la Comunidad de Madrid, se observa la misma evolución que a nivel municipal, pero con unos niveles de desempleo menores, del entorno de -2 puntos porcentuales, cerrando el año 2022 con una tasa de desempleo del 7%, en comparación del 9% de Fuenlabrada.

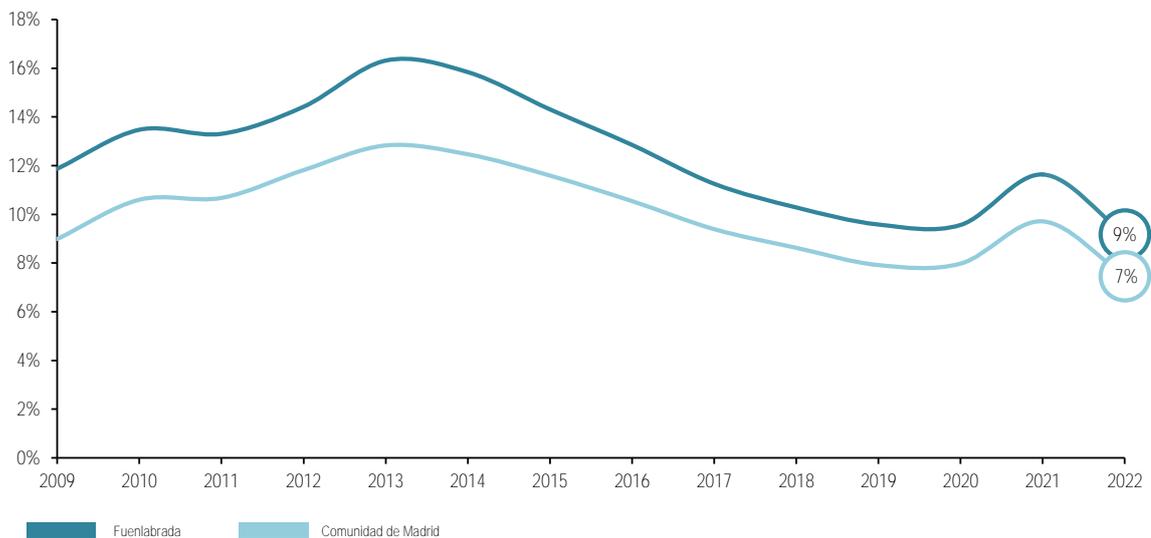


Figura 129: Evolución de la tasa de desempleo en Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid (2009 – 2022, en porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Si analizamos el conjunto de municipios del entorno de Fuenlabrada, éstos también muestran una tasa de desempleo más elevada que la media del conjunto de la Comunidad de Madrid.

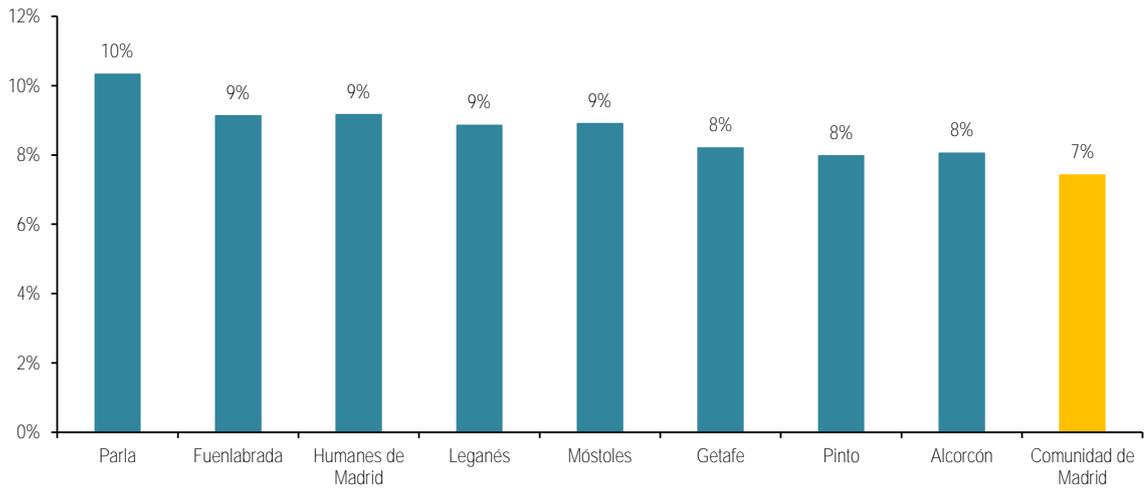


Figura 130: Tasa de desempleo de los municipios del entorno de Fuenlabrada (2022, porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Analizando el paro registrado por sectores económicos, se puede observar cómo en términos relativos el desempleo en los sectores de la construcción e industrial han reducido su peso sobre el total de desempleados. En este sentido, el sector de la construcción concentraba el año 2009 el 21% del total de parados del municipio, mientras que en el año 2022 este peso se reduce hasta el 8%. En el sector industrial se observa un comportamiento similar, ya que el año 2009 concentraba el 14% del total de parados del municipio y en el año 2022 este porcentaje es igual al 8%.

Por el contrario, el sector servicios ha visto aumentar el peso relativo del número de parados del sector respecto al total, pasando del 62% el año 2009 al 78% el año 2022. Vale la pena comentar, pese a este aumento, que en términos absolutos el sector servicios ha reducido el número de parados respecto a 2009, si bien la reducción ha sido mucho más importante en los sectores de la construcción e industrial.

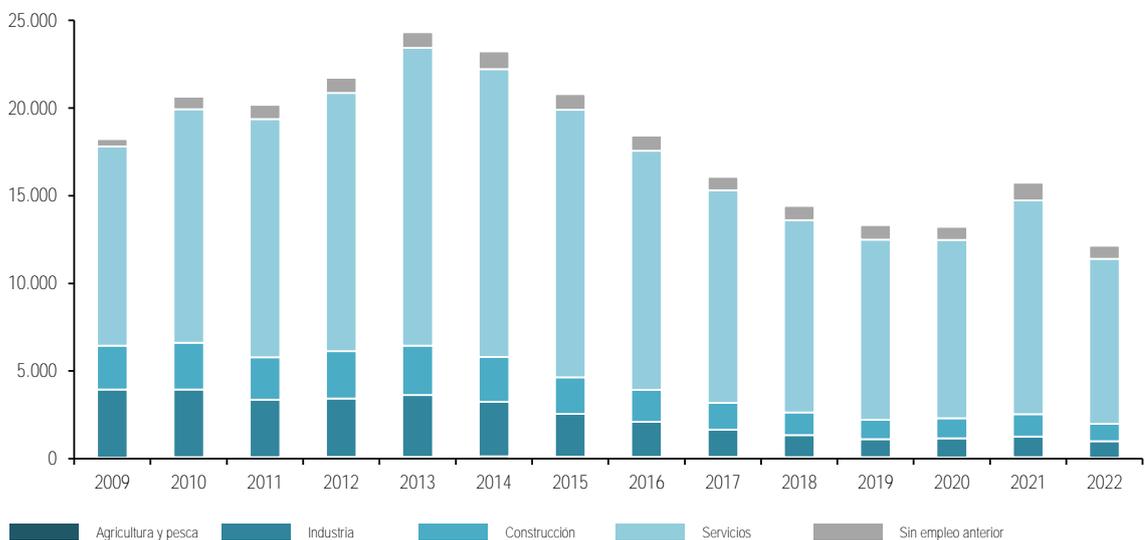


Figura 131: Evolución del paro registrado por sectores económicos en Fuenlabrada (2009 – 2022, número de desempleados). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Analizando el paro registrado por grandes grupos de edad, se puede observar un fuerte crecimiento del paro en los trabajadores de 45 años y más entre los años 2006 y 2022. Es importante tener en cuenta que, aunque la destrucción de empleo posterior al inicio de la crisis inmobiliaria afectó a todos los grupos de edad por igual, incrementando el paro, los grupos de edad menores de 45 años han conseguido volver a los niveles de paro previos a la crisis, e incluso los más jóvenes (menores de 25) han conseguido reducirlo, mientras que los trabajadores mayores de 45 no lo han conseguido.

Son varios los factores que pueden explicar este aumento del paro registrado de mayores de 45 años: la capacidad de adaptación de la mano de obra de este grupo de edad es menor al haber superado ya el clímax

de la curva de aprendizaje, lo que dificulta el acceso a nuevos lugares de trabajo, y el envejecimiento de la población en el municipio comporta una mayor población en este grupo de edad. En este sentido, hay que destacar que la destrucción de empleo que afecta a grupos de edad más avanzada tiende a generar desempleos de larga duración y cronifica la problemática.

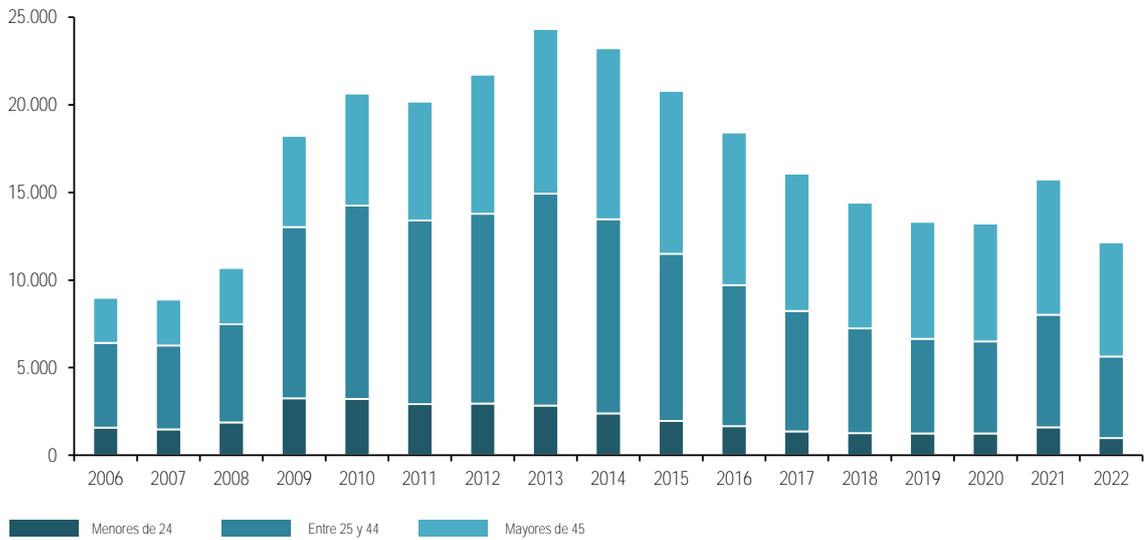


Figura 132: Evolución del paro registrado por grupos de edad en Fuenlabrada (2006 – 2022, número de desempleados). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La tasa de desempleo por grupos de edad muestra cómo, si bien la tasa de desempleo del grupo de edad de mayores de 45 años se situaba en un punto de partida similar al resto de grupos el año 2006, ésta va aumentando progresivamente hasta situarse en primer lugar, cruzándose con la tasa de desempleo de menores de 25 años el 2008 y con la de entre 25 y 44 años el año 2014, para situarse a partir de ese año como el estrato demográfico con mayor tasa de desempleo.

Por lo que respecta a la población de entre 25 y 44 años, aunque parte el 2006 como el grupo de población con mayor desempleo, consigue reducir la tasa a mayor ritmo que los mayores de 45 años, de manera que el año 2022 se sitúa como el segundo estrato con una menor tasa de desempleo. En cambio, el estrato más joven, consigue reducir la tasa de desempleo a un ritmo muy superior al resto de los estratos, de manera que el año 2022 solamente muestra una tasa de desempleo del 5%.

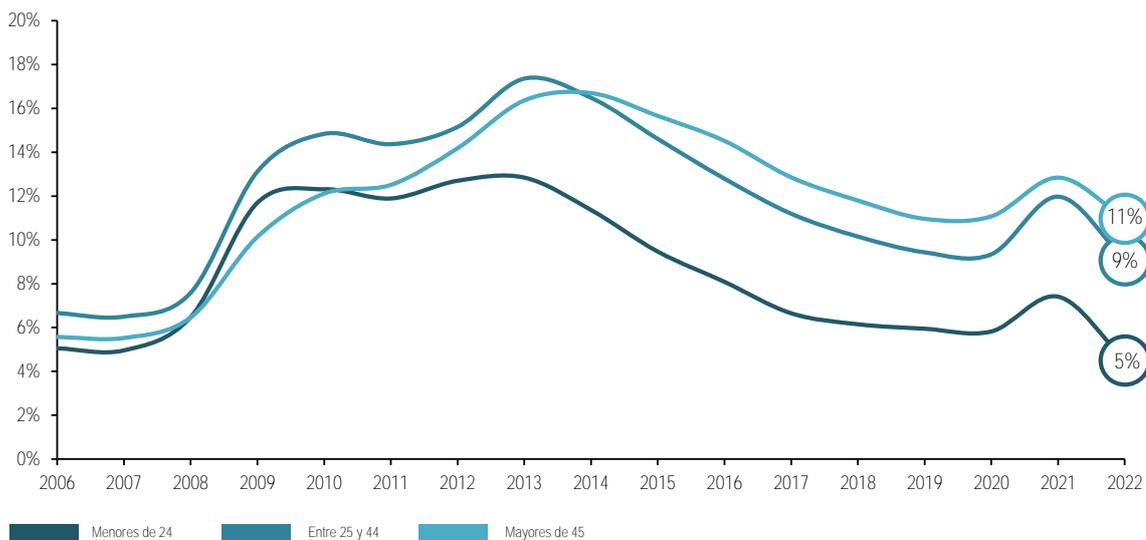


Figura 133: Evolución de la tasa de desempleo por grupos de edad en Fuenlabrada (2006 – 2022, en porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

5.7.3. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

Para analizar el comportamiento del sector inmobiliario residencial en el municipio de Fuenlabrada, analizamos primero la evolución de las actuaciones realizadas en el municipio durante los últimos 20 años por las tipologías de actuación que define el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (operaciones de nueva construcción, operaciones de rehabilitación y operaciones de demolición).

Por lo que respecta a la tipología de actuación sobre el parque residencial, las operaciones de nueva planta constituyen la fórmula principal de actuación sobre el parque, mientras que las actuaciones de rehabilitación y demolición de edificios residenciales muestran datos muy menores y residuales. Así pues, las actuaciones de rehabilitación y demolición, propias de actuaciones sobre el tejido urbano ya existente, se muestran muy limitadas, siendo las nuevas edificaciones en nuevas áreas no desarrolladas la principal fórmula de actuación sobre el parque residencial.

Por lo que respecta a la construcción de nuevas edificaciones residenciales, ésta se muestra muy dinámica durante la primera década del nuevo milenio, coincidiendo con los años de formación de la burbuja inmobiliaria (2000-2006), mientras que con posterioridad a 2006 la actividad inmobiliaria residencial de nueva construcción ha sido mucho menor, con excepción del año 2010, probablemente debido a la finalización de proyectos iniciados durante el boom inmobiliario anterior.

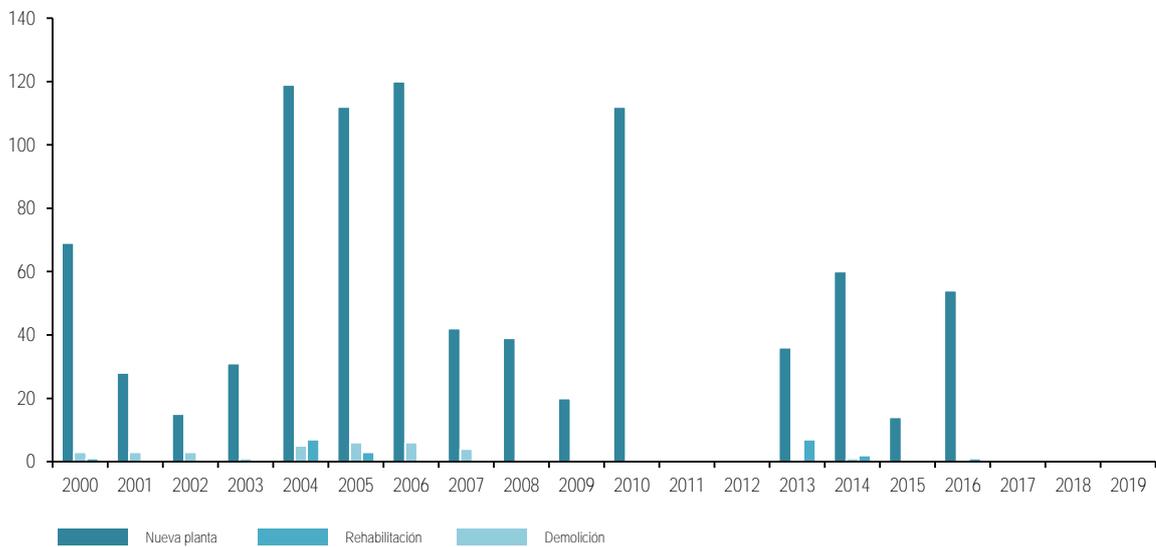


Figura 134: Evolución del tipo de operaciones en el parque residencial de Fuenlabrada (2000-2019, número de operaciones). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

También resulta útil analizar los datos registrados por el Catastro inmobiliario, datos que permiten observar la evolución y desarrollo del parque residencial a lo largo del tiempo. A partir de la explotación de los datos del Catastro se puede observar como el parque residencial de Fuenlabrada se desarrolló de forma explosiva durante la década de los años 70, coincidiendo con la explosión demográfica de esa década.

Con posterioridad a esa fecha, se observa como el desarrollo del parque residencial en Fuenlabrada se ha generado por olas cada vez de menor volumen de techo. Así pues, después de una década con menor actividad inmobiliaria (los años 80), se genera una segunda ola de actividad inmobiliaria durante la década de los 90, que se frena justo al empezar el nuevo milenio. La última oleada coincide con la burbuja inmobiliaria de los años 2003-2007, con picos de actividad mucho menores que en las décadas anteriores. Con posterioridad a esa fecha la actividad inmobiliaria residencial ha estado bajo mínimos.

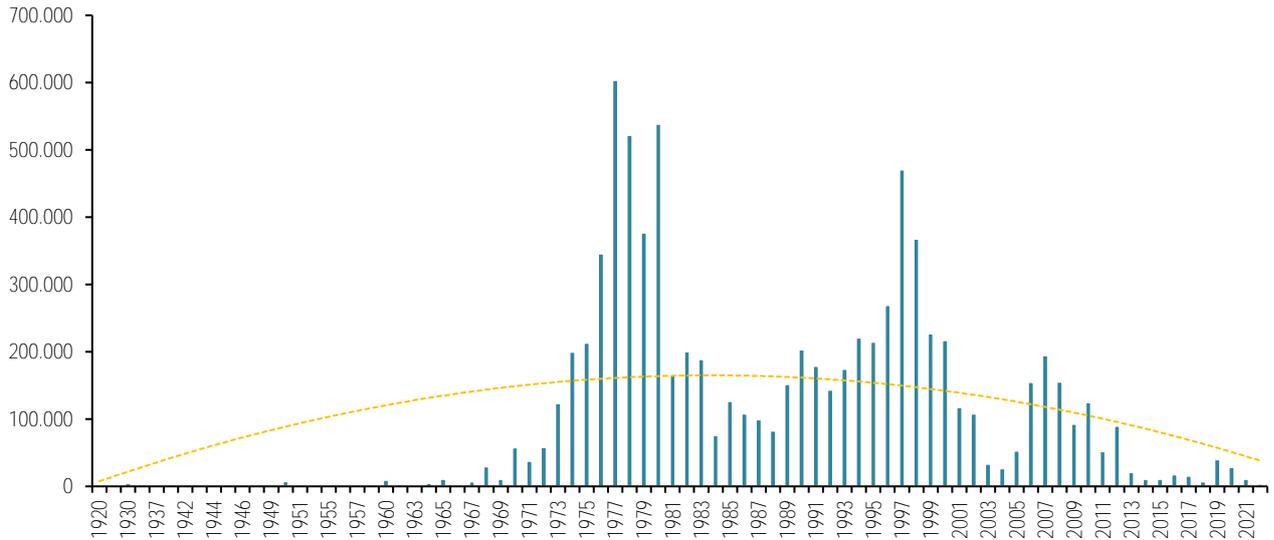


Figura 135: Metros cuadrados de nuevo techo residencial edificado en Fuenlabrada (1920-2022). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Catastro

Los datos provenientes del censo de población y viviendas del año 2011 vienen a confirmar los datos catastrales. Así pues, el gran impulso edificatorio residencial en el municipio se produjo entre los años 1971-2001, años en los que se edificó el 76% del total del parque residencial del municipio.

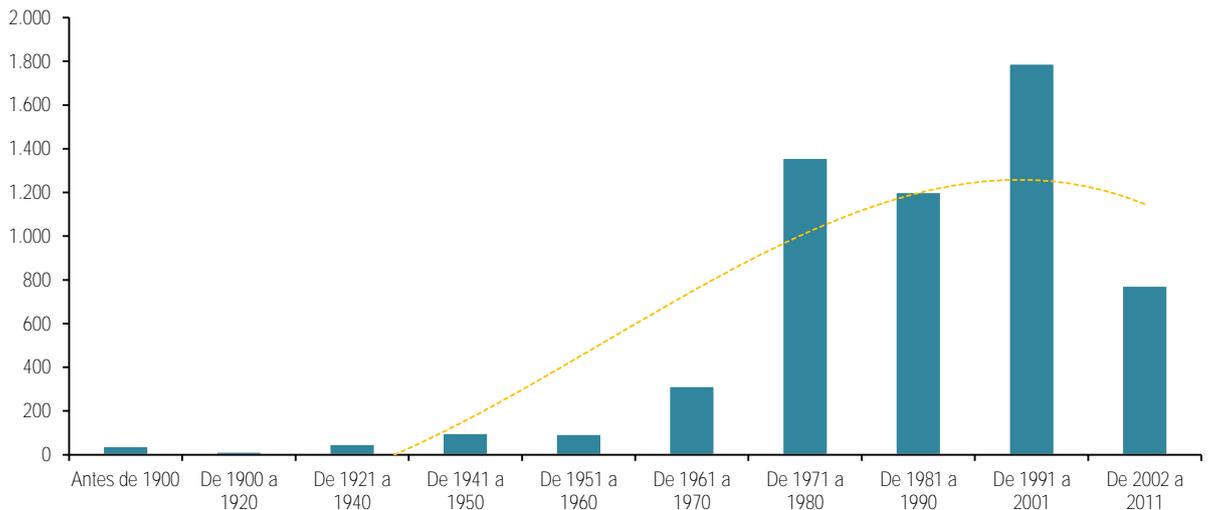


Figura 136: Evolución de los edificios de viviendas en Fuenlabrada (1900-2011, total edificios residenciales). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Censo de población y viviendas 2011, INE

Resulta interesante también comprender la evolución de los tipos de edificación en el tiempo para comprender como se ha configurado el parque residencial en Fuenlabrada. Durante la década de mayor expansión demográfica (década de los años 70) el parque residencial creció de forma explosiva con edificaciones del tipo plurifamiliar con unos volúmenes de viviendas de entre 10 y 29 viviendas, y de más de 30 viviendas.

A partir de la década de los años 80 se observa, por el contrario, como las edificaciones del tipo unifamiliar representan la tipología más común de edificación, lo que explica que pese a aumentar el número de edificaciones, los metros cuadrados edificados son menores que en la década de los años 70. Cabe añadir que, pese a que el peso relativo de estas edificaciones unifamiliares respecto el total de edificaciones es muy alto, las viviendas unifamiliares representan apenas el 4% del total del parque de viviendas del municipio, lo que indica la fuerte densidad y número de viviendas de las edificaciones plurifamiliares desarrolladas en el municipio.

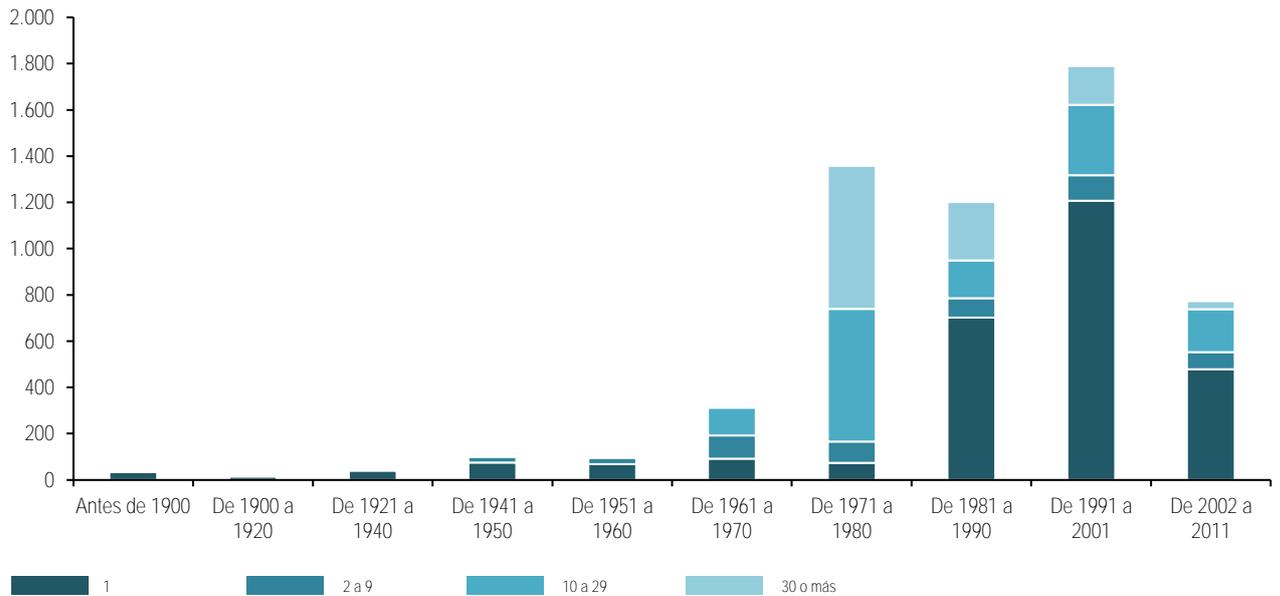


Figura 137: Evolución de los edificios de viviendas en Fuenlabrada por número de viviendas (1900-2011, total edificios residenciales). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Censo de población y viviendas 2011, INE

A tenor de la explotación de los datos anteriores, se puede concluir que el parque residencial actual de Fuenlabrada es un parque la mayor parte del cual cuenta con antigüedades de entre 30 y 50 años, con una actividad inmobiliaria que, históricamente, ha optado por las actuaciones de expansión por encima de las actuaciones sobre el parque existente. También se puede concluir que pese al gran peso relativo de las edificaciones unifamiliares en el municipio respecto a al total de edificaciones a partir de los años 80, el parque residencial se compone principalmente de viviendas en bloques plurifamiliares, que constituyen el 96% del total del parque residencial en número de viviendas.

Los datos del censo de 2011 indican que, en términos generales, el estado de conservación de las edificaciones, así como también de los inmuebles, es buena. Según los datos del censo de población y vivienda del año 2011 publicados por el INE, el 97% de las edificaciones residenciales en Fuenlabrada se encuentran en un estado de conservación bueno, mientras que este porcentaje asciende al 98% en el caso de las viviendas en buen estado.

Por lo que respecta al número de transacciones de vivienda, entre los años 2004 y 2022 se han realizado anualmente una media de 1.377 transacciones de vivienda en el municipio de Fuenlabrada.

En este sentido, durante los años de formación de la burbuja inmobiliaria (2004-2008) el número de transacciones inmobiliarias residenciales en el municipio fue de 1.926 transacciones anuales de media, muy por encima de las transacciones realizadas con posterioridad al estallido de la burbuja, con una media de 1.181 unidades.

Del total de transacciones realizadas durante el periodo analizado disponible, el 17% del total han sido transacciones de obra nueva, mientras que el restante 83% han sido de viviendas de segunda mano. Este peso relativo de las transacciones de obra nueva respecto al total de transacciones ha ido variando en el tiempo, siendo ostensiblemente superior durante los años de la formación y estallido de la burbuja inmobiliaria, marcando un máximo de 681 viviendas el año 2007. A partir del año 2013, y coincidiendo con los años de menor actividad promotora, la mayor parte de las transacciones efectuadas en Fuenlabrada han sido de viviendas de segunda mano (94% de media anual del total de transacciones de vivienda).

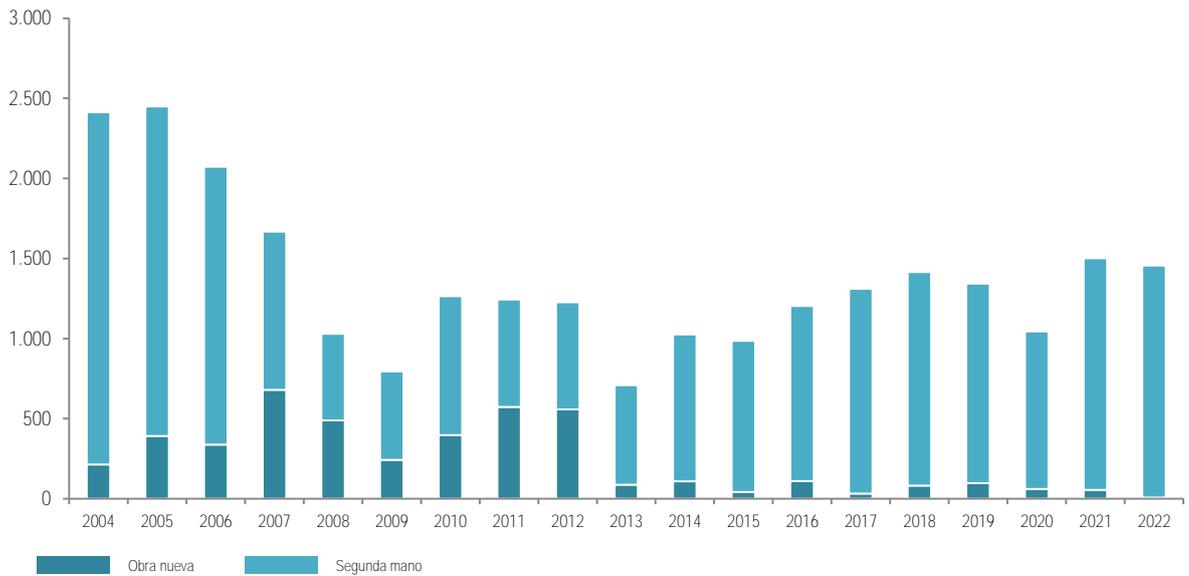


Figura 138: Evolución del número de transacciones de vivienda en Fuenlabrada (2004-2022, número de viviendas).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Por lo que respecta a la tipología de vivienda, la vivienda libre ha representado el 91% del total de las transacciones efectuadas en el municipio, mientras que la vivienda protegida ha tenido un papel secundario (9%). De media se han efectuado 1.248 transacciones de vivienda libre i 129 transacciones de vivienda protegida anualmente en el municipio.

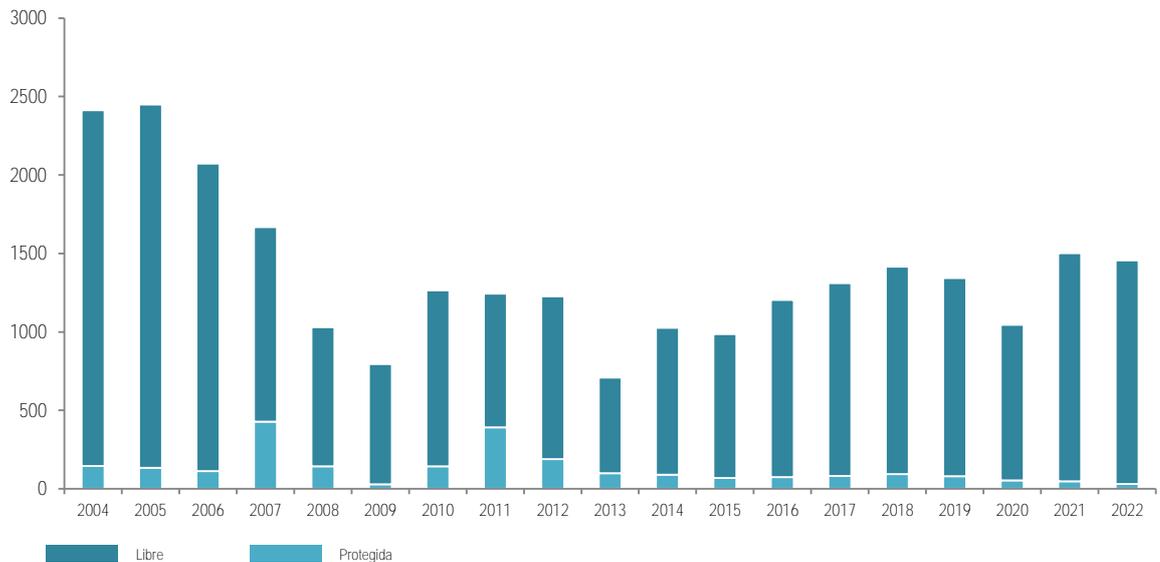


Figura 139: Evolución del número de transacciones de vivienda libre y protegida en Fuenlabrada (2004-2022).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

5.7.4. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO VINCULADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Por lo que respecta a la superficie construida no residencial, el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid proporciona información sobre los edificios no residenciales edificados anualmente, así como también de la superficie en metros cuadrados totales de los edificios no residenciales durante los últimos 30 años.

Por lo que respecta a la construcción de edificaciones no residenciales, como puede observarse en el siguiente gráfico, la evolución de este tipo de edificaciones ha seguido un patrón muy similar al observado en las edificaciones residenciales. Es decir, un período de gran actividad durante la década de los años 90 y durante la formación de la burbuja inmobiliaria (2003-2008) y un freno de la actividad con posterioridad al estallido de

la burbuja. En este sentido, durante los últimos 10 años la actividad se ha situado en mínimos y prácticamente sin nuevas edificaciones.

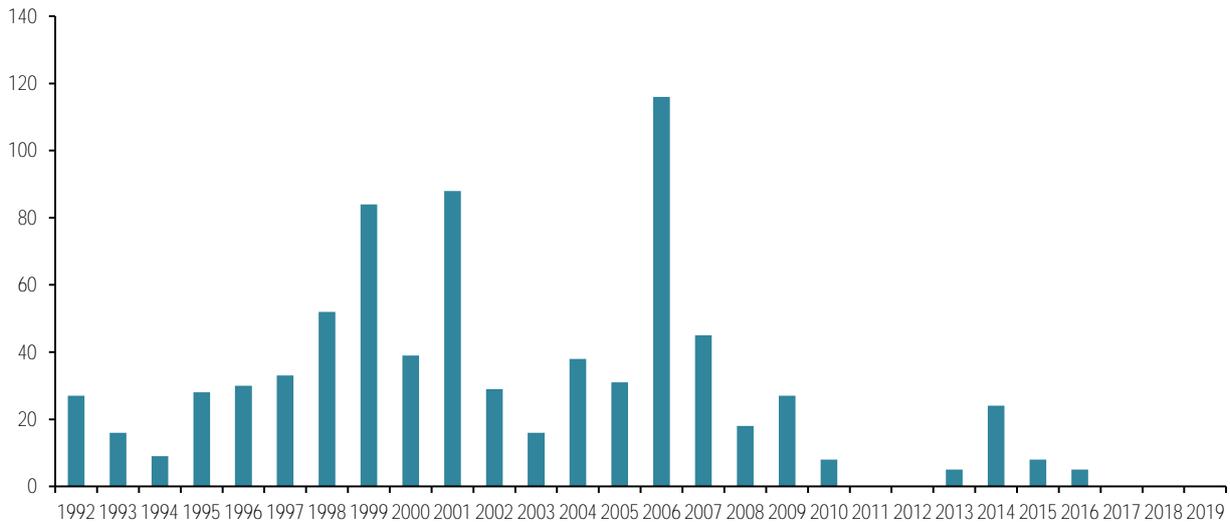


Figura 140: Evolución del número de nuevas construcciones no residenciales en Fuenlabrada (1992-2019, número de edificios). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

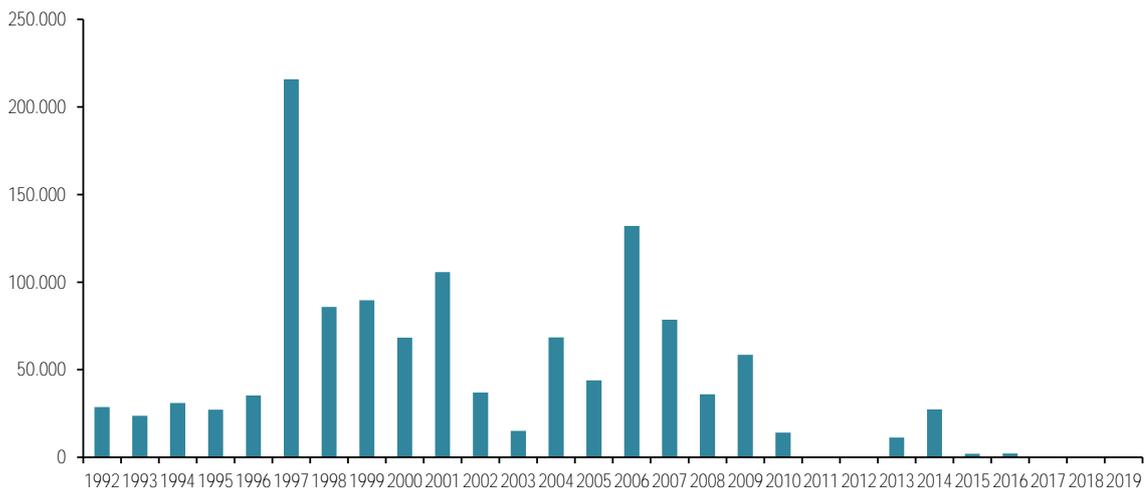


Figura 141: Evolución del techo de nuevas construcciones no residenciales en Fuenlabrada (1992-2019, en m² de techo). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Derivado de la explotación de los datos catastrales, es posible diferenciar entre usos industriales, oficinas y comerciales, de manera que se puede analizar cómo ha sido la evolución de la nueva superficie edificada de cada uso de forma pormenorizada.

El uso de actividad económica más edificado en el municipio de Fuenlabrada ha sido, con diferencia, el industrial, que concentra el 72% del total de superficie construida, seguido a bastante distancia del comercial, que aglutina el 22% del total, mientras que la superficie construida de oficinas ha tenido un papel más testimonial (representa solamente el 6% del total de superficie edificada no residencial).

Por lo que respecta a la evolución, se puede observar como la superficie comercial marca picos de actividad muy importante, que se corresponden a la finalización de centros comerciales de gran superficie, como el Centro Comercial Fuenlabrada 2 (1983), el Centro Comercial Plaza Loranca 2 (1998) o, más recientemente, el Centro Comercial Plaza de la Estación (2004).

Por lo que respecta a la actividad industrial, ésta se desarrolla con un ciclo muy similar al observado en el techo residencial, con mucha actividad en la década de los años 70, la década de los años 90 y, en menor medida, durante los años de formación de la burbuja inmobiliaria.

La superficie edificada de oficinas se ha concentrado básicamente a finales de la década de los 70, y durante el período 1990-2010. Con posterioridad al año 2010 la actividad de este uso, según datos e información catastral, ha sido nula.

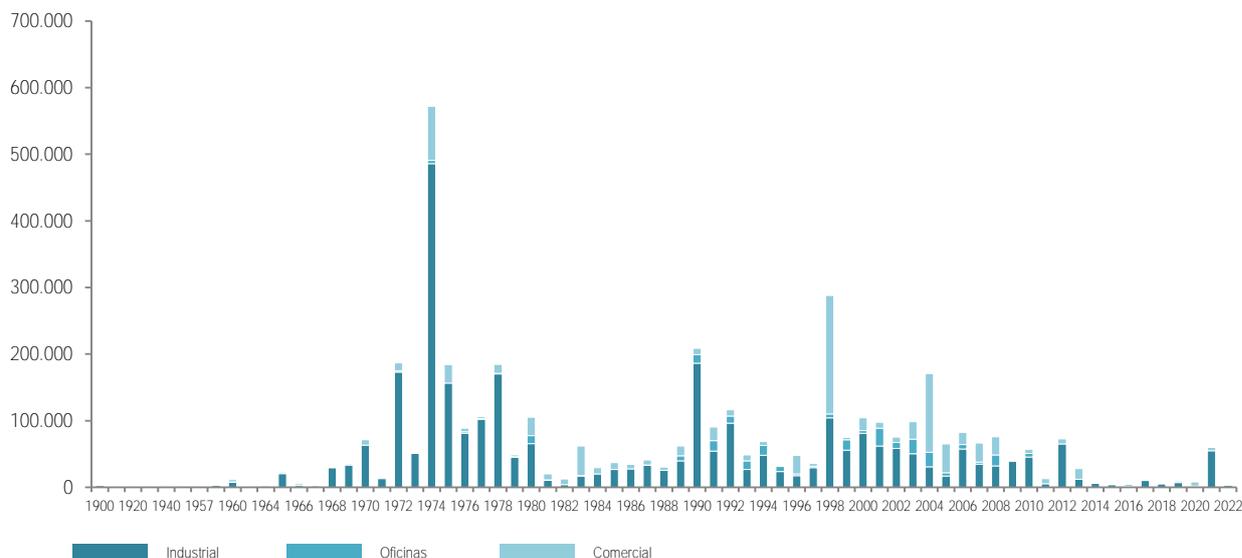


Figura 142: M2 de nuevo techo de actividad económica en Fuenlabrada (1900-2022). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Catastro

5.7.5. LA HACIENDA MUNICIPAL DE FUENLABRADA

En la actual fase de Avance del Plan general Municipal de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, conviene avanzar de manera sintética el estado de la hacienda municipal de Fuenlabrada para evaluar la salud económica y financiera del principal agente avalador de la figura de planeamiento objeto de tramitación.

Cuando en fases posteriores de la tramitación del Plan se concreten las propuestas de actuación, se incorporará el análisis del impacto de las actuaciones previstas en el nuevo Plan en las finanzas públicas del municipio. El presente capítulo se centra en dibujar una pintura sintética de la hacienda local del municipio de Fuenlabrada con el fin de definir en qué situación se encuentra la hacienda local y explorar las fortalezas y debilidades de la hacienda municipal a través del análisis de las partidas presupuestarias directamente vinculadas al desarrollo y ejecución del futuro Plan.

La Hacienda Municipal de Fuenlabrada muestra un resultado corriente positivo durante el último quinquenio disponible (2017 – 2021) el ahorro bruto corriente siempre ha conseguido cifras positivas entre 28,63 M€ (2017) y 10,66 M€ (2021). Es decir, la suma de los capítulos que conforman los ingresos corrientes es siempre superior que la suma de los capítulos que conforman los gastos corrientes. En este sentido, vale la pena añadir que, si bien este saldo corriente es siempre positivo, durante los años 2017-2021 ha tendido a decrecer, debido a que los gastos corrientes se han incrementado por encima de los ingresos corrientes.

La balanza de capital, por contra, siempre muestra saldos negativos, es decir, la suma de los capítulos que conforman los gastos de capital es superior a la suma de los capítulos que conforman los ingresos de capital. Es interesante resaltar el esfuerzo municipal para reducir la deuda durante este último quinquenio, ya que durante este periodo la amortización de la deuda ha sido ampliamente superior a la concertación de nuevo endeudamiento. Así pues, la balanza de capital muestra saldos negativos en parte debido a este esfuerzo y en parte por el capítulo de inversión real, que de media se ha situado entorno los 10,76 M€ anuales.

Aun así, el resultado presupuestario total una vez agregados los saldos de la balanza corriente y la balanza de capital es siempre positivo, con la excepción del año 2020 y 2021. El año 2020 puede considerarse un año de gran anomalía debido al impacto de la Covid-19 y el saldo total de la hacienda municipal es ligeramente negativo, si bien el año 2021, debido al gran esfuerzo realizado por la hacienda municipal para amortizar deuda (22 M€) derivan en un saldo negativo total de -20 M€. Pese a estos déficits, el buen estado de la Hacienda Municipal y el remanente de tesorería generado en ejercicios anteriores ha permitido a la hacienda municipal cerrar los presupuestos, una vez realizados los ajustes presupuestarios, con un resultado presupuestario positivo.

Cabe añadir que el incumplimiento de la regla del gasto del año 2019 ha obligado a la Hacienda Municipal a la elaboración de un Plan Económico y Financiero (en adelante PEF), de acuerdo con la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (en adelante LOEPSF), que se elabora para el horizonte 2020-2021. Este Plan tiene una duración de dos años y tiene como objetivo corregir el incumplimiento de la regla del gasto del año 2019 y el cumplimiento de las directrices de la LOEPSF.

De acuerdo con los informes de seguimiento del PEF 2020-2021, el año 2020 se cumple de nuevo con el objetivo de estabilidad presupuestaria, al existir superávit presupuestario (computado de forma consolidada y en términos de capacidad de financiación) aunque menor que la estimada en el PEF. Por lo que respecta a la regla del gasto, según el informe de seguimiento del PEF el año 2020 se cumple de nuevo la regla de gasto para ese mismo año.

El Consejo de ministros de 6 de octubre de 2020 suspendió las tres reglas fiscales (estabilidad presupuestaria, regla de gasto y límite de deuda) debido a las excepcionales circunstancias producidas por La Covid-19, de modo que los PEF aprobados en 2020 por incumplimientos de 2019 han quedado sin efecto, de modo que no se activan las medidas coercitivas de los artículos 25 y 26 de la LOEPSF. Así pues, no se debe elaborar otro PEF debido a la suspensión de las tres reglas fiscales¹.

En el periodo 2017-2021, la Hacienda Municipal se ha esforzado para reducir el endeudamiento, lo que se traduce en una reducción muy significativa de la deuda municipal, pasando de una deuda viva consolidada de aproximadamente 28 M€ el año 2017 a apenas 5.000 € el año 2021. Esta disminución de la carga financiera derivada de la nula deuda viva consolidada del municipio de Fuenlabrada va a permitir a la Hacienda Municipal de Fuenlabrada afrontar las potenciales obligaciones que genere el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en un escenario de solvencia económica y financiera suficiente como para asumir los potenciales retos inversores correspondientes.

Los presupuestos municipales del ciclo 2019-2023 se han caracterizado por políticas enfocadas al apoyo y protección de los sectores de la sociedad que han sufrido con una mayor fuerza las crisis sanitarias (Covid-19) y energéticas (guerra Ucrainiano-Rusa), que se ha reflejado en un mayor gasto corriente de la Hacienda Municipal. Como se ha comentado, pese a este mayor gasto el resultado corriente ha seguido siendo positivo.

Así pues, el estado actual de la Hacienda Municipal se considera positiva, manifestando actualmente un saneamiento total en términos de endeudamiento que permiten abordar con solidez los potenciales futuros compromisos inversores que pueda generar el Plan.

5.7.6. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS MACROECONÓMICO

Una vez analizado el entorno macro y socioeconómico de Fuenlabrada, y con el objetivo que su análisis permita generar un marco sobre el que encajar el posterior estudio de mercado inmobiliario y la futura evaluación económica y financiera del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, podemos destacar las siguientes conclusiones:

La evolución demográfica de Fuenlabrada manifestó un crecimiento explosivo en la década de los años 70, dónde su población se multiplicó por 10. Durante las siguientes décadas el crecimiento, aunque importante, se modera hasta alcanzar una cifra máxima de población el año 2011 con 196.986 habitantes. Con posterioridad a este año la población se ha estabilizado mostrando incluso signos leves de decrecimiento. Así pues, Fuenlabrada se encuentra en un momento de consolidación demográfica. Tal y como se muestra en las proyecciones demográficas de la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación Urbana, este proceso de consolidación se prevé que siga en el periodo de vigencia del Plan, con lo que las actuaciones urbanísticas propuestas del Plan General deberán ir acorde con estas expectativas.

Durante los últimos 25 años, además del proceso de consolidación demográfica, se observa una clara tendencia hacia el envejecimiento de la población, con pérdidas de población relevantes de todos los grupos de edad menores de 44 años, e incrementos en los grupos de edad mayores de 45 años, incrementos que ascienden hasta 3 dígitos en los grupos de edad mayores de 50 años. Como se analiza en la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación urbana, el índice de juventud muestra tasas decrecientes mientras que el índice de envejecimiento muestra tasas de crecimiento positivo. , situándose ambos índices el año 2022 en los mismos niveles.

¹ Fuente: Ayuntamiento de Fuenlabrada: Planes Presupuestarios, Planes Económico-Financieros y Planes Presupuestarios a medio plazo (<https://transparencia.ayto-fuenlabrada.es/planificacion-y-estadistica/planes-presupuestarios/>).

Por lo que respecta al Producto Interior Bruto del municipio (PIB), se observa una tendencia creciente durante los últimos 5 años disponibles en el municipio de Fuenlabrada, del entorno del 4% anual. En este sentido, hay que tener en cuenta que ésta se sitúa por debajo de las tasas de crecimiento observados en los municipios de su entorno y también de la Comunidad de Madrid en su conjunto.

El PIB municipal se encuentra muy terciarizado, siendo el sector servicios el que aglutina el 75% del PIB municipal el año 2019. Aún con estos niveles de terciarización de la economía municipal, el peso del sector industrial es importante comparado con el peso de este sector a nivel de Comunidad de Madrid, que muestra una economía mucho más focalizada en sector servicios y con menor peso relativo industrial que en Fuenlabrada.

La Renta Disponible Bruta Municipal (RDBM) de Fuenlabrada consigue volver a los niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria del año 2007 durante los años 2016-2017 e incluso la supera, si bien los últimos datos avanzados del año 2020, y como consecuencia del impacto de la pandemia de La Covid-19, muestran una contracción relevante que rompe con la tendencia creciente mostrada durante los años anteriores. Si bien la tendencia ha sido creciente y en consonancia con la observada en los municipios de su entorno y la Comunidad de Madrid, Fuenlabrada muestra una RDBM más baja en comparación con estos municipios y con el conjunto de la Comunidad de Madrid.

Del análisis de las declaraciones del Impuesto a la Renta de las Persona Físicas (IRPF) durante los últimos 5 años se observa un proceso de polarización de las rentas en el municipio. En este sentido, el número de declaraciones que han aumentado más durante los últimos 5 años son los tramos inferiores a 6.010 € (incremento del 18% entre el año 2015 y 2020), el tramo entre 30.051 y 60.101 (incremento del 38% entre el año 2015 y 2020) y el tramo de más de 60.101 € (incremento del 39% entre el año 2015 y 2020).

Por lo que respecta a la distribución de la renta dentro del municipio, se observa que las mayores rentas brutas medias por habitante se concentran en la zona este del municipio, concretamente en los ámbitos de Loranca y Vivero.

El esfuerzo medio de las familias al acceso de la vivienda se sitúa entorno del 22% para la vivienda con hasta cinco años de antigüedad y del 20% para la vivienda con más de cinco años de antigüedad en la Comunidad de Madrid el año 2020. El municipio de Fuenlabrada muestra esfuerzos medios de acceso a la vivienda ligeramente menores, del entorno del 19% para la vivienda con hasta cinco años de antigüedad, y del 18% para la vivienda con más de cinco años de antigüedad el año 2020. Estos porcentajes responden a esfuerzos medios de acceso a la vivienda y deben tomarse como una referencia media del municipio de Fuenlabrada y de la Comunidad de Madrid, existiendo grupos de población donde su esfuerzo será mayor que los porcentajes medios obtenidos situándose en el umbral de exclusión, y grupos de población donde su esfuerzo será menor que estos porcentajes medios obtenidos.

Por lo que respecta al empleo, la cifra de afiliados a la seguridad social actualmente aún se encuentra por debajo de los niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, sobre todo en el sector industrial, y en menor medida en los sectores de la construcción y el sector primario. En este sentido, el sector servicios se muestra como el sector con mayor productividad por afiliado y el sector con mayor número de afiliados, concentrando 7 de cada 10 afiliados en el municipio.

La tasa de desempleo municipal ha conseguido reducirse de forma notable durante los últimos 10 años, des del máximo observado el año 2013 (16%) al 9% del año 2022, pese al leve repunte generado el año 2020 como consecuencia de la crisis de la Covid-19. Esta tasa de desempleo se sitúa ligeramente por encima del resto de municipios de su entorno y aproximadamente 2 puntos porcentuales por encima de la tasa de desempleo de la Comunidad de Madrid en su conjunto. Así pues, pese a que la evolución de la tasa de desempleo ha sido buena, ésta sigue situándose por encima de los municipios de su entorno y lejos de la media de la Comunidad de Madrid.

Analizando la tasa de desempleo por grupos de edad, la tasa de desempleo de mayores de 45 años es actualmente el grupo de edad que muestra una mayor tasa de desempleo (11%), cuando el año 2006 se situaba en segundo lugar y prácticamente en los mismos niveles que el resto de los grupos de edad. Así pues, se debe prestar especial atención a la destrucción de empleo en personas mayores de 45 años, ya que en estos grupos de edad el desempleo tiende a traducirse en desempleos de larga duración y cronifica la problemática.

El sector inmobiliario se ha desarrollado en consonancia con las pautas demográficas del municipio, mostrando un crecimiento explosivo durante la década de los años 70 y posteriores oleadas de crecimiento cada vez menos intensas a finales de la década de los 90, y durante la formación de la burbuja inmobiliaria. Por lo que

respecta al tipo de edificación, durante la década de los años 70 se tendió a desarrollar edificaciones residenciales de muchos inmuebles y con gran densidad, mientras que a partir de la década de los años 80 se desarrollaron muchas edificaciones del tipo unifamiliar, si bien este producto apenas representa el 4% del total del parque residencial municipal.

Como consecuencia, en la actualidad la mayor parte del parque residencial tiene una edad comprendida entre 30 y 50 años. En este sentido, las edificaciones de nueva construcción edificadas durante los últimos 20 años se han concentrado durante el periodo de la formación de la burbuja inmobiliaria, mientras que con posterioridad al estallido de la burbuja las actuaciones de nueva construcción han sido escasas.

Pese a este envejecimiento general del parque residencial, el estado de las edificaciones y de las viviendas según el Censo de población y vivienda del año 2011 del INE se categoriza como bueno de forma mayoritaria ($\pm 97\%$).

La poca dinámica inmobiliaria de nuevas edificaciones con posterioridad al estallido de la burbuja inmobiliaria ha generado un mercado de compraventas concentrado en la segunda mano, que ha aglutinado la mayor parte de las transacciones inmobiliarias registradas de los últimos años. Por lo que respecta a la vivienda protegida, ésta ha mostrado un papel secundario respecto a la tipología libre, representando el 9% del total de transacciones realizadas desde el año 2004 hasta el 2022.

Por lo que respecta al mercado inmobiliario vinculado a actividades económicas, este mercado se ha desarrollado con un comportamiento muy similar al residencial, y con una actividad muy limitada a lo largo de los últimos 10 años. En este sentido, la mayor parte de la superficie de actividad económica construida ha sido de tipología industrial. La superficie comercial aumentó de forma notable entre los años 1998-2008, con la apertura de algunos centros comerciales en el municipio, marcando picos de actividad el año de apertura de éstos. Las oficinas, por su parte, han tenido un comportamiento residual, concentrándose su desarrollo entre los años 1990-2010, mientras que con posterioridad a esa fecha su desarrollo ha sido nulo.

En la actual fase de Avance del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, conviene avanzar de manera sintética el estado de la hacienda municipal de Fuenlabrada para evaluar la salud económica y financiera del principal agente avalador de la figura de planeamiento objeto de tramitación. El estado actual de la Hacienda Municipal se considera positiva, manifestando actualmente un saneamiento total en términos de endeudamiento, y con una capacidad robusta de ingresos corrientes capaces de sufragar todo el gasto público municipal y dedicar excedentes a la financiación de las inversiones reales. Así pues, el estado actual de la Hacienda Municipal permite abordar con solidez los potenciales futuros compromisos inversores que pueda generar el Plan².

5.8. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

En los siguientes apartados se abordará el estudio de mercado realizado durante los meses de marzo y abril del año 2023, trabajo que tiene como finalidad última el comportamiento de los precios de mercado de los principales usos urbanísticos en los que el Plan General de Ordenación de Fuenlabrada tendrá una principal incidencia en términos de futuras propuestas (vivienda libre, vivienda protegida, locales comerciales en planta baja, industrial y terciario/oficinas).

² El incumplimiento de la regla del gasto del año 2019 obligó a la Hacienda Municipal a la elaboración de un Plan Económico y Financiero, de acuerdo con la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que se elabora para el horizonte 2020-2021. Este Plan tiene una duración de dos años y tiene como objetivo corregir el incumplimiento de la regla del gasto del año 2019 y el cumplimiento de las directrices de la LOEPSF. De acuerdo con los informes de seguimiento del PEF 2020-2021, el año 2020 se cumple de nuevo con el objetivo de estabilidad presupuestaria, al existir superávit presupuestario (computado de forma consolidada y en términos de capacidad de financiación) aunque menor que la estimada en el PEF. Por lo que respecta a la regla del gasto, según el informe de seguimiento del PEF el año 2020 se cumple de nuevo la regla de gasto para ese mismo año.

El Consejo de ministros de 6 de octubre de 2020 suspendió las tres reglas fiscales (estabilidad presupuestaria, regla de gasto y límite de deuda) debido a las excepcionales circunstancias producidas por La Covid-19, de modo que los PEF aprobados en 2020 por incumplimientos de 2019 han quedado sin efecto, de modo que no se activan las medidas coercitivas de los artículos 25 y 26 de la LOEPSF. Así pues, no se debe elaborar otro PEF debido a la suspensión de las tres reglas fiscales.

5.8.1. LOS PRECIOS DE MERCADO DE LA VIVIENDA LIBRE

5.8.1.1. Valor de tasación de la vivienda libre publicado por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Una útil de referencia para el presente estudio de mercado proviene de los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid sobre el valor tasado de la vivienda libre, que se clasifica en función de su antigüedad en 2 grandes grupos, la vivienda con una antigüedad menor a 5 años y la vivienda con una antigüedad mayor a 5 años. En este sentido, se ha analizado la evolución del precio de la vivienda de sendos grupos para el municipio de Fuenlabrada, así como para el resto de los municipios de su entorno más próximo y de la Comunidad de Madrid en su conjunto.

Efectivamente, el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid publica el valor tasado medio €/m² de las viviendas libres de manera individualizada para los municipios de más de 25.000 habitantes de la Comunidad. El formato de estos datos se agrupa de forma trimestral y los primeros datos se remontan al año 2013. Con tal de poder transformar el precio tasado de forma trimestral a anual, se ha optado por el método de la media simple.

Por lo que respecta a la vivienda libre con hasta cinco años de antigüedad, se observa una tendencia de precios al alza en todos los municipios analizados. Este comportamiento, aunque positivo, tiene que relativizarse teniendo en cuenta que la serie de valores de tasación disponible se inicia el año 2013, año que como se ha visto en el análisis macroeconómico del primer capítulo del presente documento se alcanzaron los mínimos absolutos de actividad inmobiliaria, así como de renta disponible, al ser este año uno de los peores años de la crisis económica posterior al estallido de la burbuja inmobiliaria.

Así pues, a nivel de valor tasado de vivienda con una antigüedad menor a 5 años, se observa un comportamiento muy homogéneo entre los municipios analizados, con un primer período 2013-2015 donde los valores de tasación siguen ajustándose a la baja, seguido por un periodo de repunte acelerado de los valores a lo largo del período 2015-2018, y un periodo de maduración donde los crecimientos de los valores de tasación se moderan y consolidan a tasas menores.

A nivel de la Comunidad de Madrid, se observa un crecimiento acumulado muy similar al observado a nivel municipal, si bien este crecimiento ha sido más plano y con menor oscilación que los datos a nivel municipal, a causa de que la mayor cantidad de muestra de tasaciones a nivel de Comunidad permite suavizar comportamientos *outliers* y homogeneizar mercados, si bien la tendencia es la misma que a nivel municipal, con crecimientos al alza.

Por lo que respecta a los valores de tasación absolutos a nivel municipal, se puede observar cómo los valores tienden a decrecer a mayor distancia con Madrid capital. Así pues, los municipios de la primera corona (Alcorcón, Getafe y, en menor medida, Leganés) muestran rangos de valores superiores a los municipios de la segunda corona (Fuenlabrada y Móstoles) y estos, a su vez, muestran rangos de valores superiores a los municipios de la tercera corona (Parla y Pinto), aunque el municipio de Pinto muestra, por lo general, tasaciones de valor superiores a su teórico grupo. Es importante resaltar que los valores de las tasaciones en los municipios analizados se sitúan por debajo de la media del valor de las tasaciones de la Comunidad de Madrid.

Fuenlabrada, pues, muestra un rango de valores medios respecto a los municipios de su entorno y en línea con los valores de Móstoles, con un valor de tasación para la vivienda de hasta cinco años de antigüedad de 1.941 €/m² el año 2022.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	VAR 13-22
Alcorcón	1.891		1.915	1.965	2.091	2.047	2.287	2.340	2.341	2.395	27%
Fuenlabrada		1.386	1.351	1.355	1.512	1.638	1.810	1.792	1.882	1.941	40% ¹
Getafe		1.784	1.601	1.625	1.694	1.893	2.137	2.295	2.240	2.400	35% ¹
Leganés	1.961	1.718	1.690	1.653	1.683	1.748	1.935	1.965	1.958	2.192	12%
Móstoles	1.497	1.354	1.312	1.391	1.555	1.678	1.828	1.948	1.979	2.105	41%
Parla	1.132	1.137		1.227			1.306	1.483		1.567	38%
Pinto		1.678	1.403	1.437	1.527	1.712	1.905	2.108	2.176	2.365	41% ¹
Comunidad de Madrid	2.314	2.292	2.436	2.464	2.609	2.716	2.895	2.956	2.993	3.226	39%

Tabla 73: Valor tasado de la vivienda libre hasta cinco años de antigüedad (€/m² techo). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid
¹ VAR 14-22

Por lo que respecta a los valores de tasación de las viviendas libres con más de cinco años de antigüedad, se observan los mismos comportamientos descritos con anterioridad. La evolución de los valores de tasación ha seguido el mismo patrón en todos los municipios, primer periodo 2013-2015 en donde los valores siguen ajustándose a la baja, seguido de un periodo de fuerte repunte (2015-2018) y un periodo de consolidación con tasas de crecimiento menores (2018-2022).

Los rangos de valor de tasación también muestran una tendencia a ser mayores a menor distancia con Madrid capital, formándose los mismos grupos de valor homogéneo antes descritos en función de la corona (con, también, el municipio de Pinto con valores más próximos a la segunda corona que a la tercera). Como ocurría con la vivienda de hasta cinco años de antigüedad, a nivel de Comunidad de Madrid se observa una tendencia equivalente a la observada a nivel municipal pero más suave, con unos valores de tasación más elevados que en los municipios analizados.

Fuenlabrada, por su parte, muestra un valor de tasación para la vivienda de hasta cinco años de antigüedad de 1.872 €/m² el año 2022.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	VAR 13-22
Alcorcón	1.799	1.480	1.439	1.512	1.630	1.855	2.030	2.084	2.148	2.300	28%
Fuenlabrada	1.349	1.227	1.192	1.248	1.326	1.500	1.633	1.686	1.740	1.872	39%
Getafe	1.503	1.349	1.349	1.408	1.442	1.638	1.836	1.846	1.935	2.093	39%
Leganés	1.507	1.411	1.417	1.465	1.503	1.713	1.887	1.888	1.934	2.061	37%
Móstoles	1.299	1.194	1.174	1.259	1.315	1.517	1.672	1.701	1.774	1.912	47%
Parla	1.077	950	939	959	1.038	1.171	1.316	1.357	1.404	1.490	38%
Pinto	1.497	1.459	1.323	1.373	1.431	1.609	1.737	1.793	1.906	2.010	34%
Comunidad de Madrid	2.011	2.004	2.063	2.162	2.282	2.479	2.619	2.593	2.667	2.867	43%

Tabla 74: Valor tasado de la vivienda libre con más de cinco años de antigüedad (€/m² techo). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

5.8.1.2. Valor de mercado de la vivienda libre

El mercado residencial de Fuenlabrada, como ya ha quedado patente en el apartado de análisis macroeconómico del municipio, muestra una dinámica inmobiliaria escasa en cuanto a nuevas promociones residenciales de obra nueva. Por el contrario, la mayor parte de la oferta se encuentra en el mercado de segunda mano, donde el municipio ofrece un mercado dinámico y potente. En este sentido, únicamente se han podido localizar 3 promociones de nueva construcción, con un total de 14 testimonios de viviendas de obra nueva en el total de las 3 promociones, mientras que en el mercado de segunda mano se han podido localizar hasta 122 testimonios³. Cabe añadir que el mercado de segunda mano cuenta con un universo de ofertas mucho mayor que 122 viviendas, si bien esta muestra de 122 viviendas es aquella que se ha podido territorializar y verificar de manera sólida y robusta, además de descartarse aquellas viviendas de segunda mano con problemas graves de falta de mantenimiento y conservación.

Es importante resaltar el motivo por el cual es fundamental la territorialización de la oferta de viviendas de segunda mano. Con el objetivo de poder homogeneizar las muestras de segunda mano y trasladar su valor en venta equivalente del mercado de segunda mano al mercado de obra nueva, se han aplicado los coeficientes de actualización de valor en función del estado de conservación y la antigüedad previstos en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo incluido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011). Así pues, se han cruzado las viviendas localizadas en el mercado de segunda mano con los datos catastrales de las edificaciones donde se sitúan, con el objetivo de determinar su antigüedad. Una vez determinada la antigüedad del inmueble, se ajustan los coeficientes en función del estado de conservación de cada muestra a partir de la documentación visual, descartando también todas las ofertas del mercado que no cuentan con la suficiente información descriptiva y visual necesaria para determinar su estado.

³ Una de las promociones se encuentra en la Calle Pozuelo núm. 7 (con 5 testimonios), otra promoción en la Calle de la Arena núm. 49 (con solamente 2 viviendas en oferta) y una tercera promoción en la Calle de Móstoles núm. 72 (con 7 testimonios).

En este punto se debe puntualizar que parte de la muestra localizada en el mercado incluye plaza de aparcamiento en el precio en oferta de la vivienda. Con tal de poder trabajar con una muestra homogénea se ha excluido del precio de venta de estas viviendas el valor en oferta de la plaza de aparcamiento, valor que se ha determinado a partir del análisis del mercado de plazas de aparcamiento del municipio. En este sentido, el valor en oferta de una plaza de aparcamiento se fija, de media y para todo el municipio, en 15.000 €.

Teniendo en cuenta estas premisas, el valor en oferta medio de los testimonios de obra nueva en Fuenlabrada se fija en 2.319 €/m² construido. Por promociones, la promoción 1 (Calle Pozuelo) muestra un valor en oferta de 2.177 €/m² construido, por debajo de la promoción 2 (Calle de la Arena 49, 2.491 €/m² construido) y de la promoción 3 (Calle de Móstoles 72, 2.371 €/m² construido).

Por lo que respecta al mercado de segunda mano, el precio medio de los testimonios localizados, y antes de aplicar el citado coeficiente de estado de conservación y antigüedad, éste se sitúa en 1.931 €/m² construido (la obra nueva se sitúa, de media, un 20% por encima de la segunda mano).

La antigüedad media según Catastro de las edificaciones en las que se ubican los testimonios localizados en el mercado es de 35 años (edificaciones construidas en 1986) mientras que, en términos generales, su estado de conservación es bueno.

En este sentido, para determinar la conservación del inmueble se parte de las definiciones adjuntas en el citado Anexo II del RD 1492/2011, que las clasifica según los siguientes criterios:

“El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.*
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.”*

Fuente: Anexo II RD 1492/2011

Asimismo, se adjunta la tabla utilizada para la transformación de los valores de segunda mano a valores de venta equivalentes a la obra nueva y comprendida en el citado Anexo II del RD 1492/2011⁴.

Coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación									
Antigüedad	Normal	Regular	Deficiente	Ruinoso	Antigüedad	Normal	Regular	Deficiente	Ruinoso
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4473	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000

⁴ Para determinar la antigüedad en porcentaje, de la forma como se puede observar en la tabla, se parte de la antigüedad del edificio donde se encuentra el testimonio y de una vida útil máxima de los edificios de uso residencial determinada por el mismo reglamento (RD 1492/2011), equivalente a 100 años.

17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6463	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Tabla 75: Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo incluido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Fuente: Anexo II RD 1492/2011

Una vez aplicados los correspondientes coeficientes por antigüedad y estado de conservación a todos y cada uno de los testimonios de segunda mano localizados en el mercado, el valor en venta de la muestra, una vez incorporados también los 16 testimonios de obra nueva, asciende hasta los 2.548 €/m² construido.

Se debe tener en cuenta que la superficie de las viviendas publicada en el mercado se refiere a la superficie construida de los elementos privativos de la edificación y no contiene la parte proporcional de accesos, pasadizos, escaleras y comunicaciones verticales, espacios de equipamientos técnicos del edificio, etc. En este sentido, se estima que la superficie dedicada a usos comunes de las edificaciones pueda consumir un 10% del total de la superficie de la edificación, por lo que se aplica un coeficiente del 0,9 sobre el valor en oferta de las muestras localizadas en el mercado, que deriva en un valor equivalente a obra nueva final de 2.294 €/m² construido con elementos comunes incluidos (2.548 €/m² construido x 0,9 = 2.294 €/m² construido).

Muestra de viviendas plurifamiliares en oferta en el municipio de Fuenlabrada

Id Mapa	Dirección	Superficie Construida (m ²)	Estado	Aparcamiento	Valor en Oferta (€ totales) ⁵	Referencia Catastral ⁶	Año edificación	Estado edificación	Coficiente corrector	Valor en Oferta (€/m ²)	Valor en Oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
1	Calle Pozuelo, 7	87	Obra nueva	Incluido	168.000,00 €					1.930,15 €	1.930,15 €	Boaz Inmobiliaria
1	Calle Pozuelo, 7	87	Obra nueva	Incluido	168.000,00 €					1.930,15 €	1.930,15 €	Boaz Inmobiliaria
1	Calle Pozuelo, 7	94	Obra nueva	Incluido	225.000,00 €					2.405,90 €	2.405,90 €	Boaz Inmobiliaria
1	Calle Pozuelo, 7	99	Obra nueva	Incluido	233.000,00 €					2.356,99 €	2.356,99 €	Boaz Inmobiliaria
1	Calle Pozuelo, 7	110	Obra nueva	Incluido	248.000,00 €					2.263,91 €	2.263,91 €	Boaz Inmobiliaria
2	Calle de la Arena, 49	66	Obra nueva	Incluido	167.000,00 €					2.535,87 €	2.535,87 €	Víveme
2	Calle de la Arena, 49	81	Obra nueva	Incluido	197.000,00 €					2.446,75 €	2.446,75 €	Víveme
3	Calle de Móstoles, 72	94	Obra nueva	-	207.000,00 €					2.197,92 €	2.197,92 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	96	Obra nueva	-	209.100,00 €					2.189,30 €	2.189,30 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	108	Obra nueva	-	245.200,00 €					2.265,13 €	2.265,13 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	112	Obra nueva	-	253.800,00 €					2.259,62 €	2.259,62 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	113	Obra nueva	-	254.900,00 €					2.258,75 €	2.258,75 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	118	Obra nueva	-	272.700,00 €					2.308,47 €	2.308,47 €	Aelca
3	Calle de Móstoles, 72	115	Obra nueva	-	358.300,00 €					3.118,09 €	3.118,09 €	Aelca
4	Calle de Callao, 41	79	Segunda mano	-	180.000,00 €	3207701VK3630N	1976	Normal	0,3358	2.278,48 €	3.430,41 €	Clialia España
5	Calle Fromista, 4	85	Segunda mano	-	165.000,00 €	1811607VK3611S	1984	Normal	0,2622	1.941,18 €	2.631,03 €	LF Inmgroup
6	Calle de Holanda, 6	90	Segunda mano	-	174.900,00 €	1502303VK3610S	1977	Normal	0,3263	1.943,33 €	2.884,57 €	MB Gestión inmobiliaria
7	Calle de las Islas Británicas, 12	76	Segunda mano	-	150.000,00 €	1304004VK3610S	1976	Normal	0,3358	1.973,68 €	2.971,52 €	Houcell
8	Avenida Francisco Javier Sauquillo, 14	80	Segunda mano	-	195.000,00 €	3396801VK3539N	1974	Normal	0,3552	2.437,50 €	3.780,24 €	Inmomagíc
9	Calle de la Comunidad de Madrid, 22	89	Segunda mano	-	149.900,00 €	2793001VK3529S	1997	Normal	0,1563	1.684,27 €	1.996,29 €	La casa agency
10	Calle Gardenias, 4	125	Segunda mano	Incluido	380.000,00 €	9808403VK2690N	2019	Normal	0,0155	3.040,00 €	3.087,86 €	RE/MAX Urbe
11	Calle de la Fontana, 16	120	Segunda mano	Incluido	214.900,00 €	2988303VK3528N	2000	Normal	0,1342	1.790,83 €	2.068,41 €	La casa agency
12	Calle Salamanca, 16	66	Segunda mano	-	109.000,00 €	2702004VK3620S	1973	Regular	0,4603	1.651,52 €	3.060,06 €	Clialia España
13	Avenida de las Provincias, 46	108	Segunda mano	-	196.100,00 €	2410705VK3621S	1990	Normal	0,2112	1.815,74 €	2.301,90 €	MR House
14	Urbanización Parque Miraflores, 52	100	Segunda mano	-	160.000,00 €	9032003VK2683S	1980	Normal	0,2982	1.600,00 €	2.279,85 €	Houcell
15	Calle de Gilón, 4	114	Segunda mano	-	260.000,00 €	1612504VK3611S	1997	Normal	0,1563	2.280,70 €	2.703,21 €	Houcell
16	Calle de los Serranillos, 5	80	Segunda mano	-	134.000,00 €	2495405VK3529S	1973	Normal	0,3651	1.675,00 €	2.638,21 €	Houcell
17	Calle Ramón y Cajal, 2	136	Segunda mano	Incluido	280.000,00 €	0306801VK3600N	2006	Normal	0,0928	2.058,82 €	2.269,43 €	Tecnocasa Loranca
18	Urbanización Nuevo Versalles, 23	102	Segunda mano	Incluido	175.000,00 €	9412204VK2691S	1997	Normal	0,1563	1.715,69 €	2.033,53 €	Servicios Inmobiliarios Martin

⁵ Sobre este valor en oferta ya se ha excluido el valor de los aparcamientos

⁶ La referencia catastral utilizada para determinar la edificación se corresponde a los primeros 14 dígitos de la totalidad del código catastral.

Id Mapa	Dirección	Superficie Construida (m ²)	Estado	Aparcamiento	Valor en Oferta (€ totales) ⁵	Referencia Catastral ⁶	Año edificación	Estado edificación	Coefficiente corrector	Valor en Oferta (€/m ²)	Valor en Oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
19	Calle de Andorra, 11	70	Segunda mano	-	140.000,00 €	1498505VK3519N	1977	Deficiente	0,6631	2.000,00 €	5.936,48 €	MR House
20	Calle del Higueral, 1	95	Segunda mano	-	182.900,00 €	2390401VK3528N	1980	Normal	0,2982	1.925,26 €	2.743,32 €	Inmored las cortes
21	Calle de Callao, 52	88	Segunda mano	-	155.000,00 €	3409704VK3630N	1978	Normal	0,3168	1.761,36 €	2.578,11 €	Inmored las cortes
22	Calle Frómista, 6	49	Segunda mano	-	101.300,00 €	1811606VK3611S	1983	Normal	0,2711	2.067,35 €	2.836,26 €	Mediaciones Inmobiliarias
23	Calle Lérida, 4	80	Segunda mano	-	153.000,00 €	2709103VK3620N	1979	Regular	0,4113	1.912,50 €	3.248,68 €	RE/MAX Jumbo Punto Cero
24	Calle de Valverde de los Arrollos, 9	90	Segunda mano	-	193.000,00 €	1887403VK3518N	2001	Normal	0,1271	2.144,44 €	2.456,69 €	Jaiden-Ferrero Gestión Inmobiliaria
25	Calle de Gazaperas, 16	95	Segunda mano	-	184.900,00 €	2087101VK3528N	1999	Normal	0,1415	1.946,32 €	2.267,11 €	Sant Martí Real Estate S.L.
26	Calle Portugal, 24	87	Segunda mano	-	153.000,00 €	1493101VK3519S	1980	Normal	0,2982	1.758,62 €	2.505,87 €	RE/MAX Ambar
27	Calle Álava, 16	80	Segunda mano	-	165.000,00 €	2209501VK3620N	1976	Normal	0,3358	2.062,50 €	3.105,24 €	RE/MAX Ambar
28	Calle de Arroyomolinos, 14	200	Segunda mano	Incluido	330.000,00 €	1887403VK3518N	2001	Normal	0,1271	1.650,00 €	1.890,25 €	C.R. Homes Inmobiliaria
29	Calle Trece Rosas, 6	90	Segunda mano	Incluido	194.000,00 €	9110701VK2691S	1998	Normal	0,1488	2.155,56 €	2.532,37 €	Tecnocasa Loranca
30	Calle Dehesillas, 6	96	Segunda mano	Incluido	210.000,00 €	9415603VK2691N	1997	Normal	0,1563	2.187,50 €	2.592,75 €	Tecnocasa Loranca
31	Calle de Gazaperas, 5	74	Segunda mano	-	123.000,00 €	1988203VK3518N	1979	Normal	0,3075	1.662,16 €	2.400,23 €	Grupo Tizona Fuenlabrada
32	Calle de la Arena, 11	92	Segunda mano	-	164.900,00 €	2695109VK3529N	1999	Normal	0,1415	1.792,39 €	2.087,82 €	La casa agency
33	Plaza Valdehondillo, 4	73	Segunda mano	-	135.000,00 €	2091404VK3529S	1975	Normal	0,3455	1.849,32 €	2.825,54 €	RE/MAX Ambar
34	Calle Galicia, 29	83	Segunda mano	-	147.400,00 €	1216005VK3611N	1977	Normal	0,3263	1.775,90 €	2.636,05 €	Solvía
35	Calle de Anaís Nin, 12	105	Segunda mano	-	164.000,00 €	9409001VK2690N	1978	Normal	0,3168	1.561,90 €	2.286,16 €	Tecnocasa Loranca
36	Calle del Madroño, 12	155	Segunda mano	Incluido	475.000,00 €	0011101VK3601S	2012	Normal	0,0550	3.064,52 €	3.242,87 €	Redpiso
37	Calle Lourdes, 2	61	Segunda mano	-	110.000,00 €	2494010VK3529S	1971	Regular	0,4473	1.803,28 €	3.262,67 €	Solvía
38	Calle de la Lechuga, 8	161	Segunda mano	-	315.000,00 €	2598402VK3529N	2007	Normal	0,0863	1.956,52 €	2.141,32 €	Housell
39	Plaza de la Coruña, 2	94	Segunda mano	-	190.000,00 €	1215604VK3611S	1977	Normal	0,3263	2.021,28 €	3.000,26 €	Holpper
40	Calle de los Ángeles, 4	95	Segunda mano	-	172.900,00 €	2801301VK3620S	1974	Normal	0,3552	1.820,00 €	2.822,58 €	Grupo Tizona Fuenlabrada
41	Calle de Fuentevaqueros, 43	120	Segunda mano	Incluido	241.000,00 €	2988303VK3528N	2000	Normal	0,1342	2.008,33 €	2.319,63 €	A2 inmgestión
42	Calle de Palencia, 7	82	Segunda mano	-	160.000,00 €	2111601VK3621S	1979	Normal	0,3075	1.951,22 €	2.817,65 €	Housfy
43	Calle de Méjico, 18	81	Segunda mano	-	114.990,00 €	3209803VK3630N	1979	Normal	0,3075	1.419,63 €	2.050,01 €	Grupo iberpisos
44	Calle de Fuendetodos, 10	165	Segunda mano	Incluido	304.000,00 €	2988301VK3528N	2003	Normal	0,1131	1.842,42 €	2.077,38 €	Housfy
45	Calle de Callao, 51	96	Segunda mano	-	164.990,00 €	3309503VK3630N	1977	Normal	0,3263	1.718,65 €	2.551,06 €	Redpiso
46	Calle de Ernesto Che Guevara, 11	163	Segunda mano	Incluido	289.900,00 €	0103107VK3600S	2007	Normal	0,0863	1.778,53 €	1.946,51 €	Urbamar
47	Calle de Pozuelo, 2	175	Segunda mano	Incluido	280.000,00 €	2700803VK3620S	2003	Normal	0,1131	1.600,00 €	1.804,04 €	Alfa Inmobiliaria
48	Calle de Castilla la Vieja, 19	73	Segunda mano	-	130.000,00 €	1809703VK3610N	1981	Normal	0,2891	1.780,82 €	2.505,02 €	Tecnocasa Loranca
49	Calle de Galicia, 28	83	Segunda mano	-	141.000,00 €	1416005VK3611N	1978	Normal	0,3168	1.698,80 €	2.486,53 €	Alfa Inmobiliaria

Id Mapa	Dirección	Superficie Construida (m ²)	Estado	Aparcamiento	Valor en Oferta (€ totales) ⁵	Referencia Catastral ⁶	Año edificación	Estado edificación	Coefficiente corrector	Valor en Oferta (€/m ²)	Valor en Oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
50	Calle de Sant José, 14	59	Segunda mano	-	117.200,00 €	2000706VK3529N	1972	Normal	0,3750	1.986,44 €	3.178,31 €	Redpiso
51	Calle de la Plaza, 38	113	Segunda mano	-	173.700,00 €	2697014VK3529N	1978	Normal	0,3168	1.537,17 €	2.249,95 €	Redpiso
52	Calle Vitoria, 4	120	Segunda mano	Incluido	238.000,00 €	2210613VK3621S	1991	Normal	0,2031	1.983,33 €	2.488,81 €	Jaiden-Ferreiro Gestión Inmobiliaria
53	Calle de Colombia, 41	86	Segunda mano	-	134.900,00 €	3602302VK3630N	1976	Normal	0,3358	1.568,60 €	2.361,65 €	Redpiso
54	Calle Louis Sauquillo, 103	44	Segunda mano	-	137.000,00 €	1687601VK3518N	2008	Normal	0,0798	3.113,64 €	3.383,65 €	Primer Hogar
55	Avenida del Hospital, 5	113	Segunda mano	Incluido	228.500,00 €	0501101VK3600S	2006	Normal	0,0928	2.022,12 €	2.228,97 €	Su Espacio Inmobiliaria
56	Calle Mirasierra, 8	90	Segunda mano	-	110.000,00 €	2104601VK3620S	1978	Normal	0,3168	1.222,22 €	1.788,97 €	Particular
57	Calle de las Islas Británicas, 30	106	Segunda mano	-	174.000,00 €	1307001VK3610N	1975	Normal	0,3455	1.641,51 €	2.508,04 €	RE/MAX Fusión
58	Camino de Portugal, 15	83	Segunda mano	-	150.000,00 €	1391203VK3519S	1979	Normal	0,3075	1.807,23 €	2.609,72 €	RE/MAX Fusión
59	Calle de Móstoles, 3	84	Segunda mano	-	134.500,00 €	2399503VK3529N	1973	Normal	0,3651	1.601,19 €	2.521,96 €	Cronopiso
60	Avenida de la Universidad, 5	100	Segunda mano	Incluido	333.900,00 €	0897101VK3509N	2020	Normal	0,0102	3.339,00 €	3.373,41 €	Openhouse Inmobiliaria
61	Avenida del Hospital, 5	113	Segunda mano	Incluido	217.650,00 €	0501101VK3600S	2006	Normal	0,0928	1.926,11 €	2.123,13 €	Inmobiliaria Gonzalo Diez
62	Calle de los Claveles, 24	390	Segunda mano	Incluido	635.000,00 €	9908906VK2690N	2012	Normal	0,0550	1.628,21 €	1.722,97 €	Particular
63	Calle Zamora, 21	52	Segunda mano	-	123.000,00 €	1911203VK3611S	1979	Normal	0,3075	2.365,38 €	3.415,72 €	AEFincas Inmobiliaria
64	Calle Sevilla, 3	74	Segunda mano	-	137.300,00 €	2106003VK3620N	1978	Regular	0,4193	1.855,41 €	3.195,12 €	Imogestión Madrid
65	Calle del Humilladero, 20	59	Segunda mano	-	104.000,00 €	2499608VK3529N	2009	Normal	0,0735	1.762,71 €	1.902,55 €	Agencia negociadora de alquiler
66	Calle de Miguel de Unamuno, 20	70	Segunda mano	-	110.000,00 €	2997801VK3529N	1976	Normal	0,3358	1.571,43 €	2.365,90 €	Globalpiso Las Aguilas
67	Calle Cuartel, 7	58	Segunda mano	-	126.500,00 €	2597112VK3529N	1974	Normal	0,3552	2.181,03 €	3.382,50 €	eHabitat
68	Calle Málaga, 10	86	Segunda mano	-	128.000,00 €	2703603VK3620S	1976	Normal	0,3358	1.488,37 €	2.240,85 €	Tecnocasa Fuenlabrada
69	Calle Tulipanes, 4	165	Segunda mano	Incluido	350.000,00 €	2101109VK3620S	2008	Normal	0,0798	2.121,21 €	2.305,16 €	Vaccani
70	Calle de Zaragoza, 3	130	Segunda mano	-	252.342,00 €	2509004VK3620N	1994	Normal	0,1792	1.941,09 €	2.364,88 €	Europiso
71	Plaza Aldehuela, 7	70	Segunda mano	-	120.000,00 €	2290602VK3528N	1978	Normal	0,3168	1.714,29 €	2.509,20 €	Tecnosur
72	Calle Paraguay, 5	84	Segunda mano	-	134.000,00 €	3496103VK3539N	1974	Normal	0,3552	1.595,24 €	2.474,00 €	Miguel Gómez Gestión Inmobiliaria
73	Calle Jaén, 12	75	Segunda mano	-	160.500,00 €	2206601VK3620N	1977	Normal	0,3263	2.140,00 €	3.176,49 €	Openhouse Inmobiliaria
74	Calle de Anais Nin, 10	95	Segunda mano	-	160.900,00 €	9409001VK2690N	1978	Normal	0,3168	1.693,68 €	2.479,05 €	Acacia Wellness
75	Calle Grecia, 7	90	Segunda mano	Incluido	184.900,00 €	1995203VK3519N	1982	Normal	0,2800	2.054,44 €	2.853,40 €	M&M Consulting Inmobiliario
76	Paseo de Saler, 2	80	Segunda mano	-	155.000,00 €	2607106VK3620N	1994	Normal	0,1792	1.937,50 €	2.360,50 €	Tecnocasa Fuenlabrada
77	Calle de Móstoles, 33	83	Segunda mano	-	158.000,00 €	1903501VK3610S	1980	Normal	0,2982	1.903,61 €	2.712,47 €	Sunhome Madrid
78	Calle Valdemorillo, 7	65	Segunda mano	-	124.900,00 €	2401501VK3620S	1983	Normal	0,2711	1.921,54 €	2.636,22 €	Primer paso Inmobiliaria

Id Mapa	Dirección	Superficie Construida (m ²)	Estado	Aparcamiento	Valor en Oferta (€ totales) ⁵	Referencia Catastral ⁶	Año edificación	Estado edificación	Coefficiente corrector	Valor en Oferta (€/m ²)	Valor en Oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
79	Paseo de Granada, 5	90	Segunda mano	-	150.000,00 €	2107504VK3620N	1978	Normal	0,3168	1.666,67 €	2.439,50 €	Particular
80	Plaza de Santander, 1	88	Segunda mano	-	151.000,00 €	1814007VK3611S	1980	Normal	0,2982	1.715,91 €	2.445,01 €	RE/MAX Hunter
81	Calle de Luxemburgo, 11	75	Segunda mano	-	149.900,00 €	1902704VK3610S	1983	Normal	0,2711	1.998,67 €	2.742,03 €	Bastia Gestión Inmobiliaria
82	Avenida de Madres de Mayo, 2	70	Segunda mano	Incluido	192.000,00 €	9008301VK2690N	1997	Normal	0,1563	2.742,86 €	3.250,99 €	Particular
83	Calle de Francia, 42	80	Segunda mano	Incluido	138.500,00 €	1400505VK3519N	1980	Normal	0,2982	1.731,25 €	2.466,87 €	Tecnocasa Fuenlabrada
84	Calle de Polvoranca, 17	80	Segunda mano	-	163.000,00 €	2303505VK3620S	1980	Normal	0,2982	2.037,50 €	2.903,25 €	Safti
85	Calle de la Comunidad de Madrid, 7	80	Segunda mano	-	110.000,00 €	2191301VK3529S	1980	Normal	0,2982	1.375,00 €	1.959,25 €	Tecnocasa Fuenlabrada
86	Calle de Lima, 52	88	Segunda mano	-	144.000,00 €	3208301VK3630N	1977	Normal	0,3263	1.636,36 €	2.428,92 €	Tecnocasa Fuenlabrada
87	Calle Salamanca, 5	82	Segunda mano	-	116.000,00 €	2602401VK3620S	1973	Normal	0,3651	1.414,63 €	2.228,12 €	Tecnocasa Fuenlabrada
88	Calle de San Andrés, 9	86	Segunda mano	-	153.000,00 €	2400401VK3529N	1973	Normal	0,3651	1.779,07 €	2.802,13 €	Tecnocasa Fuenlabrada
89	Calle de Lima, 65	82	Segunda mano	-	125.000,00 €	3209805VK3630N	1976	Normal	0,3358	1.524,39 €	2.295,08 €	Fernando Asesor Inmobiliario
90	Paseo de Chile, 12	80	Segunda mano	-	165.000,00 €	3104401VK3630S	1974	Normal	0,3552	2.062,50 €	3.198,67 €	Grupo Inmobiliario Ares
91	Calle de Castilla la Nueva, 43	225	Segunda mano	Incluido	430.000,00 €	2311302VK3621S	1994	Normal	0,1792	1.911,11 €	2.328,35 €	Particular
92	Avenida Europa, 23	111	Segunda mano	-	180.000,00 €	1402001VK3610S	1985	Normal	0,2535	1.621,62 €	2.172,30 €	Primer paso inmobiliaria
93	Avenida Nuevo Versailles, 29	97	Segunda mano	-	175.000,00 €	9413301VK2691S	1979	Normal	0,3075	1.804,12 €	2.605,23 €	Particular
94	Calle San Andrés, 10	80	Segunda mano	-	130.000,00 €	2600501VK3529N	1971	Normal	0,3851	1.625,00 €	2.642,71 €	Tecnocasa Fuenlabrada
95	Calle de Humera, 23	70	Segunda mano	-	165.000,00 €	2401204VK3620S	1977	Normal	0,3263	2.357,14 €	3.498,80 €	Particular
96	Avenida Europa, 5	175	Segunda mano	Incluido	400.000,00 €	1803013VK3610S	1990	Normal	0,2112	2.285,71 €	2.897,71 €	Fernando Linares
97	Paseo del Saler, 4	82	Segunda mano	-	150.000,00 €	2607106VK3620N	1994	Normal	0,1792	1.829,27 €	2.228,64 €	Particular
98	Calle Colombia, 12	77	Segunda mano	-	108.000,00 €	3403401VK3630S	1977	Normal	0,3263	1.402,60 €	2.081,93 €	N.C. Gestión Inmobiliaria
99	Avenida Europa, 6	65	Segunda mano	-	128.000,00 €	1303408VK3610S	1988	Normal	0,2278	1.969,23 €	2.550,16 €	Montehogar Servicios Inmobiliarios
100	Paseo de Granada, 3	72	Segunda mano	-	102.900,00 €	2107503VK3620N	1978	Regular	0,4193	1.429,17 €	2.461,11 €	Tecnocasa Estudio Nuevo La Serna SL
101	Calle de los Claveles	99	Segunda mano	Incluido	311.000,00 €	9908905VK2690N	2020	Normal	0,0102	3.141,41 €	3.173,79 €	Lozano Gestión Inmobiliaria
102	Calle de Humera, 23	88	Segunda mano	-	170.000,00 €	2401204VK3620S	1977	Normal	0,3263	1.931,82 €	2.867,48 €	Particular
103	Paseo de Granada, 5	84	Segunda mano	-	124.900,00 €	2107504VK3620N	1978	Normal	0,3168	1.486,90 €	2.176,38 €	Inmobiliaria Almanzor
104	Calle de la Plaza, 4	175	Segunda mano	-	245.000,00 €	2797021VK3529N	1994	Normal	0,1792	1.400,00 €	1.705,65 €	Valor Patrimonial
105	Calle San Joaquín, 3	115	Segunda mano	Incluido	224.900,00 €	2000728VK3529N	2009	Normal	0,0735	1.955,65 €	2.110,80 €	Templo Consulting
106	Calle Federica de Montseny, 3	130	Segunda mano	-	273.000,00 €	9008303VK2690N	1996	Normal	0,1638	2.100,00 €	2.511,36 €	M&M Consulting Inmobiliario
107	Calle Álava, 6	85	Segunda mano	-	170.000,00 €	2209506VK3620N	1976	Normal	0,3358	2.000,00 €	3.011,14 €	Gestinma

Id Mapa	Dirección	Superficie Construida (m ²)	Estado	Aparcamiento	Valor en Oferta (€ totales) ⁵	Referencia Catastral ⁶	Año edificación	Estado edificación	Coefficiente corrector	Valor en Oferta (€/m ²)	Valor en Oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
108	Calle Francia, 30	91	Segunda mano	-	130.000,00 €	1600401VK3519N	1982	Normal	0,2800	1.428,57 €	1.984,13 €	Particular
109	Calle Rosa de Luxemburgo, 23	190	Segunda mano	Incluido	280.000,00 €	8910801VK2681S	1998	Normal	0,1488	1.473,68 €	1.731,30 €	Particular
110	Calle Luis Sauquillo, 107	54	Segunda mano	Incluido	135.000,00 €	1687601VK3518N	2008	Normal	0,0798	2.500,00 €	2.716,80 €	Particular
111	Urbanización Nuevo Versalles, 30	98	Segunda mano	-	176.900,00 €	9413301VK2691S	1979	Normal	0,3075	1.805,10 €	2.606,65 €	Particular
112	Calle de Uruguay, 2	100	Segunda mano	-	190.000,00 €	3396101VK3539N	1974	Normal	0,3552	1.900,00 €	2.946,65 €	Particular
113	Calle Barcelona, 32	85	Segunda mano	-	134.900,00 €	2911002VK3621S	1980	Normal	0,2982	1.587,06 €	2.261,41 €	Particular
114	Calle de Hungría, 10	95	Segunda mano	-	205.000,00 €	2097703VK3529N	2008	Normal	0,0798	2.157,89 €	2.345,03 €	Particular
115	Calle de Chipre, 3	85	Segunda mano	-	128.000,00 €	1494206VK3519S	1986	Normal	0,2448	1.505,88 €	1.994,02 €	Particular
116	Calle de Suiza, 19	93	Segunda mano	-	215.000,00 €	1899601VK3519N	1976	Normal	0,3358	2.311,83 €	3.480,62 €	Particular
117	Calle de Nazaret, 26	90	Segunda mano	-	160.000,00 €	2204407VK3620S	1984	Regular	0,3729	1.777,78 €	2.834,92 €	Particular
118	Calle de Málaga, 22	95	Segunda mano	-	130.000,00 €	2603604VK3620S	1977	Normal	0,3263	1.368,42 €	2.031,20 €	Particular
119	Calle Federica de Montseny, 1	134	Segunda mano	Incluido	190.000,00 €	8907603VK2680N	1997	Normal	0,1563	1.417,91 €	1.680,59 €	Particular
120	Calle Lechuga, 10	118	Segunda mano	Incluido	235.000,00 €	2598407VK3529N	2007	Normal	0,0863	1.991,53 €	2.179,63 €	Particular
121	Calle de Galicia, 33	85	Segunda mano	-	140.000,00 €	1216003VK3611N	1977	Normal	0,3263	1.647,06 €	2.444,80 €	Particular
122	Calle de la Constitución, 8	170	Segunda mano	Incluido	285.000,00 €	2995301VK3529N	1996	Normal	0,1638	1.676,47 €	2.004,87 €	Particular
123	Calle Chipre, 5	90	Segunda mano	-	145.000,00 €	1494205VK3519S	1986	Normal	0,2448	1.611,11 €	2.133,36 €	Particular
124	Urbanización Parque Miraflores, 42	80	Segunda mano	-	160.000,00 €	9032302VK2693S	1980	Normal	0,2982	2.000,00 €	2.849,81 €	Particular
125	Calle de Canarias, 14	87	Segunda mano	-	163.000,00 €	2604502VK3620S	1979	Normal	0,3075	1.873,56 €	2.705,51 €	Particular

Fuente: Estudio de mercado realizado por el Equipo Redactor

Figura 143: Mapa distribución de las ofertas residenciales localizadas en Fuenlabrada



Fuente: Elaboración propia a partir de datos estudio de mercado

5.8.2. LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

El precio máximo de venta de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid queda determinado por el artículo 2 de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

El citado artículo determina un precio de venta máximo para la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid equivalente al precio básico nacional (758 €/m² construido útil) por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial (1,60 para la Zona A, 1,30 para la Zona B y 1,15 para la Zona C).

Teniendo en cuenta que el municipio de Fuenlabrada se sitúa en la Zona B, el precio de venta €/m² útil para la vivienda de protección oficial queda fijada en 1.576,64 €/m² útil para la vivienda de protección oficial de régimen general y en 1.478,10 €/m² útil para la vivienda de protección oficial de régimen especial.

Para transformar el valor en venta m²/útil a m²/construido con elementos comunes incluidos se aplica un coeficiente de ponderación del 0,75. En la tabla siguiente puede observarse el precio de venta máximo determinado para cada tipología de vivienda protegida en el municipio de Fuenlabrada.

	VPO General (€/m ²)	VPO Especial (€/m ²)
Precio básico nacional	758,00	758,00
Coeficiente Comunidad de Madrid	1,6	1,6
€/m ² útil	1.212,80	973,27
Coeficiente ponderación localización (Zona B)	1,3	1,3
€/m ² útil Zona 1	1.576,64	1.265,25
Coeficiente conversión útil / construido con elementos comunes	0,75	0,75
€/m ² construido con elementos comunes	1.182,48	948,94

Tabla 76: Precios máximos de venta de la vivienda protegida en Fuenlabrada. Fuente: Elaboración propia a partir de la Orden 116/2008

5.8.3. LOS PRECIOS DE MERCADO DEL USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

La escasa dinámica de nuevas promociones residenciales de nueva construcción tiene como consecuencia directa la ausencia de locales comerciales en planta baja de obra nueva. Así pues, de igual forma que en el uso residencial en Fuenlabrada, los usos comerciales en planta baja se han valorado a partir de las dinámicas de mercado de segunda mano, el cual se ha actualizado siguiendo las mismas directrices que en el uso residencial.

Así pues, no se ha podido localizar testimonio alguno de este uso urbanístico de obra nueva en oferta, y los 33 testimonios localizados en el mercado se corresponden a ofertas de locales comerciales de segunda mano.

Por lo que respecta a la localización de los locales comerciales, en el último Directorio de locales con actividad económica de la Comunidad de Madrid del año 2013 se manifiesta una mayor concentración de la oferta en la zona centro del casco urbano de Fuenlabrada, mientras que en los ámbitos de Loranca y Universidad solamente se ha localizado 1 testimonio.

Como se puede observar en el mapa siguiente, las ofertas localizadas en el mercado siguen una distribución que concuerda con las zonas de actividad comercial del municipio. Así pues, la zona del centro de Fuenlabrada se erige como el ámbito con más locales comerciales, con una densidad muy superior al resto de zonas del municipio⁷.

⁷ Directorio de locales con actividad económica de la Comunidad de Madrid, 2013, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

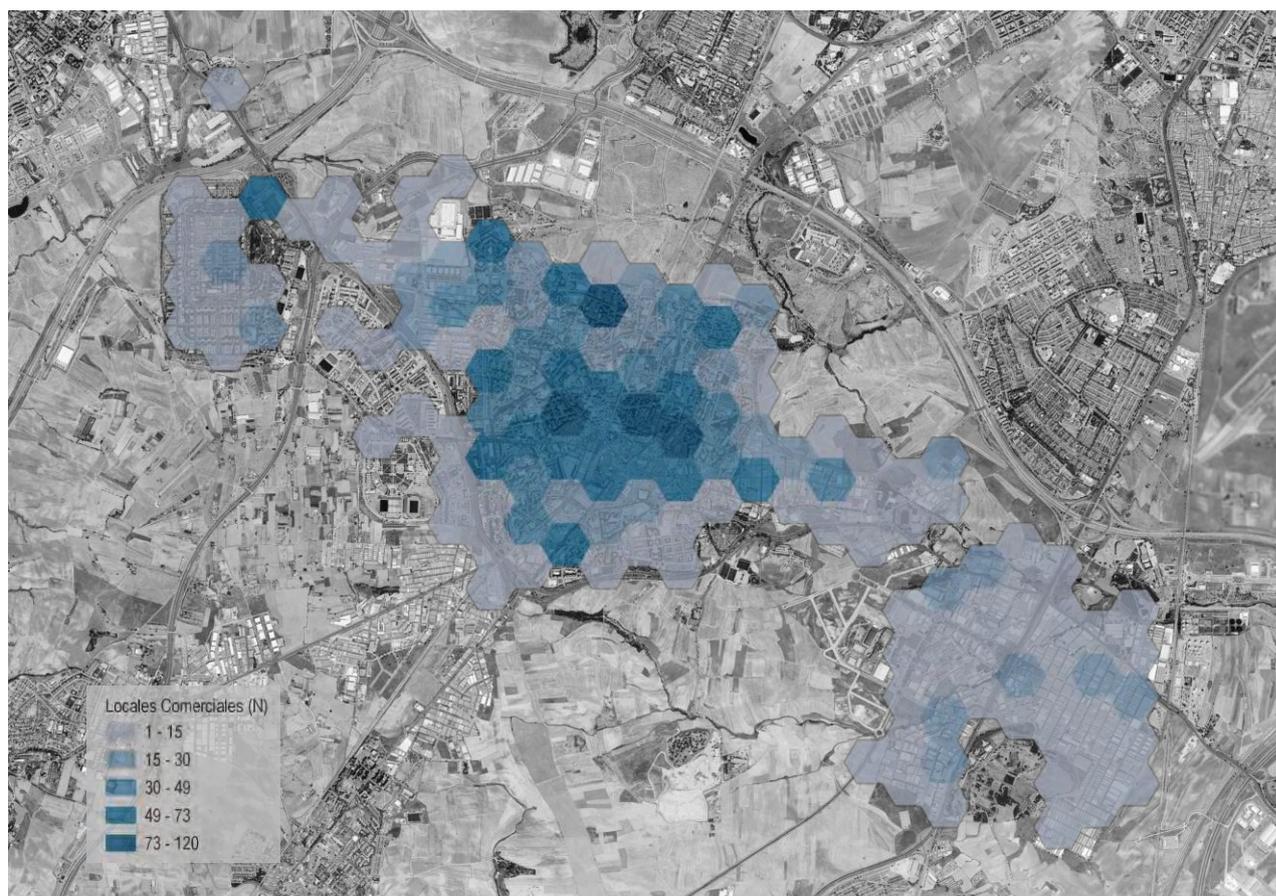


Figura 144: Número de locales comerciales en el municipio de Fuenlabrada en áreas de 12,5 Ha (2013). Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por lo que respecta al precio en oferta €/m² construido de los diferentes locales comerciales localizados en el mercado de Fuenlabrada, estos muestran fuertes oscilaciones entre ellos, teniendo una horquilla que oscila entre un precio mínimo de 312 €/m² construido y un máximo de 2.959 €/m² construido. En este sentido, la mayor parte de la muestra tiene valores comprendidos entre los 800 y los 1.800 €/m² construidos, teniendo el conjunto de la muestra un valor en oferta medio de 1.318 €/m² construido.

La antigüedad media de los locales comerciales es muy similar a la antigüedad del uso residencial, concretamente de 32 años.

Siguiendo pues la misma metodología de actualización utilizada en el uso residencial, se ha actualizado el valor en oferta de la segunda mano a valor equivalente de obra nueva. Una vez aplicados, pues, los coeficientes de actualización por antigüedad y estado de conservación, el precio en oferta equivalente para los locales comerciales de obra nueva en el municipio de Fuenlabrada se sitúa en los 1.735 €/m² construido. Una vez aplicado el coeficiente de elementos comunes de la edificación, equivalente a 0,9, el precio en oferta final equivalente a obra nueva es igual a 1.561 €/m² construido con elementos comunes incluidos.

Tabla 77: Muestra de locales comerciales en oferta en el municipio de Fuenlabrada. Fuente: Estudio de mercado realizado por el Equipo Redactor

Id Mapa	Dirección	Superficie (m ²)	Estado	Valor en Oferta (€ totales)	Valor en Oferta (€/m ²)	Referencia Catastral ¹	Año edificación	Estado edificación	Coficiente corrector	Valor en oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
1	Avenida de las Provincias	185	Segunda mano	195.000,00 €	1.054,05 €	2111001VK3621S	1996	Normal	0,1638	1.260,53 €	RE/MAX Jumbo
2	Calle de Reinos, 2	39	Segunda mano	47.000,00 €	1.205,13 €	1712605VK3611S	1984	Regular	0,3729	1.921,75 €	La Casa Agency
3	Calle Robla, 2	70	Segunda mano	169.000,00 €	2.414,29 €	6482018VK3568S	2009	Normal	0,0735	2.605,81 €	Tailor & Key
4	Calle de Humera, 4	24	Segunda mano	29.700,00 €	1.237,50 €	2499401VK3529N	1974	Normal	0,3552	1.919,20 €	Rivas Vaciamadrid
5	Calle Portugal, 33	50	Segunda mano	64.900,00 €	1.298,00 €	1396101VK3519N	2006	Normal	0,0928	1.430,78 €	Redpiso
6	Calle de Alemania, 6	80	Segunda mano	25.000,00 €	312,50 €	1600201VK3610S	1984	Regular	0,3729	498,33 €	MB Gestión Inmobiliaria
7	Calle Portugal	138	Segunda mano	250.000,00 €	1.811,59 €	1396101VK3519N	2006	Normal	0,0928	1.996,91 €	Soluin
8	Plaza de Escandinavia, 6	232	Segunda mano	385.000,00 €	1.659,48 €	1606801VK3610N	1978	Normal	0,3168	2.428,99 €	Globalpiso
9	Calle Dinamarca, 8	116	Segunda mano	80.000,00 €	689,66 €	1506301VK3610N	1978	Normal	0,3168	1.009,45 €	Dagosa Consultores
10	Calle Portugal	204	Segunda mano	260.000,00 €	1.274,51 €	1396101VK3519N	2006	Normal	0,0928	1.404,88 €	Grupo Iberpiso
11	Calle Buenos Aires, 3	345	Segunda mano	220.000,00 €	637,68 €	3299202VK3539N	1991	Normal	0,2031	800,20 €	Su Espacio Inmobiliaria
12	Calle San Francisco Javier, 2	47	Segunda mano	59.000,00 €	1.255,32 €	1998202VK3519N	1975	Normal	0,3455	1.917,98 €	Vivienda Grupo Inmobiliario
13	Calle de Dinamarca, 10	105	Segunda mano	78.900,00 €	751,43 €	1506301VK3610N	1978	Normal	0,3168	1.099,87 €	Vivienda Grupo Inmobiliario
14	Calle de las Eras, 25	80	Segunda mano	151.000,00 €	1.887,50 €	2888301VK3528N	1999	Normal	0,1415	2.198,60 €	Inmobiliaria Eduardo Molet
15	Avenida de España, 24	181	Segunda mano	467.600,00 €	2.583,43 €	2407801VK3620N	1993	Normal	0,1871	3.178,04 €	GIA Grupo Unicaja
16	Calle de Murcia, 1	277	Segunda mano	430.000,00 €	1.552,35 €	2805304VK3620N	1991	Normal	0,2031	1.947,98 €	Grupo Rein
17	Calle Puerto Rico, 20	41	Segunda mano	61.000,00 €	1.487,80 €	3203302VK3630S	1977	Normal	0,3263	2.208,41 €	Particular
18	El Molino	200	Segunda mano	176.175,00 €	880,88 €	1396101VK3519N	2006	Normal	0,0928	970,98 €	Human House Inmobiliaria
19	La Serna	90	Segunda mano	90.000,00 €	1.000,00 €	2111001VK3621S	1996	Normal	0,1638	1.195,89 €	Alonso Vega Consultores Inmobiliarios
20	Calle de Lima, 47	72	Segunda mano	90.000,00 €	1.250,00 €	3108001VK3630N	1986	Normal	0,2448	1.655,19 €	Tecnocasa Fuenlabrada
21	Avenida de las Comarcas, 21	127	Segunda mano	80.000,00 €	629,92 €	1913815VK3611S	2002	Normal	0,1200	715,82 €	Diglo Servicer
22	Plaza España, 4	342	Segunda mano	225.000,00 €	657,89 €	2896515VK3529N	1973	Regular	0,4603	1.219,00 €	Servihabitat
23	Calle de Austria, 6	135	Segunda mano	162.000,00 €	1.200,00 €	1803007VK3610S	1978	Regular	0,4193	2.066,47 €	Particular
24	Calle Portugal, 33	100	Segunda mano	80.000,00 €	800,00 €	1396101VK3519N	2006	Normal	0,0928	881,83 €	Inversiones Patrimoniales Jovima, s.l.
25	Avenida de los Estados, 20	450	Segunda mano	249.000,00 €	553,33 €	3399002VK3539N	1993	Regular	0,3090	800,77 €	Javier Garcia
26	Plaza de Valdehondillo, 9	70	Segunda mano	89.000,00 €	1.271,43 €	2191502VK3529S	1975	Normal	0,3455	1.942,60 €	Particular
27	Calle de Extremadura, 39	115	Segunda mano	168.000,00 €	1.460,87 €	2994708VK3529S	1990	Normal	0,2112	1.852,02 €	Particular
28	Calle de Honduras, 2	95	Segunda mano	155.000,00 €	1.631,58 €	2902602VK3620S	1974	Normal	0,3552	2.530,36 €	Particular
29	Calle de Leganés, 2	200	Segunda mano	360.000,00 €	1.800,00 €	2798144VK3529N	1991	Normal	0,2031	2.258,75 €	Particular
30	Calle de Ernesto Che Guevara, 9	380	Segunda mano	385.000,00 €	1.013,16 €	0301101VK3600S	2008	Regular	0,2178	1.295,27 €	Particular
31	Calle de Extremadura, 14	49	Segunda mano	145.000,00 €	2.959,18 €	2593002VK3529S	1996	Normal	0,1638	3.538,85 €	Premier
32	Calle de Castillejos, 22	72	Segunda mano	145.000,00 €	2.013,89 €	3099605VK3529N	1983	Normal	0,2711	2.762,92 €	Inmobiliaria Mares Humanes
33	Plaza Panticosa, 2	80	Segunda mano	100.000,00 €	1.250,00 €	2512401VK3621S	1982	Normal	0,2800	1.736,11 €	Particular

¹ La referencia catastral utilizada para determinar la edificación se corresponde a los primeros 14 dígitos de la totalidad del código catastral.



Figura 145: Mapa distribución de las ofertas de locales comerciales localizadas en Fuenlabrada. Fuente: Elaboración propia a partir de datos estudio de mercado

5.8.4. LOS PRECIOS DE MERCADO DEL USO TERCIARIO

Como ya se ha visualizado en el capítulo 1 del presente documento, Fuenlabrada no se erige como un municipio donde la actividad económica vinculada a oficinas sea trascendental, siendo éste el uso urbanístico vinculado a actividad económica con menos desarrollo y arraigo en el municipio.

Como consecuencia de esta realidad fáctica, se ha localizado una escasa muestra de oficinas en oferta en el mercado, la mayor parte de las cuales provienen del mercado de segunda mano. En este sentido, únicamente el testimonio 1 (Camino de la Casilla) proviene del mercado de nueva construcción, mientras que los 7 testimonios restantes provienen del mercado de segunda mano.

Por lo que respecta a la ubicación de la muestra, todos los testimonios localizados se ubican en el centro del casco urbano de Fuenlabrada, dejando patente que los ámbitos de nueva urbanización más recientes de Fuenlabrada, como Loranca y Universidad, han prescindido del desarrollo de oficinas en su entorno.

Así pues, de igual forma que en el uso residencial y en los locales comerciales en planta baja en Fuenlabrada, las oficinas se han valorado a partir del mercado de segunda mano, el cual se ha actualizado siguiendo las mismas directrices que en el uso residencial y comercial.

El valor en oferta €/m² construido de los testimonios de oficinas localizados en el mercado de Fuenlabrada muestran un rango de precios que oscila entre los 752 y los 2.182 €/m² construido, con un valor en oferta medio igual 1.491 €/m² construido.

La antigüedad media de las oficinas es menor a la mostrada por los locales comerciales y el uso residencial, acorde con el análisis realizado en el primer capítulo del presente informe, que concluía que las oficinas se desarrollaron de forma mayoritaria entre los años 1990 y 2010. Así pues, la muestra de oficinas muestra una antigüedad de aproximadamente 25 años.

Siguiendo pues la misma metodología de actualización utilizada en el resto de los, se ha actualizado el valor en venta de la segunda mano a valor equivalente a obra nueva. Una vez aplicados, pues, los coeficientes de actualización por antigüedad y estado de conservación, el precio en oferta equivalente a obra nueva para las oficinas de nueva construcción en el municipio de Fuenlabrada se sitúa en los 1.729 €/m² construido.

Una vez aplicado el coeficiente de elementos comunes de la edificación, equivalente a 0,9, el precio en oferta final equivalente se fija en 1.556 €/m² construido con elementos comunes incluidos.

Tabla 78: Muestra de oficinas en el municipio de Fuenlabrada Fuente: Estudio de mercado realizado por el Equipo Redactor

Id Mapa	Dirección	Superficie (m ²)	Estado	Valor en Oferta (€ totales)	Valor en Oferta (€/m ²)	Referencia Catastral ¹	Año edificación	Estado edificación	Coficiente corrector	Valor en oferta equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
1	Camino de la Casilla	45	Obra Nueva	90.000,00 €	2.000,00 €	-	-	-	0,0000	2.000,00 €	Hogar Ideal Inmobiliaria
2	Calle Valparaíso, 2	36	Segunda mano	60.000,00 €	1.666,67 €	3497006VK3539N	2004	Normal	0,1062	1.864,70 €	RE/MAX Jumbo
3	Calle de Castilla la Nueva, 24	75	Segunda mano	67.000,00 €	893,33 €	2408304VK3620N	1993	Normal	0,1871	1.098,95 €	Jaiden-Ferrero Gestión Inmobiliaria
2	Calle Valparaíso, 2	55	Segunda mano	69.750,00 €	1.268,18 €	3497006VK3539N	2004	Normal	0,1062	1.418,87 €	Vértica Inmobiliaria
4	Calle de Oviedo, 11	90	Segunda mano	168.000,00 €	1.866,67 €	1414703VK3611S	2007	Normal	0,0863	2.042,98 €	Particular
5	Calle Pelayos, 1	55	Segunda mano	120.000,00 €	2.181,82 €	2598202VK3529N	1990	Normal	0,2112	2.766,00 €	Particular
6	Avenida de las Regiones, 2	83	Segunda mano	62.400,00 €	751,81 €	2303001VK3620S	1982	Normal	0,2800	1.044,18 €	MR House
7	Calle de los Ángeles, 2	81	Segunda mano	105.000,00 €	1.296,30 €	2801701VK3620S	1993	Normal	0,1871	1.594,66 €	Garsierra

¹ La referencia catastral utilizada para determinar la edificación se corresponde a los primeros 14 dígitos de la totalidad del código catastral.



Figura 146: Mapa distribución de las ofertas de oficinas localizadas en Fuenlabrada. Fuente: Elaboración propia a partir de datos estudio de mercado

5.8.5. LOS PRECIOS DE MERCADO DEL TECHO INDUSTRIAL

El techo industrial en la Comunidad de Madrid se concentra principalmente en la mitad sur de la Comunidad, concretamente en el sur y este de la ciudad de Madrid, a lo largo de los corredores de la Autovía del Nordeste (A-2), que comunica Madrid con Barcelona pasando por Guadalajara, Zaragoza y Lleida (Polígonos de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares, entre otros), la Autovía del Sur (A-4), que comunica Madrid con ciudades como Córdoba, Sevilla o Cádiz (en los Polígonos de Getafe y Valdemoro, entre otros), la Autovía del Este (A-3), que comunica Madrid con Valencia (Polígonos de Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey, entre otros) y, en menor medida la Autovía del Suroeste (A-5), que une Madrid con Lisboa (Polígonos de Alcorcón y Móstoles, entre otros), así como a lo largo de las vías de circunvalación M-40 y M-50.

El techo industrial en la Comunidad de Madrid, pues, se encuentra muy concentrado a lo largo de las principales arterias de comunicación de la Comunidad. En este sentido, el municipio de Fuenlabrada se encuentra ubicado en las inmediaciones de la M-50, entre la A-4 y la A-5.

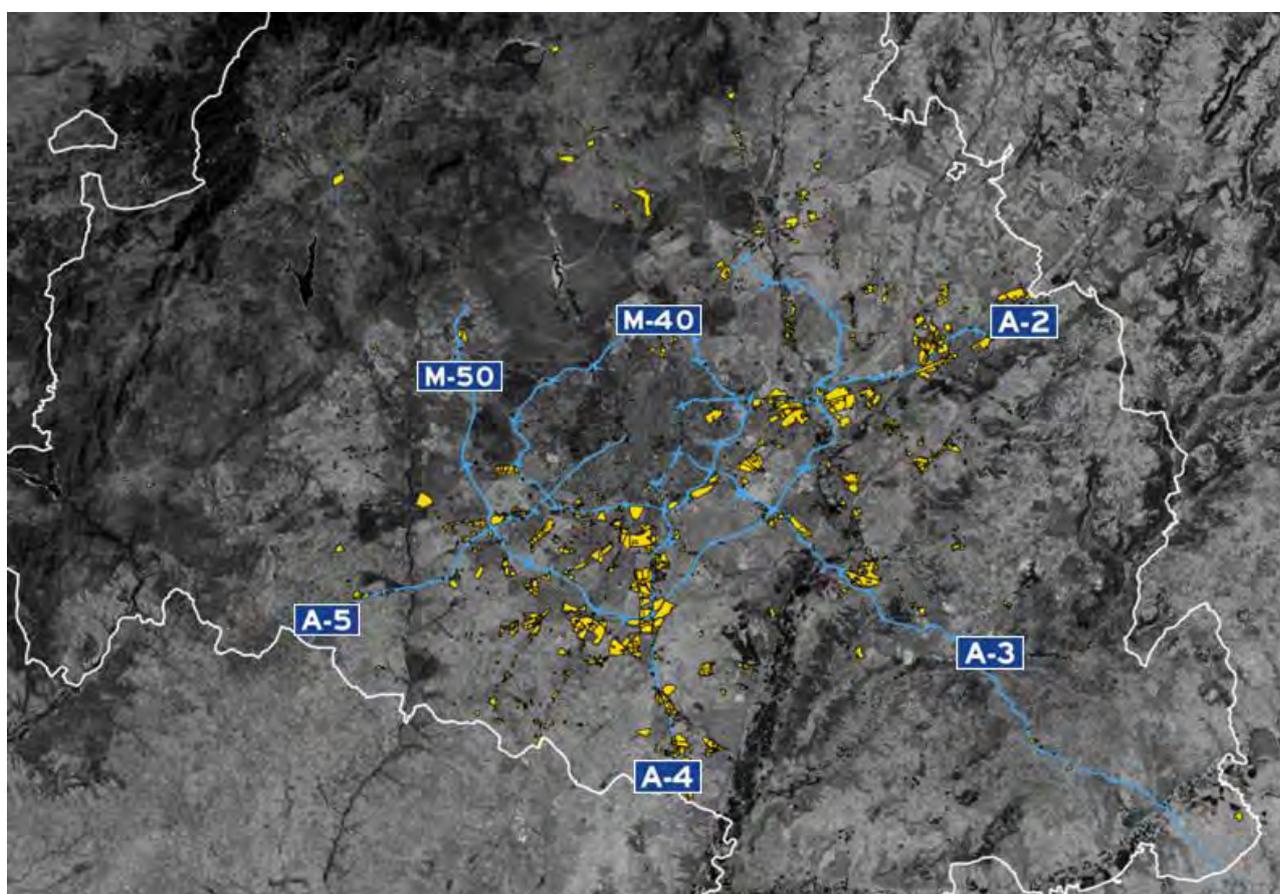


Figura 147: Mapa distribución del suelo con cualificación industrial en la Comunidad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos Geoportal IDEM

Como se ha visto en el análisis del primer capítulo del presente trabajo, el sector industrial en Fuenlabrada tiene un peso relativo sobre el PIB del municipio por encima de la media de los municipios de su entorno y de la Comunidad de Madrid. Esto se traduce en que la superficie industrial en el municipio absorbe el 22% del total del suelo del término municipal⁸.

Todo este suelo industrial se distribuye a lo largo de 41 recintos industriales de distinto tamaño, y muchos de ellos formando continuos urbanos entre sí, con lo cual la distinción entre recintos puede ampliarse a entornos.

Por lo que respecta al estudio de mercado, y en la misma línea que el resto de los usos objeto de este estudio de mercado, la oferta actual de naves industriales en Fuenlabrada se caracteriza por la escasez de oferta de nueva

⁸ Documento de Memoria Informativa del Plan General de Ordenación de Fuenlabrada.

construcción. Así pues, la totalidad de la oferta localizada en el mercado se corresponde con naves industriales provenientes del mercado de segunda mano. Vale la pena señalar que, en el caso industrial, el estado de conservación de las naves es, en términos generales, más obsoleto que en el resto de los usos analizados en el presente informe.

La oferta total de naves industriales en oferta que se han podido georeferenciar y visualizar su estado de conservación se compone de 25 testimonios con superficies que oscilan entre los 350 y los 3.500 m², si bien la mayor parte de la muestra se corresponde a naves industriales con una superficie aproximada de ± 800 m².

Los precios en oferta oscilan entre un mínimo de 262 €/m² construidos y un máximo de 1.736 €/m² construido, mostrando un valor medio en oferta de 710 €/m² construido. Cabe añadir que este precio se corresponde con el precio de segunda mano, que actualizado siguiendo la misma metodología usada en el resto de los usos deriva en un valor en oferta equivalente de obra nueva de las naves industriales en Fuenlabrada de 1.198 €/m² construido.

Tabla 79: Muestra de naves industriales en oferta en el municipio de Fuenlabrada. Fuente: Estudio de mercado realizado por el Equipo Redactor

Id Mapa	Dirección	Superficie (M ²)	Estado	Valor en Oferta (€ totales)	Valor en Oferta(€/m ²)	Referencia Catastral ¹	Año edificación	Estado edificación	Coficiente corrector	Valor en oferta Equivalente obra nueva (€/m ²)	Comercializador
1	Calle de la Constitución, sn	626	Segunda mano	290.000,00 €	463,26 €	4592807VK3549S	2008	Deficiente	0,6400	759,74 €	Mr House Real Estate
2	Calle Abedul, 15	500	Segunda mano	415.000,00 €	830,00 €	1011020VK3611S	1990	Normal	0,8691	1.551,35 €	Team Javier Villalba
3	Calle del Bierzo, 2	1.338	Segunda mano	349.900,00 €	261,51 €	6980609VK3567N	1990	Regular	0,8887	493,91 €	La Casa Agency
4	Avenida de la industria, 21	313	Segunda mano	259.000,00 €	827,48 €	5182701VK3558S	2002	Normal	0,4475	1.197,77 €	Inmobiliaria Sefidon
5	Avenida de la Cantueña, 18	160	Segunda mano	145.000,00 €	906,25 €	5486820VK3558N	2004	Deficiente	0,6925	1.533,83 €	Inmo Cobo Calleja
6	Camino de la Casilla, 38	529	Segunda mano	239.000,00 €	451,80 €	1791102VK3519S	1970	Regular	1,0000	903,59 €	Redpiso
7	Calle Abedul, 31	900	Segunda mano	480.000,00 €	533,33 €	1013002VK3601S	1974	Deficiente	1,0000	1.066,67 €	Jaiden - Ferrerro Gestión Inmobiliaria
8	Camino de la Casilla, 32	1.913	Segunda mano	650.000,00 €	339,78 €	1791104VK3519S	1998	Regular	0,6456	559,14 €	RE/MAX Termes
9	Carretera Madrid-Toledo, 19k	2.500	Segunda mano	690.000,00 €	276,00 €	5370702VK3556N	1976	Normal	1,0000	552,00 €	Inmo Cobo Calleja
10	Calle de la Constitución, 128	1.000	Segunda mano	665.000,00 €	665,00 €	4592802VK3549S	1998	Normal	0,5831	1.052,76 €	Zome Madrid
11	Cuesta Villaviciosa 1680	800	Segunda mano	900.000,00 €	1.125,00 €	5987607VK3558N	1968	Normal	1,0000	2.250,00 €	Cazanaves Asesores Inmobiliarios
12	Calle Luis Sauquillo, 95	850	Segunda mano	850.000,00 €	1.000,00 €	1889505VK3518N	1998	Normal	0,5831	1.583,10 €	Antilla Grupo Inmobiliario
13	Calle Lanzarote, 7	367	Segunda mano	180.000,00 €	490,46 €	3692401VK3539S	2003	Regular	0,5034	737,36 €	Dagosa Consultores
14	Calle Sierra Morena, 14	595	Segunda mano	471.000,00 €	791,60 €	5687601VK3558N	2003	Normal	0,4158	1.120,74 €	RGR Integral Solutions
15	Calle de Hinojosa del Duque, 10	1.637	Segunda mano	890.000,00 €	543,68 €	5395801VK3559N	1974	Regular	1,0000	1.087,35 €	Grupo Dosan
16	Calle de Lanzarote, 12	455	Segunda mano	790.000,00 €	1.736,26 €	3693303VK3539S	2003	Normal	0,4158	2.458,20 €	Navium
17	Calle Hinojosa del Duque, 8	3.500	Segunda mano	1.750.000,00 €	500,00 €	5395809VK3559N	1974	Regular	1,0000	1.000,00 €	Grupo Dosan
18	Calle Acedinos Naves, 1	2.918	Segunda mano	1.600.000,00 €	548,32 €	6289003VK3568N	2013	Normal	0,1638	638,14 €	InverGeo
19	Camino de la Casilla, 19	300	Segunda mano	279.000,00 €	930,00 €	1791409VK3519S	1973	Normal	1,0000	1.860,00 €	Particular
20	Avenida de la Industria, 19	300	Segunda mano	250.000,00 €	833,33 €	5182702VK3558S	1999	Normal	0,5478	1.289,83 €	Particular
21	Avenida de la Cantueña, 4	500	Segunda mano	490.000,00 €	980,00 €	5085802VK3558N	2002	Normal	0,4475	1.418,55 €	Particular
22	Calle Alcaudón, 14	724	Segunda mano	415.000,00 €	573,20 €	5474713VK3557S	1978	Regular	1,0000	1.146,41 €	Particular
23	Avenida de Laredo, 46	650	Segunda mano	325.000,00 €	500,00 €	4690008VK3549S	1985	Regular	1,0000	1.000,00 €	Particular
24	Calle de la Robla, 6	500	Segunda mano	445.000,00 €	890,00 €	6482014VK3568S	2007	Normal	0,3075	1.163,68 €	Particular
25	Calle de la Zarzuela, 17	850	Segunda mano	650.000,00 €	764,71 €	9920106VK2692S	1987	Normal	1,0000	1.529,41 €	Tasaparla

¹ La referencia catastral utilizada para determinar la edificación se corresponde a los primeros 14 dígitos de la totalidad del código catastral.



Figura 148: Mapa distribución de las ofertas de naves industriales en el municipio de Fuenlabrada. Fuente: Elaboración propia a partir de datos estudio de mercado

5.8.6. LOS PRECIOS DE MERCADO DE LOS APARCAMIENTOS

Con el objetivo de poder excluir el precio de venta de los aparcamientos de los precios en oferta de viviendas que incluyen plaza de aparcamiento, se ha realizado un estudio de mercado de las plazas de aparcamiento en el municipio de Fuenlabrada, con el objetivo de determinar un precio de venta medio de las plazas de aparcamiento.

Igual que en el resto de los usos, las plazas de aparcamiento se concentran en el mercado de segunda mano. En el mercado se han extraído un total de 35 muestras de plazas de aparcamiento repartidas por el conjunto del municipio, derivando en un precio en oferta de 15.000 €/plaza, valor que se descuenta del valor en oferta de las viviendas que incluyen este anexo en el proceso de comercialización de la vivienda.

Id.	Dirección	Valor en Oferta (€/plaza)	Comercializador
1	Avenida de Europa	17.900,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
2	Calle de Argentina	16.000,00 €	CR Homes Inmobiliaria
3	Calle de Italia	16.500,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
4	Calle de Portugal	13.000,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
5	Calle de Oviedo	15.000,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
6	Calle de la Habana	11.210,00 €	Redpiso
7	Calle de Lima	12.000,00 €	Redpiso
8	Calle de Mónaco	23.500,00 €	Alfa Inmobiliaria
9	Calle de Turquía	13.995,00 €	Alfa Inmobiliaria
10	Calle de Chipre	13.500,00 €	Alfa Inmobiliaria
11	El Naranja	14.000,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
12	La Serna	14.900,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
13	Calle de la Harina	13.500,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
14	La Serna	13.000,00 €	Jadein-Ferrero Gestión Inmobiliaria
15	Centro	14.000,00 €	Redpiso
16	Calle de Luis Sauquillo, 105	11.500,00 €	Jadein-Ferrero Gestión Inmobiliaria
17	Calle Mónaco, 3	12.500,00 €	Jadein-Ferrero Gestión Inmobiliaria
18	Calle de Grecia, 9	12.500,00 €	Redpiso
19	Calle de Francia	13.500,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
20	Calle de Suecia	16.500,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
21	Avenida de la Universidad, 9	15.000,00 €	Redpiso
22	Calle de Chipre	18.000,00 €	Redpiso
23	Centro	20.500,00 €	MB Gestión Inmobiliaria
24	La Serna	18.500,00 €	Jadein-Ferrero Gestión Inmobiliaria
25	Loranca	25.500,00 €	Redpiso
26	Plaza de Panamá	11.000,00 €	Tecnocasa
27	Calle de Ramón y Cajal	10.800,00 €	Portal
28	Avenida de las Regiones	25.500,00 €	Premier Hogar
29	Calle de Reinoso, 9	14.000,00 €	Active Inmobiliaria
30	Calle Ángeles	14.000,00 €	Tecnocasa
31	Calle Corralones, 5	12.000,00 €	Servihabitat
32	Avenida del Vivero, 4	9.000,00 €	Particular
33	Calle de Gijón, 3	16.000,00 €	Particular
34	Calle de Argentina	13.500,00 €	Inmobiliaria Gonzalo
35	Calle de Argentina, 10	14.500,00 €	Particular

Tabla 80: Muestra de aparcamientos en oferta en el municipio de Fuenlabrada Fuente: Estudio de mercado realizado por el Equipo Redactor

5.8.7. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO

El estudio de mercado realizado durante los meses de marzo y abril del año 2023, trabajo que ha tenido como finalidad última el comportamiento de los precios de mercado de los principales usos urbanísticos en los que el Plan General de Ordenación de Fuenlabrada tendrá una principal incidencia en términos de futuras propuestas (vivienda libre, vivienda protegida, locales comerciales en planta baja, industrial y terciario/oficinas).

Una vez analizado el mercado inmobiliario de Fuenlabrada podemos destacar las siguientes conclusiones:

1. El mercado inmobiliario residencial se concentra en la segunda mano, con una gran escasez de promociones de nueva construcción. Por lo que respecta al resto de usos analizados, esta escasez es aún mayor, con la totalidad de la muestra localizada concentrada en el mercado de segunda mano. Con tal de poder trabajar con una muestra de valores de los usos urbanísticos de nueva construcción, se ha trasladado el valor del mercado de segunda mano a valor de obra nueva equivalente mediante la aplicación de los coeficientes de antigüedad y conservación del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011).
2. Por lo que respecta a los valores de las tasaciones publicadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, se observa como las valoraciones han seguido una tendencia creciente entre los años 2013 y 2022, con crecimientos acumulados del 40% para la vivienda con una antigüedad de hasta cinco años y de 39% para las viviendas con una antigüedad de más de cinco años, en el municipio de Fuenlabrada.
3. El valor tasado €/m² en el municipio de Fuenlabrada se sitúa en los 1.941 € el año 2022 para la vivienda con una antigüedad de hasta cinco años, cifra que desciende a los 1.872 €/m² construido en el año 2022 para la vivienda con una antigüedad superior a cinco años.
4. El valor en oferta medio de los escasos 14 testimonios de obra nueva localizados en Fuenlabrada es igual a 2.319 €/m² construido (2.087 €/m² construido con elementos comunes incluidos).
5. Los valores en oferta de las viviendas de segunda mano derivados del estudio de mercado realizado entre los meses de marzo y abril de 2023, y una vez actualizados a obra nueva equivalente mediante los coeficientes del RD 1492/2011, sitúa la vivienda de obra nueva en los 2.294 €/m² construido con elementos comunes incluidos.
6. Los precios de la vivienda de protección oficial de régimen general se sitúan en los 1.182 €/m² construido con elementos comunes incluidos en Fuenlabrada, mientras que la vivienda de protección oficial de régimen especial se sitúa en los 949 €/m² construido con elementos comunes incluidos.
7. Los locales comerciales en el municipio se concentran mayoritariamente en el centro del municipio y pertenecen al mercado de segunda mano. Estos locales comerciales muestran unos valores equivalentes a obra nueva, y una vez actualizados mediante el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011), de 1.561 €/m² construido con elementos comunes incluidos.
8. Por lo que respecta a los usos terciarios/oficinas, se constata un mercado con muy poca oferta en el municipio y concentrado en la segunda mano, mostrando un valor medio una vez actualizado mediante el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) de 1.556 €/m² construido con elementos comunes incluidos.
9. Las ofertas localizadas en el mercado de naves industriales de Fuenlabrada provienen, todas ellas, del mercado de segunda mano, y la práctica mayoría se encuentran en los polígonos del sureste del término municipal de Fuenlabrada. En este sentido, el valor medio de mercado una vez actualizado mediante el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) se sitúa en los 1.198 €/m² construido con elementos comunes incluidos.

6. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO

6.1. ESTRUCTURA URBANA

El desarrollo del municipio de Fuenlabrada, con una extensión de casi 40 km² dominada por un relieve predominantemente llano, ha estado sumamente condicionado por su localización en el Área Metropolitana de Madrid y por las dinámicas de concentración de población y actividades económicas que se han producido en este territorio durante las últimas décadas del s. XX. Este factor de localización, unido a los crecimientos tanto de tejidos residenciales como de suelos industriales en estos municipios, ha generado que la región del Sur Metropolitano sea actualmente la que mayor población tiene dentro del Área Metropolitana.

Este hecho se refleja en términos de usos del suelo en la alta proporción de redes y sistemas generales que tiene el municipio, ocupando casi un cuarto de la superficie del término municipal. Es el caso de la M-506, que atraviesa el suelo urbano separando los barrios del centro y la primera corona de los desarrollos más recientes (Hospital – Vivero – Universidad), y en torno a la cual se desarrolla, en los años 2000, un crecimiento desde el centro de la ciudad en el eje este-oeste, generando a día de hoy un continuo urbano en torno a la M-506 con zonas dispersas sin urbanizar al norte y sur del municipio. También cabe señalar el significativo peso que tiene a día de hoy el suelo de uso agrícola en el municipio, con valores por encima de la mediana tanto española como de los municipios del entorno, destinado fundamentalmente a cultivos de secano (cebada, legumbres) y con zonas de valor notable como el Parque Agrario.

Fruto de su desarrollo histórico, Fuenlabrada experimentó durante la segunda mitad del siglo XX un crecimiento rápido y desordenado. Sobre la estructura originaria de población agrícola surgida junto al eje del ferrocarril y rodeada de campos de cultivo, el rápido crecimiento de las décadas de 1970 y 1980 se produjo mediante desarrollos no planificados en los terrenos de cultivo del entorno, configurando un conjunto de piezas inconexas sin dotaciones ni estructura viaria. Se inicia posteriormente un proceso de “relleno” del tejido urbano fundamentado en una diversidad de tipologías residenciales (vivienda de protección en baja altura, vivienda libre en altura y piezas intercaladas de chalet unifamiliar, generalmente en los bordes de los barrios), así como en un importante desarrollo de una red de dotaciones y espacios libres que permitieron equipar los barrios de una infraestructura básica.

En este contexto el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 buscó continuar el proceso de estructuración urbana mediante un sistema viario transversal, la dotación de nuevos usos y la clarificación de algunos bordes y límites (el borde norte, la relación entre los tejidos residenciales e industriales). A partir de este Plan General se desarrollaron además nuevos tejidos urbanos (los nuevos desarrollos de El Vivero-Hospital-Universidad, parte de los desarrollos industriales al oeste) y la conformación de una red de equipamientos tanto de distrito como metropolitana (como la Universidad y el Hospital).

El Plan General permitió consolidar una distribución de usos en el que se combinan los tejidos residenciales de tipologías diversas (manzana cerrada en el casco histórico y los nuevos desarrollos, bloque abierto en los barrios de la primera corona y Loranca) con una serie de piezas de uso industrial y terciario al este y noroeste del municipio generando, en términos de superficie, un desarrollo equilibrado entre ambos usos.

6.1.1. ÁMBITOS HOMOGÉNEOS

Para proceder a analizar medio urbano de Fuenlabrada se ha empezado por delimitar unos ámbitos homogéneos, estableciendo sus límites atendiendo a las características de la edificación -principalmente al año de construcción y la tipología edificatoria- y a la funcionalidad de la estructura urbana. Estos ámbitos homogéneos, que constituirán la base para definir posteriormente las Áreas Homogéneas en los trabajos de ordenación, sirven pues aquí como unidades de análisis del conjunto del suelo urbano.

En los tejidos industriales y suelos de actividades económicas se ha optado, dada la desagregación de los polígonos industriales del municipio, por conformar piezas más amplias, en las que se agrupan tipologías más diversas, como se verá más adelante.

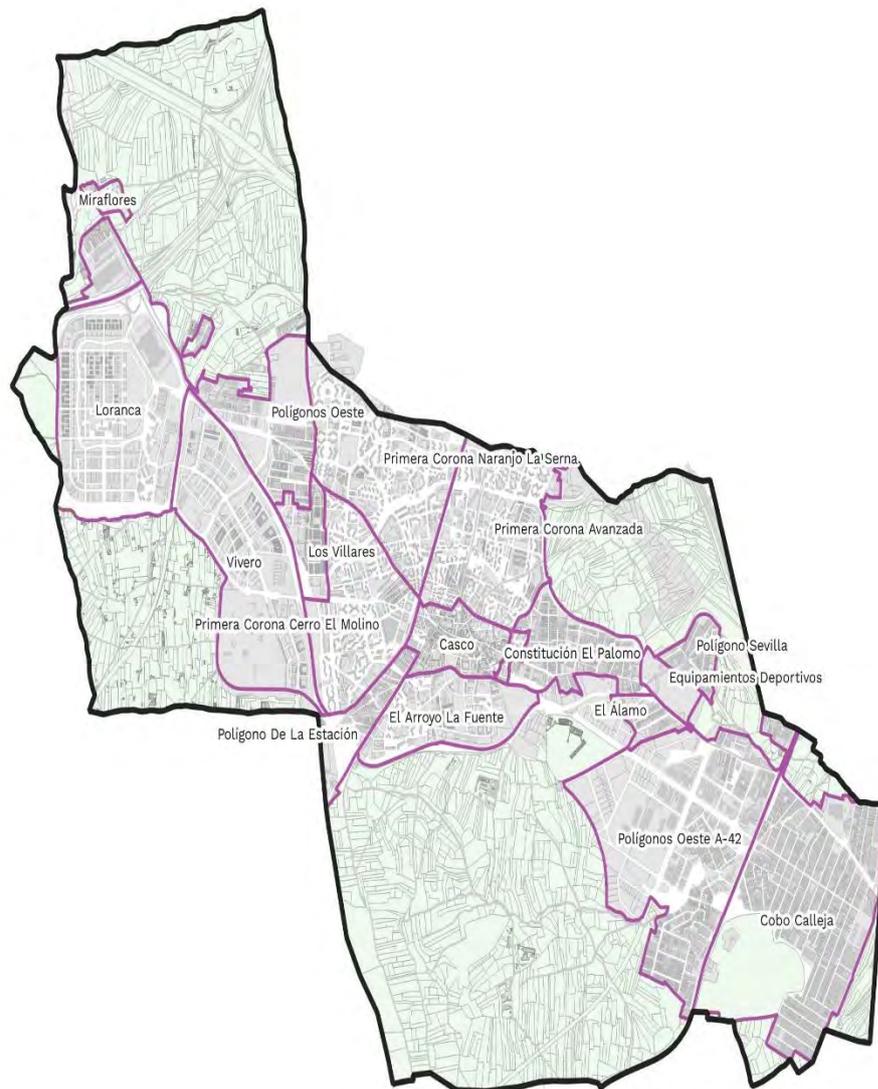


Figura 149: Delimitación de Ámbitos Homogéneos. Fuente: Elaboración propia.

6.2. TEJIDOS RESIDENCIALES

El presente capítulo describe las características generales del tejido residencial del municipio, desde el punto de vista formal, constructivo, tipológico y funcional. Este análisis se complementa con los planos de Información Urbanística, que recogen gráficamente el modelo de distribución espacial de los distintos usos, tanto del suelo como de la edificación y de los diversos patrones tipológicos y constructivos detectados en los estudios realizados.

6.2.1. EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Antes de realizar un análisis pormenorizado de las tipologías residenciales y de las características de los diferentes Ámbitos Homogéneos, resulta interesante realizar un estudio del proceso de desarrollo de la ciudad.

En los años 50 Fuenlabrada es un núcleo de población reducida que se desarrolla en el triángulo sur que forman las calles de Luis Sauquillo y La Paz. La tipología predominante hasta entonces será la edificación tradicional, de carácter agrícola y vinculada a los trazados de los caminos históricos que conectan con los suelos agrícolas circundantes. La línea ferroviaria, si bien próxima al núcleo, se mantiene todavía en una posición periférica.

Con la explosión demográfica aparecen nuevos núcleos de manera deslocalizada, desdibujando el borde del núcleo urbano. Si bien estos desarrollos se producen vinculados a los caminos históricos, conformando lo que posteriormente serán algunas de las principales vías de la ciudad (calle Móstoles, Leganés, Constitución, etc.), estos se producen sin continuidad con el núcleo existente.



Figura 150: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1956. Fuente: Madrid NOME CALLES.



Figura 151: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1975. Fuente: Madrid NOME CALLES.

El proceso de desarrollo desordenado se mantiene durante la década de 1980, conformándose gran parte de las promociones residenciales de los barrios de San Andrés, El Arroyo, Avanzanda, La cueva, El Naranjo, El Cerro y El Molino, todavía sin apenas infraestructuras viarias.

Así, a principios de la década de 1990 se observa que gran parte de los barrios de la primera corona se encuentran ya consolidados, si bien todavía con importantes carencias en términos de dotaciones e infraestructuras.



Figura 152: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1980. Fuente: Madrid NOME CALLES.



Figura 153: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1991. Fuente: Madrid NOME CALLES.

En esta misma década se desarrolla también el barrio de Loranca que combina tipología de bloque abierto, bloque cerrado y vivienda unifamiliar adosada. Su conexión con el resto del municipio resulta inexistente, configurándose como un barrio aislado hasta que en la primera década de 2000 comienza la construcción del distrito de Vivero-Hospital-Universidad.



Figura 154: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1991. Fuente: Madrid NOMEALLES.



Figura 155: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1999. Fuente: Madrid NOMEALLES.



Figura 156: Ortofoto histórica, ámbito Centro 2007. Fuente: Madrid NOMEALLES.

A finales de siglo comienzan en la zona del Vivero la construcción de la Universidad Rey Juan Carlos y del Hospital Universitario de Fuenlabrada, así como de los barrios asociados (Hospital y Universidad). Esta pieza se completa a finales de la década de 2000 con el desarrollo de El Vivero, que supone la colmatación del espacio existente entre el núcleo urbano de Fuenlabrada y Loranca.



Figura 157: Ortofoto histórica, ámbito Centro 1999. Fuente: Madrid NOME CALLES.

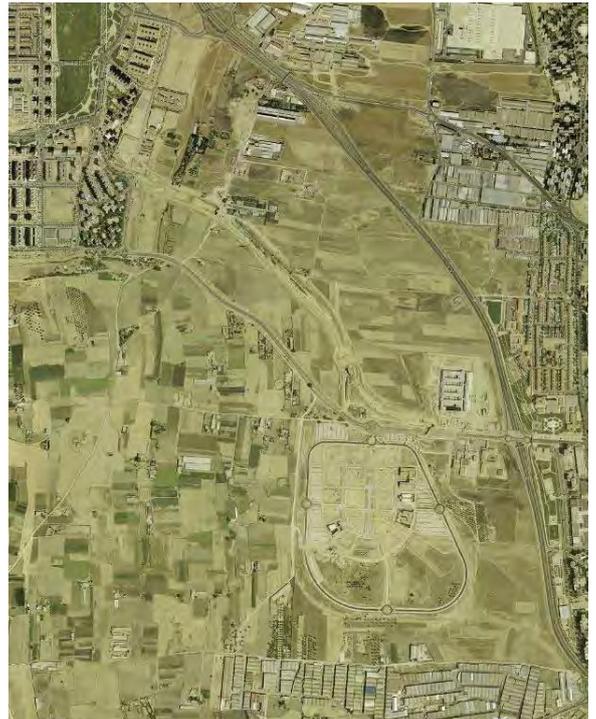


Figura 158: Ortofoto histórica, ámbito Centro 2001. Fuente: Madrid NOME CALLES.



Figura 159: Ortofoto histórica, ámbito Centro 2006. Fuente: Madrid NOME CALLES.



Figura 160: Ortofoto histórica, ámbito Centro 2009. Fuente: Madrid NOME CALLES.



Figura 161: Ortofoto histórica, ámbito Centro 2020. Fuente: Madrid NOME CALLES.

6.2.2. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Fruto de desarrollo histórico, el suelo residencial de Fuenlabrada está compuesto por diversas tipologías edificatorias: el casco, en el que convive la edificación tradicional –viviendas antiguas unifamiliares de una o dos plantas- con vivienda colectiva más moderna de tres o cuatro plantas; los barrios de bloque abierto, de alta densidad y que se localizan fundamentalmente en la primera corona en torno al casco y en el barrio de Loranca, la edificación en manzana cerrada, de menor densidad, y las tipologías de vivienda unifamiliar, que se localizan generalmente dispersas en el interior de algunas de estas tramas.

6.2.2.1. Edificación tradicional

Localizadas en el casco antiguo, se trata en general de construcciones pequeñas entre medianeras, construidas hasta 1960, y que generalmente cuentan con menos de 3 plantas. Presentan bastante variedad en sus sistemas constructivos y acabados debido a las sucesivas renovaciones sobre la trama urbana, aunque en su mayoría cuentan con cubierta de teja cerámica curva a dos aguas con caballete paralelo a fachada.

Se localizan en parcelas de tamaño pequeño, por lo general no superiores a los 700 m² y con fondos edificados en torno a los 10 metros con algunas excepciones en las edificaciones de mayor tamaño.

Dentro de los periodos históricos se distinguen dos grandes grupos: por un lado, la vivienda previa a la Guerra Civil, vinculada a la actividad agrícola y ganadera. Por otro, las viviendas posteriores a la Guerra, correspondientes a los programas impulsados por la Dirección Nacional de Regiones Devastadas.

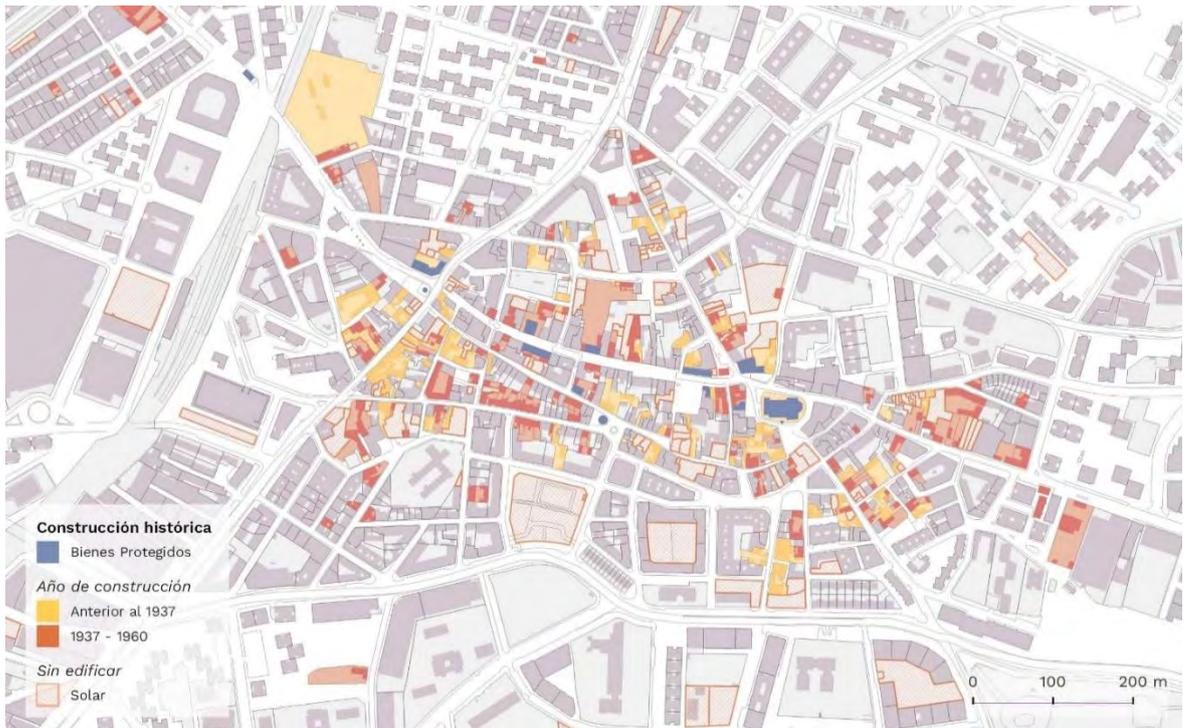
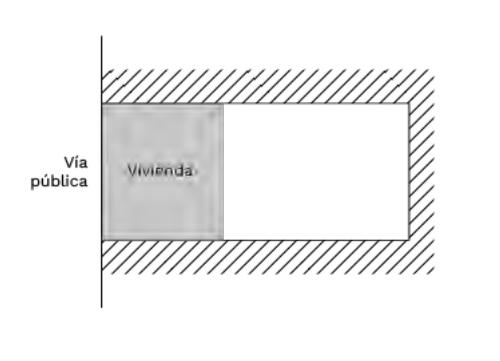
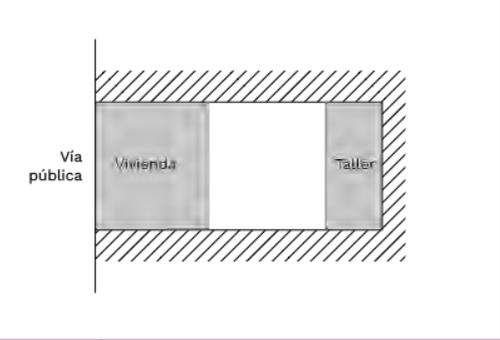
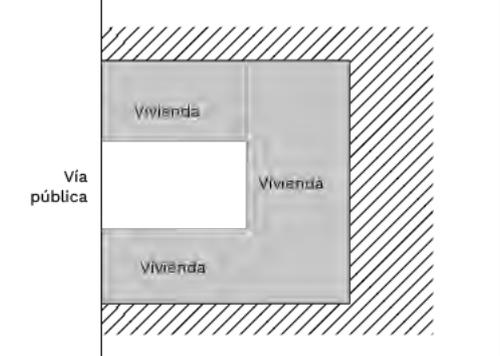


Figura 162: Construcciones anteriores a 1960 en el Casco. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y PGOU99.

Prestando atención a los rasgos comunes de las edificaciones anteriores a 1960, podemos clasificarlas en cinco grupos según su disposición en la parcela:

<p>Viviendas con ocupación prácticamente e total de la parcela</p>		
<p>Viviendas localizadas en el fondo de parcela, con patio de acceso desde la vía pública.</p>		

<p>Viviendas en frente de parcela con patio trasero.</p>		
<p>Viviendas en frente de parcela con segunda edificación en el fondo y patio de separación</p>		
<p>Vivienda única o múltiple en torno a patio de acceso</p>		

Si bien la localización de estas tipologías se encuentra bastante dispersa en el conjunto del casco, resulta interesante la identificación de algunas zonas acotadas dentro del mismo en las cuales se agrupan varias viviendas de una o varias de las tipologías descritas. En este sentido, cabe señalar el entorno de la calle del Norte y Plaza de Poniente, así como la calle de la Arena como espacios que sirven de reflejo de las tipologías tradicionales identificadas, y en las que aún se conserva una imagen propia del tejido tradicional del casco.



Figura 163: Localización de tipologías identificadas. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro.

6.2.2.2. Bloque abierto

Dentro de las tipologías residenciales, el bloque abierto supone la tipología predominante, representando un total del 35,6% del suelo urbano y un 78,7% del suelo residencial. La tipología de bloque abierto se corresponde mayoritariamente con desarrollos de promociones unitarias de bloque abierto de las décadas de los 70 y 80 del siglo XX, de gran densidad y alturas entre las 4 y las 11 plantas, y comprende la gran mayoría de los Distritos de Cerro-El Molino, Naranjo-La Serna y Avanzada-La Cueva, así como partes de los barrios de El Arroyo y La Fuente, Loranca y Nuevo Versalles.

Se trata de edificaciones exentas que se localizan en manzanas de grandes dimensiones, rodeadas por espacios libres –comúnmente denominados espacios interbloque- que representan, como se verá más adelante, uno de los principales condicionantes de estos tejidos, tanto en términos cuantitativos –ya que ocupan casi la mitad del suelo urbano consolidado residencial (48,1%)- como en términos cualitativos y de gestión.

Dentro de las tipologías de bloque abierto, se identifican también varios subtipos:

A. Bloque abierto tradicional

Localizados en las zonas de crecimiento de los años 70 y 80, fundamentalmente en los barrios de la primera corona, se trata de edificios de ladrillo visto típicos de estas décadas.

En general se configuran por adición de varios portales en “H” con un núcleo de comunicaciones en el centro, que da acceso a 4 viviendas por planta. Cuentan a menudo con espacios exteriores, si bien a menudo se encuentran cerrados y añadidos al interior de las viviendas. En general, las plantas bajas están en su mayoría ocupadas por locales comerciales y pequeños talleres, si bien en los últimos años se ha producido una importante reconversión de estos en vivienda, especialmente en las vías secundarias.

En cuanto a los espacios libres de parcela, la situación es bastante heterogénea, encontrándose promociones en las que estos espacios se configuran en parte como espacio libre privado -generalmente ajardinado y con setos de delimitación- y en parte como espacios libres de acceso público -generalmente equipados con mobiliario estancial básico o pequeñas instalaciones recreativas infantiles- así como promociones en las que estos espacios se encuentran totalmente cerrados para su uso por las comunidades de propietarios, si bien estos constituyen un caso minoritario en las promociones de esta época.



Figura 164: Construcción tipo bloque abierto tradicional. Fuente: Google Maps.

B. Bloque abierto contemporáneo

Recientemente, también se han construido algunos edificios en tipología de bloque abierto con calidades constructivas y lógicas inmobiliarias actuales. Podemos encontrar algunos bloques de en torno a 4 o 5 alturas en promociones del distrito de Vivero-Hospital-Universidad, así como en el barrio de Loranca.

Aunque morfológicamente son similares a los bloques tradicionales, presentan algunas diferencias destacables: suelen presentar plantas bajas sin actividad, ya sea por dejarla abierta o por retranquear la fachada respecto a la alineación (que se manifiesta como muro o valla). Otra diferencia significativa es que, de manera práctica, estas edificaciones funcionan como manzanas cerradas, en las que los espacios libres de parcela son totalmente privados y generalmente equipados con instalaciones recreativas y deportivas para uso de las comunidades, aspecto que tiene a su vez un impacto significativo sobre el entorno urbano y sobre los niveles de actividad de este.



Figura 165: Construcción tipo bloque abierto contemporáneo. Fuente: Google Maps.

6.2.2.3. Manzana cerrada

Las ordenanzas en manzana cerrada son de aplicación en el casco rural (APD-8) y en los ensanches (APD-9 y 10) y permiten edificabilidades de 3 o 4 alturas, sin patio de manzana y ocupación total de parcela, o con patio de manzana y fondo edificado de 12 metros. Se trata en su mayoría de manzanas compuestas por una única promoción que incluye zonas de ocio comunitario privadas, plantas bajas con escasa actividad y un único

acceso exterior con vigilancia, de manera que la entrada a los portales se realiza desde el interior de la manzana.

Esta tipología se localiza fundamentalmente en los barrios de El Vivero, El Hospital y Universidad (si bien en ocasiones combinada con tipologías de bloque abierto que funcionan en términos prácticos como manzanas cerradas), así como en el barrio de La Fuente y en promociones aisladas en el barrio de El Arroyo.



Figura 166: Construcción tipo manzana cerrada. Fuente: Google Maps.

6.2.2.4. Unifamiliar adosada y pareada

A diferencia de otros municipios, Fuenlabrada no cuenta con grandes extensiones de tejidos unifamiliares, a excepción de la zona de los Villares; por el contrario, estas tipologías se distribuyen insertas en los tejidos de vivienda colectiva, generalmente ocupando espacios de borde o zonas de transición, aspecto positivo desde el punto de vista de la diversidad y la compacidad del modelo.

Se trata de promociones recientes, con calidades constructivas de acuerdo a los estándares actuales. Generalmente cuentan con fachadas de ladrillo visto o revocado y cubiertas de teja cerámica, así como con patios traseros y delanteros, con la edificación retranqueada del frente y el fondo de parcela. Si bien como se ha dicho la extensión de estos tejidos no es muy significativa, la homogeneidad tipológica y la falta de actividad en los mismos generan paisajes monótonos, especialmente en los tejidos de mayor extensión, como Los Villares o partes de los barrios de El Hospital o Loranca.

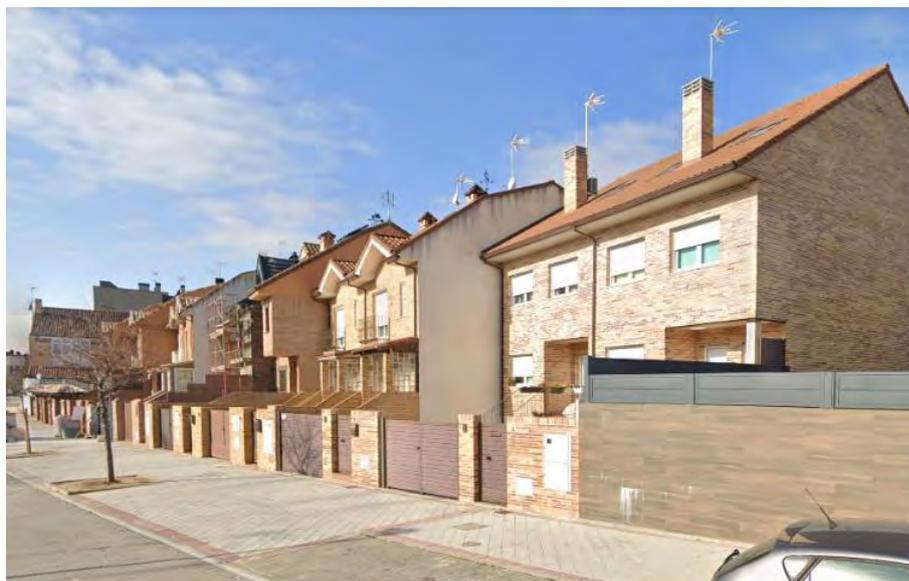


Figura 167: Construcción tipo unifamiliar adosada y pareada. Fuente: Google Maps.

6.2.3. ANÁLISIS POR ÁMBITOS HOMOGÉNEOS

La división en ámbitos homogéneos de uso residencial se realizó considerando tanto el desarrollo histórico de los mismos como las tipologías predominantes, así como en los límites que marcan las grandes infraestructuras, que condicionan a su vez el funcionamiento de estos ámbitos. Así, la división se plantea resultando en los siguientes ámbitos:

- El ámbito del casco, que se corresponde con el núcleo original de Fuenlabrada,
- Los desarrollos en bloque abierto de los años 70 y 80, que conforman tres grandes ámbitos correspondientes con tres distritos: Avanzada-La Cueva, Naranjo-La Serna, y Cerro-El Molino. Parque Miraflores, de la misma época, se constituye también como ámbito diferenciado.
- Los desarrollos de los años 90, como es el ámbito de El Arroyo-La Fuente que, si bien con mayor diversidad tipológica, constituye funcionalmente un ámbito diferenciado localizado al sur del casco; y el barrio de Loranca.
- Por último, el ámbito del Vivero, el Hospital y la Universidad, que une el desarrollo antes aislado de Loranca con los barrios de la primera corona, y en el que las grandes infraestructuras viarias y la tipología residencial marcan un ámbito diferenciado.

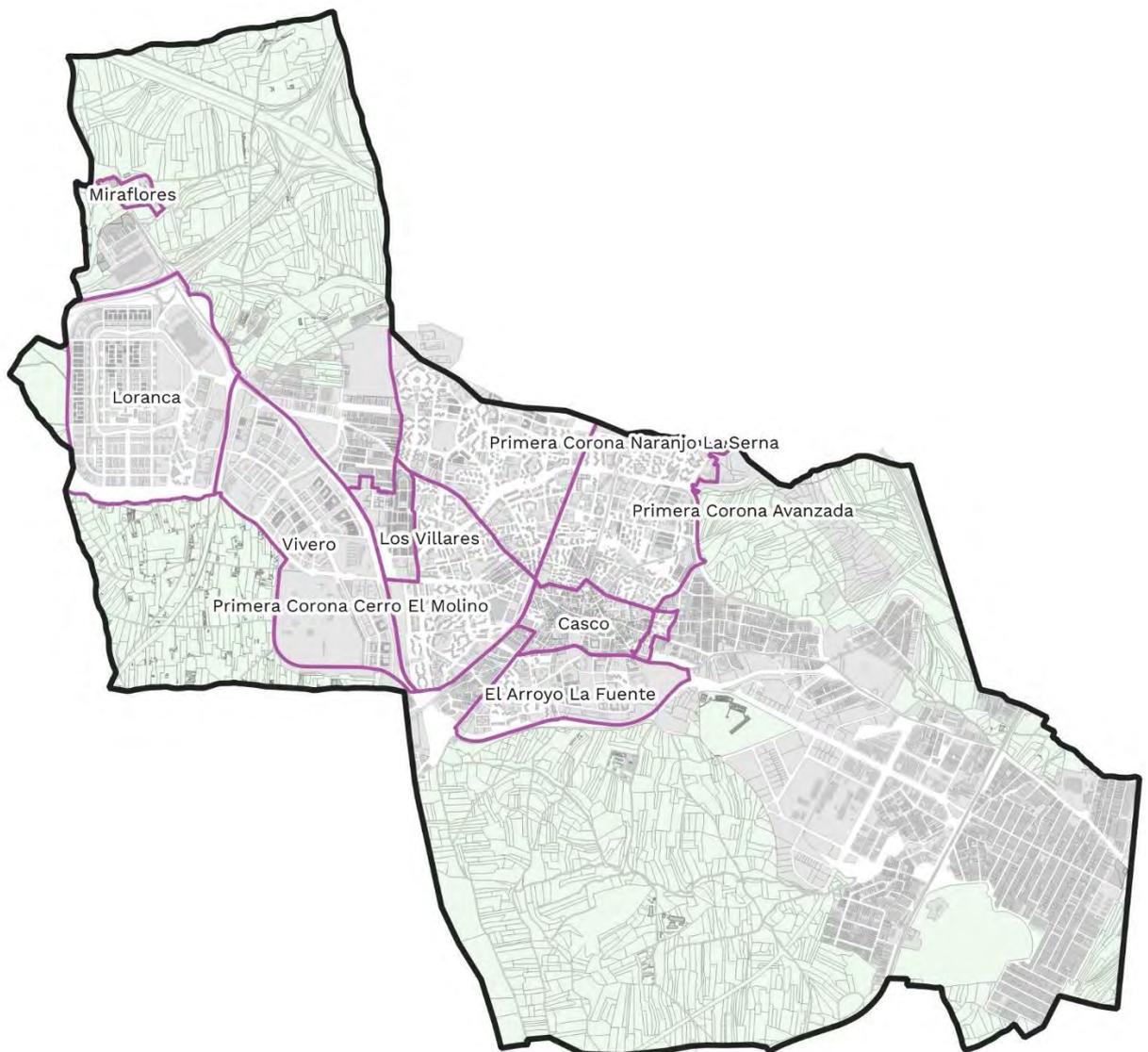


Figura 168: Ámbitos homogéneos de uso residencial

6.2.3.1. El Casco Antiguo

El casco antiguo de Fuenlabrada constituye el núcleo original del municipio, a partir del cual se produce el desarrollo posterior en las décadas de 1970 y 1980 derivado por un lado de los procesos migratorios hacia el área metropolitana, así como por la alta tasa de natalidad del municipio.

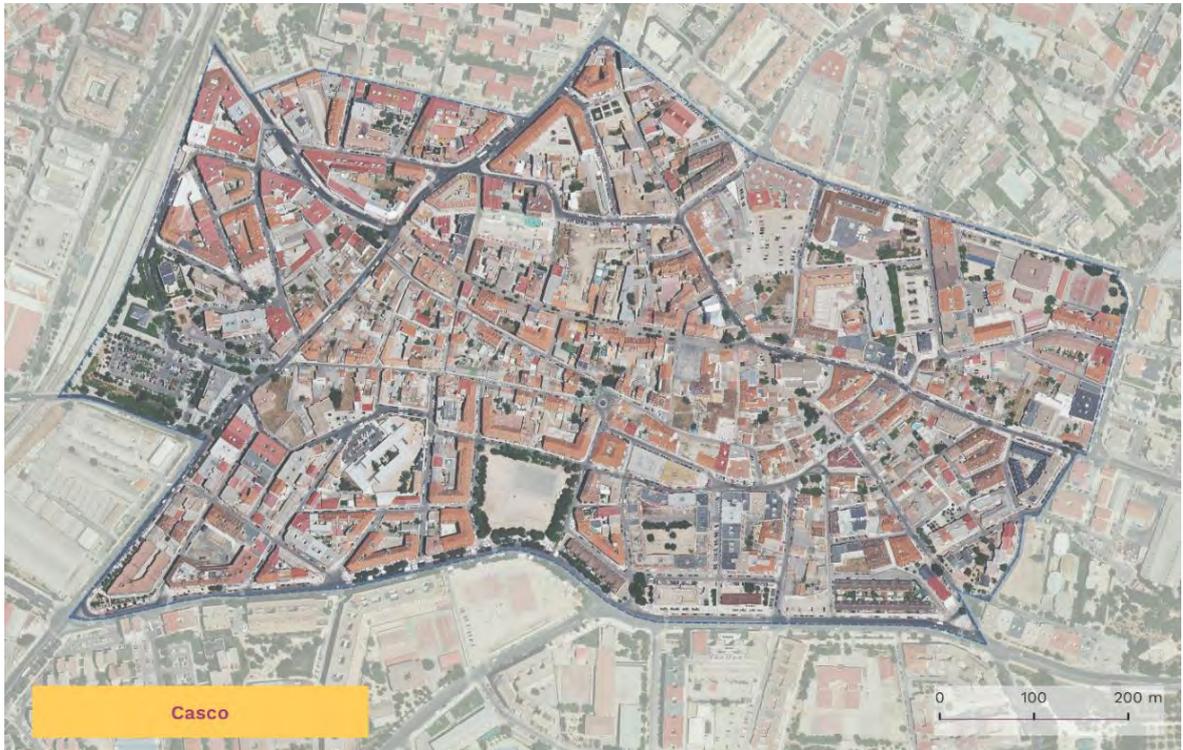


Figura 169: Área Homogénea: Casco. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

Se trata de un tejido compacto y de mediana extensión, con un entramado orgánico, calles de trazados generalmente curvos, manzanas compactas e irregulares y edificaciones entre medianeras. No obstante, se trata de un ámbito muy heterogéneo que ha sufrido importantes renovaciones edificatorias, especialmente en las zonas de borde. Esta realidad genera una imagen poco unitaria, en la que la edificación tradicional, de una o dos alturas, convive contigua a edificaciones modernas de 3 alturas más bajocubierta.

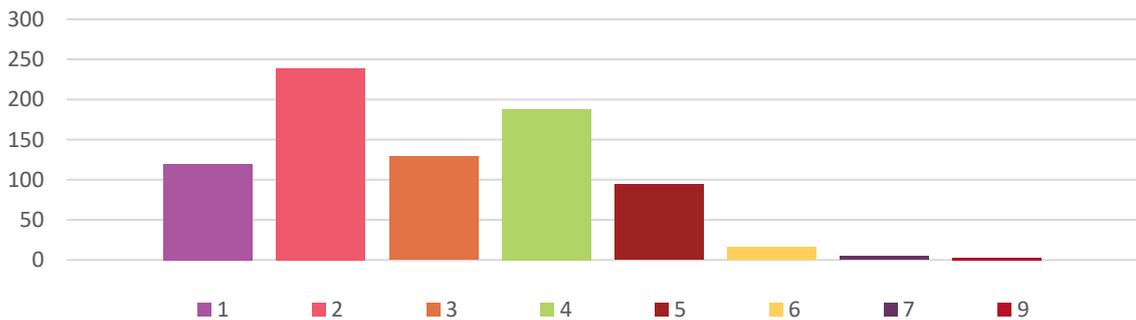


Figura 170: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (en nº de plantas) en el Casco.

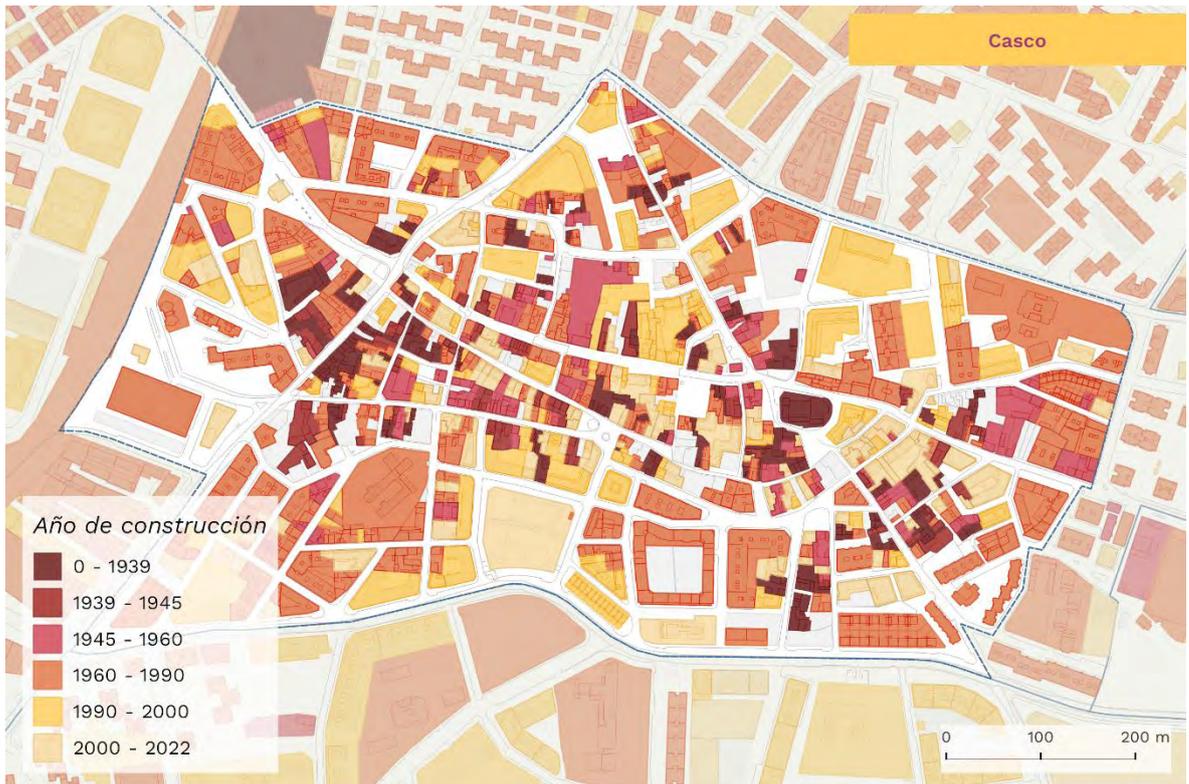


Figura 171: Año de construcción de las edificaciones del Casco.



Figura 172: Relación entre la superficie de cubierta y superficie de parcela en el Casco.

A pesar de que no se conserve un gran número de viviendas de tipología tradicional, el año de construcción de gran parte de este ámbito sigue siendo anterior al desarrollo de los años 60, lo que resulta en un tejido residencial de baja altura, siendo la predominante en el Casco de entre dos y cuatro plantas.

La ocupación de parcela en el casco es alta. En general, las viviendas del casco antiguo ocupan la mayor parte y en alguna ocasión hasta la totalidad de la parcela, ya sea con el propio edificio principal o con pequeñas construcciones anejas, aunque también hay casos en los que se libera el fondo de parcela para incluir patios.



Figura 173: Superficie edificada por parcela en el Casco. Fuente: Catastro.

En cuanto a la superficie edificada, encontramos una realidad también heterogénea, con parcelas de menor tamaño en los que la superficie edificada no supera el 1 m²c/m²s y parcelas de mayores dimensiones en los que se dan superficies construidas de 2 o 3 m²c/m²s.

Por sus características de tejido tradicional, existen en el casco numerosas parcelas que no agotan la edificabilidad que les concede el planeamiento vigente. En un análisis comparativo entre la superficie construida y la superficie edificable, se ha calculado que la edificabilidad remanente del casco es de 85720m², lo que supone un incremento de un 13,4% sobre la superficie construida total del casco.

Además, la mayor parte de esta edificabilidad remanente se da en parcelas cuya relación entre la edificabilidad sin desarrollar y los m² ya construidos supone un incremento de más del 50%, por lo que a priori su desarrollo sería económicamente viable.

Edificabilidad/Superficie construida	Incremento en el nº de viviendas suponiendo 100m2/vivienda	Edificabilidad - Superficie construida (m2)
<0%	25	-1567
0%-25%	36	715
25%-50%	220	11780
50%-75%	339	25311
75%-100%	498	47914
Total	1093	85720

6.2.3.2. Barrios de la primera corona

Alrededor del casco tradicional aparecen diferentes crecimientos que pueden distinguirse por época y tipología. Aparece una **primera corona de crecimiento** en las décadas de los 70, en la que predomina el bloque abierto. Esto no se hizo de manera ordenada, sino que supuso un desarrollo heterogéneo a partir de núcleos

dispersos que terminaron por conformar un tejido compuesto por parcelas de forma irregular y desordenada que deja espacios complejos entre construcciones. Estos tejidos, que suponen el porcentaje mayoritario de edificaciones del municipio, configuran tres ámbitos homogéneos: Avanzada-La Cueva, Naranjo-La Serna, y Cerro-El Molino. Estos ámbitos corresponden a su vez con los actuales Distritos Administrativos, si bien desde un punto de vista tipológico y funcional se ha modificado ligeramente la delimitación de los distritos:

- Dentro del ámbito de Avanzada-La Cueva se han incluido los desarrollos de bloque abierto localizados al este del casco (el barrio de Fuensur).
- El ámbito de El Cerro-El Molino excluye la zona de los Villares, al tratarse de un tejido tipológicamente diferenciado y con la suficiente entidad como para constituir un ámbito por sí mismo.
- El triángulo delimitado por la calle Móstoles, Avenida de las Regiones y la vía del tren se incluyen dentro del ámbito del Naranjo-La Serna, al entenderse que funcionalmente corresponde a este y no al Cerro-El Molino.



Figura 174: Área Homogénea: Primera Corona - Avanzada. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

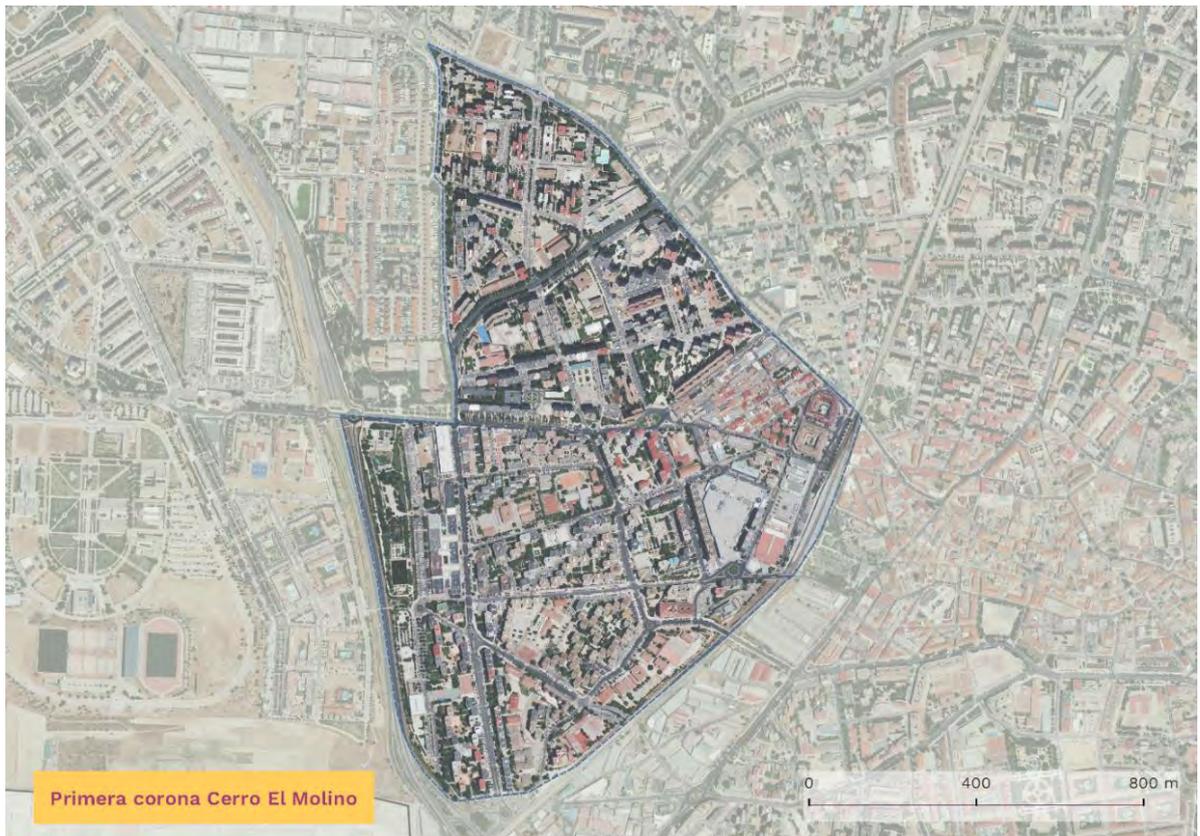


Figura 175: Área Homogénea: Primera Corona – Cerro El Molino. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.



Figura 176: Área Homogénea: Primera Corona – El Naranjo La Serna. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

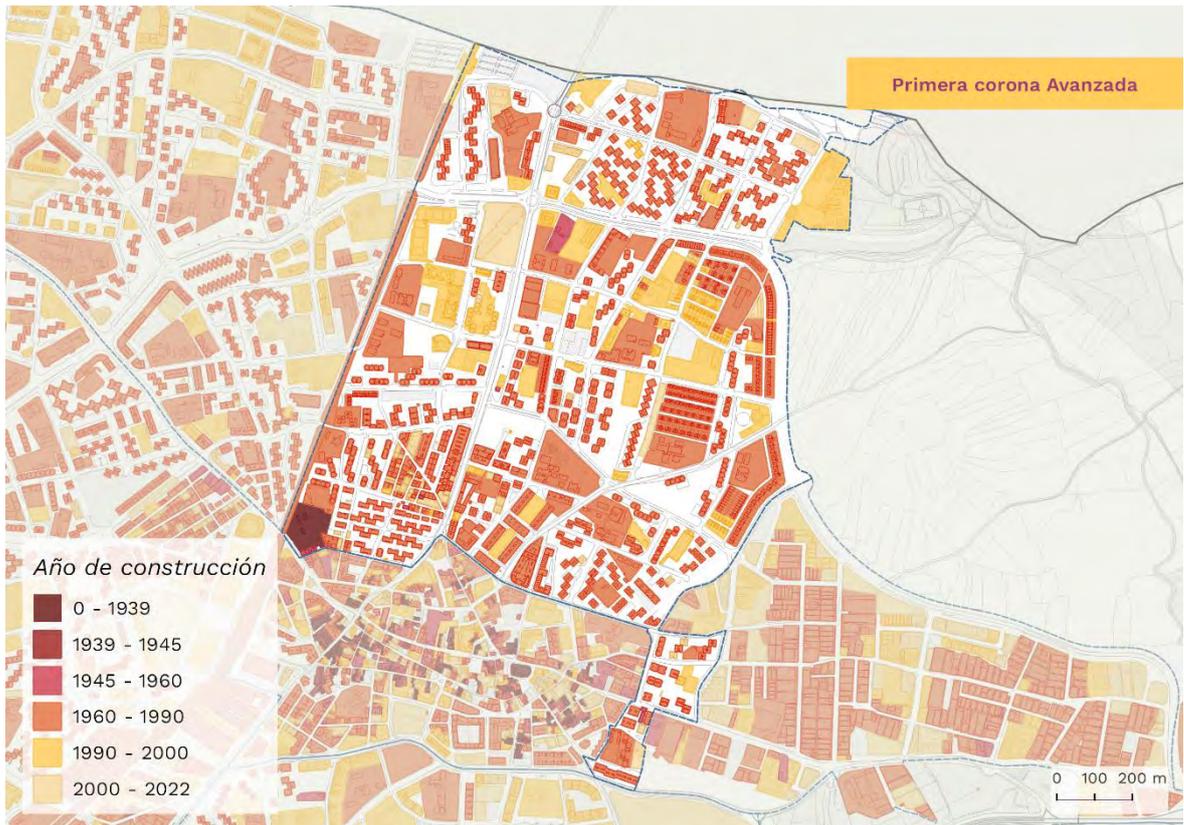


Figura 177: Años de construcción de las edificaciones de La Avanzada.

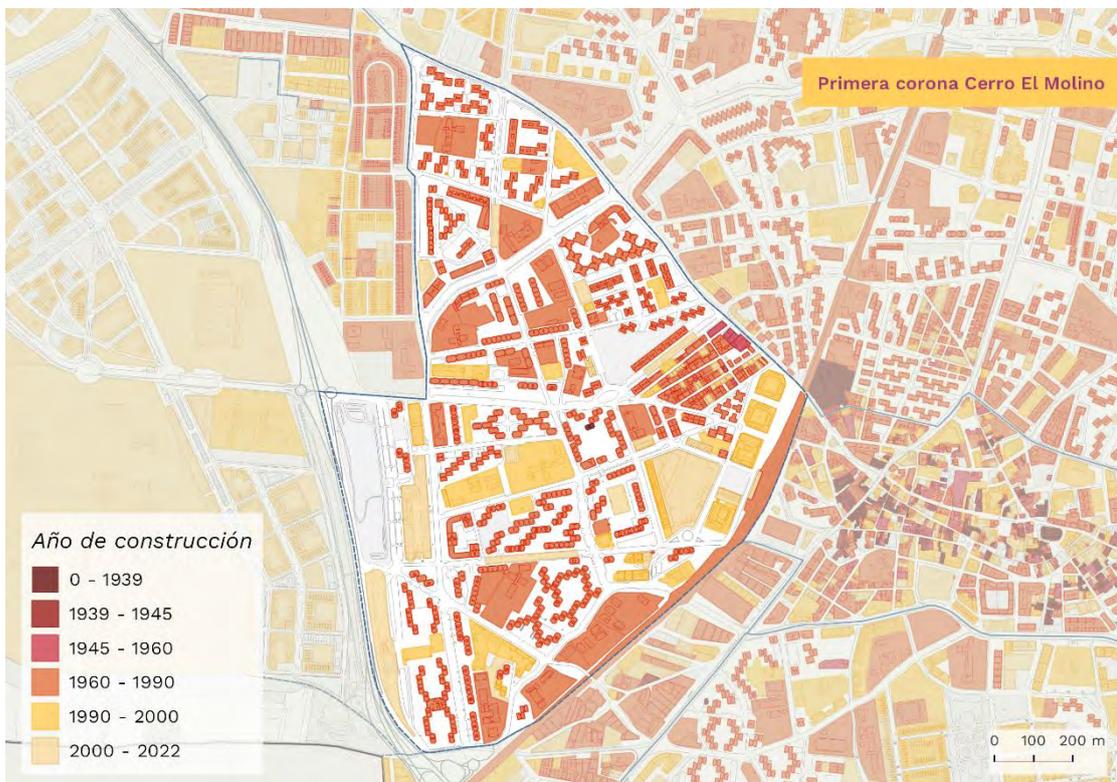


Figura 178: Año de construcción de las edificaciones de Cerro - El Molino.



Figura 179: Años de construcción de las edificaciones del Naranjo – La Serna.

A diferencia de lo expuesto en el caso del casco, estos ámbitos cuentan con una mayor homogeneidad tipológica, estando conformados mayoritariamente por edificaciones en bloque abierto localizadas exentas en la parcela y desarrolladas entre 1960 y 1990. La mayoría de las edificaciones posteriores corresponden no obstante con equipamientos y dotaciones públicas, desarrolladas mayoritariamente en la década de 1990.

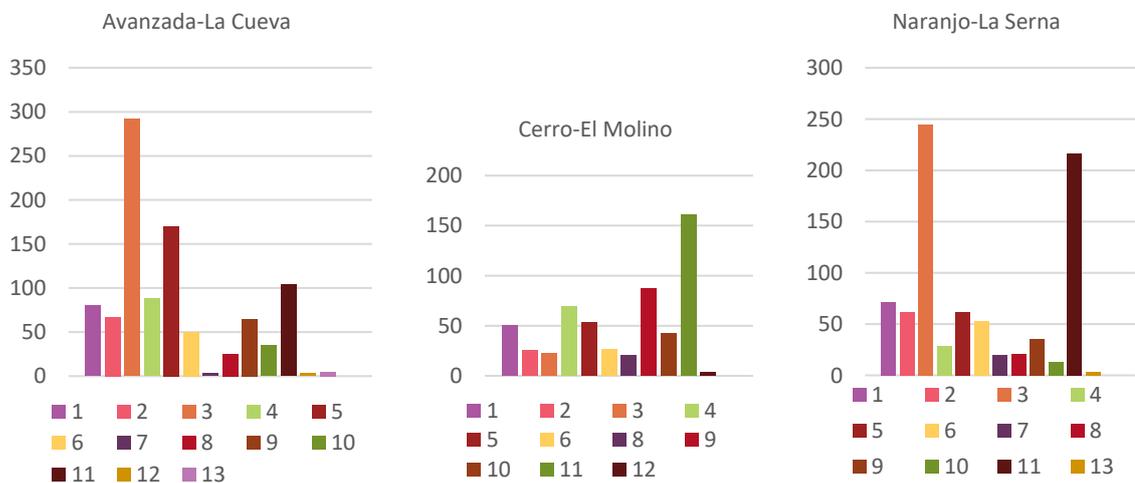


Figura 180: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Avanzada-La Cueva, Cerro-El Molino y El Naranjo –La Serna.

En la distribución de alturas, no obstante, se perciben mayores diferencias, si bien estas derivan de la mayor o menor proporción de zonas de vivienda unifamiliar. Por lo general, las tipologías de bloque abierto oscilan entre las 4-5 alturas en las zonas más próximas al centro (San Andrés, entorno del Ayuntamiento) y las 9-11 alturas, en las edificaciones posteriores.

A nivel de ocupación y superficie edificada, los datos no resultan muy significativos, al estar asociada la parcela catastral a la huella de los bloques. De esta manera, los datos de ocupación presentan resultados en torno al 100% a excepción de las edificaciones unifamiliares y los equipamientos; por su parte, los datos de superficie edificada son un reflejo directo del número de alturas por la forma en que se ocupan la totalidad de las parcelas catastrales.

6.2.3.3. Los Villares

Junto al ámbito de Cerro-El Molino, en la parte más al oeste y con la M-506 como límite, se localiza el barrio de **Los Villares**, con un tejido residencial en el que destaca principalmente la vivienda unifamiliar adosada. Limita en su zona norte con el ámbito homogéneo industrial de Campo Hermoso.



Figura 181: Área Homogénea: Los Villares. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

Se trata de un ámbito de gran homogeneidad, desarrollado entre la segunda mitad de la década de 1980 y la primera mitad de los 90. Cuenta con un crecimiento posterior en la década de 2000, formado por vivienda colectiva localizada junto a la M-506 de entre 6 y 9 alturas.

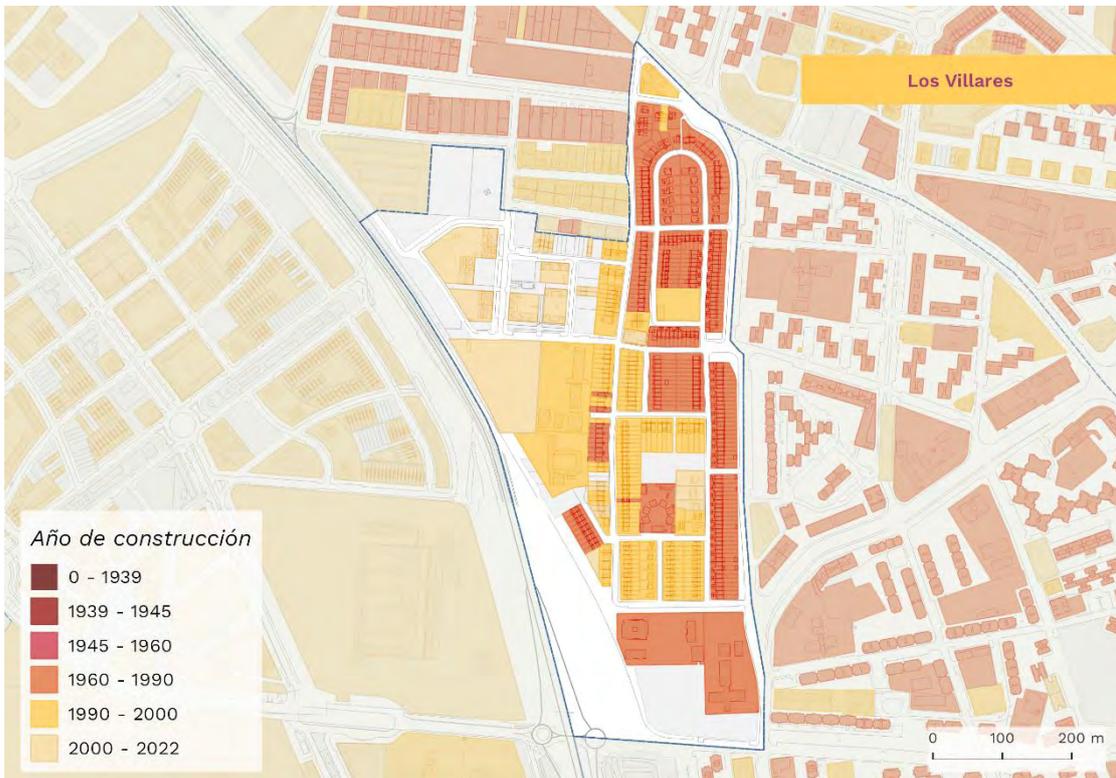


Figura 182: Año de construcción de las edificaciones de Los Villares.

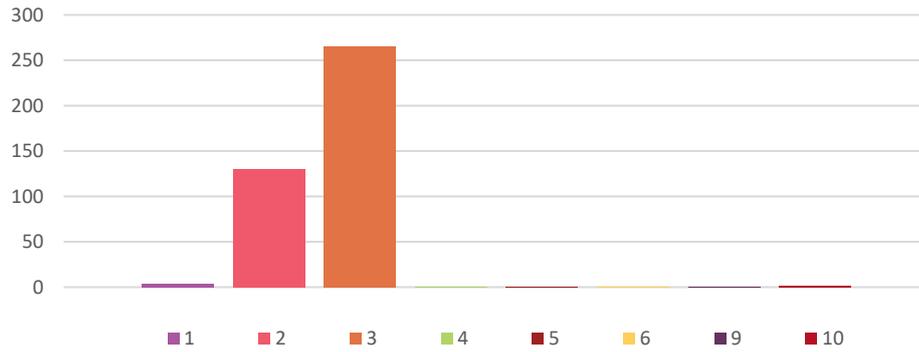


Figura 183: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (en nº de plantas) en los Villares.

El ámbito presenta ocupaciones bajas, por lo general no superiores al 50% de la superficie de parcela y una superficie edificada que oscila entre 0,5 y 1,5 m²c/m²s, siendo predominante entre la superficie edificada entre 0,7 y 1,1 m²c/m²s.



Figura 184: Relación entre la superficie de cubierta y superficie de parcela en Los Villares.



Figura 185: Relación entre la superficie construida y superficie de parcela en Los Villares.

6.2.3.4. El Arroyo-La Fuente

A partir de los años 70 comienza a construirse la zona del **Arroyo**, como crecimiento hacia el sur del casco, separada de las vías del tren por los polígonos industriales de La Estación. El tejido residencial lo componen viviendas en altura en la parte más cercana a estos polígonos y viviendas unifamiliares adosadas. Esta parte de la ciudad goza de grandes parques y espacios libres y hace de borde de la ciudad con la Lagunilla de Valdeserrano.

Se trata de nuevo de un ámbito bastante heterogéneo, en el que su yuxtaponen zonas de bloque abierto con desarrollos posteriores de vivienda unifamiliar y manzana cerrada.



Figura 186: Área Homogénea: El Arroyo – La Fuente. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

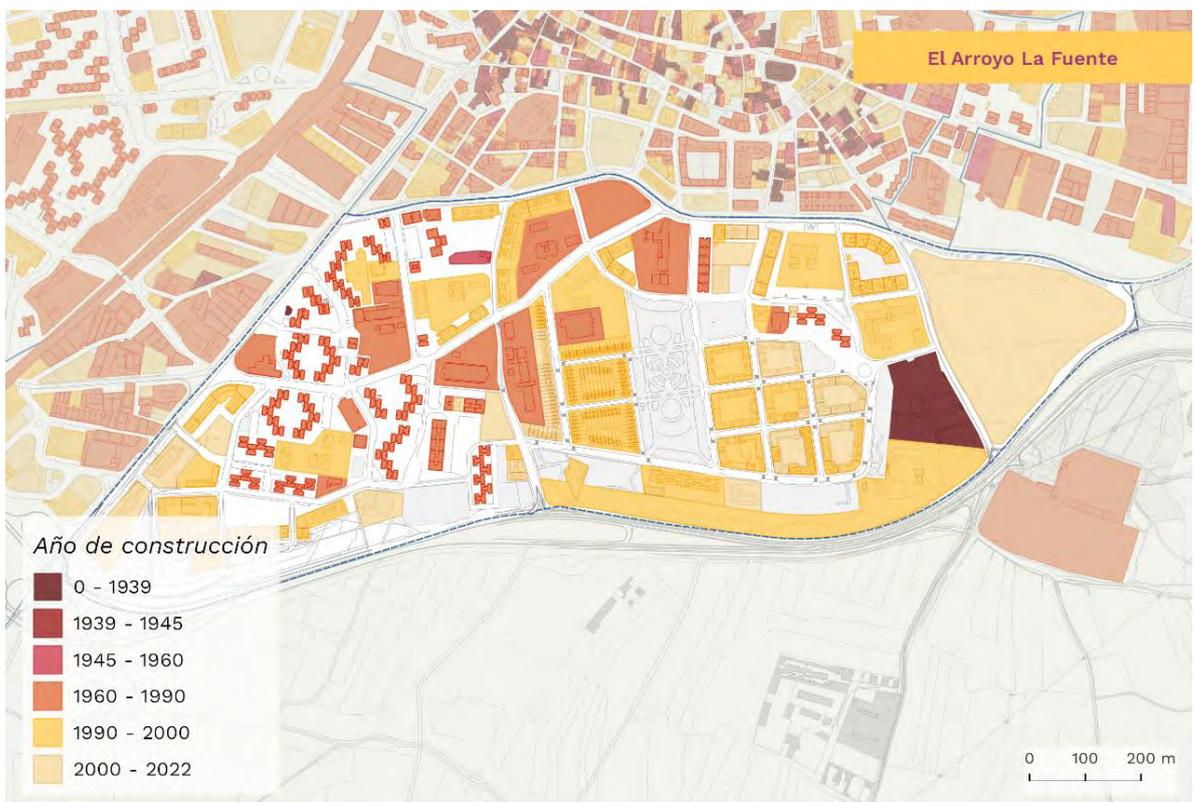


Figura 187: Año de construcción de las edificaciones de La Avanzada.

Así, la edad de la edificación resulta representativa de las tipologías predominantes en los distintos periodos, con las edificaciones de bloque abierto desarrolladas en los 70 y 80 y los posteriores desarrollos de unifamiliares y manzanas cerradas en la década de 1990.

Igualmente, la distribución de alturas muestra desarrollos de mayor altura en la zona de El Arroyo, con bloques entre las 5 y las 11 plantas; tipologías en manzana cerrada, localizadas en el barrio de La Fuente con 4-5 alturas, y viviendas unifamiliares de 2-3 alturas. Entre estas tipologías predominantes se localizan intercalados bloques en H de 6 ó 7 alturas situados mayoritariamente en la zona norte del ámbito, junto a la calle Extremadura.

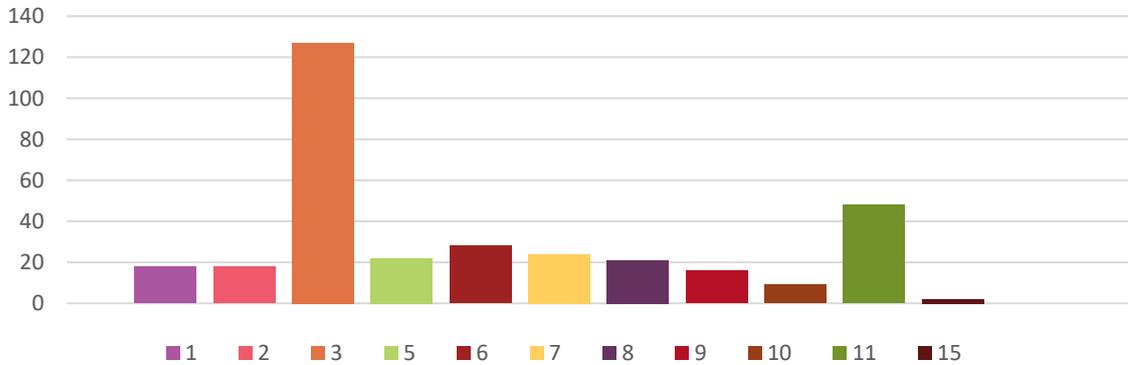


Figura 188: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (en nº de plantas) en Arroyo – La Fuente.

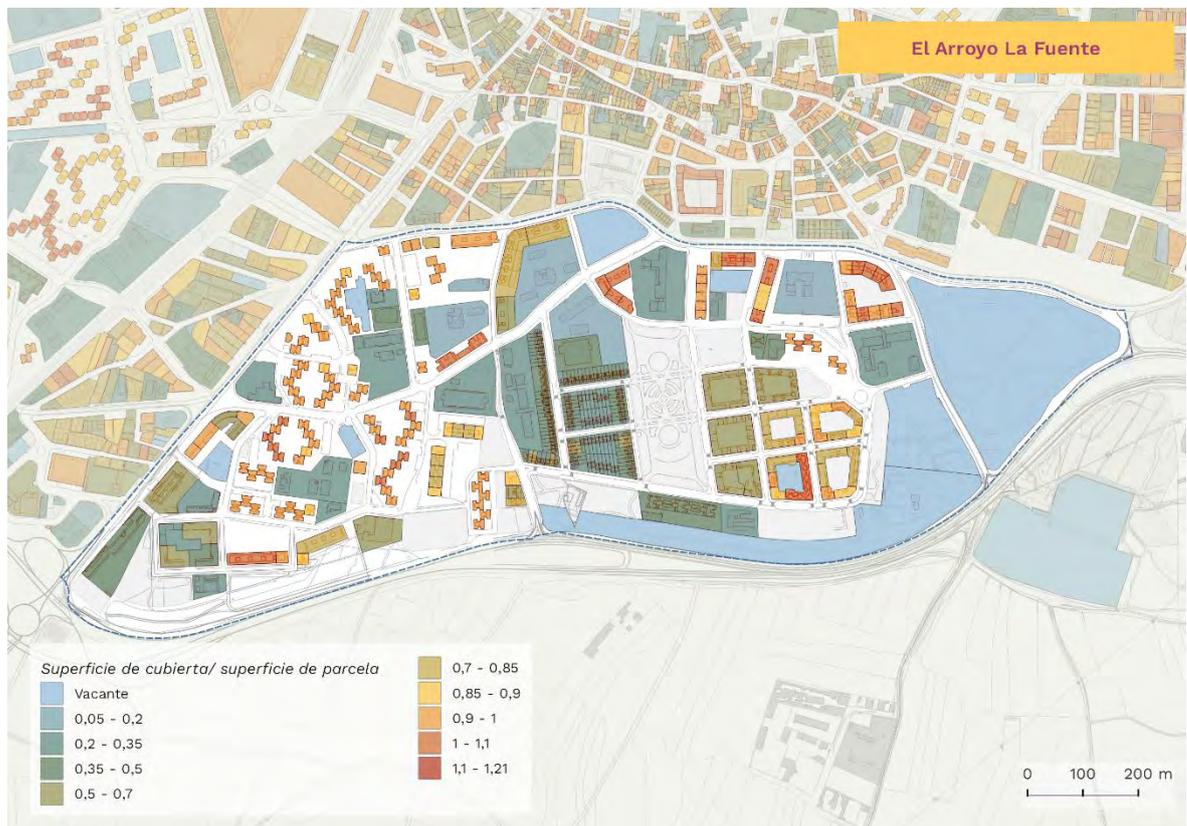


Figura 189: Relación entre la superficie de cubierta y superficie de parcela en El Arroyo – La Fuente.

Se vuelve a dar el caso de construcciones que ocupan la totalidad de parcela catastral y en los que los datos de ocupación y superficie edificada resultan poco significativos; sin embargo en las promociones de manzana cerrada se identifican ocupaciones de entre el 50 y el 70% de parcela y superficies edificadas en torno a 2,5 m²c/m²s, con espacios libres interiores.

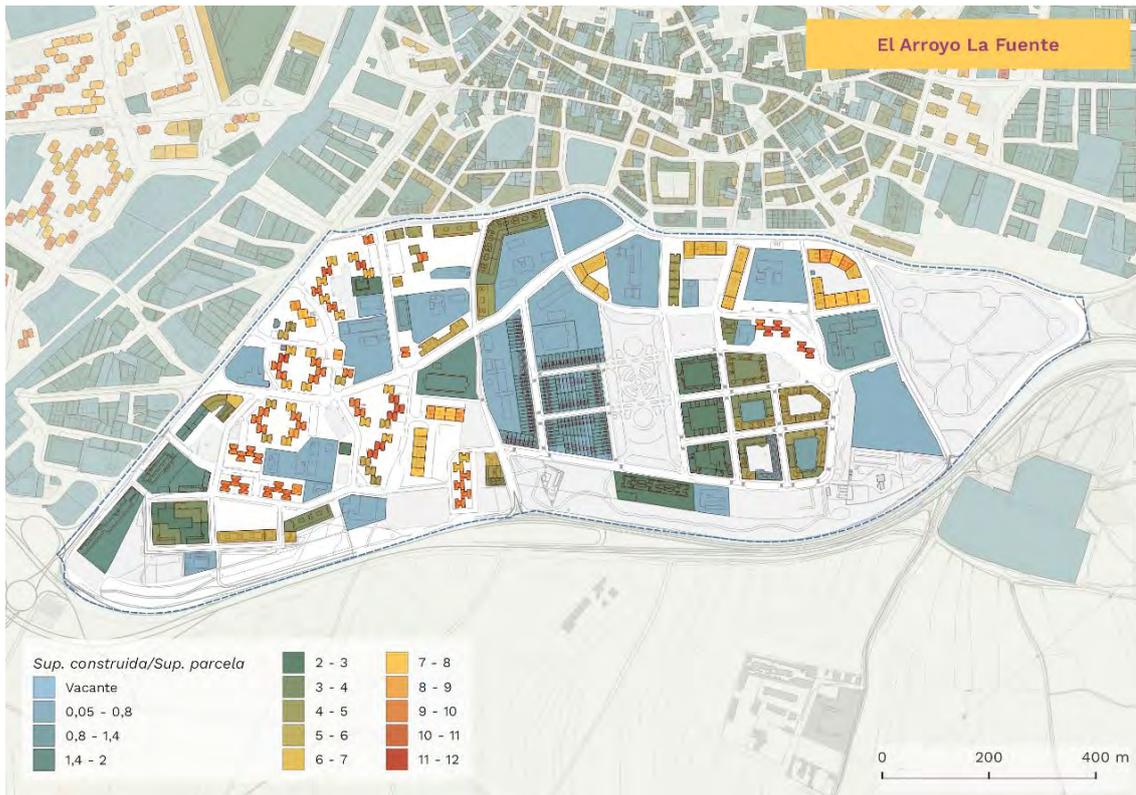


Figura 190: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en El Arroyo – La Fuente.

6.2.3.5. Parque Miraflores

En los años 80 aparece en barrio de **Miraflores**, en la parte más próxima a Móstoles dentro del término municipal de Fuenlabrada. Se trata de un enclave aislado, que funcionalmente tiene una relación más próxima con el municipio de Móstoles al carecer de conexión con Fuenlabrada más allá de la M-506



Figura 191: Área Homogénea: Miraflores. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

El ámbito está conformado por edificaciones de bloque abierto exclusivamente, formadas por bloques en H de entre 6 y 10 alturas. Estas se disponen sobre los espacios libres de manzana en una configuración semejante al resto de barrios de bloque abierto.

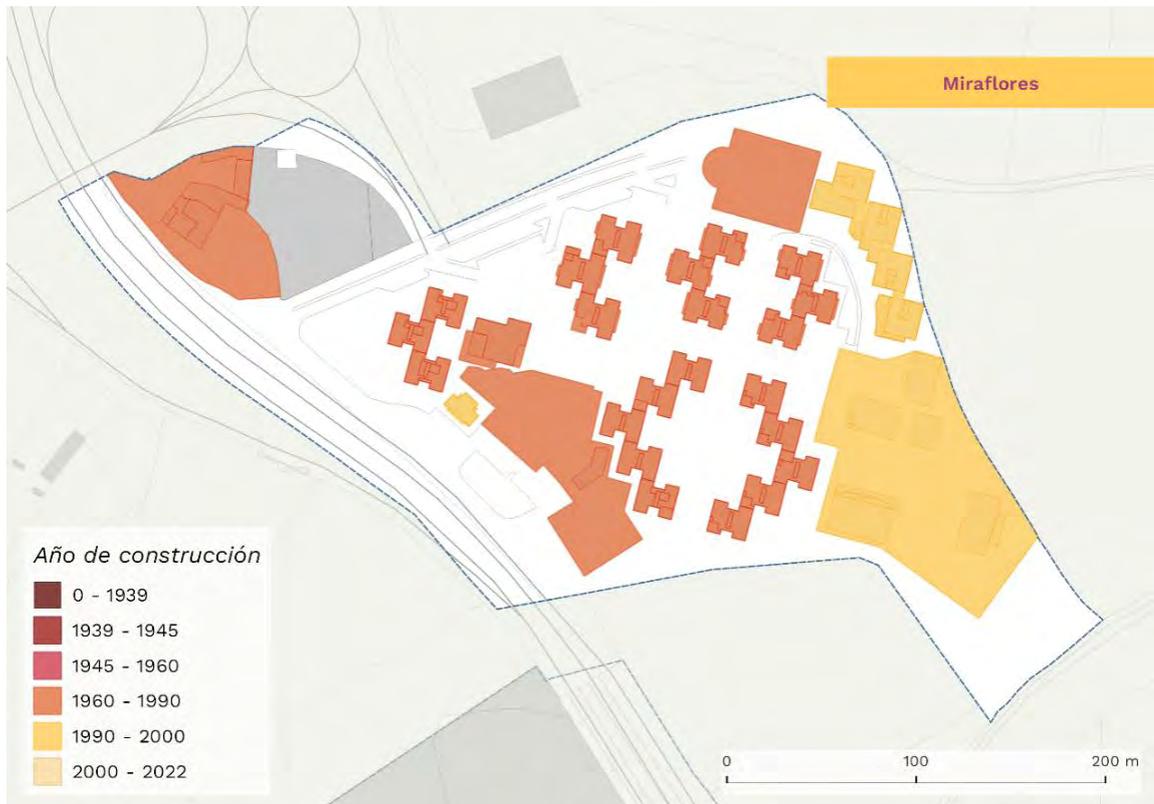


Figura 192: Año de construcción de las edificaciones de Miraflores

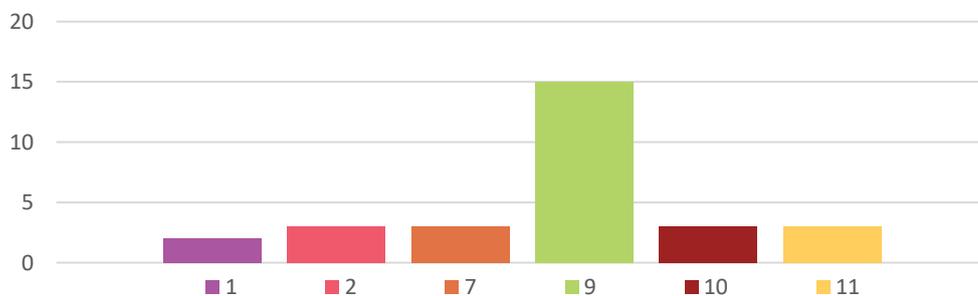


Figura 193: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Miraflores.

Al igual que ocurre en el caso de otros ámbitos de bloque abierto, los datos de ocupación de parcela y superficie edificada resultan poco significativos, al ser un reflejo directo de las alturas de la edificación.

6.2.3.6. Loranca

En la última década del siglo XX se desarrolla un nuevo núcleo deslocalizado, próximo al barrio Miraflores, que conformará el barrio de **Loranca**. Se trata de un tejido predominantemente residencial de parcelas regulares y ordenadas, con construcciones adosadas unifamiliares o bloques en altura. Dentro de este ámbito se integra también la zona de Nuevo Versalles, situada en el extremo sur y sureste, entre Loranca y el Vivero, correspondiente con promociones de bloque abierto semejantes a las de la primera corona.

Fruto del momento de su desarrollo se trata de un barrio con una notable red de espacios libres, entre los que destaca el parque Lago Loranca, así como un anillo verde interior al barrio. Igualmente, en el extremo noreste del ámbito se localiza un equipamiento comercial de grandes dimensiones.



Figura 194: Área Homogénea: Loranca. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

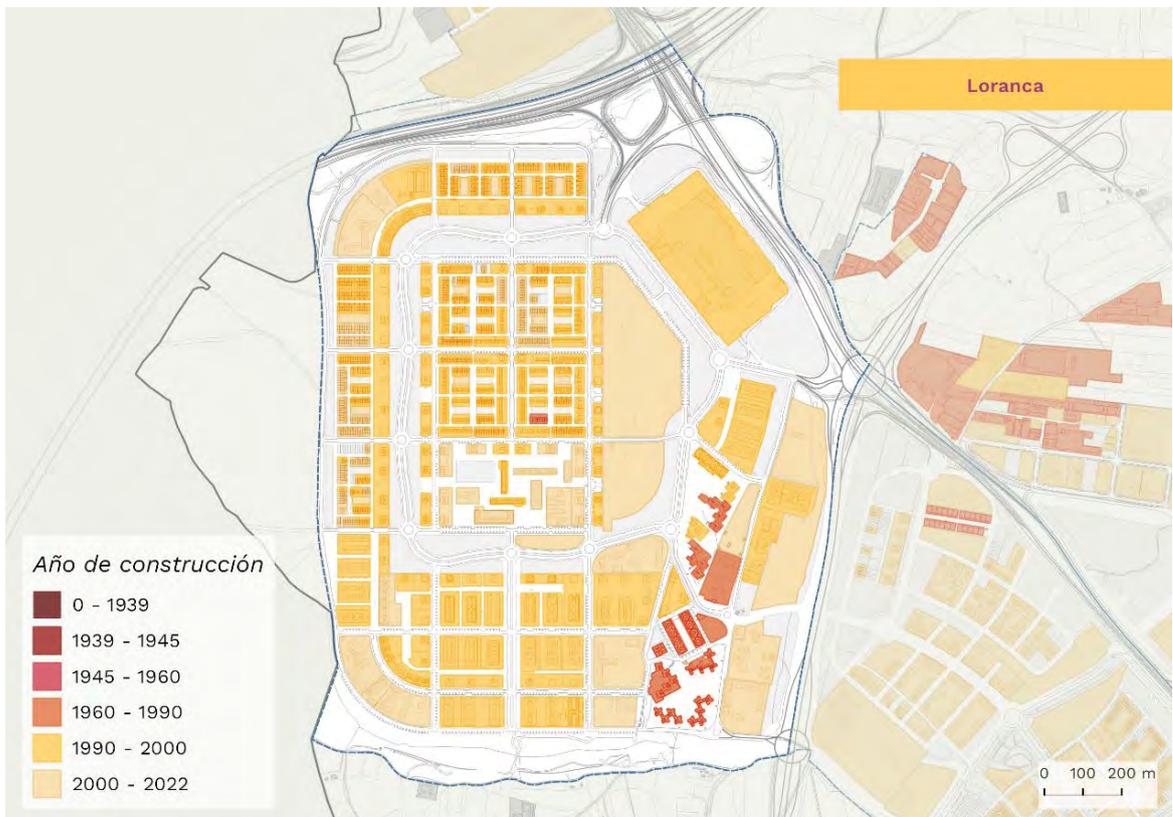


Figura 195: Año de construcción de las edificaciones de Loranca

En este caso la edad de la edificación muestra el proceso de desarrollo del ámbito, con la zona de Nuevo Versalles de edificación de mayor edad y el resto del ámbito, desarrollado en la década de 1990. La tipología predominante es la vivienda unifamiliar pareada, que se localiza en la parte norte del ámbito; las edificaciones

en bloque abierto, por su parte, se localizan en el centro y sur del ámbito con alturas que oscilan entre las 6 y 9 plantas.

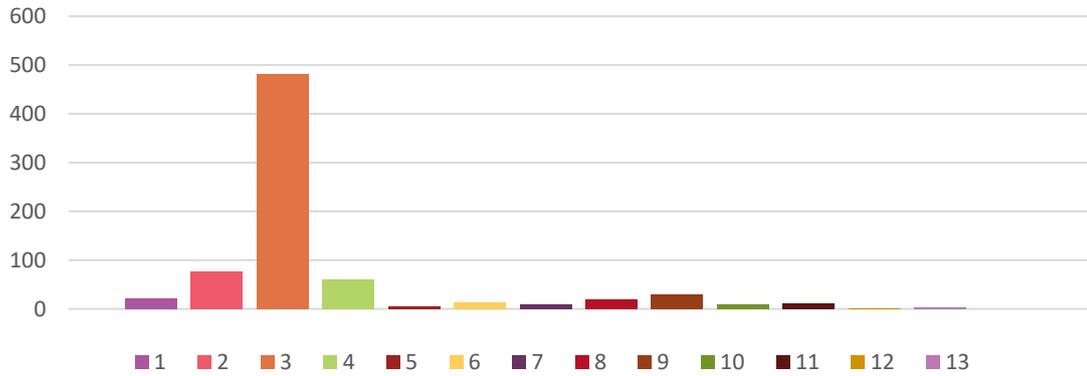


Figura 196: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (en nº de plantas) en Loranca.



Figura 197: Superficie de cubierta por superficie de parcela en Loranca



Figura 198: Superficie construida por superficie de parcela en Loranca

La estructura parcelaria en este caso genera ocupaciones más bajas, al contar las comunidades con espacio libre privado. Así, las ocupaciones en las zonas de bloque abierto oscilan entre el 20% y el 50%, generando un tejido menos compacto. No obstante, la superficie edificada en las zonas de bloque abierto supera los 2mc/m2s.

6.2.3.7. Vivero, Hospital y Universidad

El último crecimiento se localiza junto al **Hospital y la Universidad** y surge en la primera década de los 2000, rellenando el tejido residencial, cosiendo Loranca con el centro. La trama es ordenada y la vivienda unifamiliar adosada en la zona norte limitando con Loranca, mientras que según se aproxima a la zona sur donde se encuentra la Universidad Rey Juan Carlos y el Hospital crecen en altura.

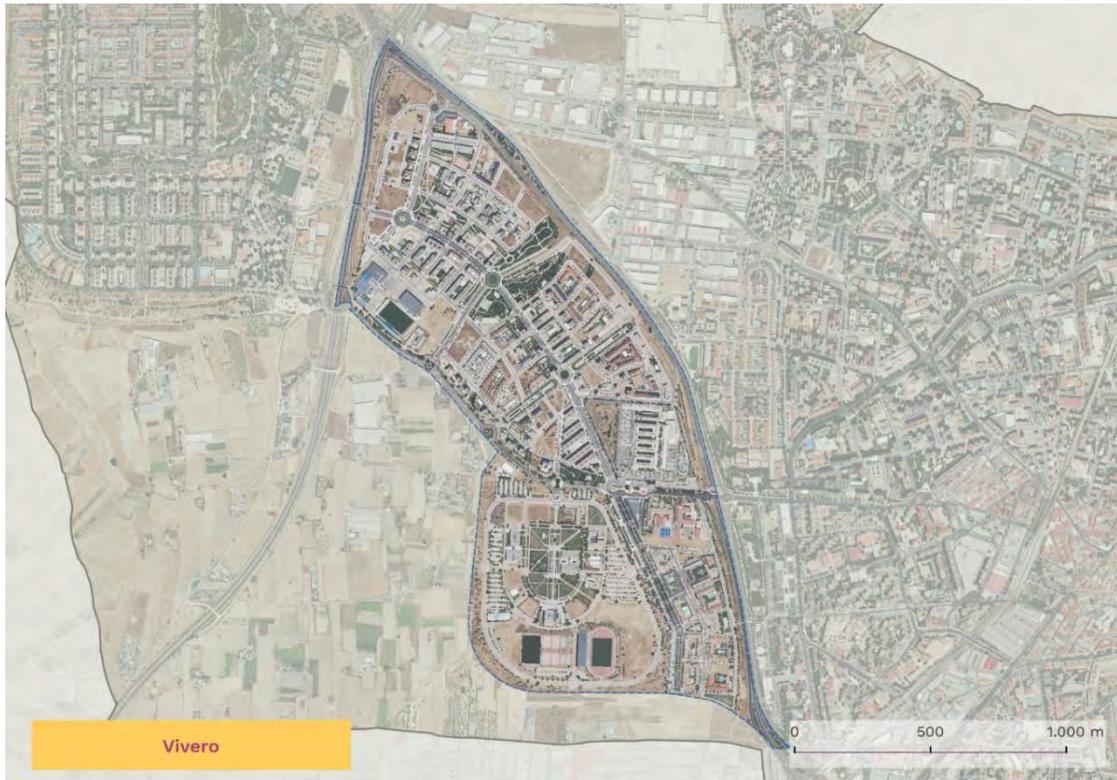


Figura 199: Área Homogénea: Vivero-Hospital-Universidad. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

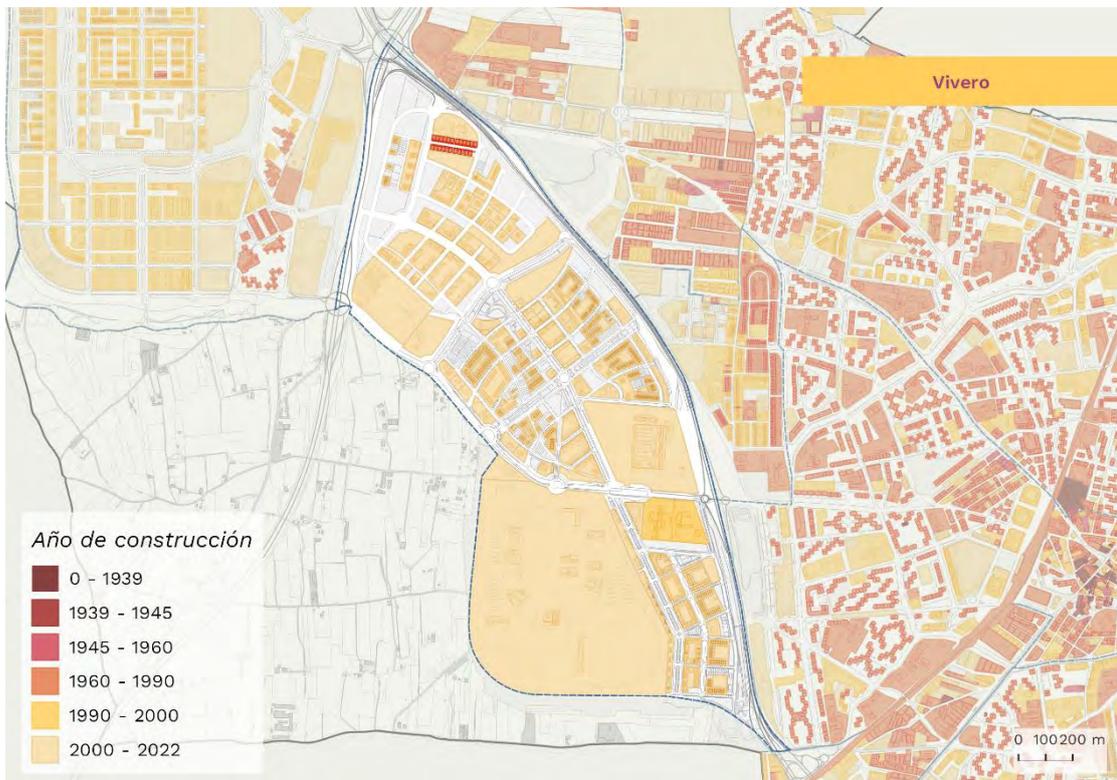


Figura 200: Año de construcción de las edificaciones de la zona

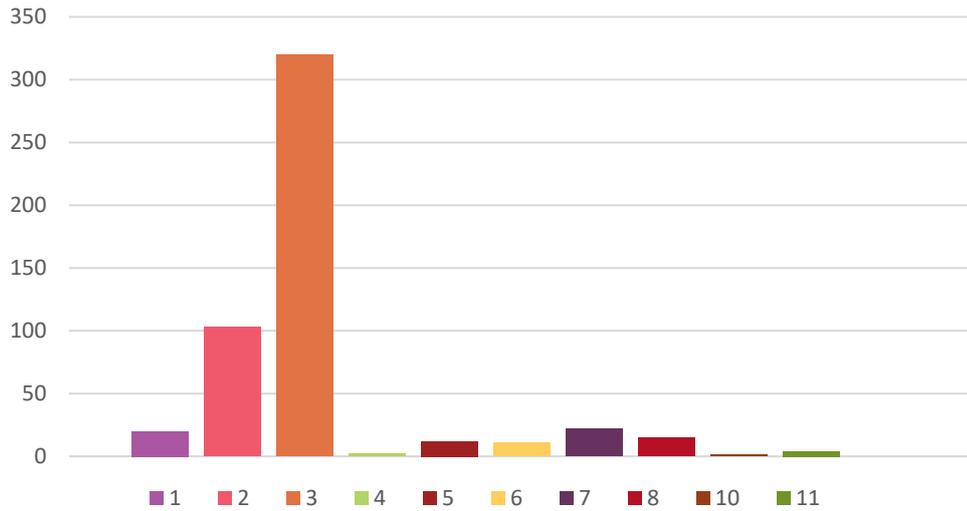


Figura 201: Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (en nº de plantas) en Vivero-Hospital-Universidad.

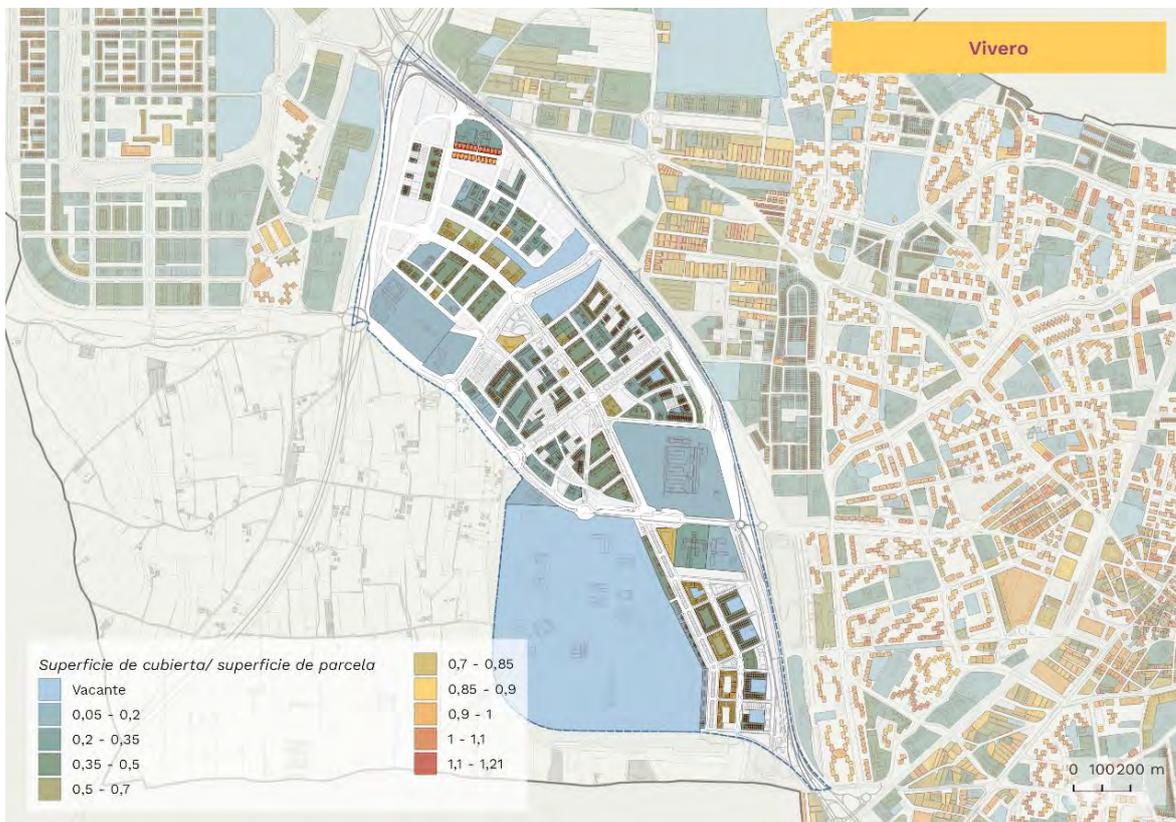


Figura 202: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela.

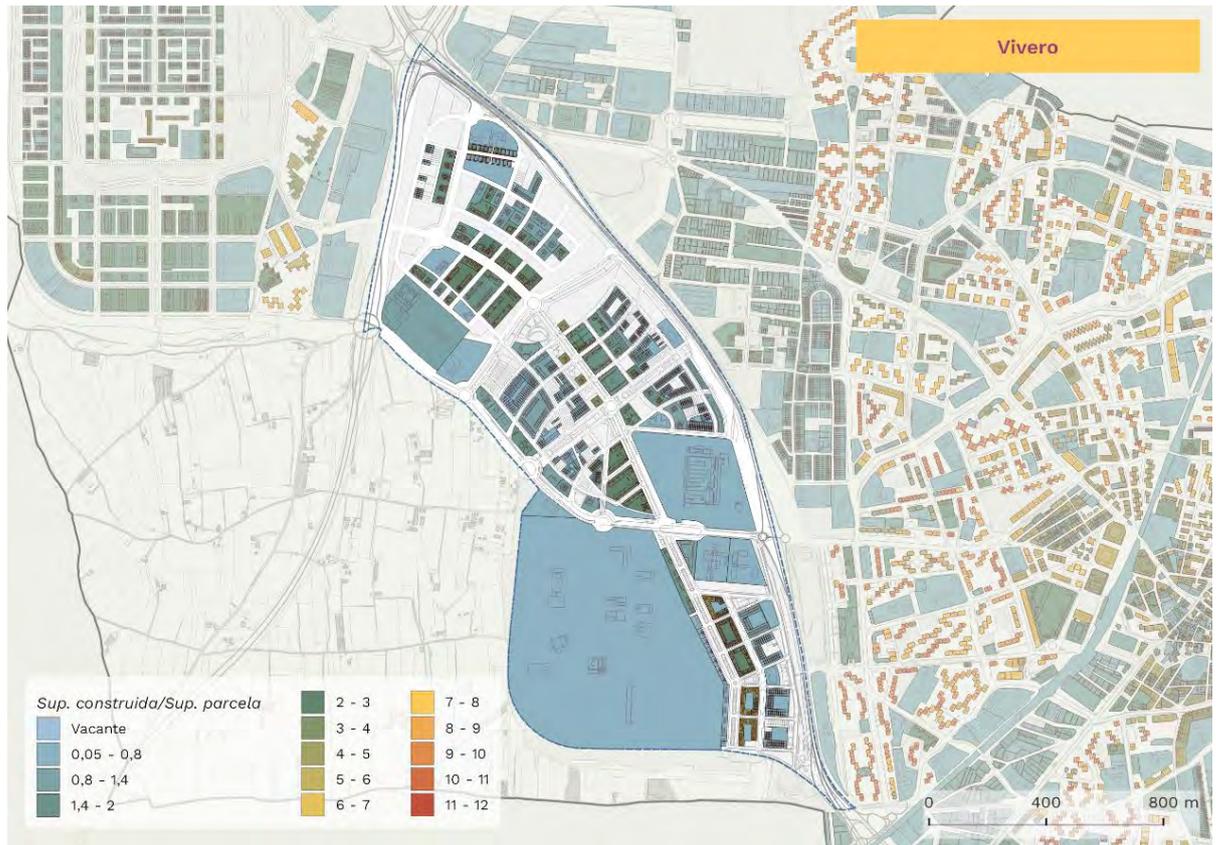


Figura 203: Relación entre superficie construida y superficie de parcela.

Como en otros barrios de construcción reciente, la edificación no acostumbra a ocupar más de la mitad de la superficie disponible de la parcela y la superficie construida en relación a la de parcela no es muy alta. La tipología de vivienda recurrente en estos barrios cuenta con superficie libre privada.

6.3. TEJIDOS INDUSTRIALES

Fuenlabrada es un municipio en el que la industria y la construcción tienen un gran peso en su economía y ocupación de suelo, tanto en relación con el conjunto de España como del Sur Metropolitano. Tanto es así que el 22% de la superficie del término municipal de Fuenlabrada es suelo industrial.

El tejido industrial de la ciudad lo constituyen espacios a menudo obsoletos y en estado deficiente ya que se desarrollaron en su mayoría a partir de procesos irregulares durante la década de 1970 con una baja calidad del espacio urbano, infraestructuras deficientes y una red de dotaciones prácticamente inexistente.



Figura 204: Año de construcción de las edificaciones en las zonas industriales

Los tejidos industriales antiguos de Fuenlabrada proceden en gran parte de parcelaciones informales desarrolladas durante la década de 1970. Tienen gran extensión y presentan las siguientes deficiencias: ocupaciones de parcela muy elevadas y ausencia de espacios libres, problemas de movilidad y aparcamiento, obsolescencia, homogeneidad, especialización en actividades de bajo valor añadido, y parque edificado compuesto por naves de tamaño medio-grande (entre 700 y 1.000m²) con ocupación total de parcela y escasa renovación del mismo. Además, los polígonos presentan los siguientes problemas de manera generalizada:

- Estado de obsolescencia de las infraestructuras de los polígonos e imagen degradada.
- Numerosos edificios se encuentran fuera de ordenación, en especial por ocupar el 100% de la parcela.
- Los numerosos planes de desarrollo y los convenios firmados con anterioridad al Plan General vigente complejizan enormemente la interpretación de las ordenanzas, generando una casuística casi particular para cada parcela.
- Falta de disciplina ambiental y situaciones extendidas de vertidos, especialmente en suelos dependientes de la Comunidad.
- Ocupación de los cortafuegos por construcciones ilegales, vehículos, maquinaria, etc.

En 2015 se aprobó la Modificación Puntual 9 del PGOU99 que afecta a las ordenanzas de uso industrial y que pretende conseguir un mayor esponjamiento de la trama y una renovación más efectiva de las edificaciones, su adaptación a las nuevas demandas del mercado mediante cambios en el régimen de usos permitidos, la incorporación de nuevas tipologías edificatorias (minipolígonos y edificios multiempresariales), la mejora de la imagen y funcionalidad del eje principal del polígono Cobo Calleja (Calle de Manuel Cobo Calleja), y la

obligatoriedad de constituir entidades urbanísticas de conservación y mantenimiento en todos los polígonos (existentes ya en algunos de ellos).

Existe actualmente una alta disponibilidad de suelos para actividades económicas, tanto en ámbitos ya desarrollados y con la urbanización concluida -como El Bañuelo-, como en otros con planeamiento parcial aprobado pero pendientes de desarrollo -como el Centro de Transportes, la ampliación del polígono Sevilla y los PAU 7 y 8 frente a Casbega-. Además, cabe señalar que actualmente no se detecta demanda de nuevo suelo, no tanto por la falta de demanda como tal, sino por la inadecuación de las tipologías de parcelas existentes a las nuevas demandas empresariales, que requieren a menudo piezas de mayor tamaño. En ese sentido, la planificación debería orientarse hacia el desarrollo de estos espacios de acuerdo a las necesidades existentes, así como, en ciertos casos, hacia su rediseño y su integración en los tejidos existentes.

6.3.1. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

A continuación, se describen las características generales de las edificaciones industriales. Pese a que la casuística en edificaciones industriales es muy diversa, en el caso de Fuenlabrada la mayor parte de ellas responden a la tipología de nave tradicional, con una menor presencia de otros tipos como minipolígonos o instalaciones industriales modernas. La mayor parte de las edificaciones que constituyen el tejido de los polígonos industriales con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General se encuentran en lo que las Normas Urbanísticas del mismo definen como situación fuera de ordenanza, esto es que resultan disconformes con las propuestas que el Plan General establece en cuanto a ocupación y posición.

6.3.1.1. Edificación industrial tradicional

A. Nave con ocupación total de la parcela

Se trata de tipología de nave industrial más común en Fuenlabrada, de tamaño medio-grande (entre 700 y 1000 m²), y compuesta de uno o varios módulos de unos 10-20m de crujía y 40-80m de ancho. Se localiza en distintas zonas, como módulos unitarios separados por cortafuegos o como agrupaciones. La normativa exige dejar una separación a linderos laterales de 3m de ancho entre naves para permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Presentan el frente de fachada a la vía pública en uno de sus lados de menor longitud. La altura de cornisa más frecuente se encuentra en torno a los 6 metros.

Desde el punto de vista constructivo, predominan los cerramientos de fábrica de ladrillo, aunque también existen ejemplos de bloque de hormigón, placas prefabricadas o chapa metálica. La cubierta es a dos aguas con caballete perpendicular a la fachada principal y acabado de chapa o fibrocemento.



Figura 205: Ejemplo de naves industriales tradicionales adosadas de 4 y 1 módulo respectivamente separadas por un espacio de cortafuegos de unos 3 m de ancho.

La ocupación de parcela de esta tipología suele ser total o cercana al 100%, lo que obliga a realizar las maniobras de vehículos en la vía pública y en muchos casos no guarda los retranqueos respecto de las

alineaciones exteriores. Casi todas cuentan con una sola planta destinada a labores de producción y de almacenaje, aunque en numerosas ocasiones incluyen una entreplanta en su interior que integra un pequeño espacio para oficinas, por lo que pueden presentar edificabilidades superiores a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. El resultado de esta disposición edificatoria es la colmatación de la superficie de suelo existente en los polígonos que impide el esponjamiento necesario para asegurar un correcto cumplimiento de las condiciones de seguridad y salubridad en las edificaciones y la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas.

B. Nave con patio trasero

Se trata de una tipología poco común en los polígonos. Se encuentran unas pocas edificaciones en el Álamo, todas ellas construidas entre 1975 y 1985. Se componen de parcelas de unos 55 metros de largo y 15 de crujía, donde la edificación ocupa entre el 50-75% de la parcela y el espacio libre se ubica en la parte trasera. Estos patios traseros suelen estar libres de edificaciones anexas, con la aparición de alguna pérgola para los vehículos y sin vegetación. Se encuentran en módulos unitarios o agrupados, respetando la separación a linderos con otras calles. Presentan el frente de fachada a la vía pública en uno de sus lados de menor longitud, opuesta al patio trasero. La altura de cornisa más frecuente se encuentra en torno a los 6 metros. Son naves que constan de dos plantas, generalmente en la mitad de su superficie construida, dejando otra zona de acceso rodado y almacén con doble altura.

Desde el punto de vista constructivo, los cerramientos son de fábrica de ladrillo visto o enfoscado. La cubierta es a dos aguas, acabado de chapa y con caballete perpendicular a la fachada principal, que remata en forma de frontón.

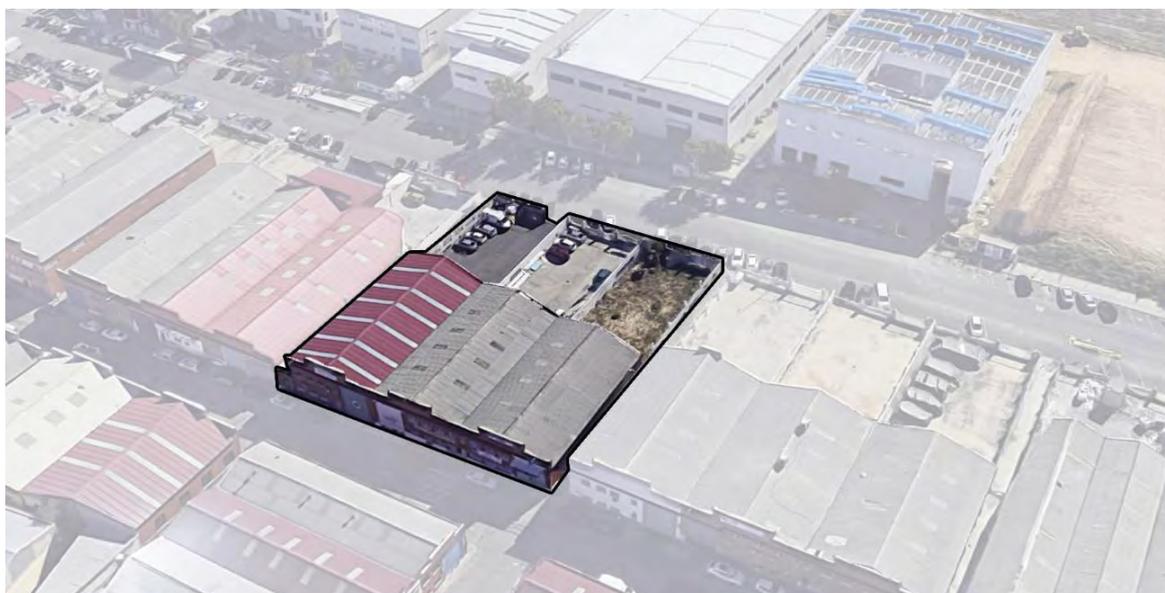


Figura 206: Ejemplo de naves industriales tradicionales con patio trasero.

6.3.1.2. Minipolígonos

En las áreas industriales de Fuenlabrada, especialmente en algunos polígonos, existe un interés cada vez más generalizado de desarrollar complejos inmobiliarios en los que se puedan implantar distintas empresas en un mismo edificio o parcela.

A. Edificios multiempresariales

Se trata de conjuntos edificatorios formados generalmente por naves de pequeño tamaño que se desarrollan de forma modular en una única parcela catastral, bajo un régimen de propiedad única o en división horizontal y con servicios comunes. Esta tipología es aplicable tanto a edificios de nueva construcción como a edificaciones existentes, siempre que sus características se adapten a las condiciones de la normativa urbanística.

Constituyen una tipología propia por sus características singulares, que suelen permitir el desarrollo de actividades de diferente naturaleza (comercial, hostelería, etc.).

Desde el punto de vista constructivo, predominan los cerramientos de fábrica de ladrillo, aunque también existen ejemplos de bloque de hormigón, placas prefabricadas o chapa metálica. La cubierta es a dos aguas con caballete perpendicular a la fachada principal y acabado de chapa o fibrocemento.



Figura 207: Ejemplo de dos edificios multiempresariales. Pese a constituir una sola parcela catastral integran varias actividades en naves adosadas.

B. Industria nido

Se contemplan como operaciones de nueva edificación en las que sobre una única parcela catastral se construyen varios edificios con urbanización interior común. Para poder desarrollar estas promociones es necesario un estudio de detalle. Esta tipología estaba contemplada en el Plan General como "Industria Nido". La construcción de estos mini polígonos ha conllevado, normalmente, la sustitución de la edificación existente y la ejecución de nuevos edificios con unas condiciones de ocupación y de retranqueo a linderos que suponen una disminución en la densidad del tejido industrial.

Desde el punto de vista constructivo cuenta con soluciones más modernas, con cerramientos de hormigón o placas prefabricadas, las cubiertas suelen ser a dos aguas, con orientación variable, poca pendiente, acabado de chapa y ocultas por el pretil de las fachadas.



Figura 208: Ejemplo de minipolígono que contiene varias naves exentas en una sola parcela catastral.

6.3.1.3. Edificación industrial moderna

Desde la aprobación del Plan General en el año 1999, se han producido un fuerte proceso de terciarización de la actividad económica desarrollada en los polígonos industriales fruto de la implantación de empresas vinculadas a la logística, distribución, almacenamiento y comercio al por mayor que han ido sustituyendo las tradicionales actividades de producción y transformación industrial. Esta nueva actividad empresarial que ha llegado a convertirse en predominante en algunas zonas del tejido industrial requiere unas tipologías y condiciones de usos que no se corresponden de manera adecuada con las edificaciones existentes.

Esto hace que las edificaciones más recientes se hayan formalizado de acuerdo a las necesidades actuales de los usos industriales, por lo que generalmente no comparten medianeras con las edificaciones colindantes y se ubican en parcelas superiores a 1.000 m². Si bien muchas de ellas se implantan en parcelas de tamaño moderado, en algunos casos, especialmente en relación con actividades logísticas, estas naves se encuentran acompañadas de una gran superficie libre para el acopio de mercancías.

Esta tipología se caracteriza por su diversidad tanto desde el punto de vista constructivo como formal, dando lugar, en muchos casos, a edificaciones singulares.



Figura 209: Ejemplo de nave industrial moderna de dos plantas y tamaño moderado.



Figura 210: Ejemplo de nave industrial moderna de uso logístico y grandes dimensiones en el polígono Calfersa.

6.3.1.4. Grandes complejos Industriales

Se trata de una tipología distinta debido al gran tamaño de parcela, entre los 15.000 m² y los 25.000 m², ocupado por una única empresa. Esta tipología se caracteriza por su diversidad, que responde directamente a las necesidades de la actividad que realiza. En general se trata de conjuntos heterogéneos, con naves de distintas alturas y proporciones que varían con su funcionalidad, sin poder establecer unas condiciones arquitectónicas que definan la tipología.

Sin embargo, se puede establecer una distinción entre las naves construidas antes de la aprobación del Plan General de 1999, cuya colmatación de parcela es mayor y sus espacios de circulación interior casi inexistentes, y aquellas más modernas, en las que existe una urbanización interior de la parcela y se respeta la separación a linderos.



Figura 211: Quesería Entrepinares, ejemplo de gran complejo industrial de 1977.



Figura 212: International paper, ejemplo de gran complejo industrial moderno, construido en 2006.

6.3.2. CLASIFICACIÓN ACTUAL DE LOS POLÍGONOS

Los polígonos industriales de Fuenlabrada se localizan principalmente al sureste y al noroeste del núcleo urbano, con la excepción del polígono de la estación, ubicado en dirección suroeste partiendo desde el centro de la ciudad. Es muy importante la relación de estos tejidos industriales con los residenciales ya que se entrelazan en el término municipal. Los polígonos de Cobo Calleja son los más alejados de los núcleos residenciales, pero encontramos los polígonos de la Avenida de la Hispanidad, Los Naranjos y La Estación contiguos y en ocasiones insertos en la trama residencial.

La clasificación actual de los polígonos industriales se divide en 41 recintos diferentes, aunque la mayoría de ellos son contiguos y funcionalmente constituyen conjuntos más grandes.

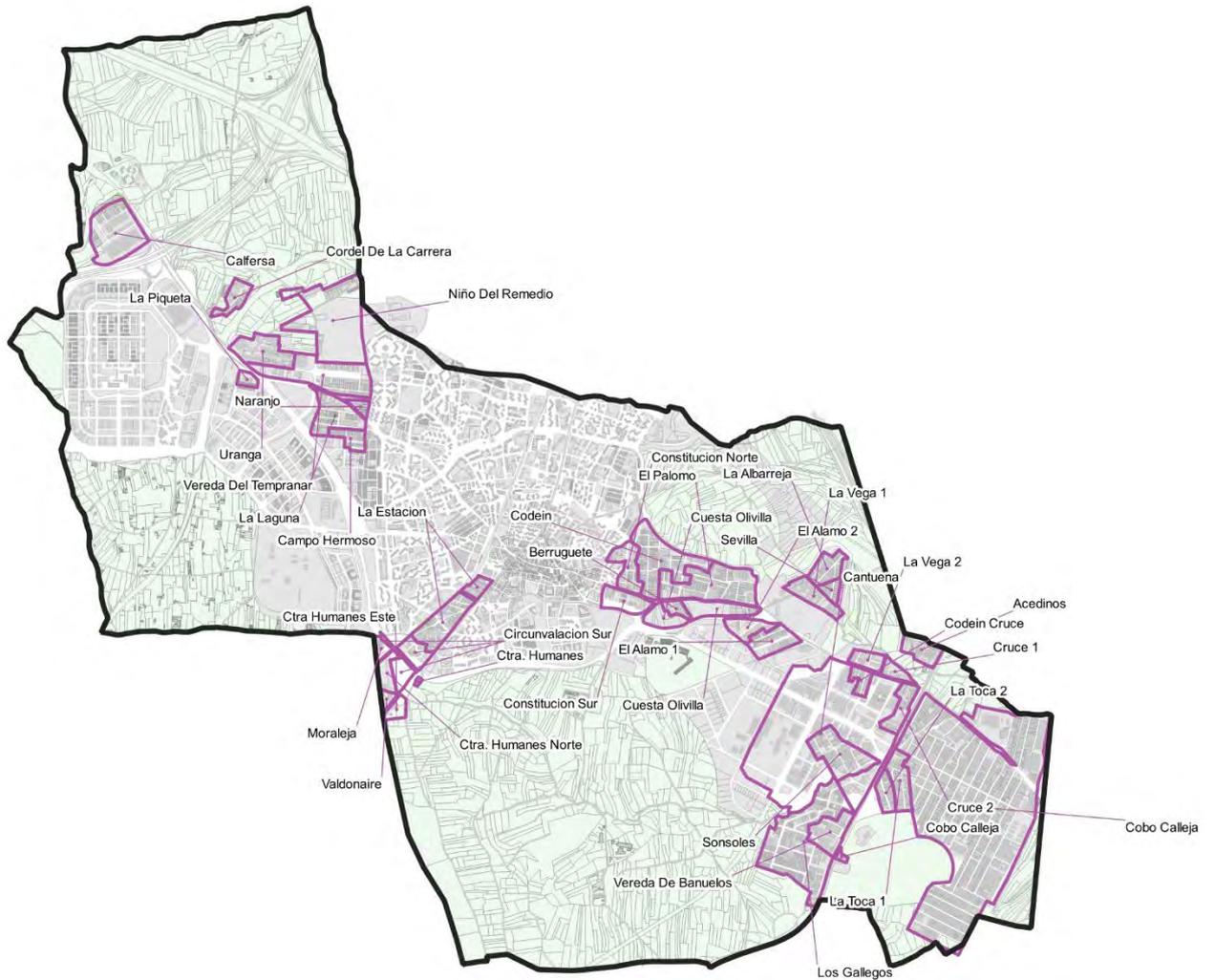


Figura 213: Delimitación de los polígonos industriales. Fuente: elaboración propia.

6.3.3. ANÁLISIS POR ÁMBITOS HOMOGÉNEOS

A la hora de analizar los polígonos industriales se ha optado por agruparlos en ámbitos más amplios que constituyen entidades funcionales con límites claros. A diferencia de los ámbitos residenciales, estos cuentan con mayor diversidad tipológica, al tratarse a menudo de tramas yuxtapuestas y en continuidad.

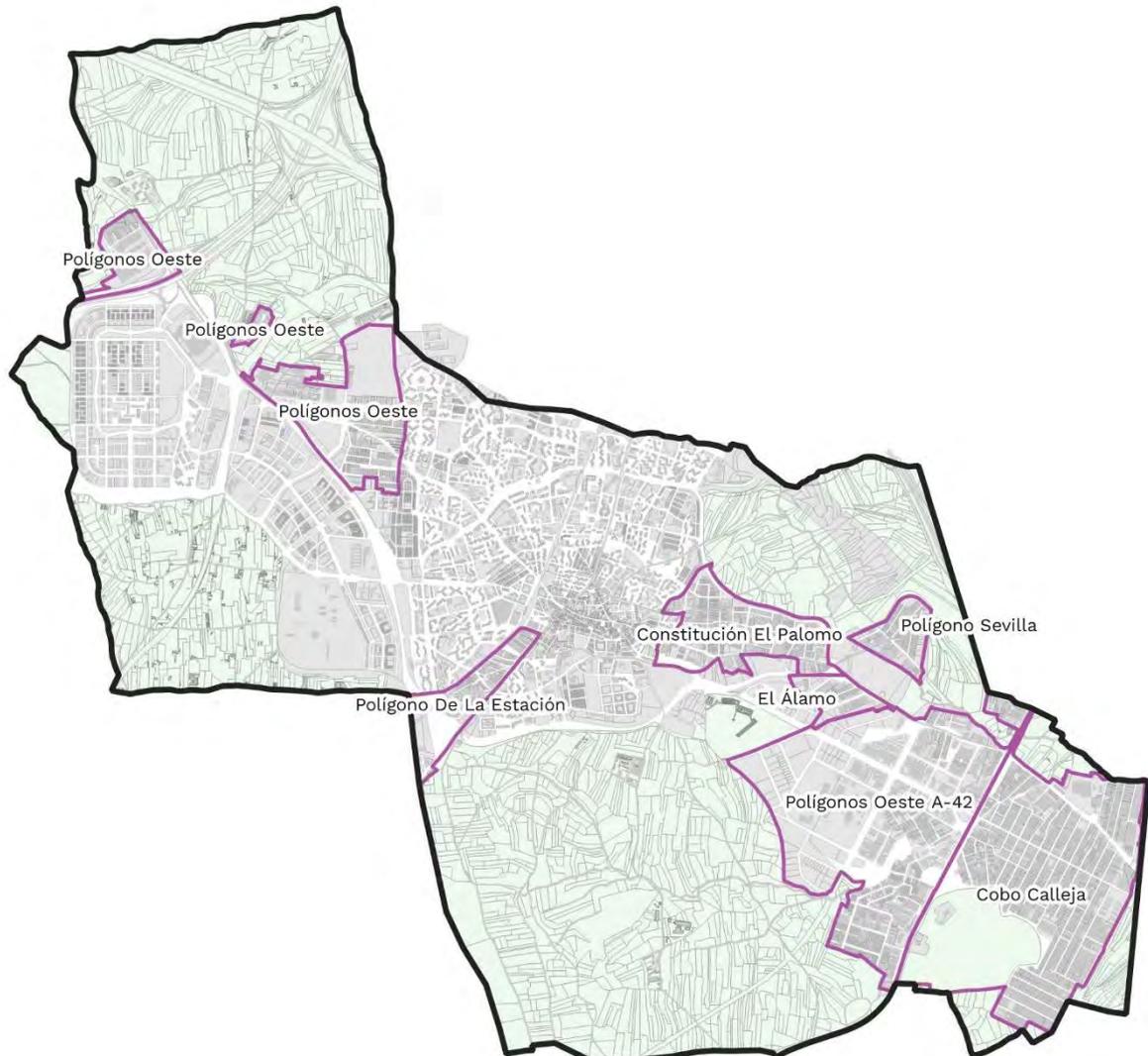


Figura 214: Ámbitos homogéneos industriales

Para realizar el análisis de los polígonos industriales se han estudiado los parámetros de superficie construida y ocupación de parcela mediante datos de Catastro. De este modo se podrá comparar la realidad construida con los parámetros de planeamiento de manera agregada, identificando áreas donde se produzcan divergencias entre el planeamiento y la realidad existente.

6.3.3.1. Polígonos Oeste

Lo componen los polígonos de Calfersa, Cordel de la Carrera, Niño del Remedio, Uranga, Vereda del Tempranar, Naranjo, la Piqueta, la Laguna y Campohermoso.

Mientras que los polígonos de Calfersa y el cordel de la Carrera se configuran como piezas aisladas vinculadas a las autopistas M-506, R-5 y M-407, el resto de los polígonos de esta área forman un conjunto cuyo borde oriental es contiguo a la trama residencial del barrio del Naranjo-La Serna.

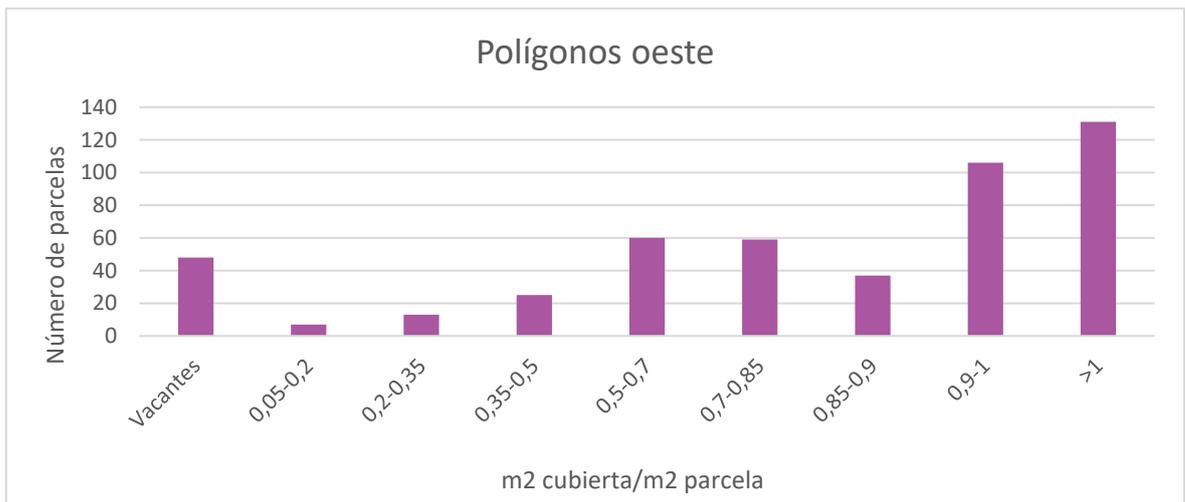


Figura 215: Relación entre la superficie de cubierta y superficie de parcela en los polígonos Oeste.

Las ocupaciones de parcela en este ámbito varían mucho de un polígono a otro, siendo el Cordel de la Carrera, Laguna y Campo Hermoso los que presentan ocupaciones más altas, situándose entre el 70% y el 100% en la mayoría de las parcelas, debido a que la tipología predominante es la de nave tradicional con ocupación total de parcela. Por otro lado, en el resto de los polígonos la ocupación es algo más baja, ya que se mezclan tejidos industriales tradicionales con otros más modernos, con ocupaciones de parcela menores.

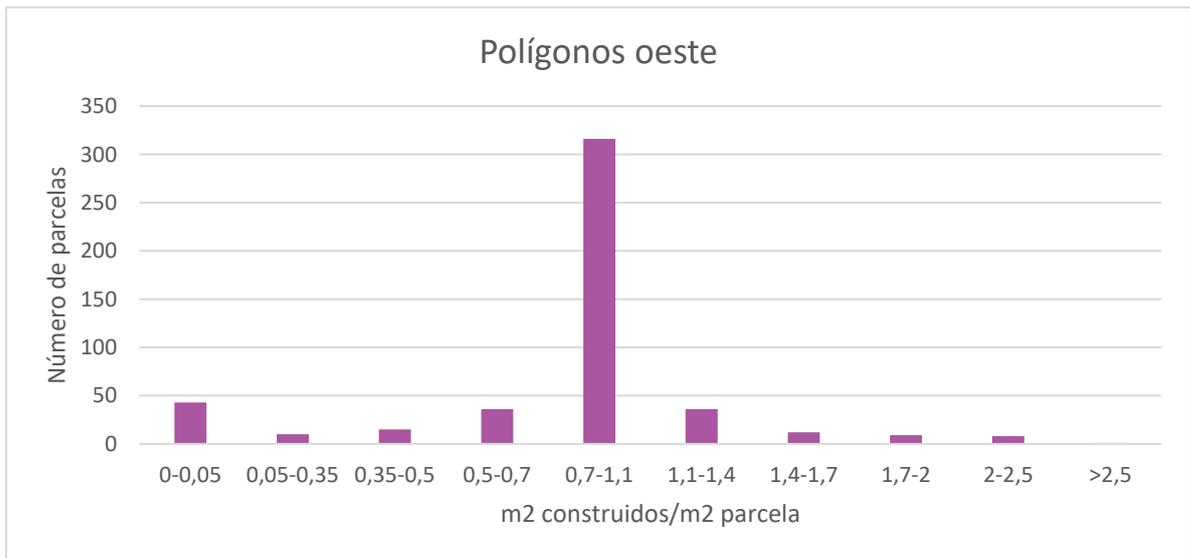
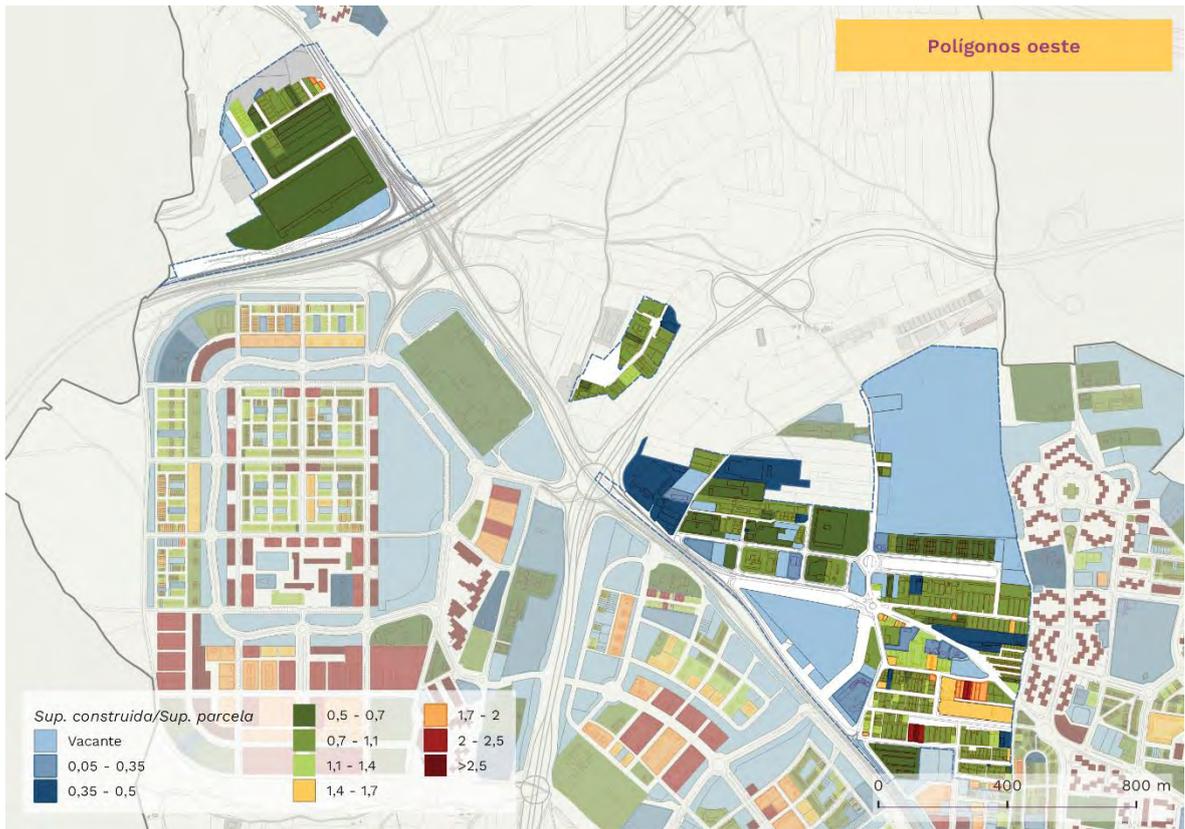


Figura 216: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en los polígonos Oeste.

La edificabilidad de la gran mayoría de parcelas del ámbito se sitúa entre los 0,7 m²c/m²s y los 1,4 m²c/m²s aunque también existen parcelas por encima y por debajo de este rango.

6.3.3.2. Polígono de la estación

Aunque se toma el nombre del polígono más grande para referirse a este ámbito, también se incluyen aquí los polígonos de Circunvalación Sur, Carretera de Humanes, Carretera de Humanes norte, Carretera de Humanes este, Moraleja y Valdonaire. Se trata de un área industrial que ha quedado inserta en el tejido residencial, ya que surgió al tiempo que lo hacían los barrios de bloque abierto de los alrededores. Su nivel de obsolescencia lo hace susceptible de actuaciones de renovación, especialmente en las zonas más próximas a la estación de tren.

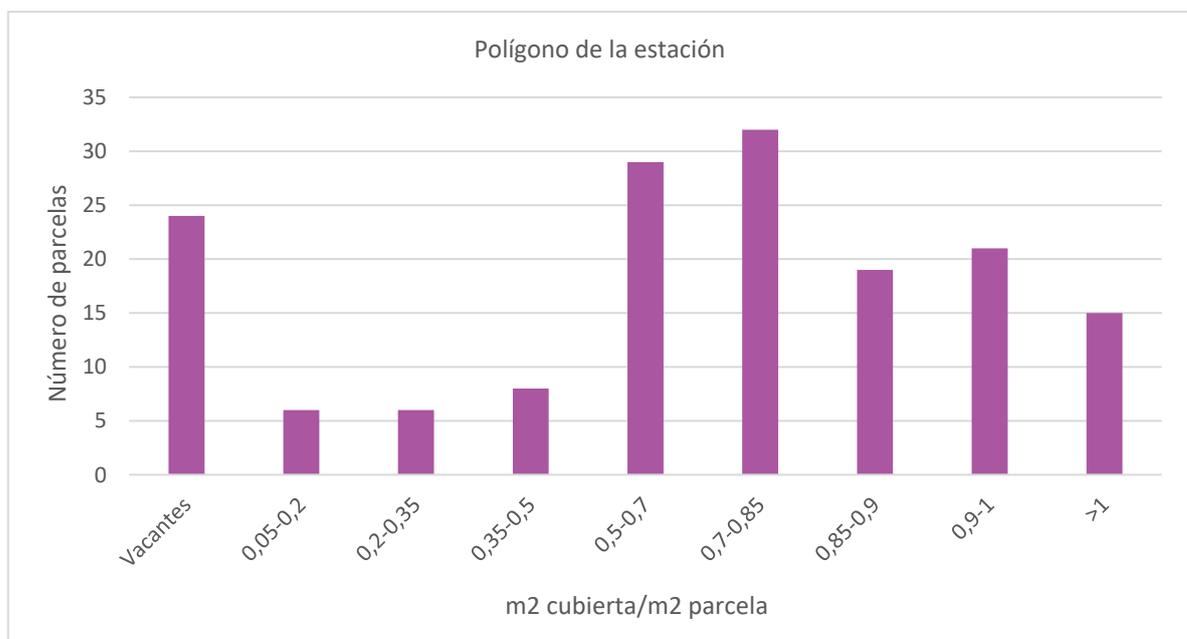
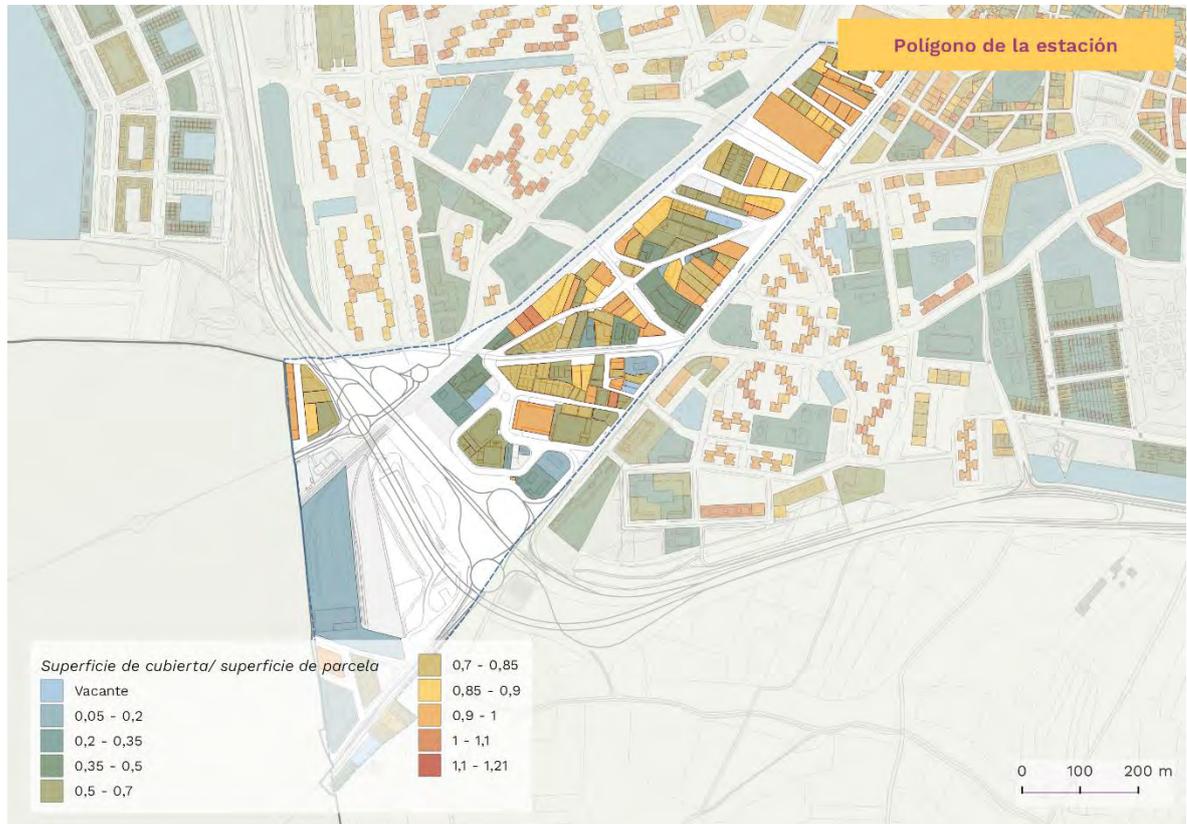


Figura 217: Relación entre la superficie de cubierta y superficie de parcela en el polígono de la Estación

La ocupación de parcela de las parcelas del polígono es muy variable debido a la gran heterogeneidad de geometrías de parcela y tipologías edificatorias que contiene, aunque los valores más frecuentes se sitúan entre el 50% y el 100%.

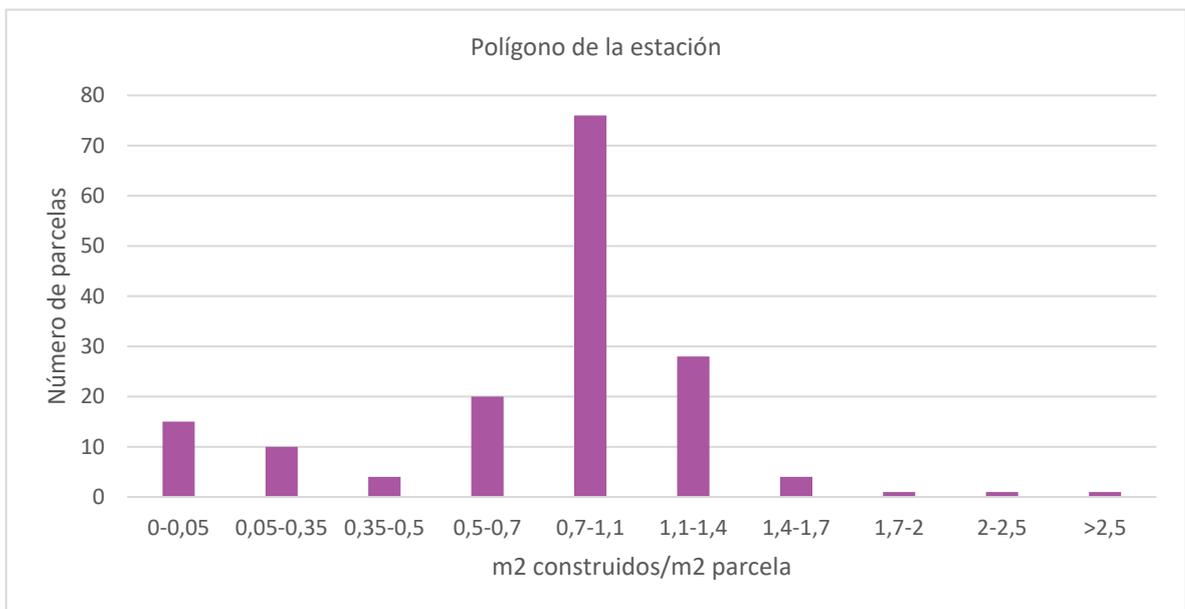
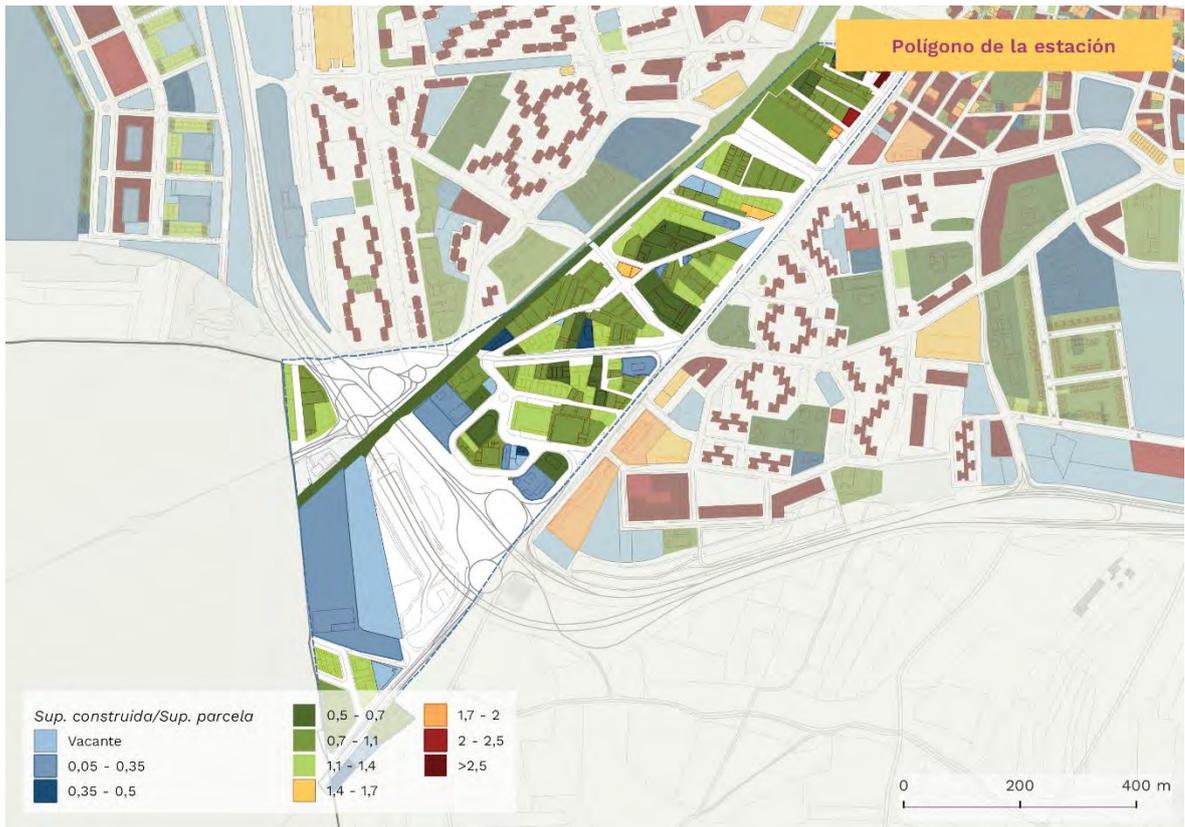


Figura 218: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en el polígono de la estación.

La relación entre superficie construida y de parcela en el ámbito se sitúa en la mayoría de los casos entre los 0,7 m²c/m²s y los 1,1 m²c/m²s aunque también son frecuentes los valores entre 0,5 y 0,7 y entre 1,1 y 1,4. Resulta llamativa la relativa homogeneidad de valores de edificabilidad en comparación con los de ocupación, mucho más variables.

6.3.3.3. Constitución-El Palomo

El ámbito lo componen los polígonos de Constitución Norte y Sur, Codein, Berruete, el Palomo y Cuesta Olivilla. Se trata de un área industrial compuesta principalmente por naves tradicionales al norte de la M-506 y conectado con la M-50 a través de la avenida de la Hispanidad. Surgido durante los años 70, se ha ido colmatando con los años, aunque siguiendo la tipología tradicional.

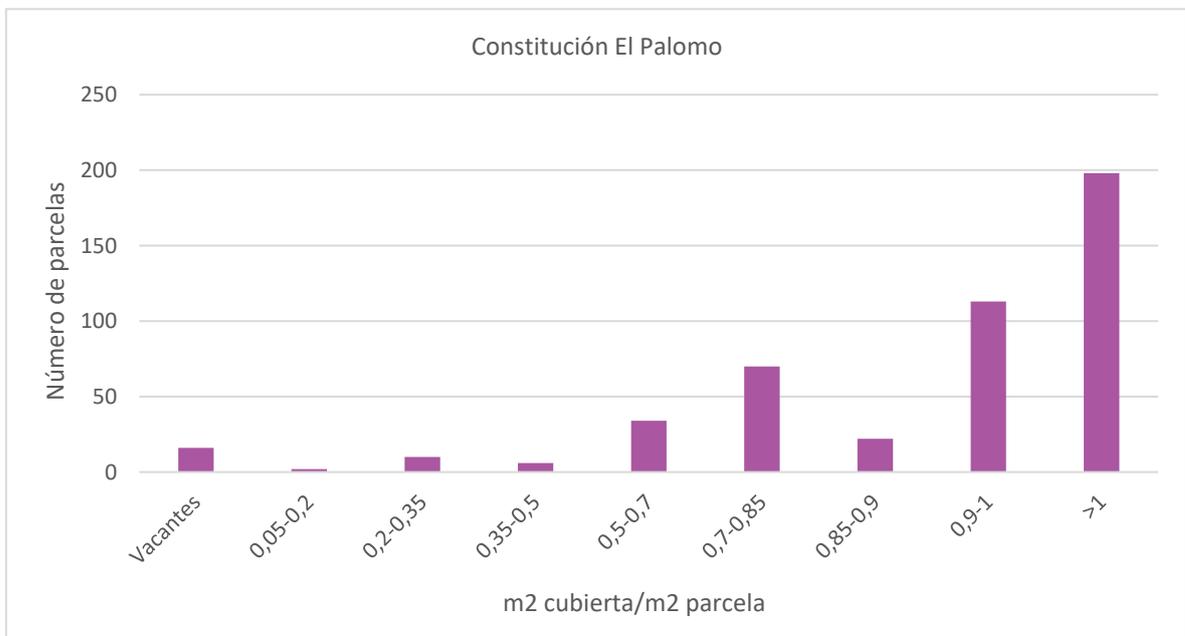
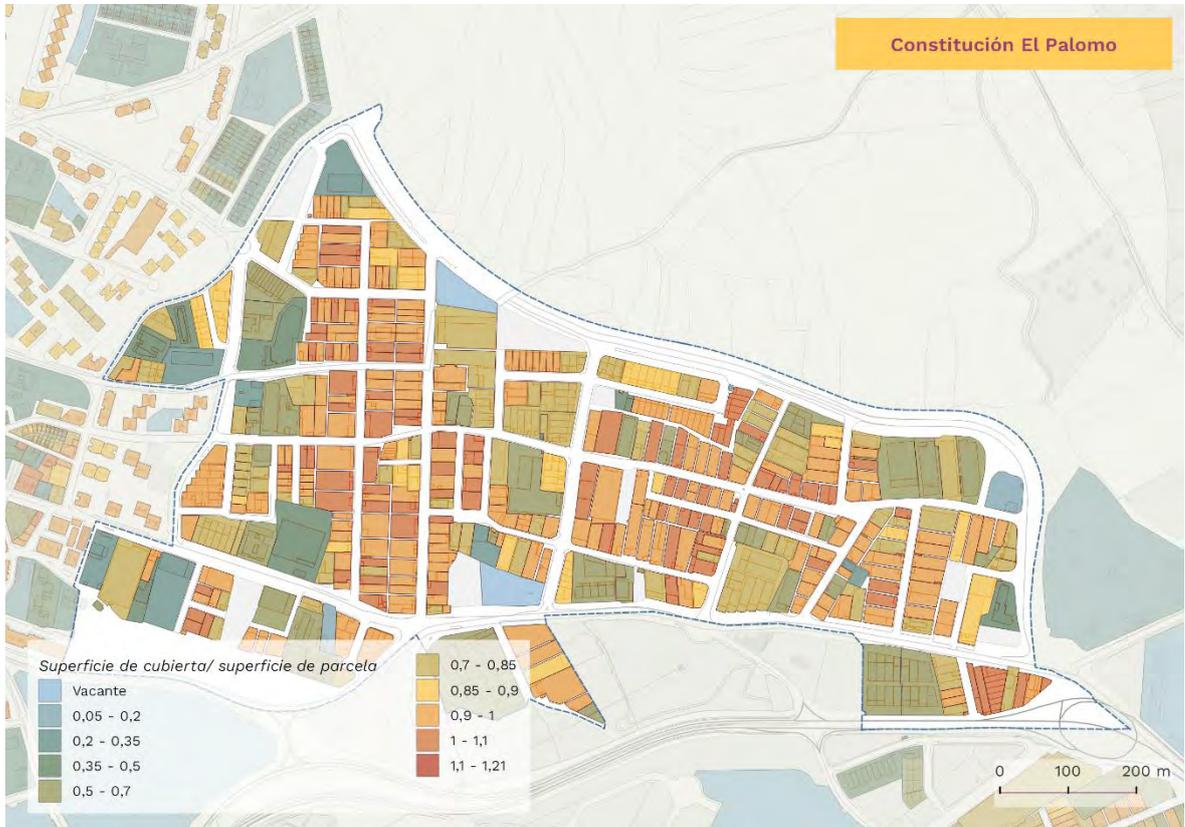


Figura 219: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela en Constitución-El Palomo.

La tipología predominante en estos polígonos es la de nave tradicional con ocupaciones de parcela muy altas, predominando aquellas entre el 90% y el 100%, aunque también hay ejemplos de naves que no ocupan la totalidad de la parcela, dejando espacio libre para acopio, maniobras, etc. en especial en aquellas más recientes o cuando las irregularidades de la trama hacen imposible ocupar la parcela en su totalidad.

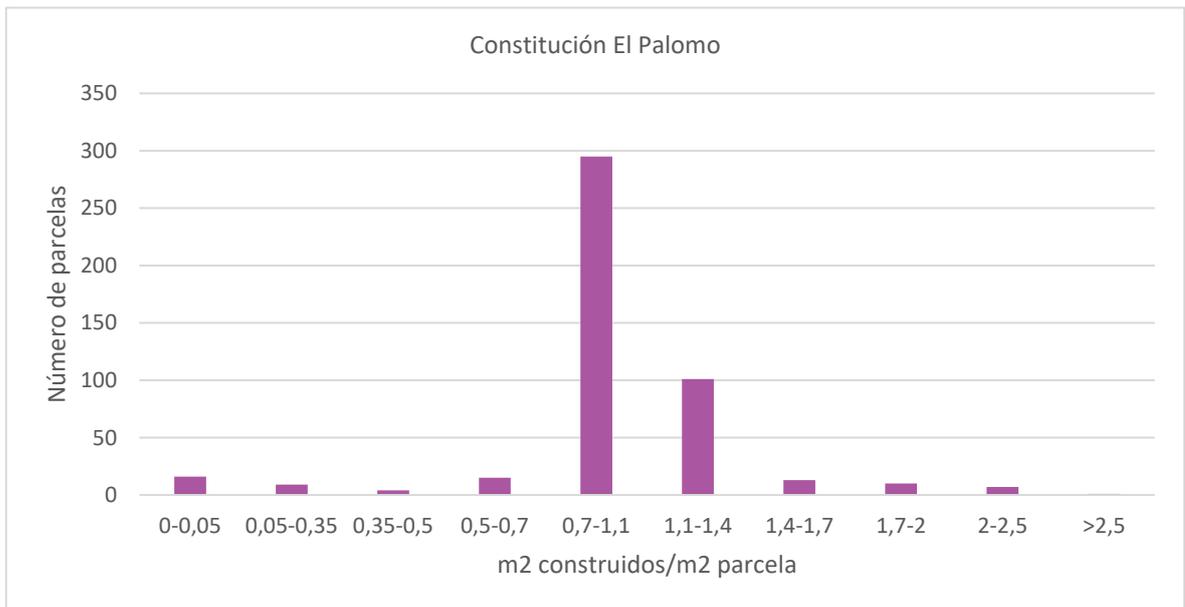
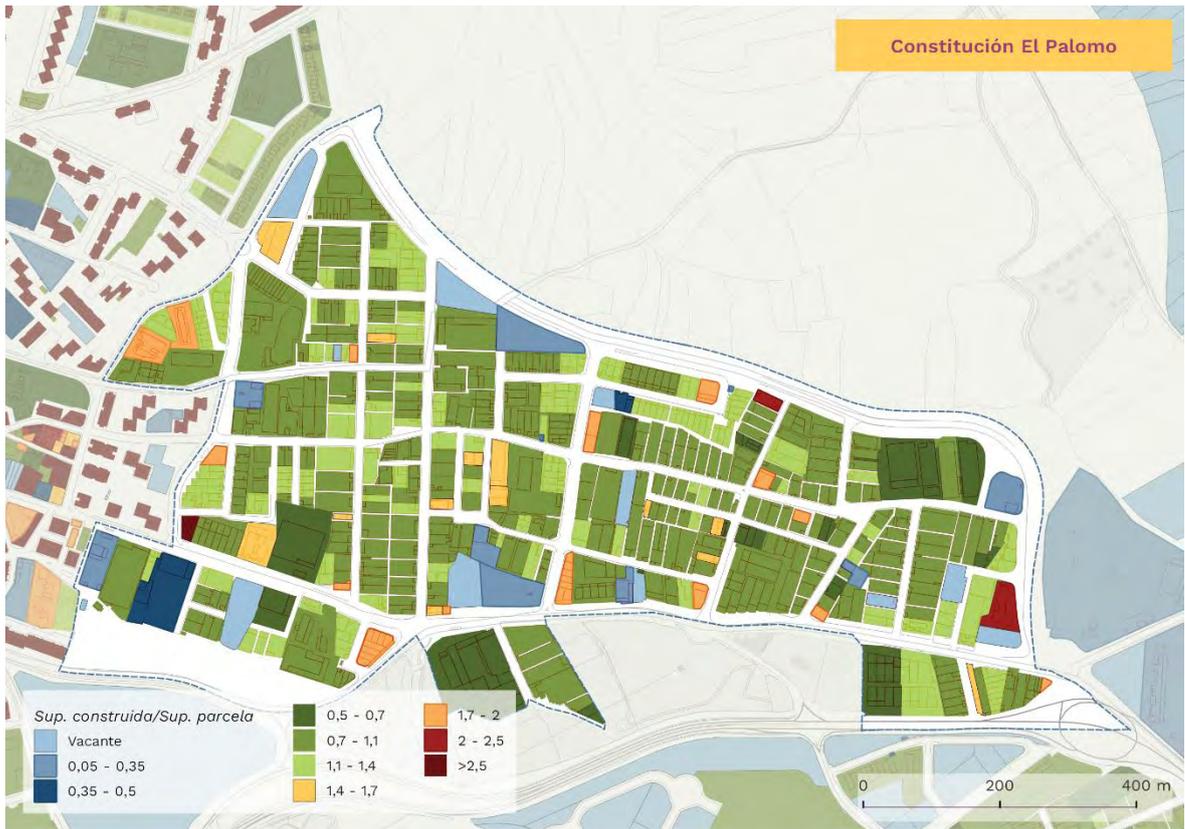


Figura 220: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en Constitución-El Palomo.

La relación entre superficie construida y de parcela en el ámbito se sitúa en la mayoría de los casos entre los 0,7 m²c/m²s y los 1,4 m²c/m²s ya que las naves suelen ser de una planta, con alta ocupación de parcela y entreplanta en su interior. Existen también edificios singulares con edificabilidades mayores, como naves modernas de dos plantas completas, edificios multiempresariales también en dos plantas, o una residencia de mayores de cuatro plantas.

6.3.3.4. El Álamo

El ámbito lo componen los polígonos del Álamo 1 y el Álamo 2, dos polígonos contiguos que limitan con la M-506, al este del municipio.

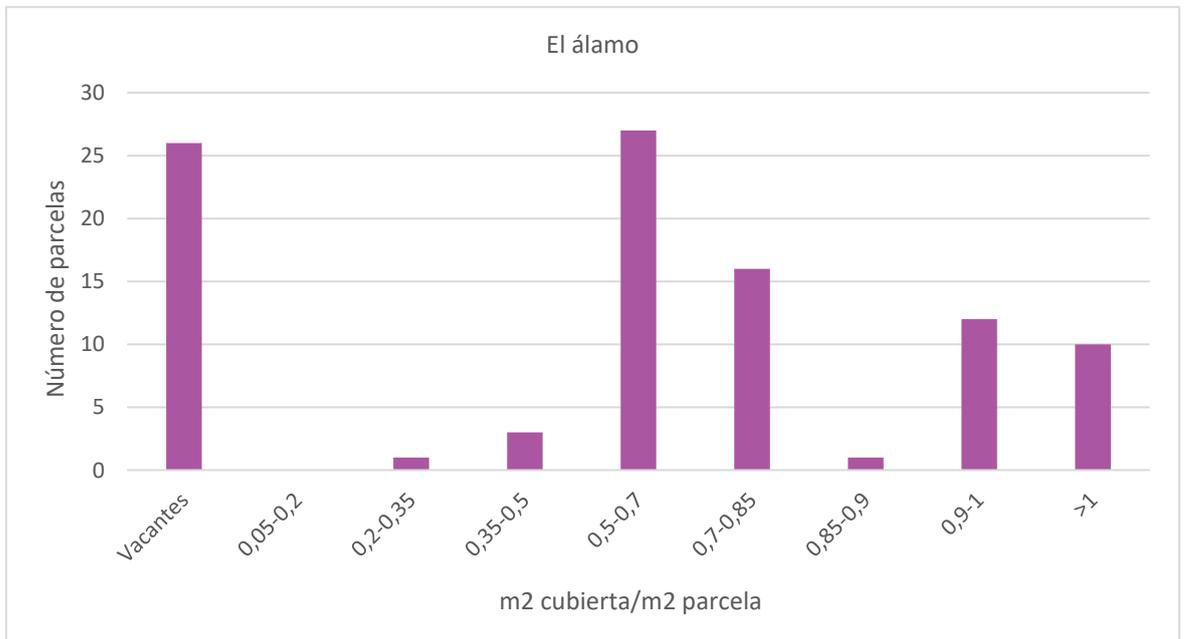


Figura 221: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela en el Álamo.

Los niveles de ocupación de las parcelas del Álamo son muy variables, esto se debe a que cuenta con varias naves modernas al sureste y a que las naves tradicionales de las que se compone el polígono cuentan en algunos casos con espacios libres de diferentes dimensiones en la trasera de las parcelas. Además, cabe señalar que el polígono aún no se haya colmatado, sino que cuenta con numerosas parcelas vacantes.

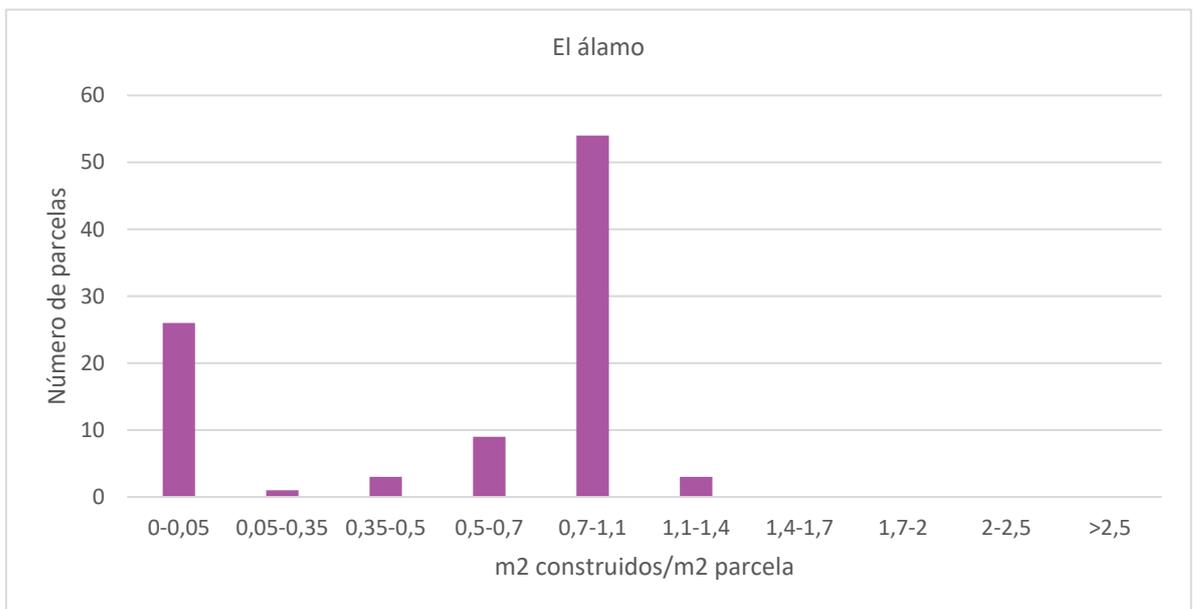


Figura 222: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en el Álamo.

La relación entre superficie construida y de parcela en el ámbito se sitúa en la gran mayoría de casos entre los 0,7 m²c/m²s y los 1,1 m²c/m²s. Esto se debe a que las naves modernas, de ocupaciones más bajas, cuentan en general con dos plantas y las naves tradicionales tienen una entreplanta en su interior.

6.3.3.5. Sevilla

Lo componen los polígonos de La Vega 1, Sevilla y Albarreja. Se trata de un enclave industrial aislado en la intersección de dos caminos tradicionales (camino de Getafe y cañada de Recuerdos) surgido en los años 70.

La zona norte del ámbito (Sevilla y Albarreja) consta de un tejido homogéneo de naves tradicionales en hilera, mientras que el polígono de la Vega, al sur, presenta un tejido más heterogéneo con naves industriales más modernas.

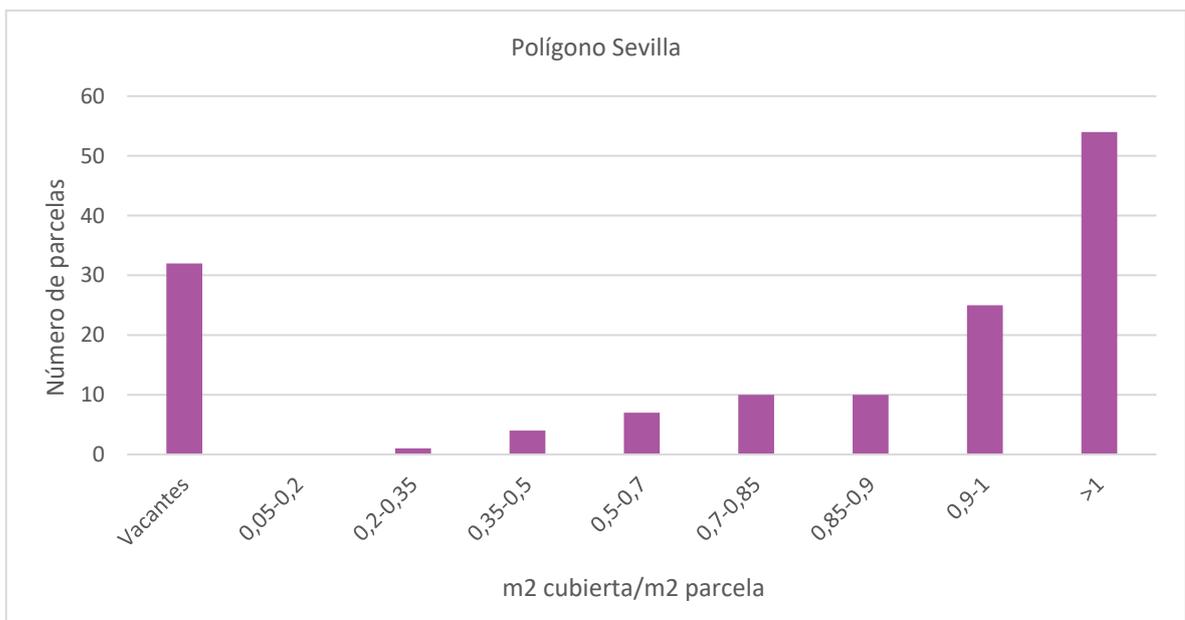
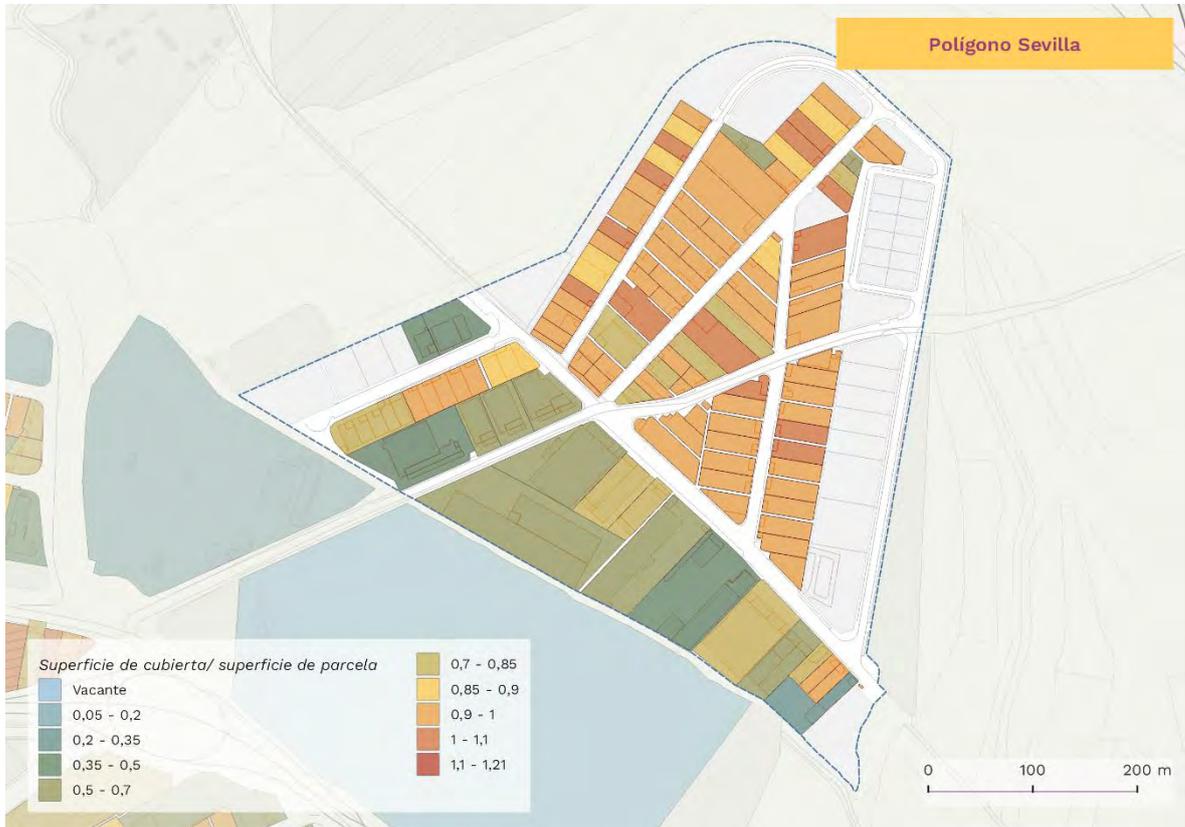


Figura 223: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela en el polígono Sevilla.

Las ocupaciones de parcela en el ámbito son elevadas en la zona norte de naves tradicionales, con ocupaciones superiores al 90% en la mayoría de los casos, mientras que en la zona sur, más reciente, las ocupaciones se aproximan más a valores en el entorno del 50%.

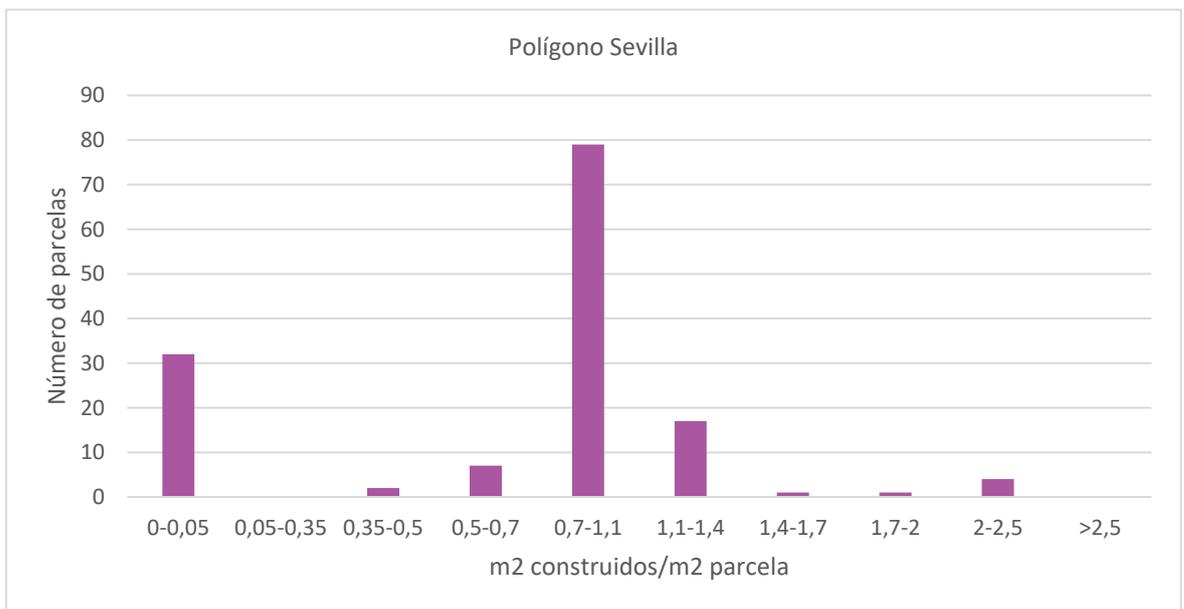


Figura 224: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en el polígono Sevilla.

La relación entre superficie construida y de parcela en el ámbito se sitúa en la mayoría de los casos entre los 0,7 m²c/m²s y los 1,4 m²c/m²s ya que las naves suelen ser de una planta, con alta ocupación de parcela y entreplanta en su interior.

6.3.3.6. Polígonos al oeste de la A-42

Lo componen los polígonos de Acedinos, La Vega 2, Cruce 1, Cruce 2, Codein Cruce, Cantueña, Sonsoles, Los Gallegos y Vereda de Bañuelos. Se trata de un área industrial que se ha ido desarrollando durante varias décadas en sucesivas ampliaciones, por lo que presenta una elevada heterogeneidad en sus tipologías edificatorias y tejidos. En la actualidad se encuentra sin colmatar, ya que las recientes ampliaciones aún no han sido ocupadas por la edificación.

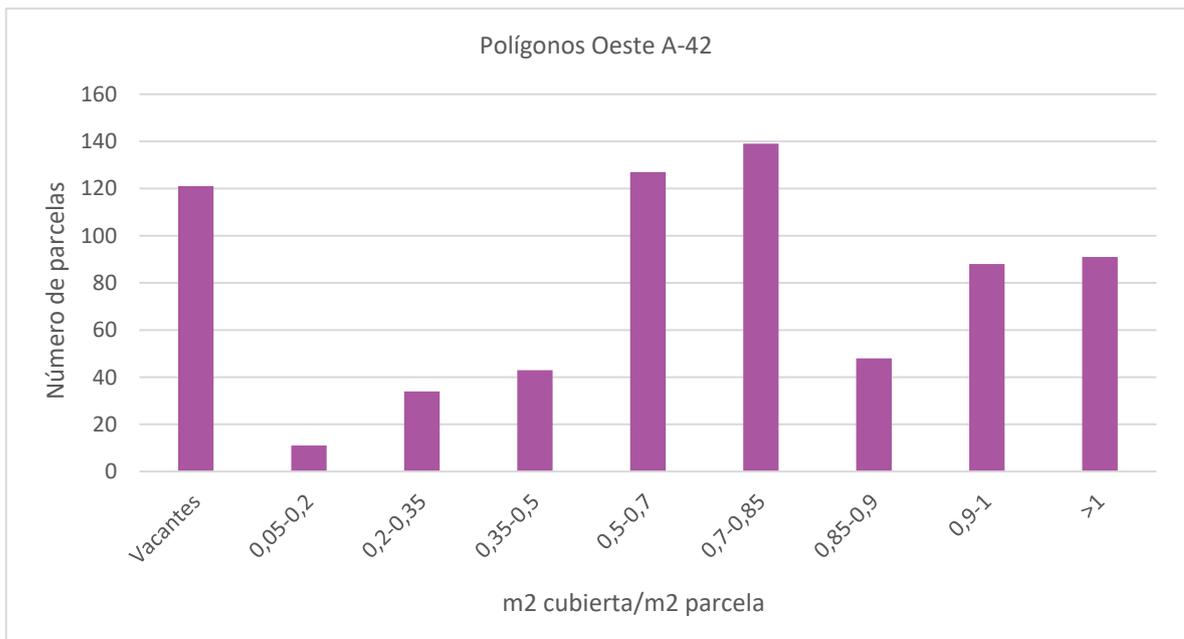
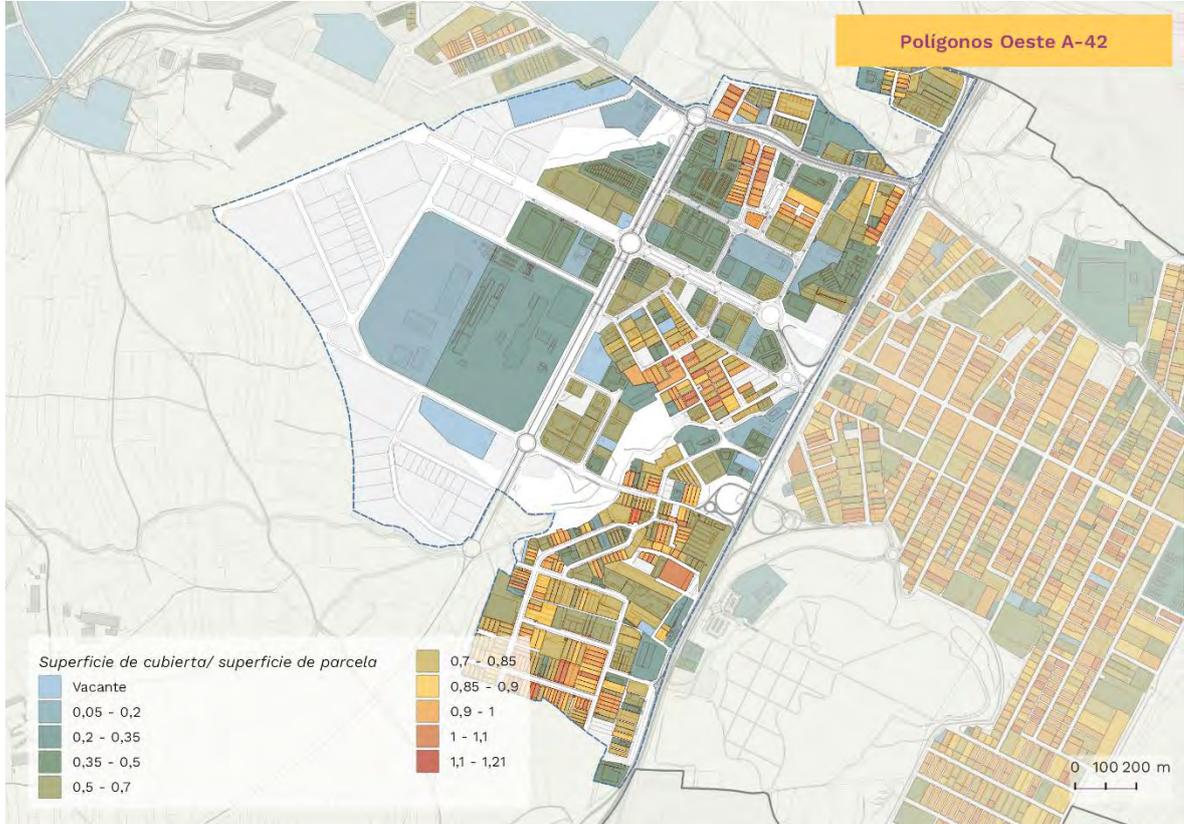


Figura 225: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela en los polígonos al Oeste de la A-42.

Fruto de la heterogeneidad tipológica, los niveles de ocupación de las parcelas son también muy variados, aunque se agrupan en diferentes rangos según el tejido al que pertenecen. Las zonas de naves tradicionales cuentan con ocupaciones altas del entorno del 90%, mientras que las naves modernas y las grandes instalaciones industriales como International Paper se mueven en valores cercanos al 50%.

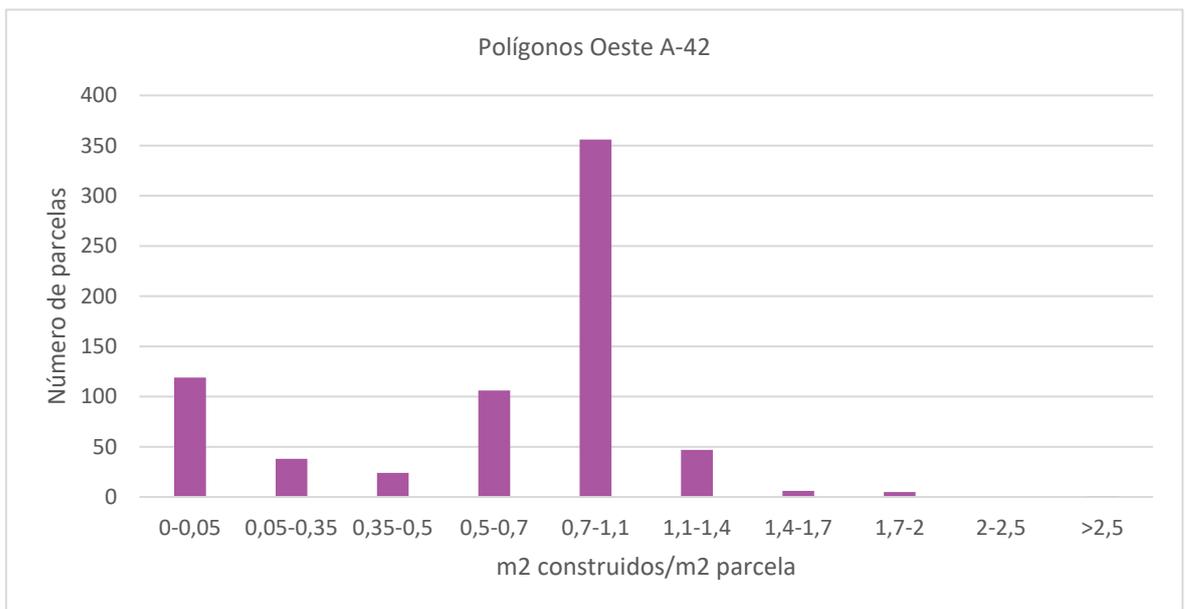
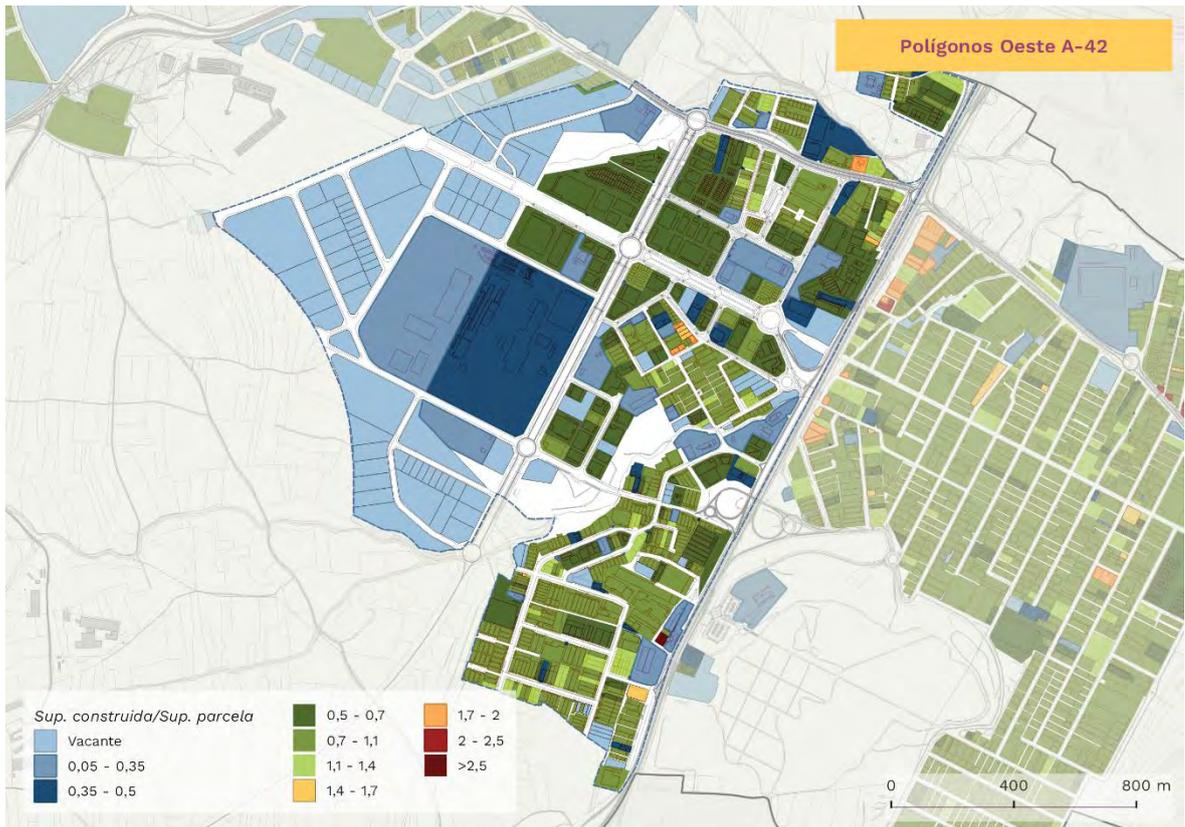


Figura 226: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en los polígonos al Oeste de la A-42.

La relación entre superficie construida y de parcela está comprendida entre 0,7 m²c/m²s y 1,1 m²c/m²s en la mayoría de las parcelas, aunque también se dan casos en los que la edificabilidad es muy baja debido a la gran cantidad de espacio libre de parcela o, de modo contrario, con valores superiores a los 1,4 m²c/m²s, en algunos casos aislados de naves tradicionales con entreplanta o incluso con dos plantas completas.

6.3.3.7. Cobo Calleja

Lo componen los polígonos de La Toca 1, La Toca 2 y Cobo Calleja. Se trata de un ámbito muy amplio ubicado al este de la A-42 que surgió en los años 70. La gran mayoría de sus edificaciones responden a la tipología de nave tradicional de ocupación completa, creando un tejido reticular homogéneo. La calle Manuel Cobo Calleja es el viario estructurante del polígono, con la función de distribuir el tráfico hacia las calles perpendiculares, por lo que las naves orientan sus fachadas hacia estas últimas. Recientemente (con la MPG-9) se ha incorporado la prohibición de permitir el acceso rodado a las parcelas desde el citado eje principal.

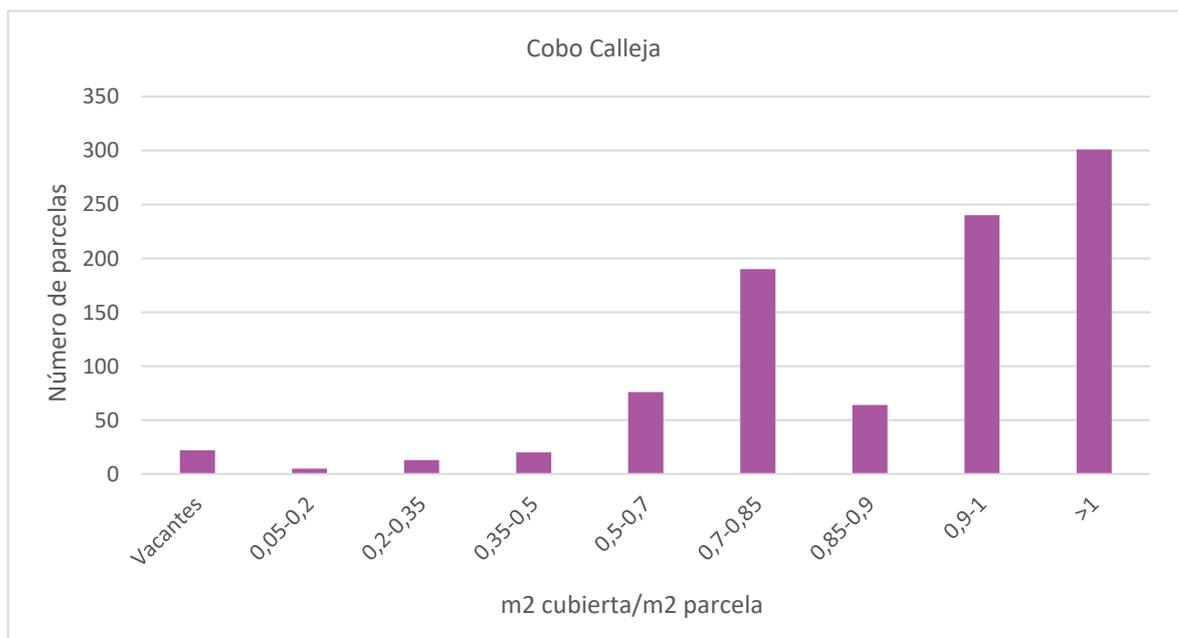
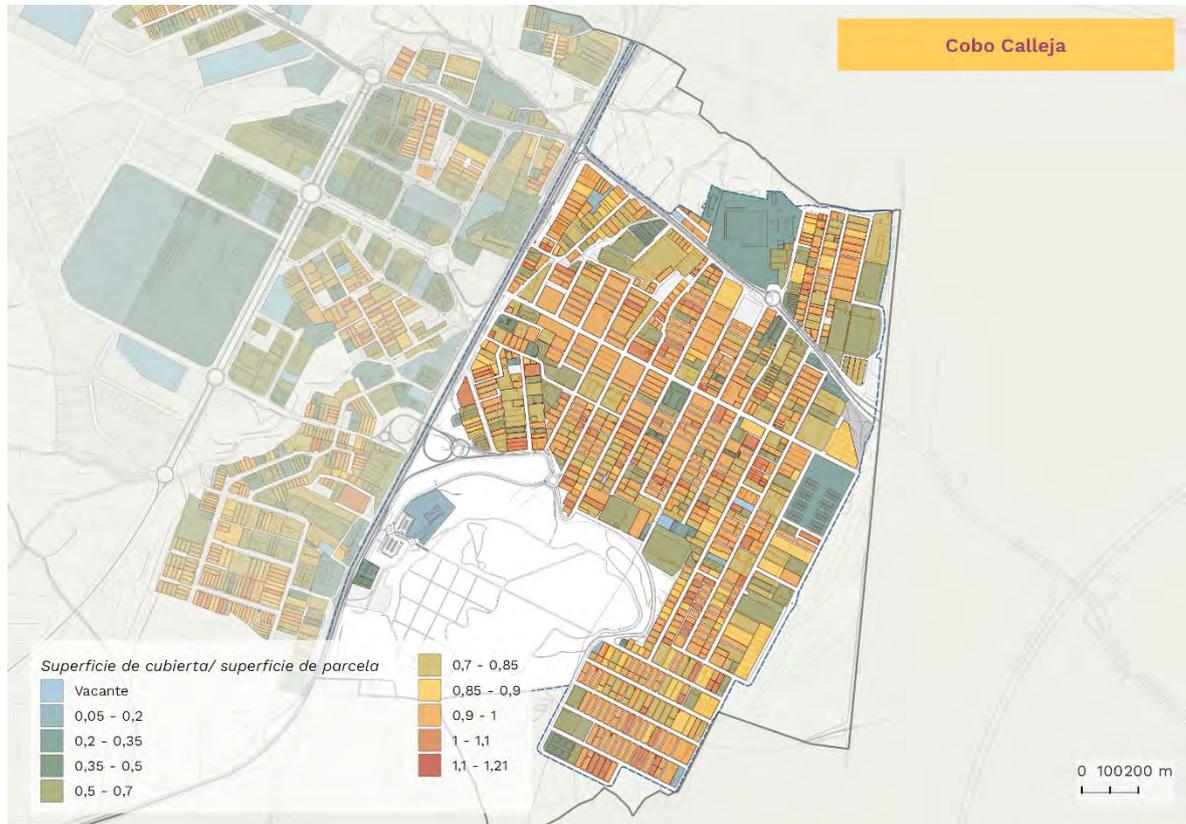


Figura 227: Relación entre superficie de cubierta y superficie de parcela en Cobo Calleja.

Fruto de la homogeneidad tipológica, los niveles de ocupación de las parcelas son muy elevados, superiores al 70% en la mayoría de las parcelas.

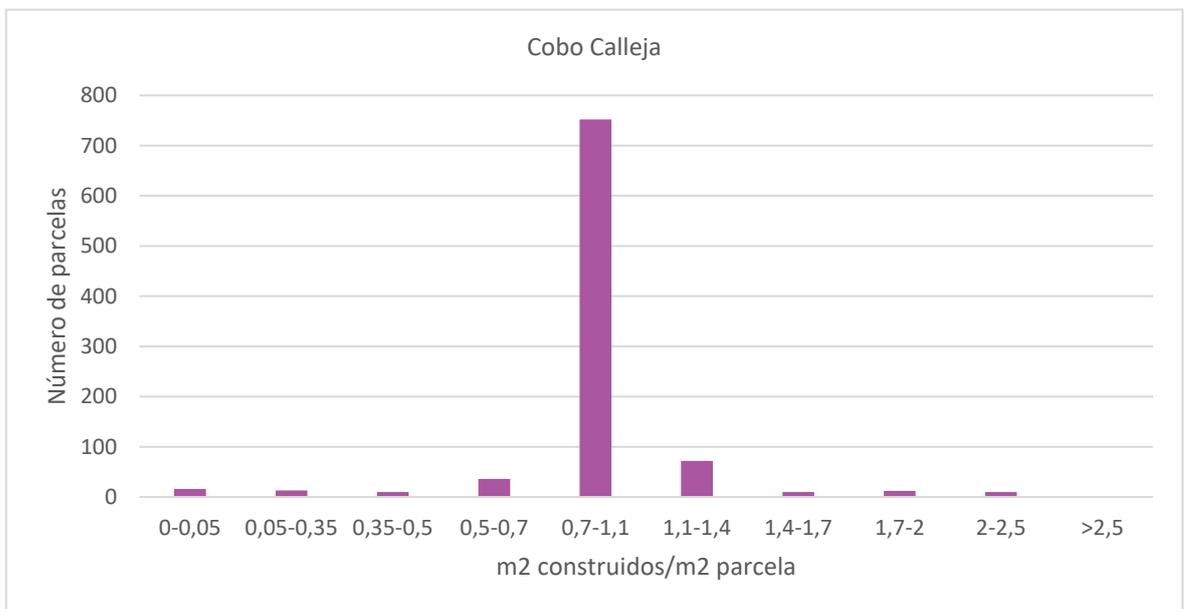
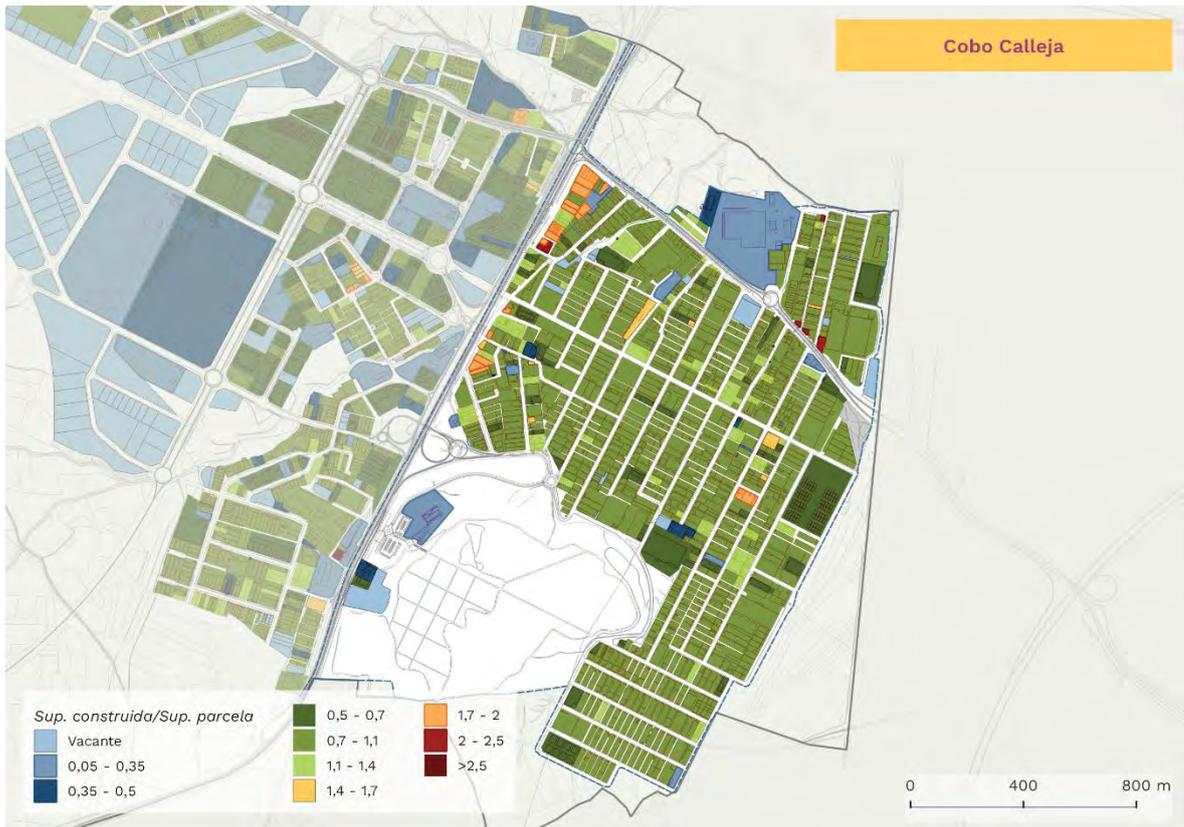


Figura 228: Relación entre superficie construida y superficie de parcela en Cobo Calleja.

La relación entre superficie construida y de parcela está comprendida entre 0,7 m²c/m²s y 1,1 m²c/m²s en la mayoría de las parcelas, aunque también se dan casos singulares en los que se supera este valor, como en la industria escarparate con fachada a la A-42.

6.4. DOTACIONES

El esfuerzo desarrollado en las décadas pasadas para dotar a los barrios de la ciudad de una adecuada red de equipamientos y servicios genera en la actualidad unos buenos niveles de dotación, cuestión que el propio tejido asociativo y la población de la ciudad reconoce como una de las fortalezas de Fuenlabrada. Además, el crecimiento urbano controlado ha evitado que se generen grandes desajustes entre las necesidades dotacionales y la oferta existente.

Sin embargo, el sistema dotacional de la ciudad se enfrenta a día de hoy a algunos retos, que se derivan tanto de los niveles de dotación y cobertura de la red de equipamientos existentes como de una visión más cualitativa, relativa a la gestión de los mismos, el modelo de servicios que la red proporciona y las necesidades a futuro.

Para analizar estas cuestiones se realiza a continuación un análisis de los equipamientos de la ciudad, clasificados por tipologías, evaluando su nivel de dotación en términos tanto de superficie por habitante como de proximidad.

6.4.1. RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

A. Asistenciales y de bienestar social

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Centro de la Dependencia	Local	Av Hospital, 2	Suelo Urbanizable Programado	3270
	Unidad de toxicomanías	Local	Cl Sauce, 43	Suelo Urbanizable	1203
	Centro de Servicios sociales - Demarcación A	Local	Av Hispanidad, 1	Suelo Urbano	1045
	Centro de Servicios Sociales - Demarcación B	Local	Cl Pinto, 10	Suelo Urbano	285
	Centro Municipal de Mayores "Ramón Rubial"	Local	Cl Majadahonda, 9	Suelo Urbano	4714
	Residencia y Centro de día Villa Helena	Local	Cl Villa Elena, 21	Suelo Urbano	7143
	Centro de Servicios Sociales - Demarcación C	Local	Av Europa, 7	Suelo Urbano	683
	Centro de Servicios Sociales - Demarcación D	Local	Pz Artes, 1	Suelo Urbanizable	2031
	Centro de Mayores 'Ferrer i Guardia'	Local	Tr Arena, 2	Suelo Urbano	6188
	Centro Mayores Loranca	Local	Pz Letras, 0	Suelo Urbanizable	2520
	Asociación Cultural de Mayores de Fuenlabrada Av. de los Estados	Local	Av Estados, 5	Suelo Urbano	722
	Residencia de Mayores de Fuenlabrada Galdama	Local	Av Hispanidad, 60	Suelo Urbano	2600
	Centro de Servicios Sociales Calle Móstoles	Local	Cl Móstoles, 68	Suelo Urbano	796
	Centro Cívico Calle de los Galenos	Local	Av Hospital, 2	Suelo Urbanizable Programado	3270
	Centro de Día para Mayores Calle Grecia	Local	Cl Grecia, 14	Suelo Urbano	1310
	C Servicios Sociales Avda Hispanidad	Local	Cl Méjico, 2	Suelo Urbano	343
	Asociación de Mayores y Pensionistas Loranca	Local	Av Pablo Iglesias, 17	Suelo Urbanizable	91830
	Centro Cívico Municipal Arcoiris	Local	Cl Noruega, 2	Suelo Urbano	1362
	Centro para la Igualdad 8 de Marzo	Local	Cl Luis Sauquillo, 10	Suelo Urbano	776
	Espacio Joven La Plaza	Local	Pz España, 1	Suelo Urbano	686
	Centro Residencial de Día Nuevo Versalles	Local	Av Nuevo Versalles, 18	Suelo Urbanizable Programado	2415

B. Educativos

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Khallil Gibran	Colegio Concertado	Cl Turquía, 13	Suelo Urbano	4220
	Clara Campoamor	Colegio Público	Cl Murcia, 14	Suelo Urbano	9903
	La Amistad	Colegio Concertado	Cl Sevilla, 10	Suelo Urbano	7490*
	Pablo Neruda	Colegio Público	Cl Segovia, 1	Suelo Urbano	9494*
	Fuenlabrada	Colegio Concertado	Cl Valencia, 15	Suelo Urbano	4628
	Gaspar Melchor De Jovellanos	Instituto	Cl Mostoles, 64	Suelo Urbano	14627
	Rayuela	Colegio Público	Cl Murcia, 15	Suelo Urbano	9280
	Dionisio Aguado	Instituto	Cl Italia, 14	Suelo Urbano	24665*
	León Felipe	Colegio Público	Ur Parque Miraflores, 1	Suelo Urbano	10229
	Dulce Chacón	Colegio Público	Cl Concepción Arenal, 13	Suelo Urbanizable Programado	10834
	La Alameda	Escuela Infantil	Cl Concepción Arenal, 13	Suelo Urbanizable Programado	3029

	Victoria Kent	Instituto		Ps Riazor, 14	Sistemas Generales	9932
	Virgen De La Vega	Colegio Concertado	Local	Cl Comunidad de Madrid, 20	Suelo Urbanizable	10921
	El Sacapuntas	Escuela Infantil		Cl Ciencias, 27	Suelo Urbanizable Programado	2742
	Jimena Menéndez Pidal	Instituto	Local	Cm Molino, 3	Suelo Urbanizable Programado	16785
	El Escondite	Escuela Infantil		Cl Panaderas, 12	Suelo Urbano	2000
	Madrigal	Colegio Concertado	Local	Cl Tía Javiera, 2	Suelo Urbanizable Programado	10000
	Gallipatos	Escuela Infantil	Local	Av Nuevo Versalles, 14	Suelo Urbanizable Programado	1614
	El Naranjo	Escuela Infantil		Ps Riazor, 14	Sistemas Generales	2205
	Manuel Bartolomé Cossío	Colegio Concertado		Cl Comunidad De Madrid, 30	Suelo Urbano	11518
	Andrés Manjón	Colegio Público		Cl Galicia, 25	Suelo Urbano	12974
	África	Instituto		Cl Portugal, 41	Suelo Urbano	18726*
	Miguel De Cervantes	Colegio Público		Cl Extremadura, 40	Suelo Urbano	9923
	Centro Municipal De Recursos Educativos			Cl Logroño, 2	Suelo Urbano	7383
	La Piñata	Escuela Infantil		Cl Costa Rica, 19	Suelo Urbano	2195
	Aula III	Colegio Público		Cl Panaderas, 18	Suelo Urbano	9224
	Barrio De Loranca	Instituto	Local	Av Ocho De Marzo, 1	Suelo Urbanizable Programado	17164
	La Linterna Mágica	Escuela Infantil		Cl Alicante, 4	Suelo Urbano	4385
	Enrique Tierno Galván	Colegio Público		Av Europa, 11	Suelo Urbano	7339
	Velázquez	Colegio Público	Local	Av Nuevo Versalles, 16	Suelo Urbanizable Programado	9167
	John Lennon	Colegio Público		Cl Grecia, 21	Suelo Urbano	12092
	La Cañada	Colegio Público	Local	Cl Concepción Arenal, 13	Suelo Urbanizable Programado	10222
	El Trigal	Colegio Público		Cl Alava, 11	Suelo Urbano	10999
	El Molino	Escuela Infantil		Av Europa, 25	Suelo Urbano	2418
	Vicente Blasco Ibañez	Colegio Público		Cl Cuba, 15	Suelo Urbano	8043
	Ramón Y Cajal	Colegio Público		Cl Comunidad De Madrid, 23	Suelo Urbano	10827
	Arcipreste De Hita	Colegio Público	Local	Av España, 26	Suelo Urbano	12455
	Moncayo	Colegio Concertado		Av Regiones, 12	Suelo Urbano	4336
	Francisco De Quevedo	Colegio Público		Cl Alemania, 18	Suelo Urbano	8352
	Alhucema	Colegio Concertado		Av Provincias, 51	Suelo Urbano	8300
	Maestra Trinidad García	Colegio Público		Cl Caceres, 6	Suelo Urbano	11453
	Miguel Hernández	Colegio Público		Cl Suiza, 24	Suelo Urbano	5498
	Escuela Oficial De Idiomas			Cl Islandia, 1	Suelo Urbano	9685
	Federica Montseny	Instituto		Cm Fregacedos, 1	Suelo Urbano	9819
	Francisco De Goya	Colegio Público	Local	Av Europa, 4	Suelo Urbano	9946
	Jose Luis López Aranguren	Instituto		Cl Colombia, 30	Suelo Urbano	23358*
	Aulario López Aranguren	Aulario	Local	Cl Trinidad, 6	Suelo Urbano	9662
	Celia Viñas	Colegio Público		Cl Monaco, 3	Suelo Urbano	8899
	Los Gorriones	Casa De Niños		Cl Creta, 2	Suelo Urbano	11834
	Paulo Freire	E.P.A.		Cl Creta, 2	Suelo Urbano	11834
	Albanta	Colegio Concertado		Cl Monaco, 6	Suelo Urbano	8644
	Victor Jara	Colegio Público		Av Naciones, 45	Suelo Urbano	8099
	El Cocherito Leré	Escuela Infantil	Local	Cl Fuentevaqueros, 12	Suelo Urbanizable	3477
	Juan De La Cierva	Colegio Público	Local	Cm Molino, 1	Suelo Urbanizable Programado	15766
	Joaquín Araujo	Instituto		Cl Fuente, 40	Suelo Urbano	11050
	Valle De Ordesa	Escuela Infantil		Cl Argentina, 9	Suelo Urbano	2762
	Greenpeace	Colegio Público		Cl Miguel De Unamuno, 34	Suelo Urbano	6284
	Rosalía De Castro	Colegio Público		Cl Cuba, 1	Suelo Urbano	8945
	Juan XXIII	Colegio Público		Av Comarcas, 2	Suelo Urbano	7973
	Pablo Picasso	Casa De Niños	Local	Av Fco Javier Sauquillo, 47	Suelo Urbano	1922
	Antonio Machado	Colegio Público		Pz Alua, 5	Suelo Urbano	8465
	Benito Pérez Galdós	Colegio Público		Cl Cuzco, 17	Suelo Urbano	10099
	Julio Caro Baroja	Instituto		Cl Habana, 2	Suelo Urbano	10712
	Aulario IES Julio Baroja Caro	Aulario	Local	Cl Bolivia, 22	Suelo Urbano	9347

	El Lago	Escuela Infantil		Cl Zaragoza, 6	Suelo Urbano	4080
	La Serna	Instituto		Cl Zaragoza, 8	Suelo Urbano	15325
	Dolores Ibárruri	Instituto	Local	Cl Arados, 9	Suelo Urbanizable	10779
	Giner De Los Ríos	Colegio Público		Av Andes, 17	Suelo Urbano	17626
	San Esteban	Colegio Público		Cl Angeles, 13	Suelo Urbano	17509
	Manuela Malasaña	Colegio Público		Cl Arados, 10	Suelo Urbano	8015
	Lope De Vega	Colegio Público	Local	Av Fco Javier Sauquillo, 17	Suelo Urbano	9315
	Sor Juana Inés De La Cruz	Colegio Público		Cl Reinosa, 26	Suelo Urbano	15687
	Los Naranjos	Colegio Concertado		Av Comarcas, 70	Suelo Urbano	10620
	Margarita Salas	UFIL		Cl Santa Ana, 2	Suelo Urbano	1566
	Loranca	Colegio Público		Ps Riazor, 12	Sistemas Generales	10571
	Manuel De Falla	Colegio Público		Cl Reinosa, 24	Suelo Urbano	9867
	Fregacedos	Colegio Público		Av Pablo Iglesias, 1	Suelo Urbano	14533
	Salvador Dalí	Colegio Público	Local	Cl Tía Javiera, 4	Suelo Urbanizable Programado	12687
	La Mimosa	Escuela Infantil	Local	Cl Tía Javiera, 0	Suelo Urbanizable Programado	7718
	Yvone Blake	Colegio Público	Local	Cam. del Molino	Suelo Urbanizable Programado	16327
	Carpe Diem	Colegio Público	Local	Av Nuevo Versalles, 4	Suelo Urbanizable Programado	15520
	Bonsai	Escuela Infantil	Local	Cl Ernest Lluch, 1	Suelo Urbanizable Programado	3531
	Salvador Allende	Instituto		Cl Andalucía, 12	Suelo Urbano	10275
	Carlos Cano	Instituto	Local	Av Nuevo Versalles, 2	Suelo Urbanizable Programado	14837
	Las Cigueñas	Escuela Infantil		Cl Lima, 39	Suelo Urbano	5831*
	Nile	Colegio Concertado		Cl Castilla La Vieja, 18	Suelo Urbano	8300*
	Altamira	Colegio Concertado		Cl Gerona, 4	Suelo Urbano	8741
	El Arlequín	Escuela Infantil		Cl Turquía, 11	Suelo Urbano	1496
	Universidad Rey Juan Carlos	Universidad	General	Cam. del Molino, 5	Sistemas Generales	473462

*El centro ocupa más de una parcela. Resultado de la suma de dos o más parcelas catastrales.

C. Sanitarios

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Hospital de Fuenlabrada	General	Cm Molino, 2	Sistemas Generales	97238
	Centro de Especialidades El Arroyo		Cl Comunidad De Madrid, 10	Suelo Urbano	8798*
	Centro de salud Alicante		Cl Alicante, 1	Suelo Urbano	1732
	Centro de salud Castilla la Nueva		Cl Teruel, 4	Suelo Urbano	1837
	Centro de salud Cuzco		Cl Cuzco, 4	Suelo Urbano	873
	Centro de salud El Naranjo		Cl Aviles, 2	Suelo Urbano	1053
	Centro de salud Loranca-Nuevo Versalles		Cl Alegria, 1	Suelo Urbanizable Programado	6325
	Centro de Salud Panaderas		Cl Panaderas, 9	Suelo Urbano	1700
	Centro de salud mental		Cl Comunidad De Madrid, 10	Suelo Urbano	8798*
	Centro de Salud Francia		Cl Francia, 38	Suelo Urbano	2146
	Consultorio Local Parque Miraflores		Ur Parque Miraflores, 63	Suelo Urbano	190*

*Conviven varios usos en la misma parcela

D. Culturales

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	C.B. El Arroyo - La Fuente	General	Cl Gazaperas, 15	Suelo Urbanizable	771
	C.B. El Naranjo - La Serna - Centro Cultura La Paz		Cl Gijon, 2	Suelo Urbano	43708*
	C.B. El Cerro - El Molino		Cl Holanda, 2	Suelo Urbano	2675
	Biblioteca Antonio Machado		Cl Sevilla, 9	Suelo Urbano	417
	El Arroyo		Cl Gazaperas, 17	Suelo Urbano	482
	Fernando de los Ríos		Cl Andorra, 3	Suelo Urbano	1421
	Biblioteca Parque de la Paz		Cl Gijon, 2	Suelo Urbano	43708*
	Centro Cultural Tomás y Valiente		Cl Valencia, 10	Sistemas Generales	17454*
	Casa de la Juventud	Local	Pz Poniente, 5	Suelo Urbano	934*

	Teatro Tomás y Valiente		Cl Valencia, 10	Sistemas Generales	17454*
	Teatro Josep Carreras		Cl Gijón, 2	Sistemas Generales	43708*
	Biblioteca Municipal José Manuel Caballero Bonald	Local	Ps Salud, 11	Suelo Urbanizable Programado	3270*
	Centro Cultural Parque Miraflores		Ur Parque Miraflores, 63	Suelo Urbano	190*
	Biblioteca JMD Loranca		Pz Artes, 0	Suelo Urbanizable Programado	2031
	Casa de la Mujer		Pz Francisco Escolar, 1	Suelo Urbano	293
	Teatro Nuria Espert		Av Pablo Iglesias, 17	Suelo Urbanizable	91830*
	Biblioteca Tomás y Valiente	General	Cl Valencia, 10	Sistemas Generales	17454*
	Teatro Aitana Sánchez-Gijón	Local	Av Hospital, 2	Suelo Urbanizable Programado	3270*
	Casa Regional Andaluza		Cl Honda, 29	Suelo Urbano	562
	La Granja de los Cuentos	Local	Cl Villa Claudia, 2	Suelo Urbano	3568
	C.B. La Avanzada - La Cueva	General	Cl Habana, 37	Suelo Urbano	2150
	Espacio Joven La Plaza	Local	Pl España, 1	Suelo Urbano	686

*Conviven varios usos en la misma parcela

E. Deportivos

En el ámbito deportivo, la oferta es también amplia gracias sobre todo a la buena red de polideportivos. No obstante, algunas instalaciones como las piscinas municipales o los campos de fútbol dan una baja cobertura por su posición periférica. Igualmente, la oferta deportiva presenta ciertas carencias, tanto por barrios -en la zona del Vivero y en el Distrito Centro- como por tipologías, siendo las instalaciones deportivas básicas -pistas al aire libre, instalaciones para uso lúdico, etc.- la principal carencia identificada, especialmente por su capacidad para cubrir las demandas de proximidad de los barrios.

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Campo de Fútbol El Arroyo	Local	C. del Higueral, s/n	Suelo Urbanizable	7901
	Campo de Fútbol La Aldehuela	General	Cm Brañuelo, 1	Sistemas Generales	45078
	Campo de Fútbol "Jesús Huerta" La Avanzada	Local	Calle Colombia esq. Av. de la Hispanidad	Suelo Urbanizable Programado	14647
	Campo de Fútbol Loranca		Ur Nuevo Versalles, 130	Suelo Urbano	9436
	Complejo de Piscinas Municipales	General	Cm Bajo De Getafe, 1	Sistemas Generales	40432
	Pabellón Deportivo Fernando Martín		Cl Grecia, 4	Suelo Urbano	4595*
	Pabellón El Arroyo	Local	Cl Fuentesauco, 1	Suelo Urbanizable	4670
	Polideportivo El Trigal	Deportivo	Cl Alava, 11	Suelo Urbano	7826*
	Polideportivo La Cueva	Local	Cl Cuba, 12	Suelo Urbano	10793
	Polideportivo Fermín Cacho	General	Cm Bajo De Getafe, 2	Sistemas Generales	114055
	Polideportivo Loranca	Local	Cl Concepción Arenal, 1	Suelo Urbanizable Programado	8559
	Ciudad Deportiva Fernando Torres	Local	Cl Girasoles, 10	Suelo Urbanizable Programado	50569*
	Polideportivo La Solidaridad		P.º de Setúbal	Sistemas Generales	16422
	Centro de Patinaje y Deportivo Ignacio Echeverría		Cl Creta, 2	Suelo Urbano	11834*
	Pistas polideportivas URJC	General	Cam. del Molino, 5	Sistemas Generales	473462*
	Polideportivo El Naranjo	Local	Cl Móstoles, 88	Suelo Urbano	9575
	Campo de Fútbol El Naranjo	Local	Cm Fuenlabrada Alcorcón, 2	Suelo Urbano	33131
	Canchas	Local	Cl Villa Adriana, 1	Suelo Urbano	2848
	Canchas	Local	Cl Finlandia, 8	Suelo Urbano	5776
	Canchas	Local	Cl Holanda, 4	Suelo Urbano	5665
	Canchas	Local	Cl Portugal, 21	Suelo Urbano	1350
	Canchas	Local	Pz San Sebastián, 1	Suelo Urbano	8089
	Canchas	Local	Cl Valverde De Los Arroyo, 6	Suelo Urbanizable	2222
	Campos La Pollina	Local	Pj Pollina, 102	Suelo Urbanizable Programado	5096
	Campos La Pollina	Local	Pj Pollina, 103	Suelo Urbanizable Programado	3502
	Campos La Pollina	Local	Pj Pollina, 104	Suelo Urbanizable Programado	2372
	Campos La Pollina	Local	Pj Pollina, 101	Suelo Urbanizable Programado	4445

	Campo de Fútbol Irene Ferreras	General	Avda Nuevo Versalles, 11	Sistemas Generales	7285**
	Canchas	Local	C. de Gazaperas, 20	Suelo Urbanizable	2021**
	Enjoy! Altamira	Local	Cl Barcelona, 30	Suelo Urbano	4250
	Estadio Raúl González Blanco	General	Cam. del Molino, 5	Sistemas Generales	473462
	Ciudad Deportiva Fernando Torres	Local	Cl Girasoles, 10	Suelo Urbanizable Programado	50569*
	Ciudad Deportiva Fernando Torres	Local	Cl Girasoles, 10	Suelo Urbanizable Programado	50569*
	Dotacional Privado		Cl de las Ciencias- Avda de la Universidad	Suelo Urbanizable Programado	10275***

*Conviven varios usos en la misma parcela

**Suelo calificado como zona verde según planeamiento

*** Superficie discontinua. Espacio libre interior de manzana residencial.

F. Administración y servicios

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Patronato Municipal de Deportes	Local	Cl Grecia, 4	Suelo Urbano	4595
	Cementerio Municipal de Fuenlabrada	Local	Cl Fuente, 42	Suelo Urbano	18786
	EMT	Local	Cl Eduardo Torroja, 50	Suelo Urbano	3479
	EMT	Local	Cl Miguel Servet, 51	Suelo Urbano	4698
	Parque de Bomberos	Local	Cl Oasis, 6	Suelo Urbanizable Programado	10000
	Estación eléctrica	Local	Cl Galicia, 23	Suelo Urbano	563
	Telefónica	Local	Av Nuevo Versalles, 8	Suelo Urbanizables Programado	1016
	Aparcamiento Campo de Fútbol	Local	Cl Colombia, 28	Suelo Urbano	1615
	C.B. El Arroyo - La Fuente	General	Cl Gazaperas, 15	Suelo Urbanizable	771
	Ayuntamiento de Fuenlabrada		Pz Constitución, 1	Suelo Urbano	4555*
	Juzgados		Cl Italia, 1	Suelo Urbano (INCORPORADO)	1080
	CIFE		Av Provincias, 33	Suelo Urbano	10009*
	Agencia Tributaria		Cl Luis Sauquillo, 44	Suelo Urbano (INCORPORADO)	816
	C.B. La Avanzada - La Cueva		Cl Habana, 37	Suelo Urbano	2150
	C.B. Centro		Cl Pinto, 8	Suelo Urbano	153
	Junta de Distrito Loranca, Nuevo Versalles y Parque Miraflores		Pz Artes, 0	Suelo Urbanizable Programado	2031*
	Tesorería General Seguridad Social		Cl Portugal, 33	Suelo Urbano	14556
	INEM		Av Provincias, 33	Suelo Urbano	10009*
	Bomberos		Cl Eduardo Torroja, 48	Suelo Urbano	5293
	Policía Municipal		Pz Constitución, 1	Suelo Urbano	4555*
	Policía Nacional		Cl Angeles, 9	Suelo Urbano	783
	Guardia Civil		Cl Francia, 19	Suelo Urbano	657
	JMD Loranca		Pz Artes, 0	Suelo Urbanizable Programado	2031*
	ITV	Local	Cl Almendro, 4	Suelo Urbanizable	5106
	C.B. El Cerro - El Molino		Cl Holanda, 2	Suelo Urbano	2675
	Aparcamiento Campo de Fútbol		Ps Riazor, 25	Suelo Urbano	20188
	Centro de Investigación Hospital	General	Camino del Molino	Sistemas Generales	8420
	CYPSA	General	Cl Montecarlo 10-12	Sistemas Generales	6040

*Conviven varios usos en la misma parcela

G. Religiosos

CÓD	NOMBRE	TIPO	DIRECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Parroquia San Juan Bautista	Local	Cl Cuzco, 15	Suelo Urbano	1693
	Parroquia Santa Ana	Local	Cl Santa Juana, 5	Suelo Urbano	1507
	Comunidad Salesiana y Parroquia María Auxiliadora		Cl Galicia, 27	Suelo Urbano	2235

H. Suelos dotacionales sin ejecutar

CÓD	USO DETERMINADO	TIPO	DIRECCIÓN	Titularidad	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	m ² s
	Aparcamiento	Local	Cl Valverde de los Arroyo, 4		Suelo Urbanizable	2749
	Aparcamiento	Local	Cl Valverde de los Arroyo, 2		Suelo Urbanizable	5740
	Comercial	Local	Av Encina, 2		Suelo Urbanizable	2209
	Comercial	Local	Av Regiones, 2	Privado	Suelo Urbano	2100
	Cultural	Local	Cl Oasis, 5	Privado	Suelo Urbanizable	818
	Deportivo	Local	Paseo de Loranca		Suelo Urbanizable Programado	52585
	Deportivo	Local	Cl Villa Magna, 41		Suelo Urbano	3671
	Deportivo	Local	Cl Fuentevaqueros, 14		Suelo Urbanizable	9249
	Deportivo	Local	Cl Estanque, 1		Suelo Urbanizable Programado	4477
	Deportivo	Local	Av Encina, 33		Suelo Urbanizable	3624
	Deportivo	Local	Cl E-Ppi-7, 2		Suelo Urbanizable Programado	7538
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	7996
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	17061
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	38243
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	25155
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	8213
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	3736
	Dotacional Espacio Libre	General	La Pollina		Sistemas Generales	19268
	Educativo	Local	Tn Pp.Ii-2 Y Apr-12, 1		Suelo Urbanizable Programado	8891
	Educativo	Local	Cl Estanque, 3		Suelo Urbanizable Programado	6041
	Educativo	Local	Cl Arados, 6		Suelo Urbano	1501
	Educativo	Local	Cl de Los Rosales		Suelo Urbanizable Programado	2053
	Educativo	Local	Cl de Los Rosales		Suelo Urbanizable Programado	1175
	Espacio Libre	Local	Av España, 16		Suelo Urbano	378
	Espacio Libre	Local	Av España, 16		Suelo Urbano	297
	Espacio Libre	Local	Av España, 14		Suelo Urbano	1672
	Servicios	Local	Tr Arena, 5		Suelo Urbano	782
	Servicios		Polígono Albarreja	Privado	Suelo Urbanizable No Sectorizado	2309
	Servicios	Local	Av Comarcas, 38		Suelo Urbano	7971
	Servicios	Local	Av Nuevo Versalles, 10		Suelo Urbanizable Programado	3733
	Servicios (Industrial)	Local	Cl Sauce		Suelo Urbanizable Sectorizado	4395
	Sin determinar	Local	Cl Paulo Freire, 2		Suelo Urbanizable Programado	1959
	Sin determinar	Local	Cl Villa Ines, 38		Suelo Urbanizable Programado	1483
	Sin determinar	Local	PP. Bañuelo		Suelo Urbanizable Programado	36885
	Sin determinar	Local	PP. Bañuelo		Suelo Urbanizable Programado	44395
	Sin determinar	Local	PP. Bañuelo		Suelo Urbanizable Programado	8949
	Sin determinar	Local	Polígono Albarreja		Suelo Urbanizable Programado	29523
	Sin determinar	Local	Polígono Albarreja		Suelo Urbanizable Programado	14674
	Sin determinar	Local	Polígono Albarreja		Suelo Urbanizable Programado	16833
	Sin determinar	Local	Polígono Albarreja		Suelo Urbanizable Programado	9903
	Sin determinar	Local	PAU-2 (Autovía Circunvalación)		Suelo Urbanizable No Sectorizado	14601
	Sin determinar	Local	PP. Bañuelo		Suelo Urbanizable Programado	43763
	Sin determinar		Cl Canario, 191		Suelo Urbanizable	22983
	Sin determinar		Cl Canario, 192		Suelo Urbanizable	7309
	Sin determinar		PP I-5 Avda de la Industria	Privado	Suelo Urbanizable Programado	11448
	Sin determinar	Local	UZI 03 El Tempranar		Suelo Urbanizable	1727
	Sin determinar		Av Hispanidad, 4		Suelo Urbano	2254
	Sin determinar		Av Hispanidad, 2		Suelo Urbano	2179
	Sin determinar	Local	Cl Humanes, 24		Suelo Urbano	1532
	Sin determinar		PP I-5 Avda de la Industria		Suelo Urbanizable Programado	50569
	Social	Local	Tn Pp.Ii-2 Y Apr-12, 1		Suelo Urbanizable Programado	3978
	Social	Local	Cl Sierra Nevada, 6		Suelo Urbano	885
	Social	Local	Cl Zarzuela		Suelo Urbano	3209
	Zona Verde	Local			Suelo Urbano	1601

6.4.2. NIVEL DE DOTACIÓN

Uno de los aspectos fundamentales a la hora de evaluar la red de equipamientos locales es el nivel de cobertura que estos proporcionan al conjunto del tejido urbano. Para ello, se emplea la base de equipamientos recogida anteriormente, empleando tan solo los equipamientos en funcionamiento en la actualidad.

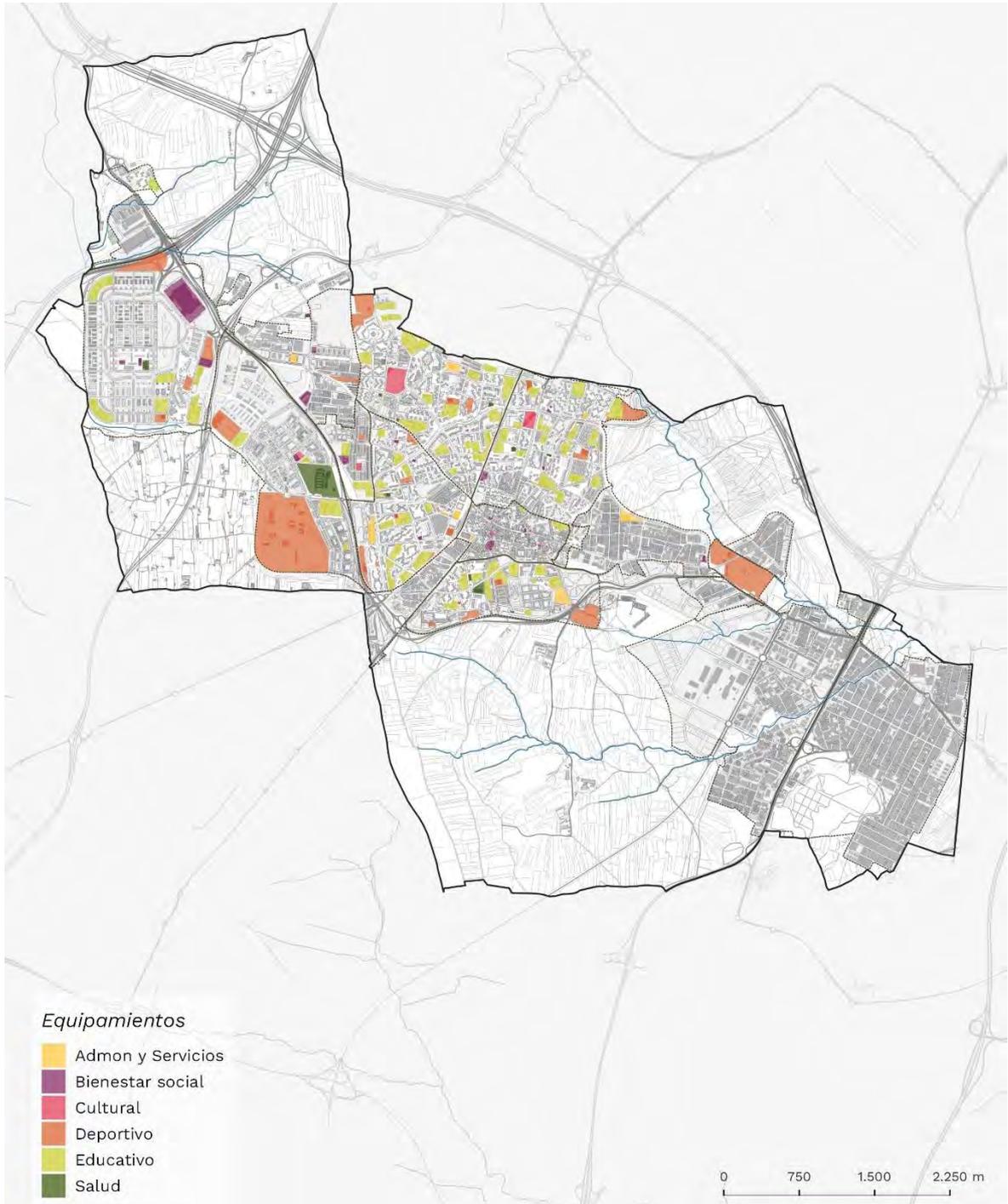


Figura 229: Distribución de equipamientos en el municipio. Elaboración propia

A partir de estos, y de su categorización por tipologías, se analiza el nivel de dotación desde dos puntos de vista.

En primer lugar, en términos cuantitativos, esto es, analizando la superficie de equipamientos de cada tipo en relación al número de habitantes, y comparando dicha relación con una serie de valores de referencia. Como valores de referencia se han empleado los estándares recogidos en la publicación “Parámetros dotacionales para la ciudad de los ciudadanos”, elaborado por Agustín Hernández Aja y Amaya Leiva Rodríguez, y que ha

servido además como base para el establecimiento de estándares dotacionales e diversas publicaciones del Ministerio de Fomento. Se recogen a continuación los resultados de este análisis:

	Población		Bienestar social	Cultural	Deportivo	Educativo	Salud
Casco	12.034	m2c/hab	0,33	0,53	0,00	0,53	0,00
		m2s/hab	0,54	0,27	0,00	0,93	0,00
El Arroyo La Fuente	14.114	m2c/hab	0,00	0,16	3,14	4,22	2,34
		m2s/hab	0,00	0,09	4,08	6,93	1,37
Loranca	25.887	m2c/hab	0,40	0,12	1,26	2,69	0,09
		m2s/hab	4,13	3,63	0,70	4,92	0,24
Los Villares	1.595	m2c/hab	1,75	0,64	0,75	12,97	0,00
		m2s/hab	4,48	2,24	1,79	17,90	0,00
Miraflores	2.121	m2c/hab	0,00	0,09	0,00	2,29	0,17
		m2s/hab	0,00	0,09	0,00	4,82	0,09
Primera corona Avanzada	43.615	m2c/hab	0,09	0,53	0,95	2,47	0,12
		m2s/hab	0,16	1,25	1,03	3,88	0,06
Primera corona Cerro El Molino	37.080	m2c/hab	0,12	0,05	0,78	2,33	0,09
		m2s/hab	0,09	0,11	1,23	3,64	0,06
Primera corona Naranjo La Serna	42.585	m2c/hab	0,03	0,21	1,17	2,92	0,07
		m2s/hab	0,02	1,04	1,42	5,07	0,07
Vivero	9.537	m2c/hab	0,26	0,21	8,59	2,22	0,79
		m2s/hab	0,69	0,69	8,59	5,78	0,79
Total general	192.609	m2c/hab	0,18	0,25	1,71	2,92	0,60
		m2s/hab	0,75	1,10	2,47	6,64	0,68
Ratio m2c/hab			1,46	0,466	0,97	1,92	0,37
Ratio m2s/hab			0,73	0,2625	1,34	1,5	0,185

Tabla 81: Parámetros dotacionales. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Plan General, fuentes de Datos Abiertos e información municipal

Para facilitar la comprensión, se han excluido del análisis por ámbitos los tejidos industriales, si bien si se han incluido los equipamientos localizados en estos espacios en el total general. De la misma manera, los equipamientos supralocales no se incluyen en el cálculo de dotación por ámbitos, pero sí en el cómputo total del municipio.

En términos generales, se comprueba que el nivel de dotación resulta adecuado en cuanto a los equipamientos de educativos y deportivos, con valores por encima o próximos a los óptimos en la mayoría de los ámbitos. No obstante, el Casco presenta en ambos tipos carencias significativas, si bien como se verá más adelante algunas de estas deficiencias quedan cubiertas por la oferta de ámbitos contiguos. Cabe también señalar los déficits de equipamientos deportivos en Parque Miraflores, si bien existen instalaciones deportivas en espacios libres que cubren parcialmente la oferta.

Las mayores deficiencias en relación a la oferta de equipamientos se producen en las dotaciones de Bienestar Social, donde la oferta resulta más escasa. Todos los ámbitos presentan valores muy bajos, con una oferta de centros de servicios sociales y de centros de mayores que resultan insuficientes, especialmente en el contexto de envejecimiento de la población.

El sanitario es el otro ámbito en el que se presentan carencias significativas. Tan solo El Arroyo-La Fuente –que dispone de Centro de Salud y Centro de Especialidades, presenta valores adecuados, con el resto de los ámbitos, especialmente los de la primera corona, con valores insuficientes para el volumen de población que acogen. En todo caso, como se verá más adelante, este déficit es reflejo de la falta de Centros de Especialidades, al encontrarse la oferta de Centros de Salud ampliamente cubierta.

Por último, los equipamientos culturales presentan valores más variables, con barrios con adecuada oferta y otros con ciertas carencias, como Cerro-El Molino, El Arroyo-La Fuente y Parque Miraflores.

De cara a profundizar en estas valoraciones, y como segunda línea de análisis, resulta relevante evaluar separadamente cada una de las tipologías de equipamientos no desde el punto de vista de los niveles de dotación general sino desde su grado de cobertura y la proximidad a la población. Este resulta un aspecto tanto o más significativo, porque permite evaluar el nivel de acceso de la población a dichos servicios.

A. Equipamientos de Bienestar Social

Como se ha visto la oferta dotacional de Bienestar social es la que presenta mayores carencias, especialmente en un contexto de futuro envejecimiento de la población. Así, se identifica una notable carencia de equipamientos destinados a la población mayor, especialmente en la zona norte del distrito de El Naranjo-La Serna. Por subtipos, la principal carencia se identifica en relación a las residencias de mayores.

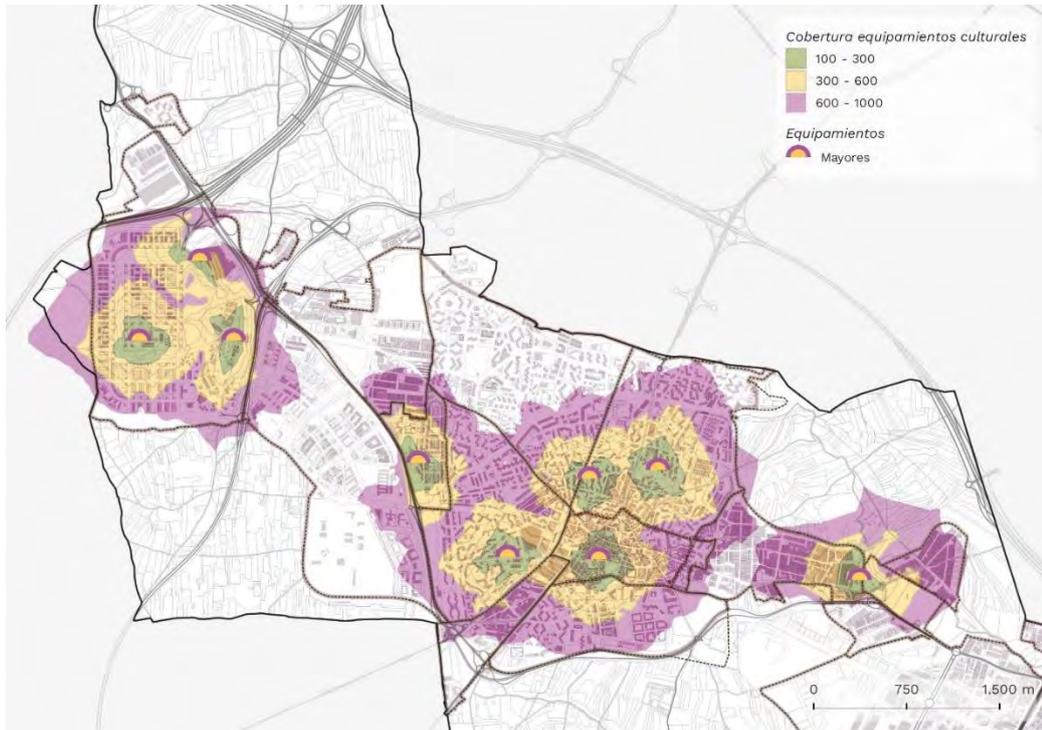


Figura 230: Nivel de cobertura de Centros de Mayores. Elaboración propia

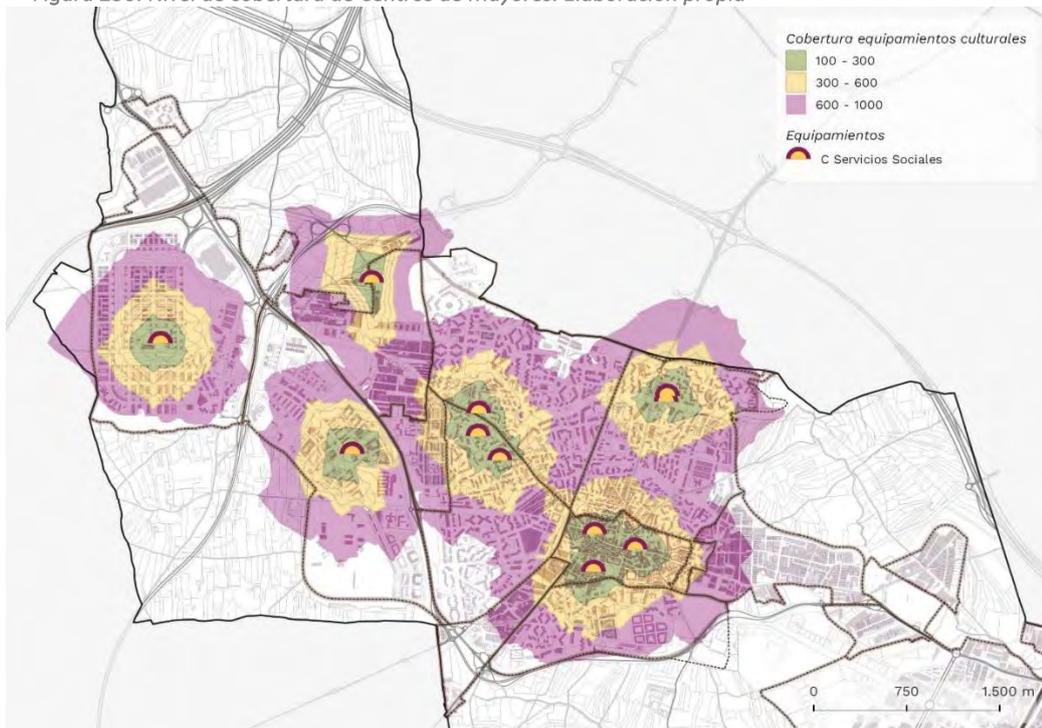


Figura 231: Cobertura de centros de servicios sociales. Elaboración propia

B. Equipamientos culturales

Los equipamientos de este tipo (centros culturales, bibliotecas, etc.) presentan buenos niveles de cobertura por lo que, si bien se identificaban carencias en algunas zonas de la ciudad (Cerro-El Molino, El Arroyo-La Fuente, Parque Miraflores), estas cuentan con una oferta accesible. La oferta resulta pues adecuada a escala ciudad, si bien en dotaciones de proximidad (bibliotecas y centros de menor tamaño), sí existen ciertas carencias en las zonas de La Fuente y en el Casco.

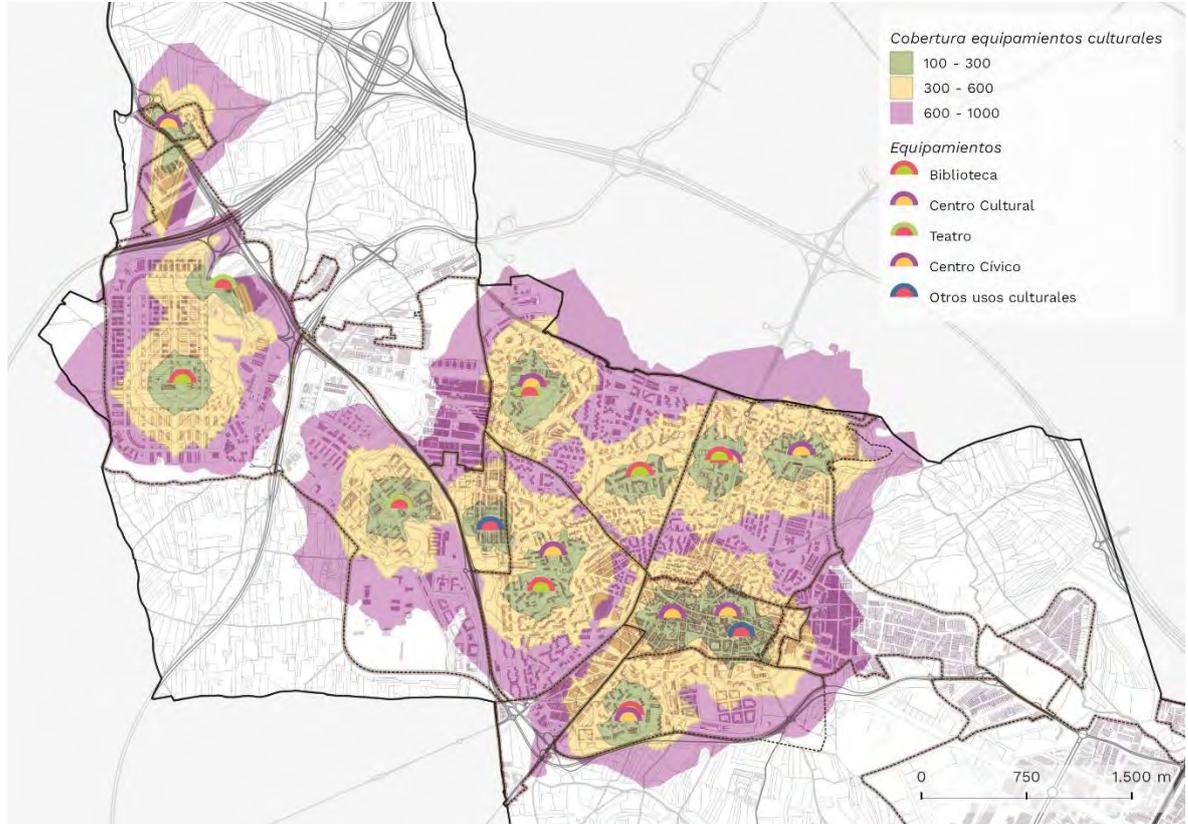


Figura 232: Nivel de cobertura de equipamientos de tipo cultural. Elaboración propia.

C. Equipamientos deportivos

El municipio cuenta con una amplia red de equipamientos deportivos localizados de manera que proporcionan muy buena cobertura a la práctica totalidad de la población del municipio, a excepción del caso de Miraflores –si bien como se ha explicado esta queda parcialmente cubierta a través de las instalaciones deportivas al aire libre-. El Casco es la zona de la ciudad que presenta mayores carencias, si bien la oferta existente en la zona de El Arroyo y La Fuente suple parcialmente dicho déficit. El ámbito del Vivero presenta también algunas zonas menos cubiertas, especialmente en el barrio del Hospital.

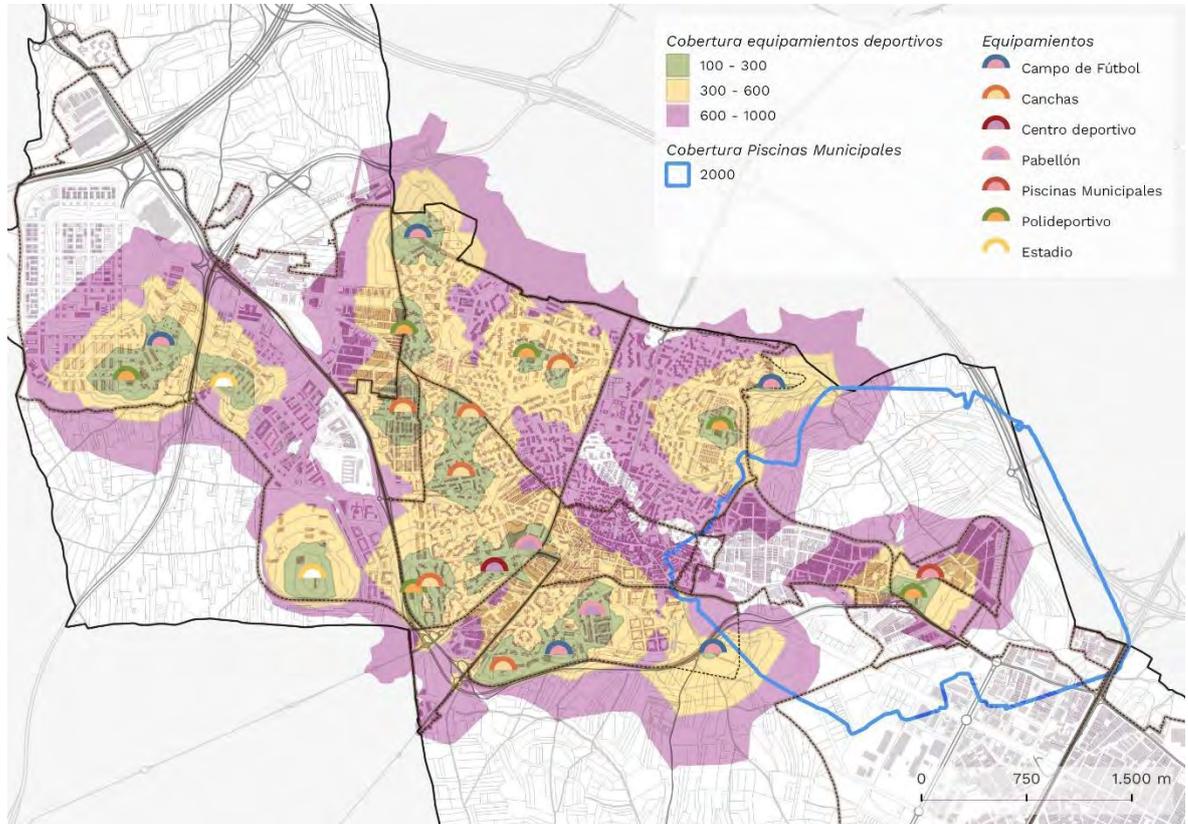


Figura 233: Nivel de cobertura de equipamientos de tipo deportivo. Elaboración propia.

D. Equipamientos educativos

La red educativa de titularidad pública en Fuenlabrada se compone de quince escuelas infantiles y casas de niños, cincuenta y un colegios de Infantil y Primaria, y diecisiete institutos de Secundaria. Esta oferta cubre la práctica totalidad del municipio en términos de proximidad, y se complementa con la dotación de equipamientos singulares destinados a Educación Especial y de Atención Precoz gestionado de forma privada mediante concesión municipal, pero desde instalaciones públicas.

La dotación sí presenta alguna carencia de Institutos y Escuelas Infantiles en los barrios de Loranca, el Vivero y Miraflores, así como en el Casco, si bien en este último caso, la oferta se ve cubierta por la presencia de múltiples equipamientos educativos al norte y al sur del mismo.

Como consecuencia del envejecimiento de la población, esta amplia dotación de equipamientos educativos genera actualmente un superávit tanto para la demanda actual como especialmente para la prevista. En los últimos años se ha ido produciendo el cierre de algunos de los centros con menos demanda, cuestión que plantea y planteará el reto de reutilización de estos espacios para nuevos usos.

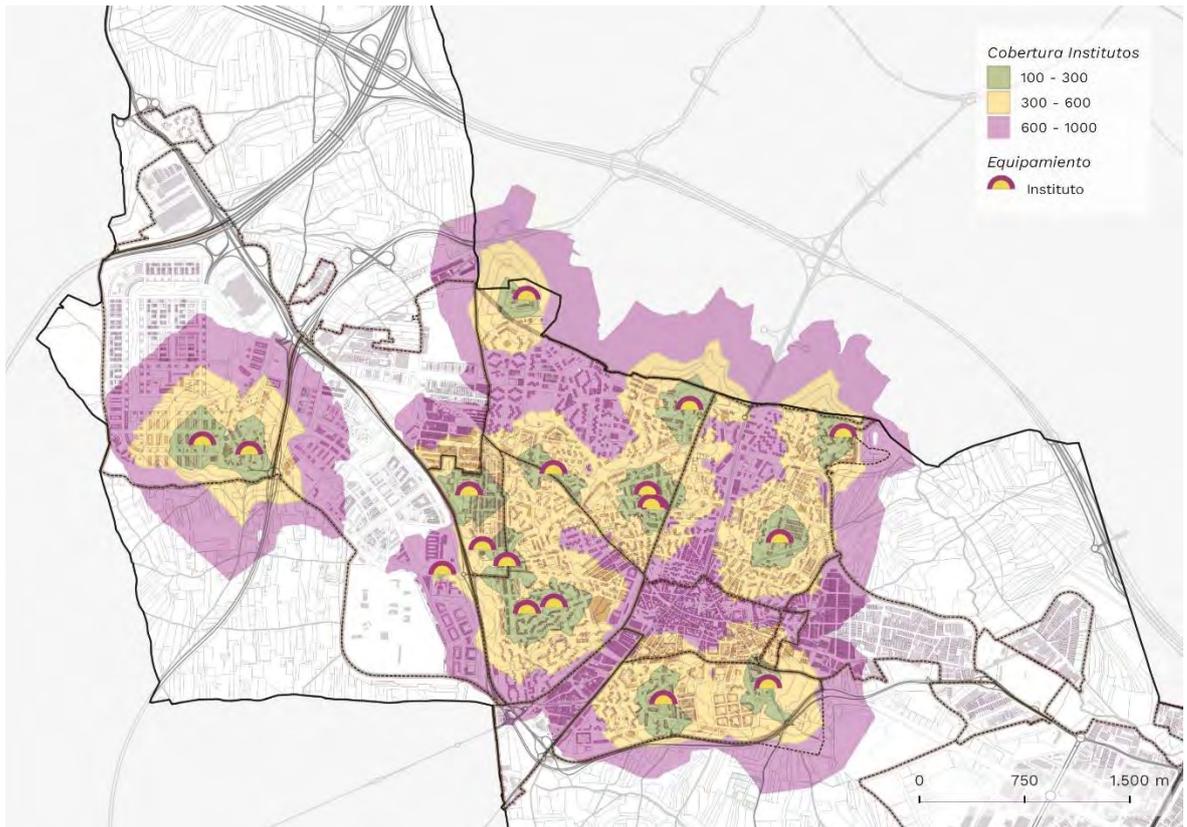


Figura 234: Nivel de cobertura de equipamientos de IES. Elaboración propia.

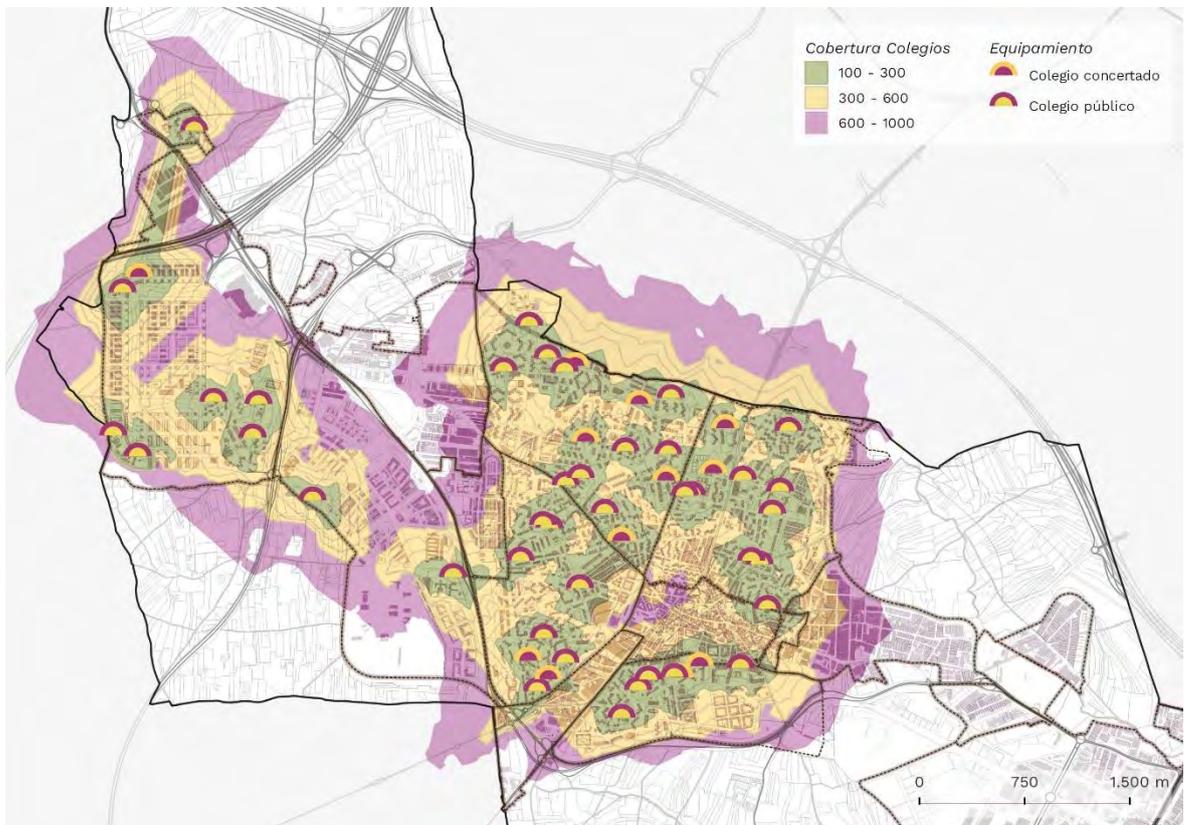


Figura 235: Nivel de cobertura de equipamientos de colegios de educación primaria. Elaboración propia.

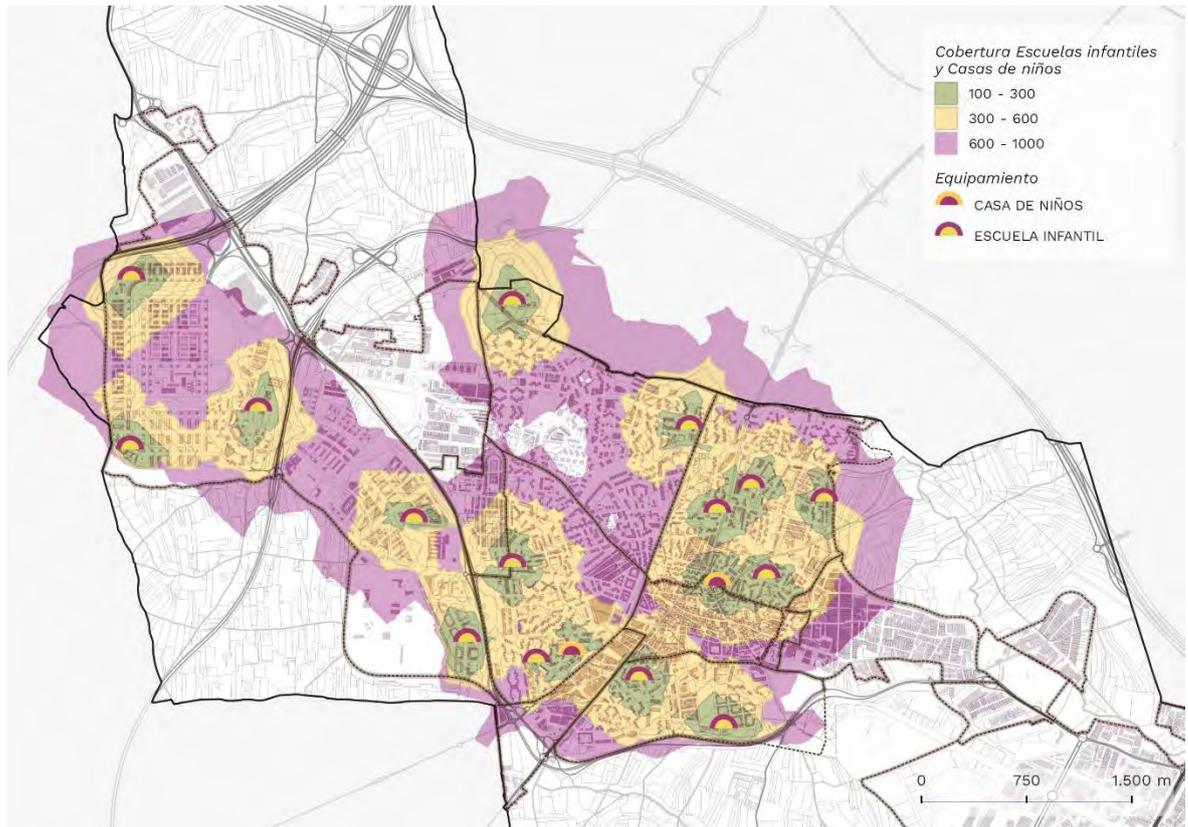


Figura 236: Nivel de cobertura de equipamientos de escuelas infantiles y casas de niños. Elaboración propia.

E. Cobertura de equipamientos sanitarios

Los equipamientos sanitarios presentan también un buen nivel de cobertura de proximidad a través de los siete Centros de Salud, a excepción del barrio del Vivero, que depende de los centros de El Naranjo o Loranca. Sí existen ciertas carencias en Centros de Especialidades, al solo contar la ciudad con dos, incluido el del Hospital, y que se refleja en los déficits que se identificaban al principio del apartado.

Ámbito Homogéneo	Centro de Especialidad	Centro de Salud
El Arroyo La Fuente	1,05	1,28
Loranca	0,0	0,09
Miraflores	0,0	0,16
Primera corona Avanzada	0,0	0,12
Primera corona Cerro El Molino	0,0	0,08
Primera corona Naranjo La Serna	0,0	0,07
Vivero	0,0	0,00
Estándares m ² /hab	0,07	0,07

Tabla 82: Ratio de m² construidos por habitantes por ámbitos homogéneos de equipamientos sanitarios. Elaboración propia.

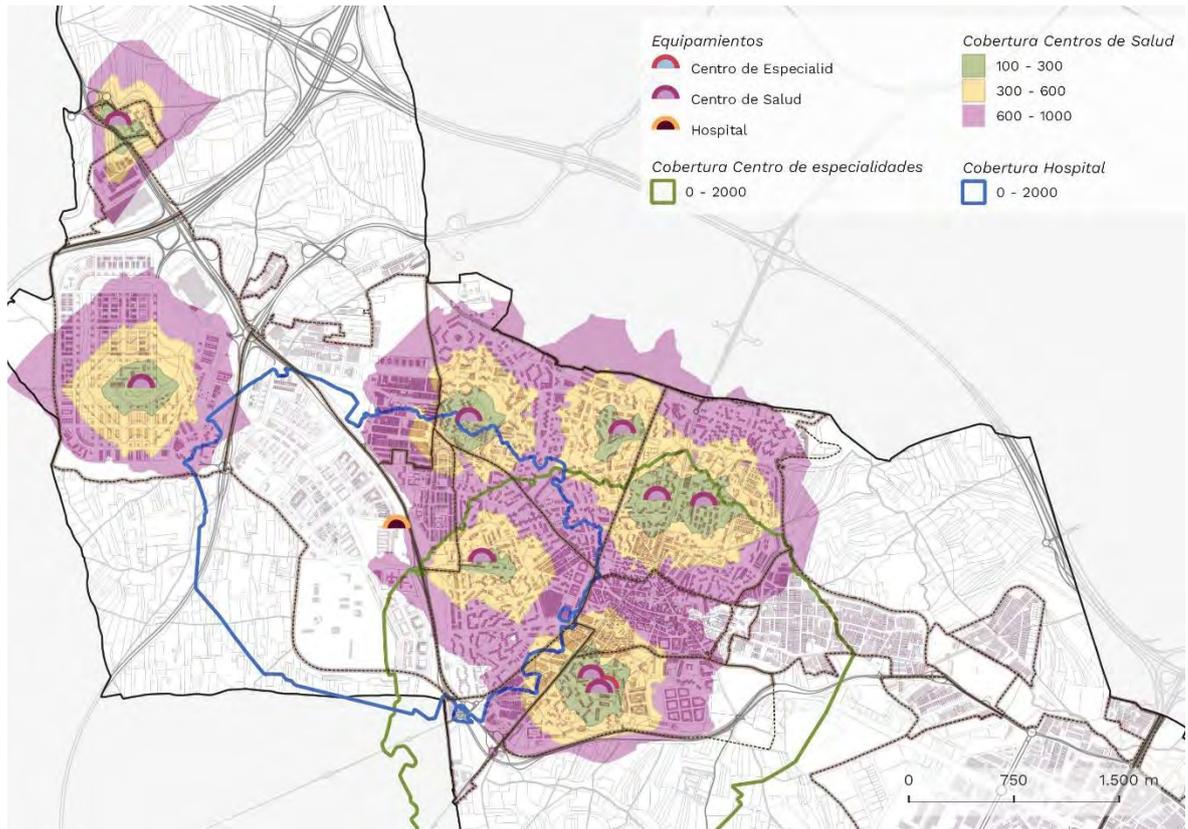


Figura 237: Nivel de cobertura de equipamientos de tipo sanitario. Elaboración propia.

6.5.3. DIAGNÓSTICO TÉCNICO

La aplicación de la metodología permite la identificación de áreas vulnerables basada en parámetros objetivos, evaluando los diferentes tipos de vulnerabilidad en todo el municipio, y pudiendo establecer comparaciones entre distintas situaciones y ámbitos.

A continuación, se han calculado el valor de cada uno de los índices, de acuerdo a las diferentes dimensiones que los agrupan.

6.5.3.1. Dimensión social

El índice de vulnerabilidad social se define a partir de los siguientes cuatro factores:

Nombre del indicador	Descripción	Media de Fuenlabrada	Media de la CAM	1	2	3
FACTOR A: Tasa de variación de la población	(Población 2020 – Población 2001) / Población 2001	7,75%	26,20%	> 0%	0% - (-10)%	<(-10)%
FACTOR B: Tasa de envejecimiento	Población 2020 > 65 años / Población 2020	6,87%	14,21%	< 10%	10% - 25%	> 25%
FACTOR E: Porcentaje de población inmigrante	Población 2020 inmigrante / Población 2020	13,33%	14,10%	< 10%	10% - 25%	> 25%
FACTOR M: Dependencia global	(Población de 0 a 14 años) + (Población > 65 años) / Población entre 15 y 64 años	33,38%	47,90%	< 40%	40% - 50%	> 50%

Tabla 83: Índice de vulnerabilidad social, factores. Elaboración propia.

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice de vulnerabilidad dimensional social se establece entre los siguientes valores:

Tercil bajo	Tercil medio	Tercil superior
4-6	7-9	10-12

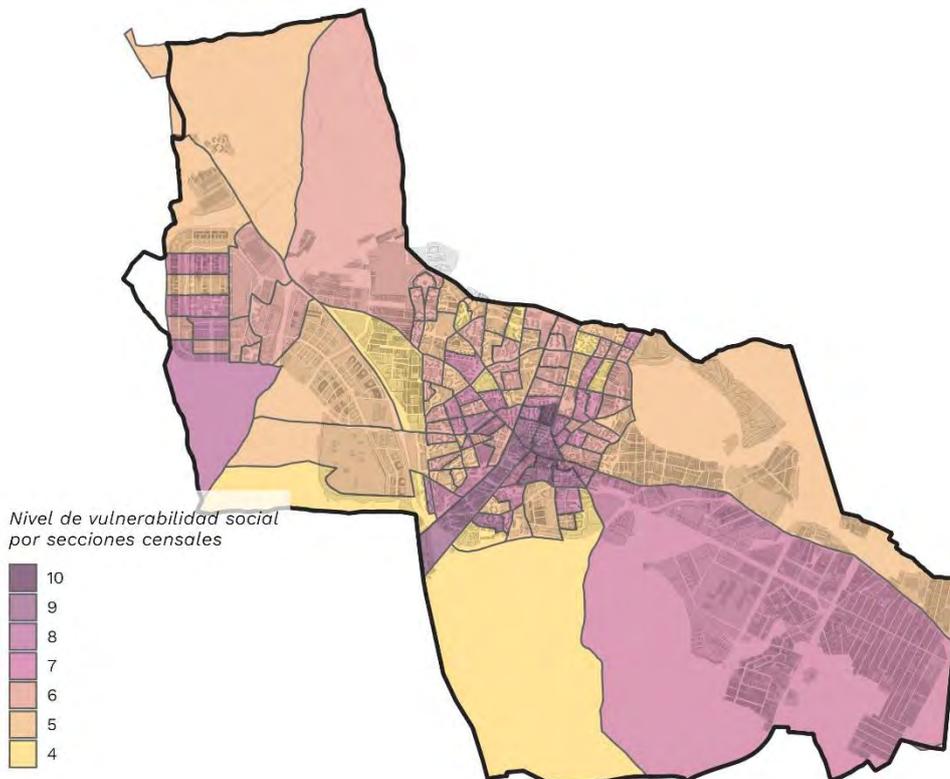


Figura 239: Vulnerabilidad social. Elaboración propia.

La conclusión principal es que las secciones censales con valores de vulnerabilidad social más altos se ubican en el barrio del centro, en especial en la zona comprendida entre las calles Pozuelo, Leganés y Málaga.

6.5.3.2. Dimensión económica

El índice de vulnerabilidad económica se define a partir de los siguientes tres factores:

Nombre del indicador	Descripción	Media de Fuenlabrada	Media de la CAM	1	2	3
FACTOR C: Tasa de paro	(Población entre 16 y 65 años – Población ocupada) / Población entre 16 y 65 años	41,28%	29,76%	< 25%	25% - 35%	> 35%
FACTOR F: Porcentaje de población sin estudios	Población 2020 sin estudios / Población 2020	6,02%	2,86%	<3%	3% - 10%	> 10%
FACTOR L: Nivel de Renta medio	Nivel de renta medio por unidad familiar	8963	14805	> 15k	9k - 15k	< 9k

Tabla 84: Índice de vulnerabilidad económica, factores. Elaboración propia.

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice de vulnerabilidad dimensional social se establece entre los siguientes valores:

Tercil bajo	Tercil medio	Tercil superior
3-4	5-7	8-9

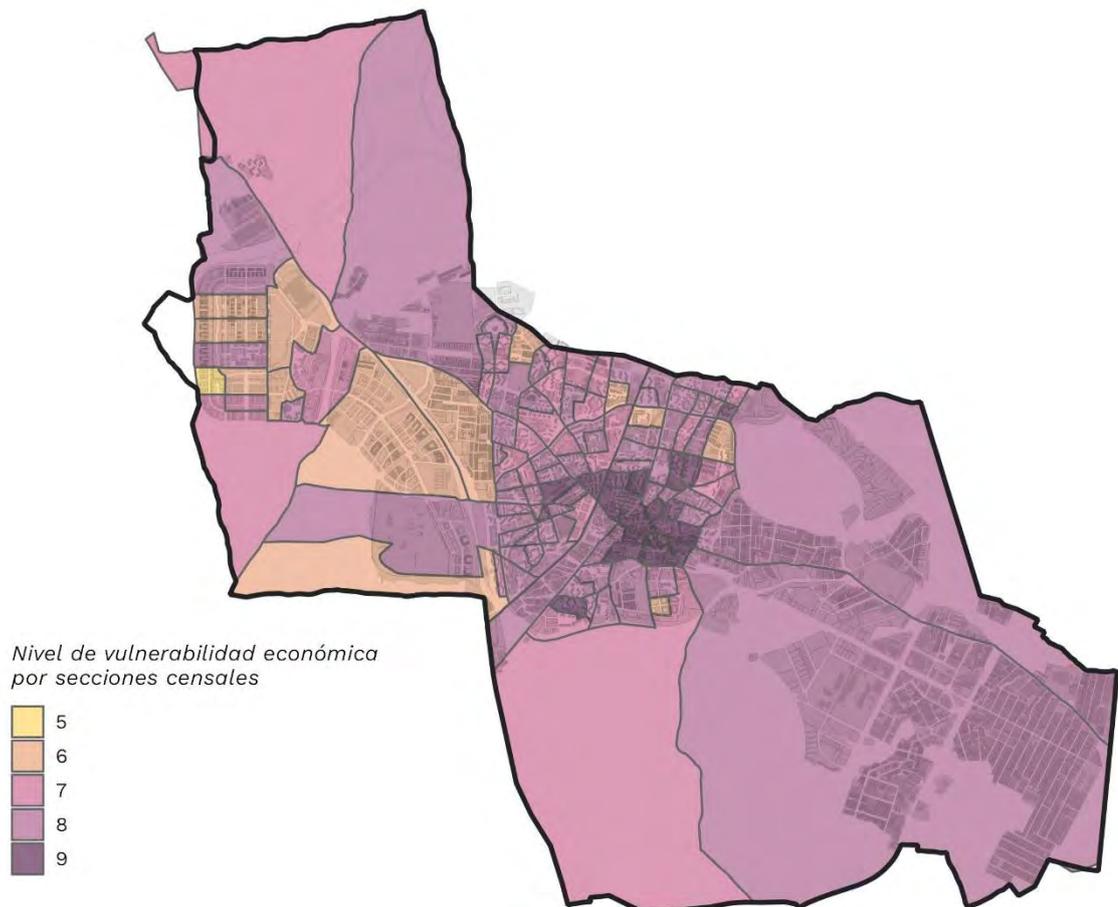


Figura 240: Vulnerabilidad económica. Elaboración propia

La conclusión principal es que las secciones censales con valores de vulnerabilidad económica más altos se ubican de nuevo en el entorno del centro histórico, mientras que la franja de Vivero-Nuevo Versalles-Loranca presenta en general los valores más favorables.

6.5.3.3. Dimensión residencial

El índice de vulnerabilidad residencial se define a partir de los siguientes seis factores:

Nombre del indicador	Descripción	Media de Fuenlabrada	Media de la CAM	1	2	3
FACTOR D: Antigüedad del parque de viviendas	Viviendas anteriores a 1981 / Total de viviendas	23,26%	58,22%	< 40%	40% - 70%	> 70%
FACTOR G: Porcentaje de viviendas vacías	Viviendas vacías / Total de viviendas	4,95%	9,10%	< 10%	10% - 25%	> 25%
FACTOR H: Porcentaje de viviendas en alquiler	Viviendas en alquiler / Total de viviendas	9,06%	14,81%	< 10%	10% - 20%	> 20%
FACTOR I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m ²	Viviendas superficie < 60 m ² / Total de viviendas	4,29%	19,63%	< 5%	5% - 15%	> 15%
FACTOR J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor	Viviendas sin ascensor / Total de viviendas	11,80%	86,10%	< 20%	20% - 50%	< 50%
FACTOR K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso	Viviendas en estado deficiente / Total de viviendas	0,55%	3,79%	< 2%	2% - 5%	> 5%

Tabla 85: Índice de vulnerabilidad residencial, factores. Elaboración propia.

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice de vulnerabilidad dimensional social se establece entre los siguientes valores:

Tercil bajo	Tercil medio	Tercil superior
6-9	10-14	15-18

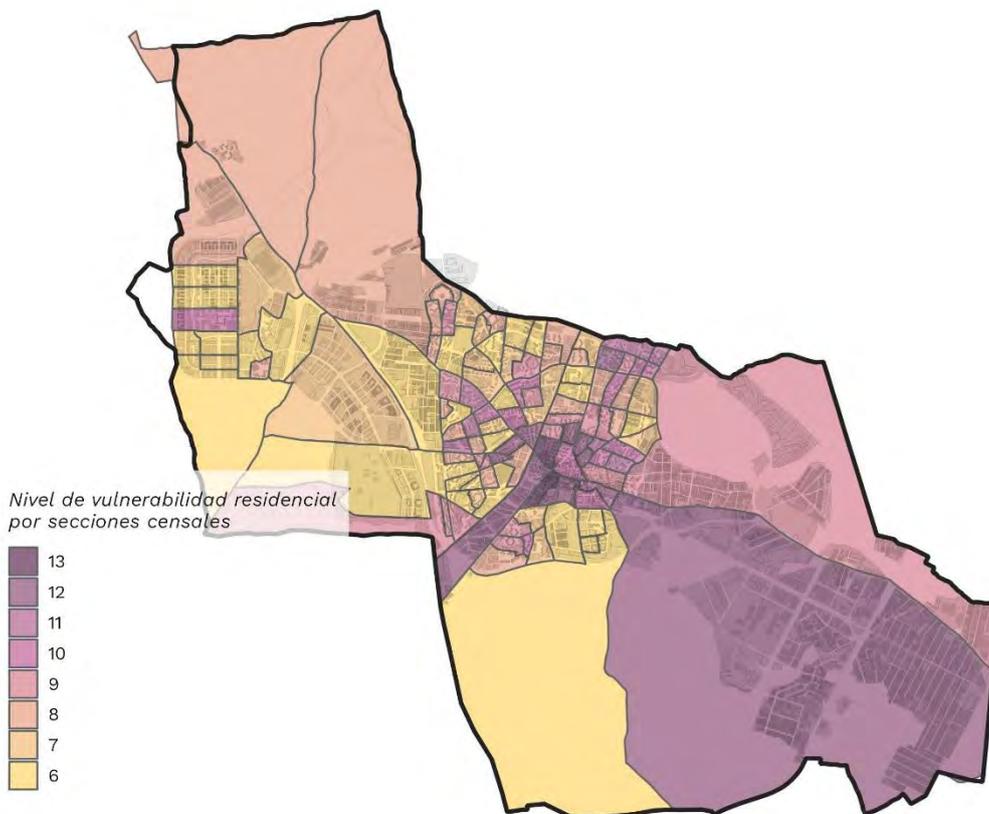


Figura 241: Vulnerabilidad residencial. Elaboración propia.

La conclusión principal es que la vulnerabilidad residencial presenta una distribución más homogénea que en las otras dos dimensiones. Sin embargo, los valores de vulnerabilidad más altos se encuentran nuevamente en la zona del centro.

6.5.3.4. Niveles de vulnerabilidad

Una vez definidos los índices de vulnerabilidad de acuerdo a cada una de las dimensiones, de la interacción de las cuatro se extrae una primera identificación de los ámbitos prioritarios de regeneración. Además, el diagnóstico permite establecer unas conclusiones que identifican las distintas acciones de regeneración apropiadas para el ámbito, si bien deben ser también evaluadas con un enfoque estratégico integrado.

Para la delimitación pormenorizada de los ámbitos, será necesario profundizar en un nivel posterior de estudio que contemple también la participación de agentes.

Atendiendo a la metodología utilizada, se han delimitado unas áreas de intervención prioritaria a partir de las secciones censales que presentan vulnerabilidad integral.



Figura 242: Tipo de vulnerabilidad por secciones censales. Elaboración propia.

Si bien la delimitación de secciones censales permite un grado de precisión limitado –que en todo caso hace necesaria una valoración in situ más pormenorizada- este análisis permite una primera identificación de ámbitos vulnerables, que se recoge a continuación:

- El entorno de Fuenlabrada Central, y toda la trama que se localiza entre las vías del tren y el eje de Luis Sauquillo-Leganés (calle de la Estación, Humilladero, San Andrés).
- La práctica totalidad del Casco Antiguo, con zonas de especial vulnerabilidad en el entorno del Ferial.
- En el barrio de El Arroyo, el entorno de la Plaza de Valdeserrano.
- En el Distrito de El Cerro-El Molino, el entorno de la calle Nazaret y el eje de la calle Francia entre Belén y la Fuente de las Escaleras, así como los bloques en la acera oeste de la calle Portugal.
- En La Avanzada, la zona de la calle Méjico.
- En el borde sur de Loranca, en la zona correspondiente a las viviendas sociales que gestiona la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

6.6. EL ESPACIO PÚBLICO

La red de espacios públicos constituye uno de los principales elementos de identidad de un municipio, y juegan un papel determinante, tanto por su función de soporte para múltiples actividades como por el papel que juegan a la hora de definir la imagen urbana. Asimismo, cada día es más evidente el papel que la red de espacios públicos y su nivel de naturalización juegan en la adaptación y la mitigación de los efectos del cambio climático, permitiendo reducir el efecto isla de calor, actuando como sumideros de carbono y fomentando la resiliencia ante determinados eventos, como las inundaciones.

Por ello, contar con un espacio público de calidad, conectado, accesible y adaptado a los retos climáticos resulta esencial tanto por su función social como por dar respuesta a los retos ambientales. Bajo estos principios, se realiza en este apartado un análisis de la red de espacios públicos de la ciudad, en términos tanto cuantitativos como cualitativos, que deberá permitir establecer criterios en la fase de ordenación para garantizar una adecuada dotación, tratamiento y gestión de esta red, durante las próximas décadas.

6.6.1. CARÁCTER

La red de espacios públicos de Fuenlabrada presenta realidades diferentes en los distintos ámbitos de la ciudad, en muchas ocasiones condicionadas por la tipología de la trama urbana, las tipologías edificatorias, y los distintos modelos de gestión existentes. Por ello, se recoge inicialmente una aproximación a estas realidades.

6.6.1.1. El casco

El casco tradicional se caracteriza por ser el área más compacta de Fuenlabrada y por lo tanto presenta cierta escasez de espacios libres y zonas verdes. A este aspecto se une el hecho de que muchas zonas verdes calificadas como tal (parque del Ferial, parking de la estación, plaza de la Melendra, plaza de la calle Covadonga, etc.) se encuentran escasamente naturalizadas. Además de la ausencia de zonas verdes, las dimensiones del viario dificultan la existencia de arbolado de alineación, lo que genera en conjunto bajos niveles de naturalización del espacio urbano.

Si bien para atenuar este déficit el planeamiento prevé la creación de una serie de zonas verdes en las unidades de ejecución, estas se encuentran mayoritariamente sin desarrollar. Por ello, la mejora de la dotación de espacios verdes en el casco debe contemplarse como un aspecto prioritario, sobre el cual podrá operarse tanto aumentando la dotación existente como explorando fórmulas alternativas (fachadas y medianeras, jardines verticales, cubiertas verdes, etc.)

6.6.1.2. Ámbitos de la Primera Corona: Avanzada-La Cueva, El Naranjo-La Serna y Cerro-El Molino

Si bien se trata de 3 ámbitos homogéneos diferenciados, la similitud tipológica de estos tejidos y de su red de espacios públicos, requiere de una aproximación conjunta.

Fruto del esfuerzo de cohesionar la ciudad, y en especial los barrios desarrollados de manera informal durante los 70 y 80, los barrios de la primera corona de la ciudad presentan una buena red de espacios públicos, constituida tanto por espacios de dimensiones significativas (Parque de los Estados, La paz, Parque Europa, Parque de La Solidaridad, etc.) como por espacios de menores dimensiones pero que generan una red cotidiana de proximidad.

No obstante, se pueden identificar de manera inicial dos grandes problemas en relación a los espacios de proximidad. En primer lugar, la falta de cualificación de muchos de ellos, que se encuentran a menudo escasamente tratados y poco adaptados a diferentes usos (para jóvenes, mayores, etc.). En segundo lugar, y como aspecto clave sobre el que habrá que establecer estrategias para su regulación, se encuentra la problemática de los espacios interbloque que ocupan casi la mitad del suelo urbano consolidado residencial (48,1%) y su titularidad y dominio no están claros.

Si bien se ha alcanzado una adecuada fórmula para su gestión con las comunidades (en la cual el Ayuntamiento proporciona agua de riego y se encarga del mantenimiento fitosanitario, podas, etc.), esto puede generar problemas a la hora de acometer procesos de transformación y rehabilitación de estos tejidos que requieran su ocupación.

Igualmente, el peso que estos espacios tienen sobre la forma urbana resulta significativa, encontrándose que en ocasiones su diseño actual (vallados y setos, visibilidad, apertura de caminos, relación con el frente de fachada, etc.) supone un problema en términos de imagen, movilidad peatonal y accesibilidad, fomento del

uso del espacio público y presencia de la actividad comercial. El ayuntamiento ha sido capaz de gestionar y desarrollar algunas intervenciones sobre el espacio libre interbloque: programas de reurbanización y programas de aparcamiento subterráneos para residentes, instalación de equipamientos deportivos al aire libre, etc., pero resulta necesario establecer un criterio para su regulación que permita tanto el incremento de la ciudad del espacio urbano como la definición de un modelo de gestión adecuado a las necesidades de los distintos agentes.

6.6.1.3. Loranca

A diferencia de los desarrollos anteriores, Loranca fue diseñado de manera unitaria, por lo que sus zonas verdes responden a una planificación de conjunto. La estrategia seguida en su diseño fue la de crear un anillo verde interior que garantizase la cercanía de las viviendas a un espacio verde de gran tamaño. Sin embargo, por el propio anillo verde discurre también la principal vía de tráfico (avenida Pablo Iglesias), decisión que merma sustancialmente la continuidad del parque, en especial en las intersecciones con el resto de vías rodadas.

Además de esta gran pieza estructurante, destacan el alto nivel de arbolado del centro del barrio (donde se concentran los equipamientos) y la gran zona forestal al sur que separa el barrio del parque agrario. También existe una gran franja verde entre los bloques residenciales y los equipamientos que discurren en paralelo a la M-407, aunque su nivel de naturalización es bajo e incluye espacios que no cumplen la función de zona verde, como campos de fútbol o aparcamientos.

A diferencia de lo detallado en los barrios de la primera corona, en el caso de Loranca no se produce el problema de indefinición de la titularidad de los espacios libres vinculados a los bloques.

6.6.1.4. Vivero

El barrio de Vivero, al igual que Loranca, se ha desarrollado recientemente de manera planificada, por lo que la distribución de sus espacios libres y zonas verdes ha sido diseñada de manera más atenta. Aunque las zonas verdes del barrio se distribuyen de manera concatenada a lo largo de la Avenida del Hospital, su continuidad se ve muy mermada por la preeminencia de las vías de tráfico rodado en su intersección con el eje verde que se pretende crear. Los principales espacios públicos ajardinados de la zona son el parque de los Derechos Humanos y el campus de la Universidad, además de algunos espacios residuales de borde como los que separan el campus universitario de los tejidos circundantes.

6.6.1.5. Los Villares

Los Villares es una zona de viviendas unifamiliares que ya cuentan con pequeños jardines privados, por lo que la necesidad de espacios públicos ajardinados es menos acuciante. Aún así, cuenta en su margen izquierda con el parque de la Solidaridad, que es una gran zona verde de protección ajardinada y equipada que separa el barrio de la M-506.

6.6.1.6. El Arroyo – La Fuente

Los grandes parques de la zona (Las Eras, el Olivar, el Arroyo...) se sitúan en el borde del barrio, separándolo de la M-506. En la zona del arroyo, éstos se complementan con espacios interbloque, de manera similar a los barrios de la primera corona, y con las mismas problemáticas identificadas para estos. Por su parte, en el desarrollo más reciente de La Fuente se ha optado por concentrar las cesiones de zonas verdes exigidas en el parque de la Fuente, que atraviesa el desarrollo en dirección Norte-Sur.

6.6.1.7. Miraflores

El barrio de Miraflores se desarrolló en los años 70 y 80 de manera totalmente desvinculada del tejido urbano y con los espacios ajardinados interbloque como única dotación de zonas verdes. Se trata, por tanto, de la zona más deficitaria en este sentido.

6.6.1.8. Polígonos industriales

Los polígonos industriales de Fuenlabrada cuentan con muy pocos espacios verdes, siendo el más significativo de ellos el parque de la Cantueña, creado sobre el antiguo vertedero que allí se ubicaba. Pese a que la necesidad de espacios verdes en ellos no es tan preeminente como en las áreas residenciales, es importante señalar que no se han respetado los cauces y vías pecuarias que los atraviesan, lo cual merma considerablemente los beneficios ecosistémicos que estos elementos pueden aportar.

6.6.2. TIPOLOGÍAS

Los espacios libres de Fuenlabrada se pueden clasificar en varios tipos en función de su condición urbanística y de mantenimiento.

6.6.2.1. Espacios libres recogidos en planeamiento

Se trata de aquellos espacios libres que figuran en los planos de ordenación del PGOU-99, así como en el planeamiento de desarrollo. En general se corresponden con las zonas verdes de mayor entidad.

Dentro de esta categoría existen espacios libres públicos ejecutados, recintos calificados como espacio libre por el planeamiento pero que aún no se han ejecutado y algunos espacios libres ejecutados pero que en la actualidad no son públicos, ya que se ubican en el interior de parcelas y no se permite su acceso.

Además, algunos de estos espacios calificados como zona verde son en realidad aparcamientos o instalaciones deportivas, por lo que no funcionan como tales.

Área Homogénea	% Espacios libres no ejecutados	% Espacios libres privados	% Espacios libres públicos	% de espacios libres públicos funcionales
Casco	14%	8%	79%	65%
Cobo Calleja	2%	0%	98%	98%
Constitución El Palomo	7%	0%	93%	93%
El Álamo	100%	0%	0%	0%
El Arroyo La Fuente	1%	2%	97%	92%
Equipamientos deportivos	100%	0%	0%	0%
Loranca	30%	0%	69%	62%
Los Villares	0%	0%	100%	100%
Miraflores	0%	74%	26%	0%
Polígono de la estación	81%	0%	19%	19%
Polígono Sevilla	100%	0%	0%	0%
Polígonos oeste	63%	0%	37%	31%
Polígonos Oeste A-42	68%	0%	32%	32%
Primera corona Avanzada	0%	0%	100%	99%
Primera corona Cerro El Molino	2%	0%	98%	97%
Primera corona Naranjo La Serna	22%	3%	74%	71%
Vivero	5%	0%	95%	94%
Total	19%	1%	81%	78%

Tabla 86: Espacios libres. Elaboración propia.

6.6.2.2. Espacios libres que no figuran en el planeamiento

La morfología urbana de los barrios de bloque abierto de Fuenlabrada se caracteriza por contener una gran cantidad de espacios interbloque cuyo tratamiento es como el de las zonas verdes, pero que no están calificados como tal por el PGOU-99, ya que éste aplica la calificación residencial a la totalidad de las manzanas de bloque abierto. En los barrios de la primera corona de Fuenlabrada, estos espacios suponen un importante porcentaje de la superficie efectiva de zonas verdes.

Dentro de este grupo encontramos a su vez tres tipos diferentes de espacios libres en función de su gestión.

Espacios libres públicos de mantenimiento público

Son aquellos espacios que han sido recepcionados por el ayuntamiento y cuyo mantenimiento corre a cargo de éste. Se trata de espacios a menudo equipados con mobiliario básico (banco, juegos infantiles, pequeñas zonas deportivas, etc.), accesibles y gestionados por el Ayuntamiento.

Espacios libres públicos de mantenimiento privado

Son aquellos espacios interbloque cuyo mantenimiento diario corre a cargo de las comunidades de vecinos, aunque es el ayuntamiento quien proporciona el abastecimiento de agua y servicios básicos de poda. Al tratarse de espacios que mantienen las comunidades, la solución de urbanización adoptada en buena parte de

ellos consiste en cerrar con setos pequeños espacios ajardinados. De este modo, a pesar de que a menudo los espacios no resultan accesibles y adaptados para su uso, sí incrementan la percepción del verde urbano.

Espacios libres privados

Pueden ser o no accesibles en función de la tipología edificatoria y el tipo de urbanización. Algunos son espacios libres en el interior de parcela para el uso privativo de sus propietarios (Vivero), otros son análogos a los espacios libres públicos de mantenimiento privado pero cuyo mantenimiento corre íntegramente a cargo de las comunidades de vecinos. En Loranca figuran como espacios libres privados las calles interiores de acceso a las viviendas.

Uno de los problemas que se identifica al analizar las distintas tipologías de espacios libres es la falta de regulación de los mismos en el planeamiento vigente, al no establecer ni una categorización ni la definición de criterios de ordenación de estos, cuestión que deberá abordarse a través de la revisión.

6.6.3. ANÁLISIS CUANTITATIVO

6.6.3.1. Zonas verdes y espacio público

A la hora de medir los niveles de dotación, es conveniente considerar aquellos espacios libres y zonas verdes que funcionan como tales, independientemente de si están o no calificados como tal en el planeamiento, por lo que se han calculado los parámetros de m²/persona y m²/m² excluyendo los aparcamientos, las zonas verdes privadas y las instalaciones deportivas. Además, dichos parámetros se han calculado con y sin las zonas verdes públicas de mantenimiento privado, con el objetivo de cuantificar su peso en el cumplimiento de los estándares, en especial en los barrios de la primera corona.

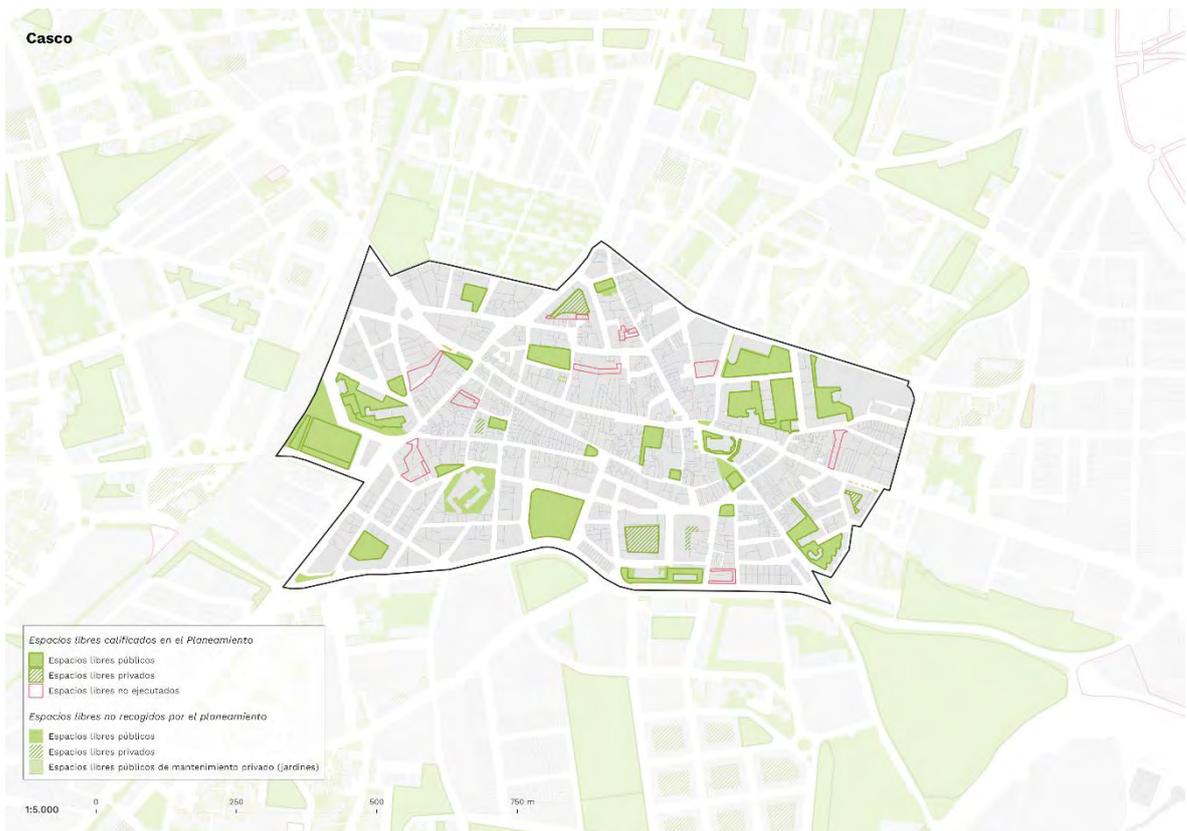


Figura 243: Espacios libres en el planeamiento. Elaboración propia.

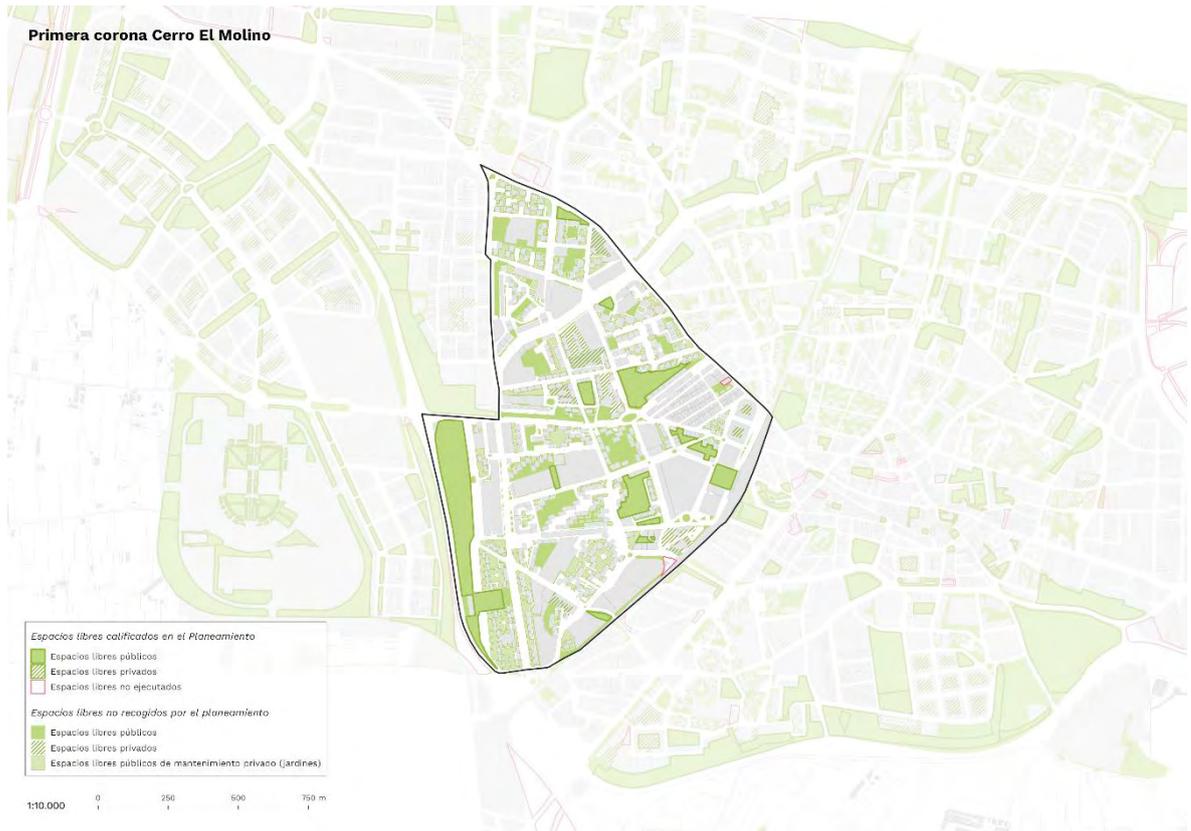


Figura 244: Espacios libres 1ª corona – El Molino. Elaboración propia.



Figura 245: Espacios libres 1ª corona – naranjo – La Serna. Elaboración propia.

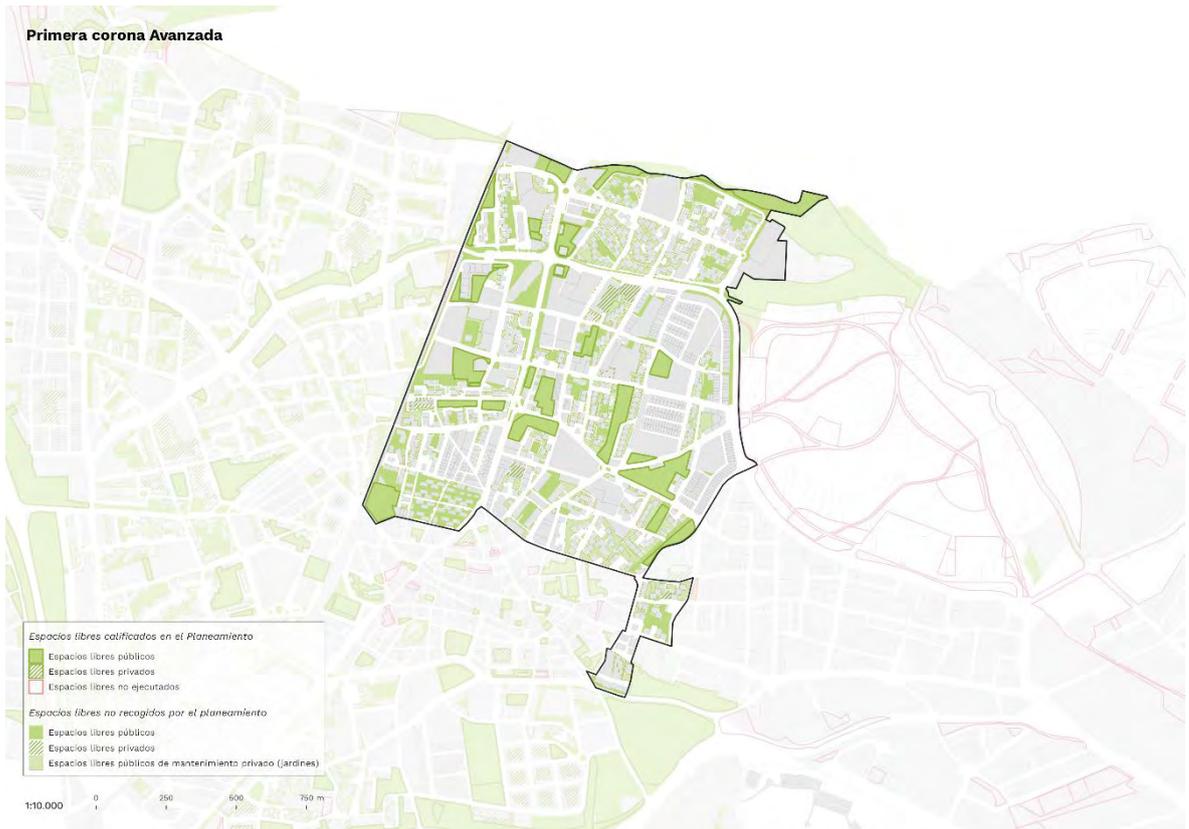


Figura 246: Espacios libres 1ª corona – Avanzada. Elaboración propia.



Figura 247: Espacios libres El Arroyo – La Fuente. Elaboración propia.

Loranca



Figura 248: Espacios libres Loranca. Elaboración propia.



Figura 249: Espacios libres Vivero. Elaboración propia.

Miraflores



Figura 250: Espacios libres Miraflores. Elaboración propia.

Polígonos oeste



Figura 251: Espacios libres polígonos Oeste. Elaboración propia.

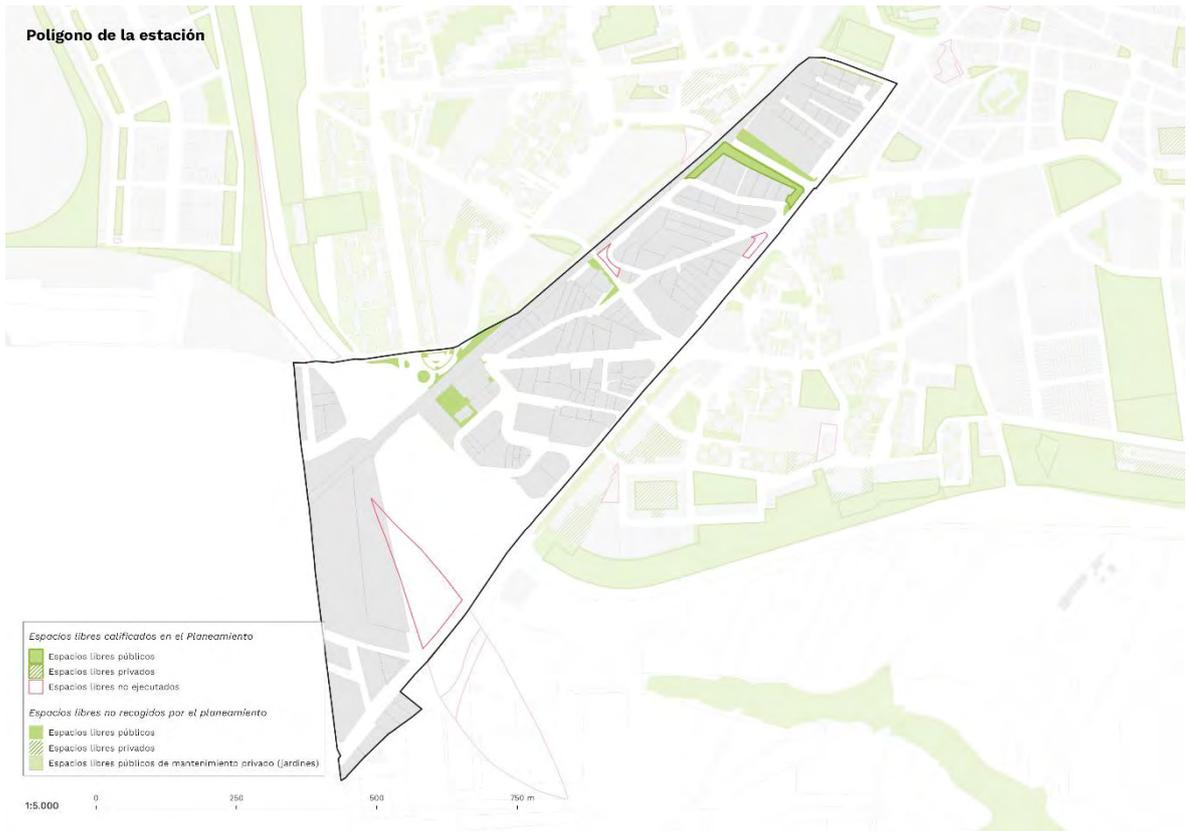


Figura 252: Espacios libres Polígono de La Estación. Elaboración propia.

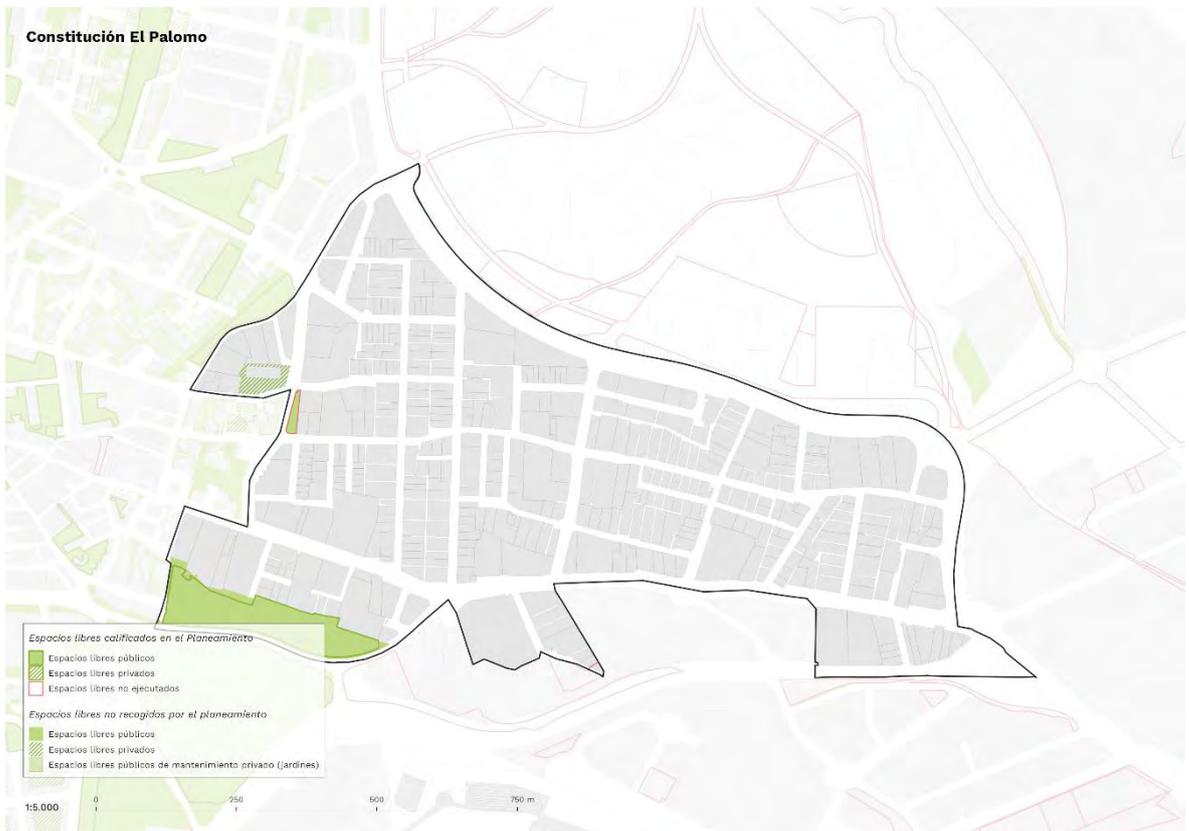


Figura 253: Espacios libres Constitución – El Palomo. Elaboración propia.



Figura 254: Espacios libres El Álamo. Elaboración propia.

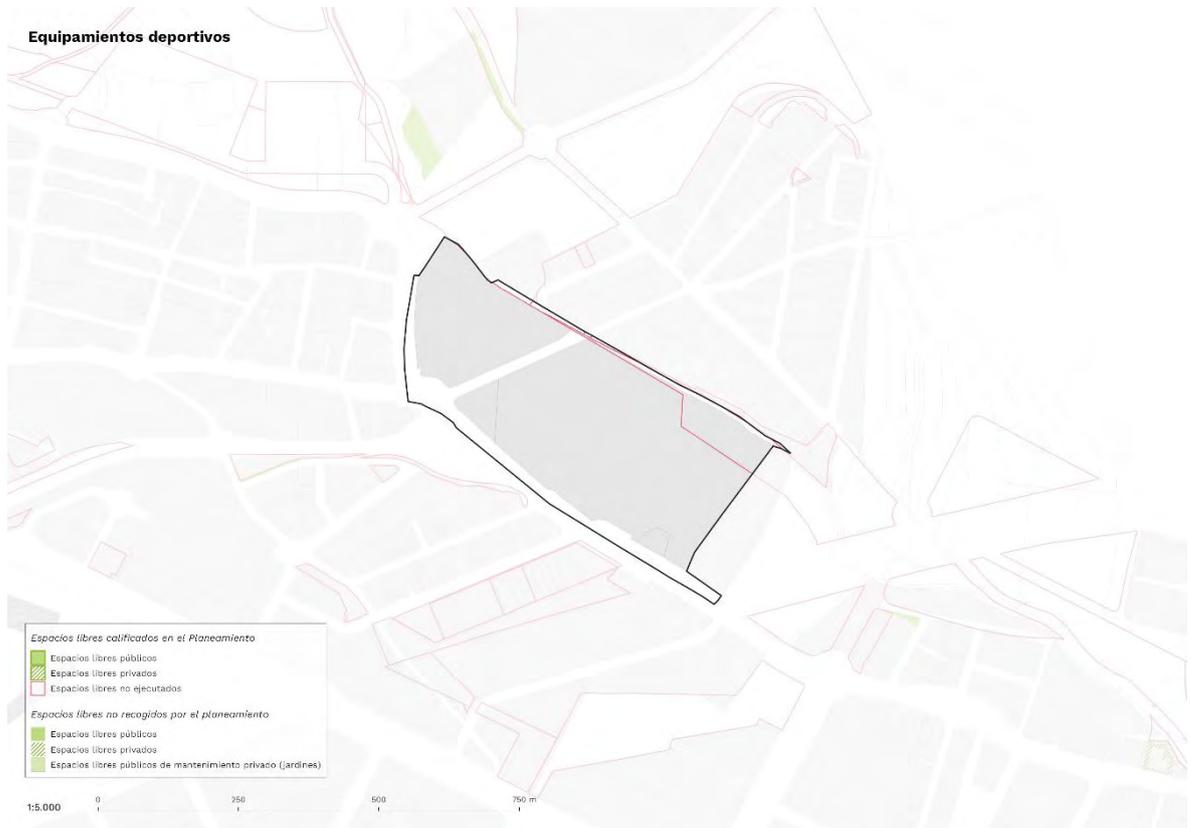


Figura 255: Espacios libres equipamientos deportivos. Elaboración propia.



Figura 256: Espacios libres Polígono Sevilla. Elaboración propia.



Figura 257: Espacios libres Polígonos Oeste A-42. Elaboración propia.



Figura 258: Espacios libres Cobo Calleja. Elaboración propia.

Área Homogénea	m2/persona		m2 de zona verde/m2 totales	
	Espacios libres públicos	Espacios libres públicos y públicos de mantenimiento privado	Espacios libres públicos y públicos de mantenimiento privado	Espacios libres públicos
Casco	4,4	4,4	0,11	0,11
El Arroyo La Fuente	17,1	18,6	0,37	0,34
Loranca	21,1	21,1	0,25	0,25
Los Villares	46,7	46,7	0,23	0,23
Miraflores	2,2	2,2	0,05	0,05
Primera corona Avanzada	10,4	13,4	0,36	0,28
Primera corona Cerro El Molino	6,0	8,9	0,26	0,17
Primera corona Naranjo La Serna	13,2	16,0	0,42	0,35
Vivero	47,0	47,0	0,23	0,23
Total Suelo Urbano	19,3	21,3	0,21	0,19
Óptimo	9-11 m2/hab.			

Tabla 87: Nivel de dotación de zonas verdes y espacios libres públicos. Elaboración propia.

De estos datos podemos concluir que, al igual que en el caso de los equipamientos, el esfuerzo desarrollado para la dotación de los barrios se refleja en los buenos ratios de espacio público (19,3 m²/hab.) por encima de los objetivos fijados por la OMS (entre 9 y 11m²/hab.)

Estos datos cuantitativos se refuerzan con la percepción ciudadana en cuanto al verde urbano, ya que es de satisfacción general, con una buena dotación de espacios públicos y un adecuado estado de mantenimiento. Se ha ido realizando un importante esfuerzo de “cosido” de la ciudad, completando los vacíos generados por un formato de crecimiento desordenado que se produce en las décadas de los 70 y principios de los 80. En ese sentido, el Plan de 1999 supone un éxito de reestructuración y consolidación urbana. Además, recientemente

se ha ampliado significativamente la superficie de zonas verdes del municipio con la construcción de los nuevos barrios de Loranca, Vivero y El Arroyo-La Fuente.

Pese a los buenos datos de dotación general de zonas verdes, un análisis por ámbitos homogéneos muestra una realidad desigual en su distribución, con algunos déficits reseñables. Miraflores es el área que muestra peores datos, ya que la gran mayoría de su espacio libre son espacios interbloque de titularidad privada, que no se han contabilizado en el cálculo, sin embargo, su proximidad al espacio agrario circundante actúa como desahogo de la zona urbana, atenuando algunas de las consecuencias negativas de este déficit.

El casco antiguo se sitúa en los 4.4 m²/habitante, la mitad del objetivo de 9 fijado por la OMS, lo que lo convierte en un lugar prioritario para la creación de nuevos espacios verdes. Un análisis por tamaño de zonas verdes muestra resultados similares al análisis de nivel de dotación general, siendo el Casco y Miraflores las únicas áreas sin zonas verdes de más de 2,5 Ha. En el otro extremo, las áreas residenciales mejor equipadas en zonas verdes son Los Villares y Vivero-Hospital-Universidad.

Por último, cabe señalar la situación del Cerro-El Molino, que se encuentra por debajo del estándar de 9m²/hab., si bien al computar los espacios libres públicos de mantenimiento privado se encontraría muy próximo a dicho estándar.

Otro resultado del análisis es la existencia de 16,90 Ha de zonas verdes gestionadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada situadas fuera de su entorno municipal, correspondientes al Parque Norte y pendientes de la regularización del límite del término municipal con Leganés.

A este respecto, cabe señalar también el gran potencial que suponen los espacios periurbanos de la ciudad para complementar la oferta de espacios libres de manera que sirvan, más allá de su función ecológica, como espacios de encuentro y estancia. Los espacios naturales periurbanos que cuentan con mejores oportunidades en este sentido, por su proximidad al tejido residencial y sus valores ecológicos, son Arroyo Culebro, Valdeserranos y Bosquesur (este último en el término municipal de Leganés pero en contacto con los barrios del norte de Fuenlabrada). Así, la ordenación integrada de esta red y el fomento de su concepción como una infraestructura verde urbana y periurbana capaz de conectar y mejorar las transiciones entre estos espacios periurbanos y el entorno urbano y su red de espacios públicos supone una oportunidad en el marco de la revisión del Plan General.

6.6.3.2. Arbolado

En los últimos años se han realizado esfuerzos para el inventariado y la georreferenciación del arbolado urbano, si bien esta información no se encuentra plenamente integrada con otras herramientas, sirve para realizar un análisis del arbolado existente en la ciudad y calcular los niveles de dotación del mismo por zonas.

Actualmente la ratio de árboles por habitante en Fuenlabrada de 0,6, siendo éste un valor muy favorable en comparación con otras poblaciones de la Comunidad de Madrid y duplicando el ratio recomendado por la OMS de y 0,3 árboles/hab.

Las áreas más arboladas por superficie son Loranca y El Arroyo-La Fuente mientras que los que tienen mayor ratio de árbol por habitante son Los Villares, Vivero y Loranca. En el otro extremo, son de nuevo el Casco y Miraflores los que presentan peores datos en ambos parámetros.

Área Homogénea	Número de especies	Número de árboles	Árboles por habitante	Árboles por cada 100m ²
Casco	74	1191	0,1	0,2
El Arroyo La Fuente	176	9759	0,5	1,1
Loranca	191	27482	1,1	1,2
Los Villares	111	2686	1,7	0,8
Miraflores	70	469	0,2	0,5
Vivero	126	12584	1,3	0,6
Fuera del Suelo Urbano	108	12345		
Total	294	111227	0,6	0,6

Tabla 88: Arbolado por áreas homogéneas. Elaboración propia.

En cuanto a la biodiversidad del arbolado, la especie más abundante (platanus hybrida) supone el 10% del total de árboles de la ciudad (coincidiendo con el límite establecido), mientras que el porcentaje de las diez especies más abundantes supone el 42% del total (por debajo del 55% que se considera como tope). Sin embargo, estos

parámetros de diversidad de especies arbóreas varían mucho según el área estudiada, siendo los polígonos industriales, el casco y Loranca las que ofrecen peores resultados.

Área Homogénea	Especie más abundante	% 10 especies más abundantes	% especie más abundante
Casco	Sophora japonica	72%	15%
Cobo Calleja	Populus alba bolleana	77%	27%
Constitución El Palomo	Pinus pinea	64%	14%
El álamo	Ulmus pumila	100%	50%
El Arroyo La Fuente	Olea europaea	48%	7%
Equipamientos deportivos	Populus alba bolleana	83%	24%
Loranca	Platanus x hybrida	61%	23%
Los Villares	Thuja sp.	50%	9%
Miraflores	Prunus cerasifera pisardii	50%	13%
Polígono de la estación	Cupressocyparis leylandii	53%	26%
Polígono Sevilla	Ulmus pumila	77%	26%
Polígonos oeste	Populus alba	51%	7%
Polígonos Oeste A-42	Pinus pinea	61%	30%
Primera corona Avanzada	Platanus x hybrida	44%	12%
Primera corona Cerro El Molino	Platanus x hybrida	46%	11%
Primera corona Naranja La Serna	Platanus x hybrida	46%	7%
Vivero	Pinus pinea	44%	6%
Fuera del Suelo Urbano	Pinus pinea	53%	21%
Total	Platanus x hybrida	42%	10%

Tabla 89: Especies de arbolado por áreas homogéneas. Elaboración propia.

Cabe destacar que las ordenanzas de zonas verdes que rigen en el municipio se redactaron en 1994, y no recogen las necesidades actuales de adaptación, tanto de los espacios verdes como de las especies al bajo consumo hídrico y las condiciones climáticas del municipio, o las necesidades de mantenimiento, limitándose prácticamente a la descripción de los deberes y derechos de los usuarios en su mantenimiento.

Aunque áreas verdes urbanas de Fuenlabrada son, en general, espacios con una buena calidad paisajística y ambiental, con especies vegetales comúnmente adaptadas al medio, todavía quedan multitud de espacios verdes en los que priman los tipos de ajardinamiento realizados en los años 80 (con árboles de rápido crecimiento y vegetación con altos consumos de agua). La tendencia es a la sustitución de éstos por sistemas más eficientes, así como a la adopción de estos modelos en las actuaciones de forestación periurbana y de diseño del verde en los nuevos desarrollos. Sin embargo, esta línea de trabajo no se encuentra recogida en la normativa municipal. Las ordenanzas de zonas verdes, redactadas en 1994, no recogen criterios de adaptación (tipología de especies y ajardinamiento, condicionantes hídricos, adaptación a condiciones climáticas, etc.).

6.6.3.3. Nivel de permeabilidad

El ayuntamiento tiene clasificadas las zonas verdes en función del tipo de superficie (lámina de agua, terreno cultivable, pradera, otras superficies permeables, pavimento permeable y pavimento duro) para su gestión. A través de estos datos se ha hecho un análisis del porcentaje de superficie permeable de las zonas verdes.

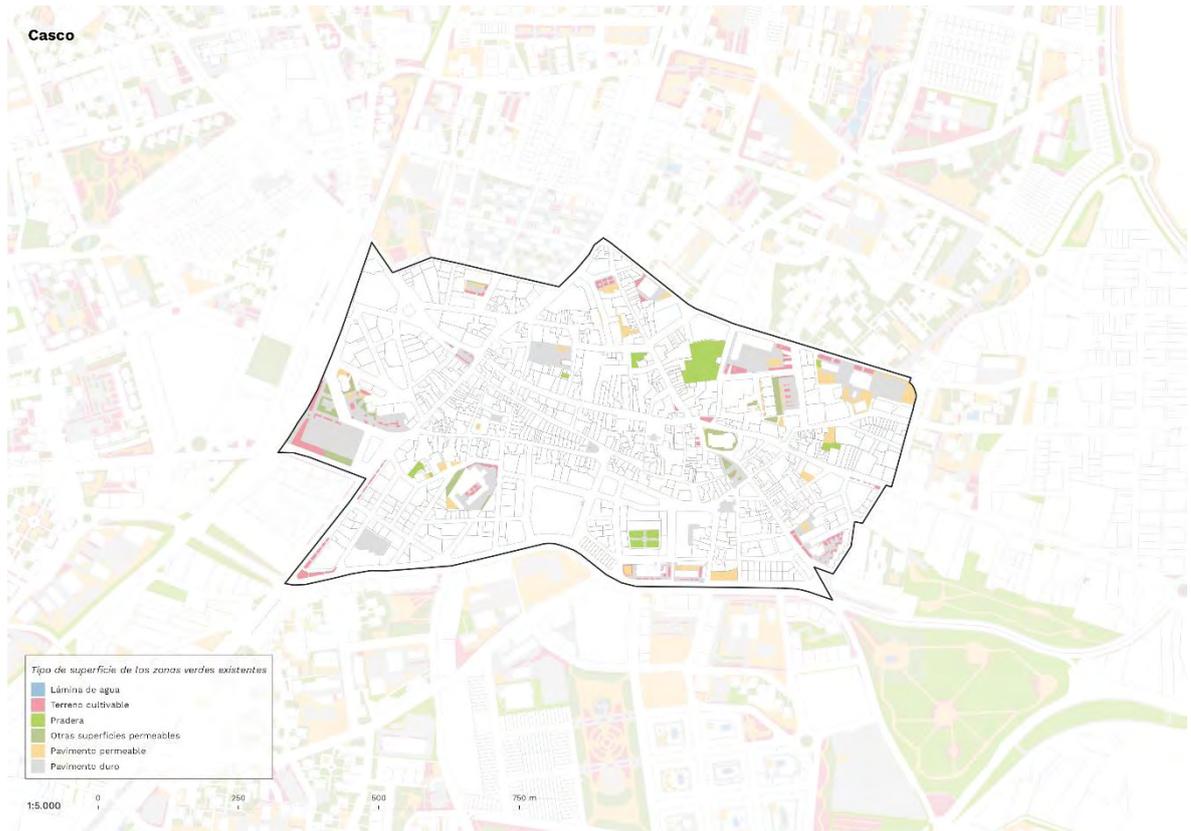


Figura 259: Tipos de suelo de las zonas verdes – Área del Casco Tradicional. Elaboración propia.

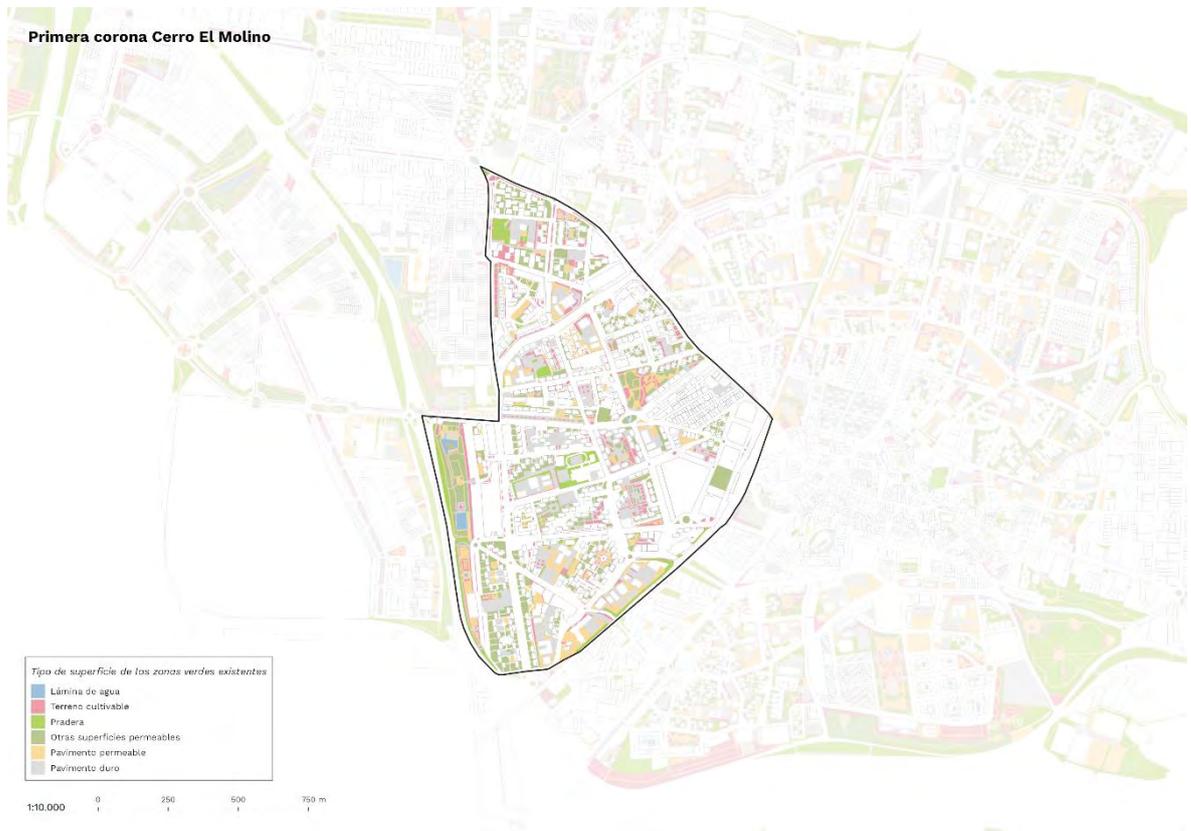


Figura 260: Tipos de suelo de las zonas verdes – 1ª corona – El Molino. Elaboración propia.

Primera corona Naranjo La Serna



Figura 261: Tipos de suelo de las zonas verdes – El naranjo. Elaboración propia.

Primera corona Avanzada

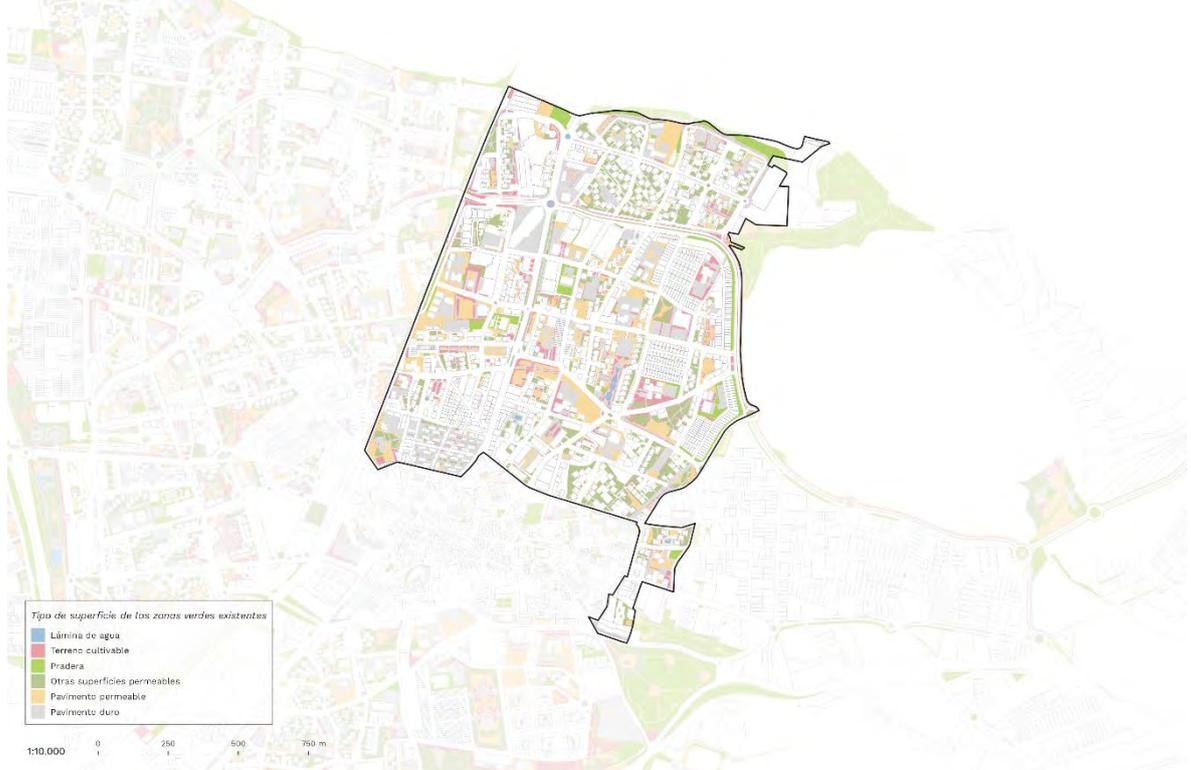


Figura 262: Tipos de suelo de las zonas verdes – 1ª corona - Avanzada. Elaboración propia.



Figura 263: Tipos de suelo de las zonas verdes – El Arroyo y La Fuente. Elaboración propia.

Loranca



Figura 264: Tipos de suelo de las zonas verdes – Loranca. Elaboración propia.



Figura 265: Tipos de suelo de las zonas verdes – Vivero. Elaboración propia.



Figura 266: Tipos de suelo de las zonas verdes – Miraflores. Elaboración propia.



Figura 267: Tipos de suelo de las zonas verdes – Polígonos Oeste. Elaboración propia.



Figura 268: Tipos de suelo de las zonas verdes – Polígono de la Estación. Elaboración propia.



Figura 269: Tipos de suelo de las zonas verdes – Constitución – El Palomo. Elaboración propia.



Figura 270: Tipos de suelo de las zonas verdes – El Álamo. Elaboración propia.

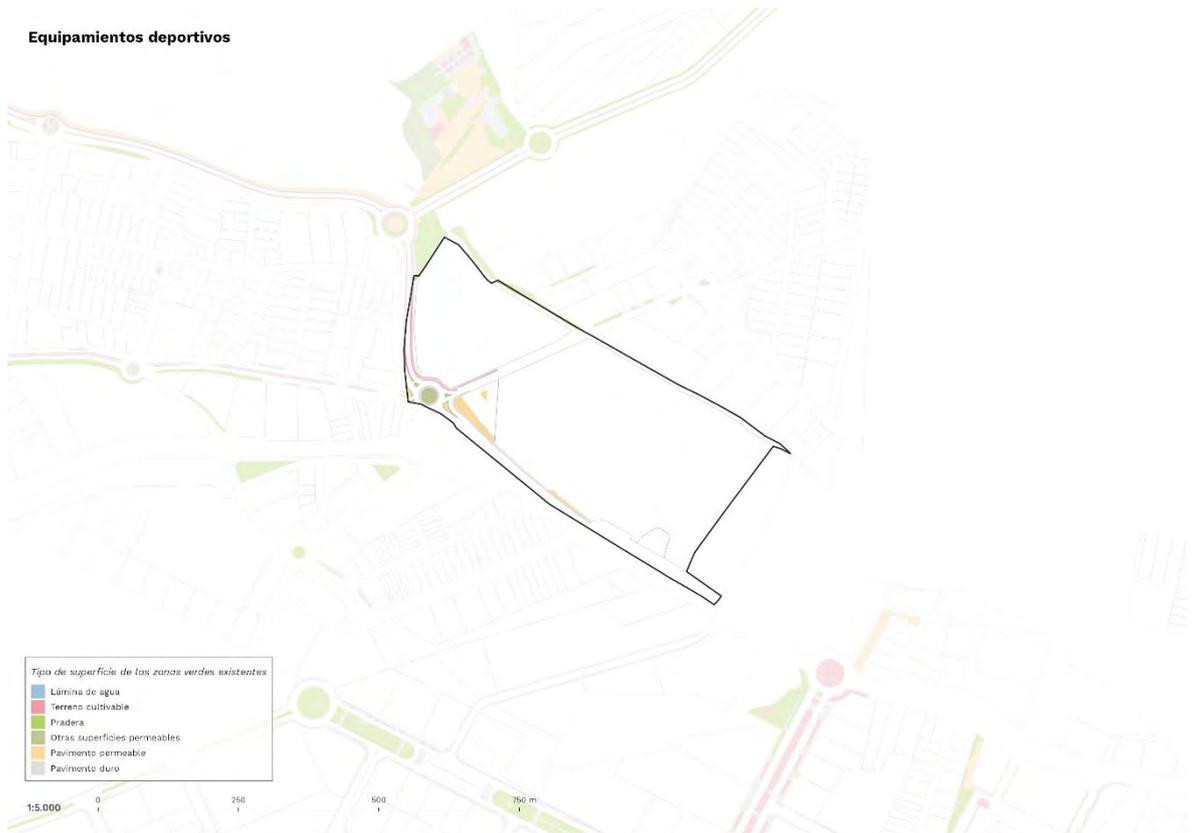


Figura 271: Tipos de suelo de las zonas verdes – Equipamientos deportivos. Elaboración propia.



Figura 272: Tipos de suelo de las zonas verdes – Polígono Sevilla. Elaboración propia.



Figura 273: Tipos de suelo de las zonas verdes – Polígonos Oeste A-42. Elaboración propia.



Figura 274: Tipos de suelo de las zonas verdes – Cobo Calleja. Elaboración propia.

Área Homogénea	Lámina de agua	Terreno cultivable	Pradera	Otras superficies permeables	Pavimento permeable	Pavimento duro	Total superficie permeable
Casco	0%	12%	11%	7%	13%	57%	43%
Cobo Calleja	0%	21%	68%	0%	11%	0%	100%
Constitución El Palomo	0%	11%	44%	5%	19%	21%	79%
El álamo	0%	0%	89%	2%	0%	9%	91%
El Arroyo La Fuente	1%	16%	19%	17%	21%	26%	74%
Equipamientos deportivos	0%	11%	41%	10%	21%	17%	83%
Loranca	2%	14%	34%	15%	16%	18%	82%
Los Villares	7%	10%	17%	40%	13%	13%	87%
Miraflores	0%	12%	23%	1%	17%	47%	53%
Polígono de la estación	0%	20%	54%	2%	9%	15%	85%
Polígono Sevilla	0%	5%	94%	0%	0%	0%	100%
Polígonos oeste	0%	11%	66%	5%	6%	13%	87%
Polígonos Oeste A-42	1%	13%	49%	1%	4%	33%	67%
Primera corona Avanzada	1%	13%	10%	20%	22%	35%	65%
Primera corona Cerro El Molino	1%	14%	7%	25%	17%	35%	65%
Primera corona Naranjo La Serna	0%	10%	28%	20%	15%	26%	74%
Vivero	1%	14%	32%	24%	15%	12%	88%
Total Suelo Urbano	1%	13%	27%	17%	16%	26%	74%
Fuera del Suelo Urbano	0%	8%	73%	7%	8%	3%	97%
Total término municipal	1%	13%	34%	16%	15%	23%	77%

Tabla 90: Tipos de suelo de las zonas verdes por áreas homogéneas. Elaboración propia.

Los datos de permeabilidad de los espacios libres analizados muestran que son de nuevo el casco y Miraflores las zonas con peores indicadores con un 43% y un 53% de superficie permeable respectivamente. Es importante señalar que estos datos se refieren únicamente al porcentaje permeable sobre la superficie de zona verde y no sobre la totalidad del área, ya que no se tienen datos de permeabilidad del resto de superficies, por lo que los datos de las áreas con muy pocas zonas verdes, como los polígonos, se aplican en realidad sobre una muestra muy poco significativa para el conjunto del área. Pese a ello, resultan relevantes los altos niveles de permeabilidad en las zonas verdes de los barrios más recientes de Los Villares, Loranca o Vivero.

6.6.4. ANÁLISIS CUALITATIVO

La ordenanza que regula la edificación abierta define la relación entre los volúmenes edificados y los espacios libres con un 50% de ocupación, si se completan las alturas permitidas (8 pisos), la cantidad de espacio libre por parcela aumenta, dando lugar a tan solo un 17,5% de ocupación. Estos espacios libres interbloque que se generan pueden ser de propiedad y mantenimiento privado o público.

Las diferentes casuísticas han sido descritas anteriormente en el apartado 5.4.2.2 y se resumen en: Espacios libres públicos de mantenimiento público (repcionados y mantenidos por el ayuntamiento), espacios libres públicos de mantenimiento privado (sin recepcionar por el ayuntamiento y mantenidos por las comunidades de vecinos) y espacios libres privados (accesibles o no, pero de propiedad y mantenimiento privado).

Todos ellos tienen en común la falta de criterios de diseño en relación con el espacio público y presentan diversas problemáticas que se han estudiado de manera detallada en dos zonas seleccionadas como representativas de la situación general, una de ellas en la Primera corona Cerro El Molino y la otra en Primera corona Avanzada.

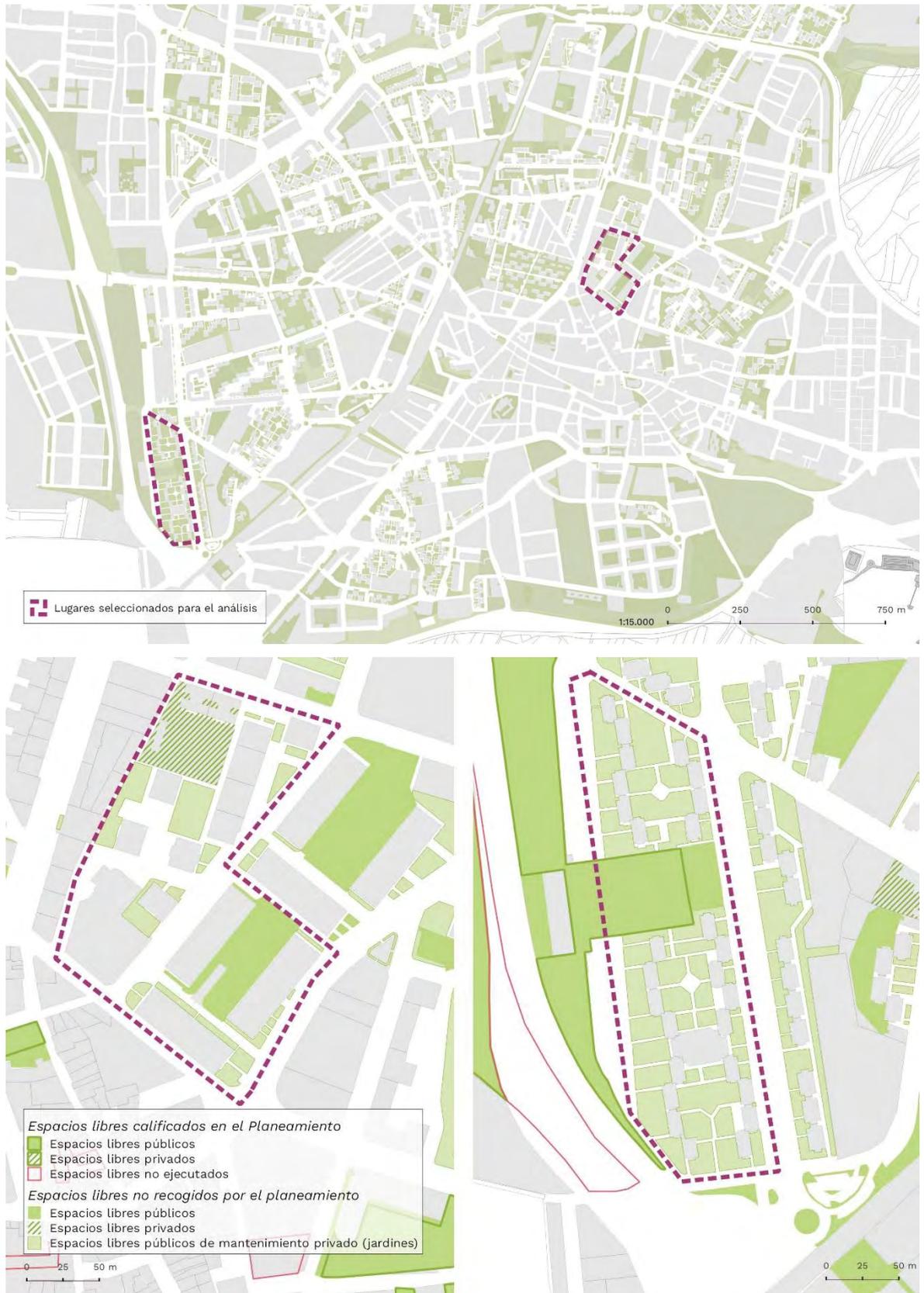


Figura 275: Áreas escogidas para el análisis de espacios libres. Elaboración propia.

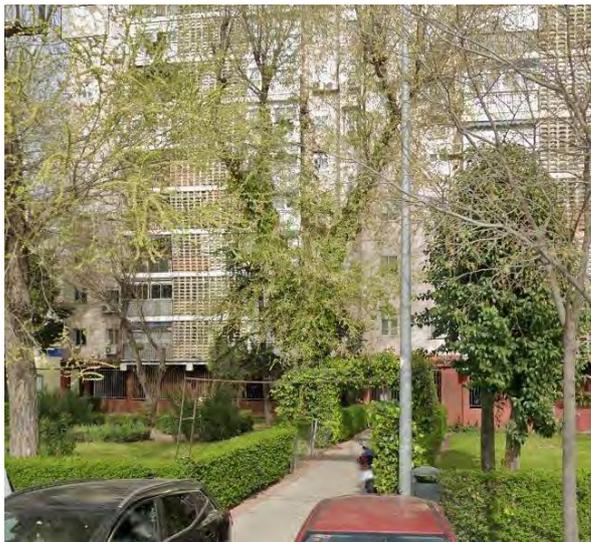
El actual diseño de los espacios públicos unido a la elección de la vegetación genera las siguientes problemáticas:

Espacio público cerrado



Como respuesta general de tratamiento de la vegetación, en los espacios libres que no han sido recepcionados por el ayuntamiento y son de mantenimiento privado, se ha utilizado el seto de borde, en muchos casos asociados a verjas metálicas perimetrales, creando recintos inaccesibles. Estos espacios mejoran la percepción del verde urbano, pero su diseño carece de regulación y no tiene en cuenta criterios como la seguridad o la accesibilidad, dándose situaciones como las señaladas, con espacios ajardinados cerrados y recorridos cercados. Los espacios ajardinados no están abiertos para el disfrute público, sin embargo, su diseño tampoco sigue criterios en la vegetación que, aprovechando la ausencia de público, fomenten la biodiversidad del espacio.

Recorridos sin salida



El diseño del espacio público cercado genera grandes recorridos de acceso a los portales de los edificios, recorridos a veces cerrados en el límite exterior del espacio ajardinado (como en la imagen anterior) o abiertos en su extremo. En ambos casos se trata de recorridos unidireccionales, con solo una salida y enclaustrados por la vegetación, por lo tanto, recorridos inseguros, tanto por la visibilidad como por la falta de opciones en los caminos que puede tomar un peatón. Aquí, dependiendo del tramo en concreto, hay que valorar varios factores: el ancho y altura de los setos de borde, la distancia desde la calle al portal y su relación con el ancho del paso y donde se coloca el cerramiento que divide el espacio privado del público.

Falta de visibilidad



El diseño de los recorridos y la ubicación de la vegetación son imprescindibles para crear un espacio seguro y una de las primeras condiciones es la visibilidad. No solo se deben de diseñar itinerarios con diferentes opciones de paso, sino que estas deben de ser visibles desde la entrada y salida a los espacios, evitando los quiebros que escondan el recorrido y originen esquinas sin visibilidad, fomentando en todo momento la comprensión del espacio que se camina.

Anchura del espacio público insuficiente



El límite que se ha respetado en el diseño del espacio público es aquel que marca la ordenanza, donde se delimita la zona de edificación abierta se coloca el límite del espacio público, sin tener en cuenta criterios de accesibilidad universal en el ancho de las calles resultantes de esta delimitación. El diseño de espacios libres privados, sean de mantenimiento público o no, debe garantizar una sección accesible en todos los recorridos de la vía pública, que fomente un uso diverso e inclusivo de las calles.

Falta de espacio en los frentes con bajos comerciales



En muchos casos aparecen en las zonas de bloque abierto pastillas de bajos comerciales, importantes para la diversidad de usos y para garantizar la seguridad de los espacios libres con la presencia de actividad. Sin embargo, el diseño de la vegetación de los espacios libres no ha tenido en cuenta la presencia de estos locales, que necesitan un espacio pavimentado de mayor tamaño en su frente que mejore su accesibilidad y promueva la actividad. El diseño de la vegetación en los alrededores de los locales no debe esconder los escaparates o accesos a las tiendas, ya que esta situación disminuye la promoción del comercio.

Espacio público sin actividad



Para garantizar la seguridad, mantenimiento y disfrute de los espacios libres se debe de generar algún tipo de actividad en ellos aparte de la residencial. La falta de actividad la promueven los espacios verdes cercados de gran tamaño, pero este problema está también generalizado en los espacios públicos que se han utilizado como parking subterráneo. El ejemplo de la fotografía se repite en varios puntos de la ciudad, espacios donde se han proyectado zonas ajardinadas, pero que por deficiencias constructivas no han funcionado y, en la actualidad, por la ausencia de otros equipamientos para el espacio público, se encuentran sin ningún tipo de actividad.

Espacio público sin diversidad de uso



Todas las problemáticas definidas en los puntos anteriores son relevantes para el análisis de los espacios desde un punto de vista diverso, inclusivo y con perspectiva de género. En este sentido, el análisis se ha centrado en localizar aquellos lugares que, o por falta de actividad o por el diseño, generan recorridos inseguros; pero el análisis con perspectiva de género no se centra solo en la seguridad, sino también en localizar aquellos lugares donde el equipamiento del espacio público no cuente con una suficiente diversidad de actividades y, por consiguiente, no fomente la diversidad de usuarios. Los espacios inter bloque en la actualidad, entre otras razones por la falta de ayuda municipal en el mantenimiento, son espacios potencialmente poco diversos.

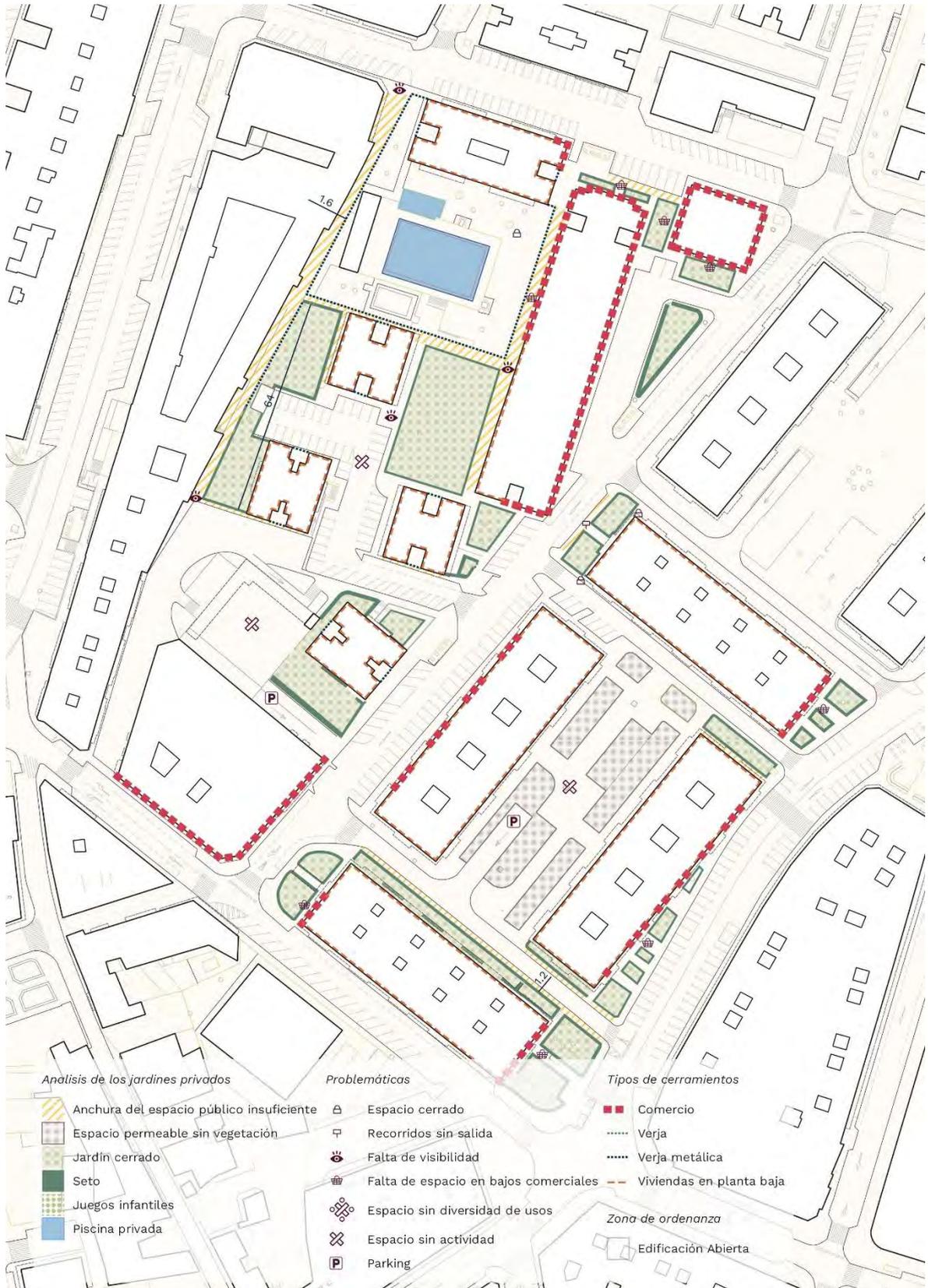


Figura 276: Análisis de espacios libres en áreas escogidas. Elaboración propia.

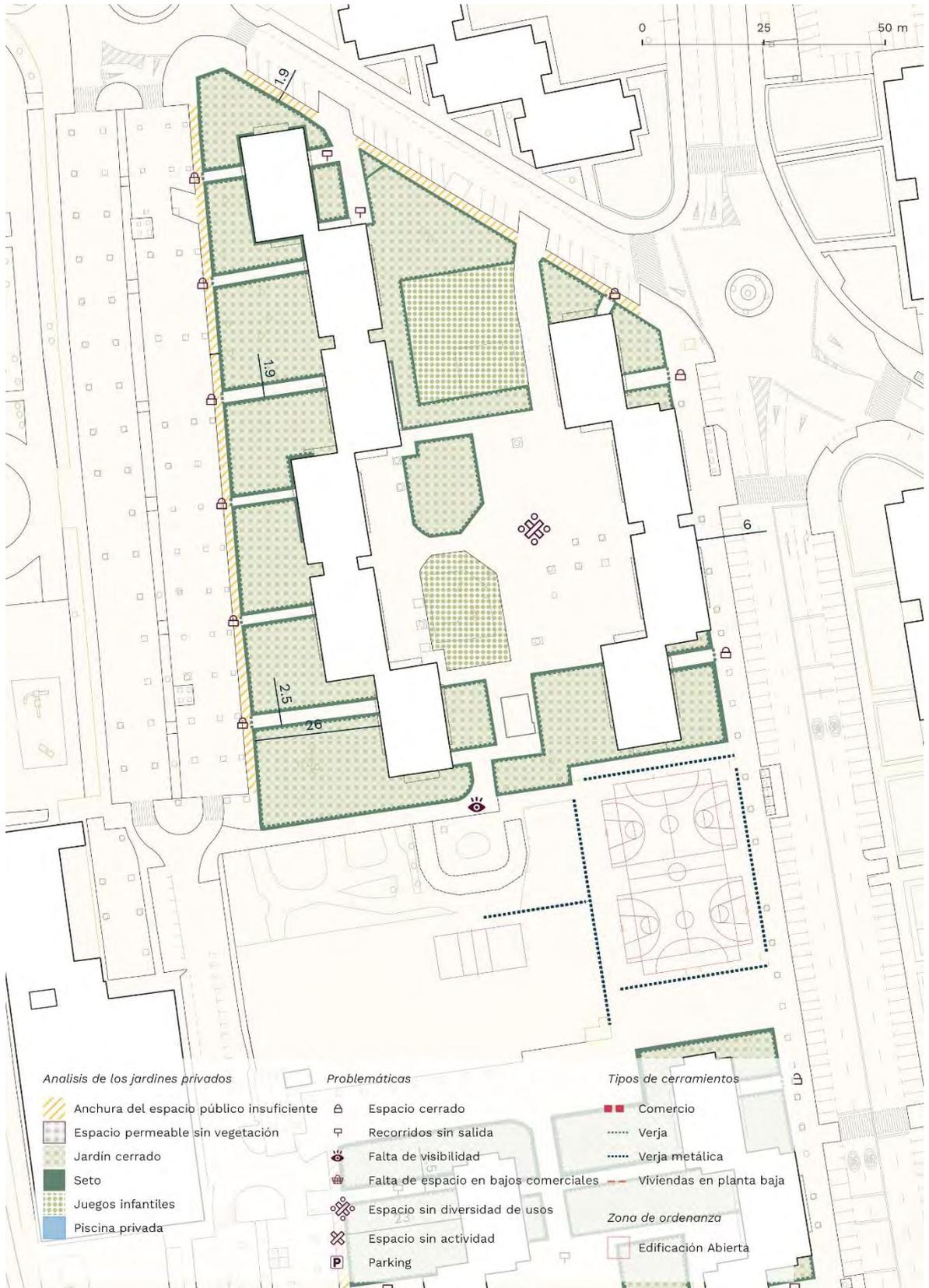


Figura 277: Análisis de espacios libres en áreas escogidas - detalle. Elaboración propia.

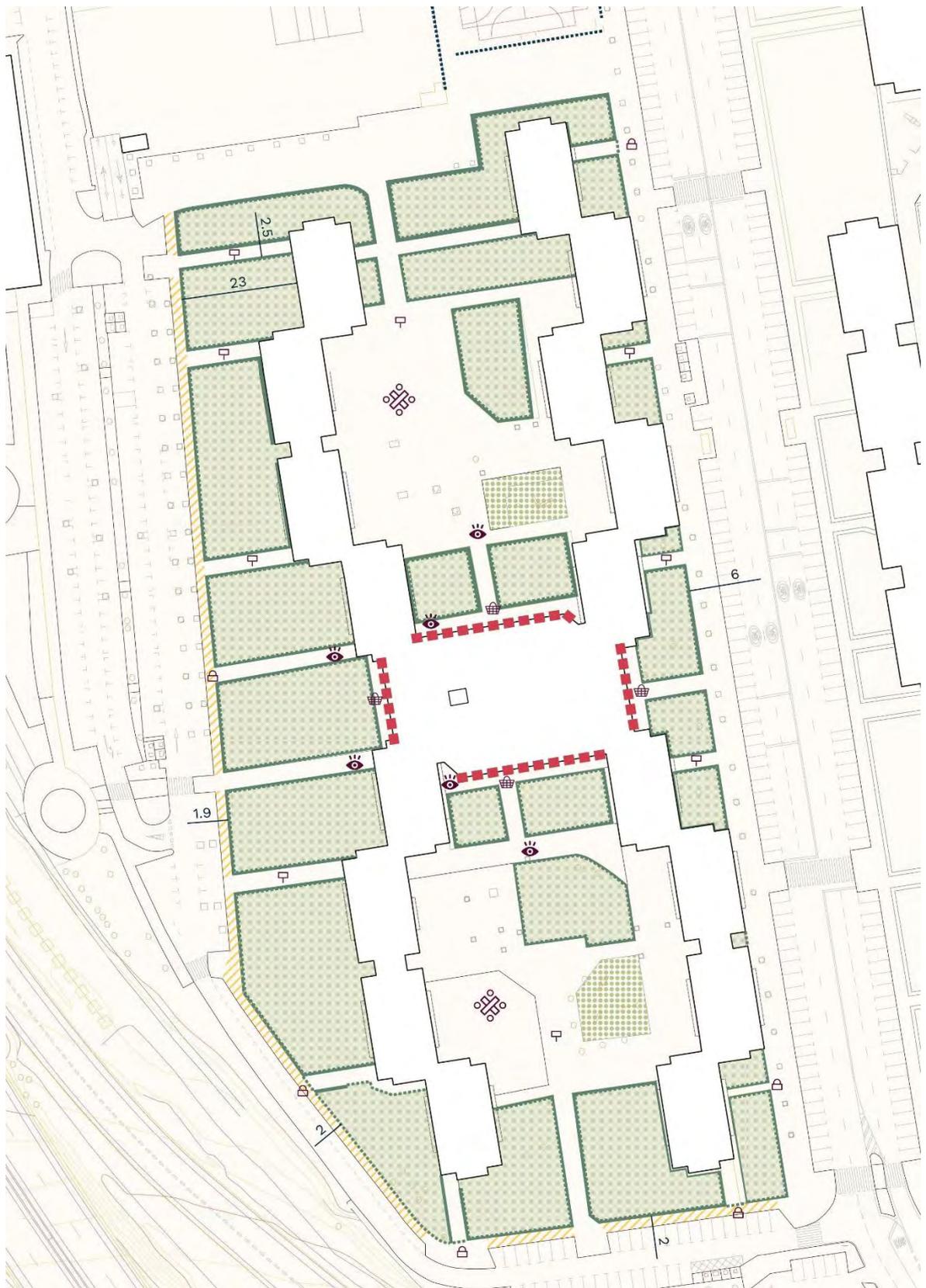


Figura 278: Análisis de espacios libres en áreas escogidas - detalle. Elaboración propia.

6.7. PRINCIPALES EJES DE ACTIVIDAD

Con el objetivo de identificar los ejes de mayor actividad, afluencia peatonal y comfort se ha realizado un análisis multivariable que tenga en cuenta los principales factores que inciden sobre estos aspectos:

- Recorridos hacia equipamientos de proximidad
- Localización de locales comerciales
- Densidad y variedad de arbolado viario

La superposición de estos análisis, junto con el estudio de las propuestas de otros planes para la definición de ejes de prioridad peatonal, infraestructura verde y calles comerciales componen la información necesaria para que las estrategias del plan sean coherentes con la estructura viaria actual y deseada.

6.7.1. RECORRIDOS HACIA EQUIPAMIENTOS DE PROXIMIDAD

A través de herramientas de iteración integradas en sistemas de información geográfica se ha realizado una simulación de los recorridos más utilizados para caminar hasta cada tipo de equipamiento. La metodología seguida tiene en cuenta la estimación de usuarios potenciales de cada tipo de equipamiento que parte desde cada portal y calcula la ruta peatonal más corta hasta el equipamiento más cercano de dicho tipo. El análisis no contempla la posibilidad de que los usuarios vayan a equipamientos que no son los más cercanos, sigan rutas más largas, utilicen otros modos diferentes al peatonal o no sean usuarios de los equipamientos. Por este motivo, los resultados no deben ser tomados como una plasmación perfecta de la realidad, sino como la representación de los recorridos cotidianos en un modelo de ciudad de proximidad.

Los resultados del análisis, por lo tanto, son útiles para tomar decisiones sobre qué medidas tomar para favorecer la caminabilidad de estos recorridos.

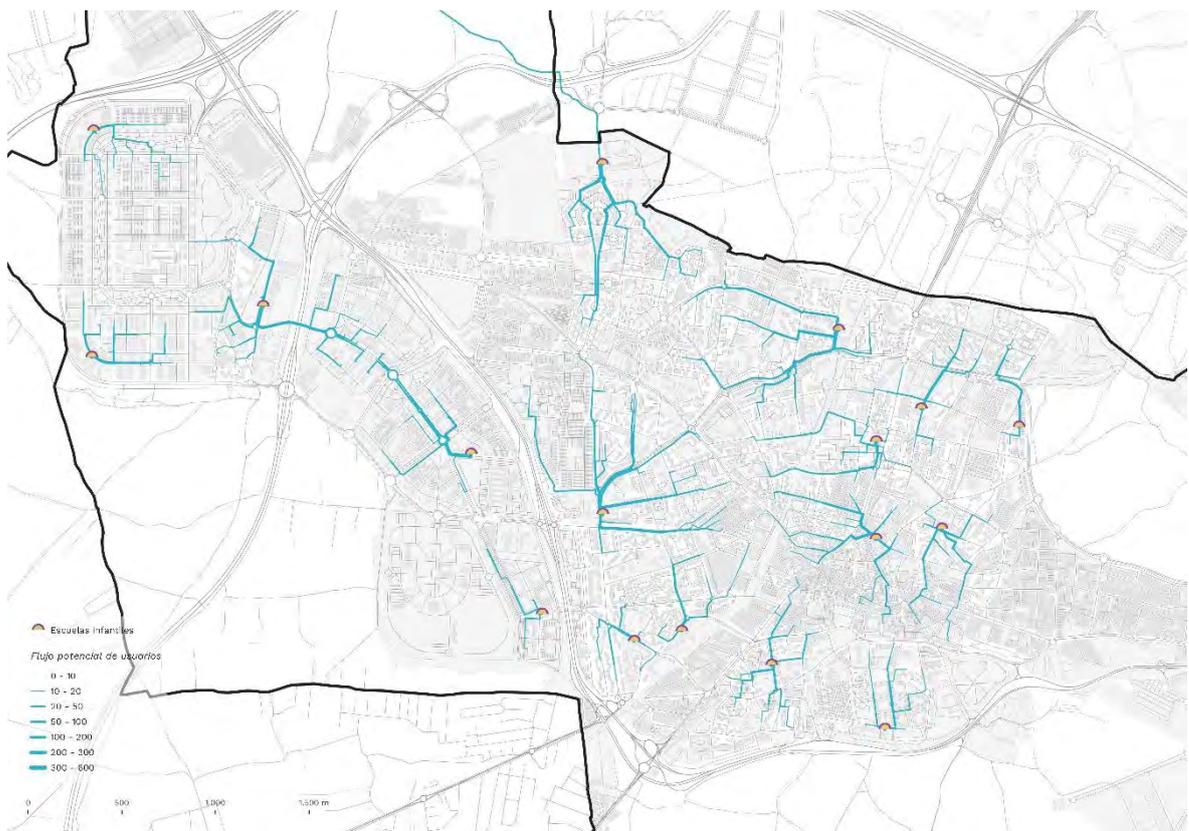


Figura 279: Flujos peatonales hacia Escuelas Infantiles. Usuarios: Población 0-4 años (INE)

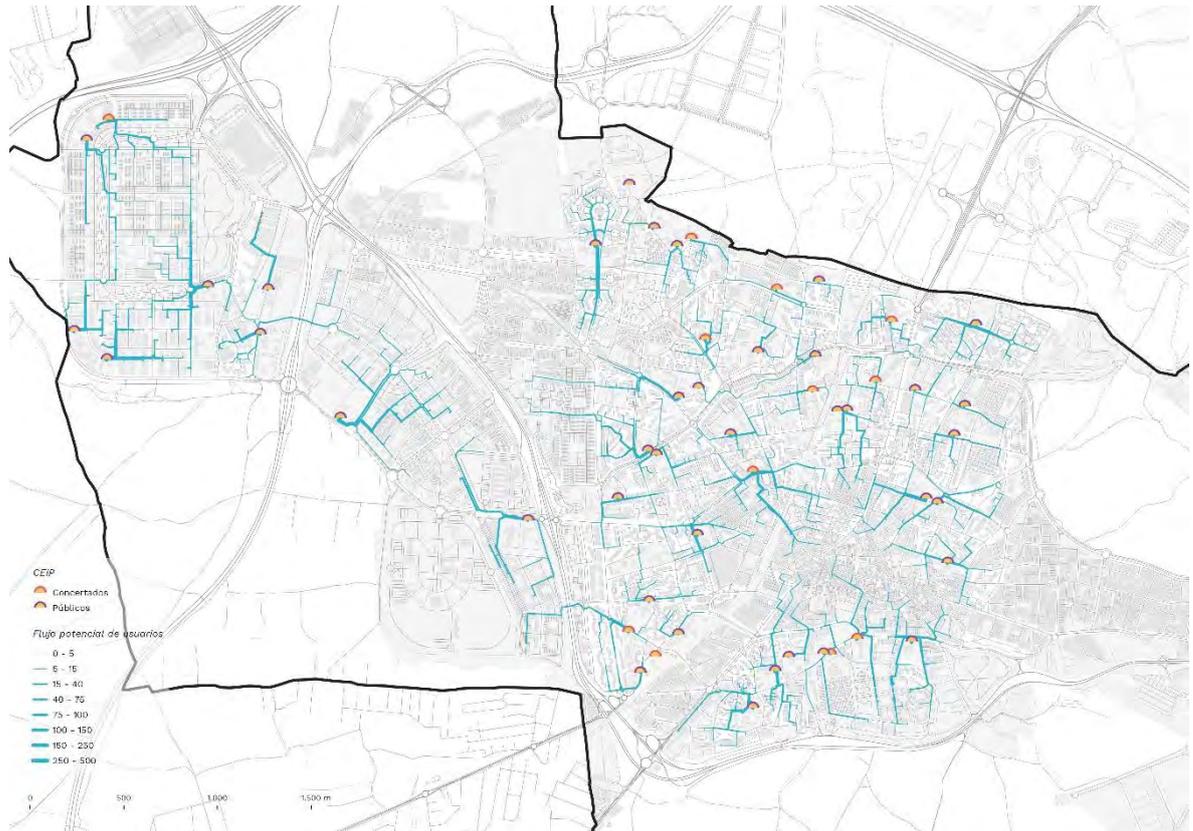


Figura 280: Flujos peatonales hacia Centros de Educación Infantil y Primaria. Usuarios: Población 10-14 años (INE)

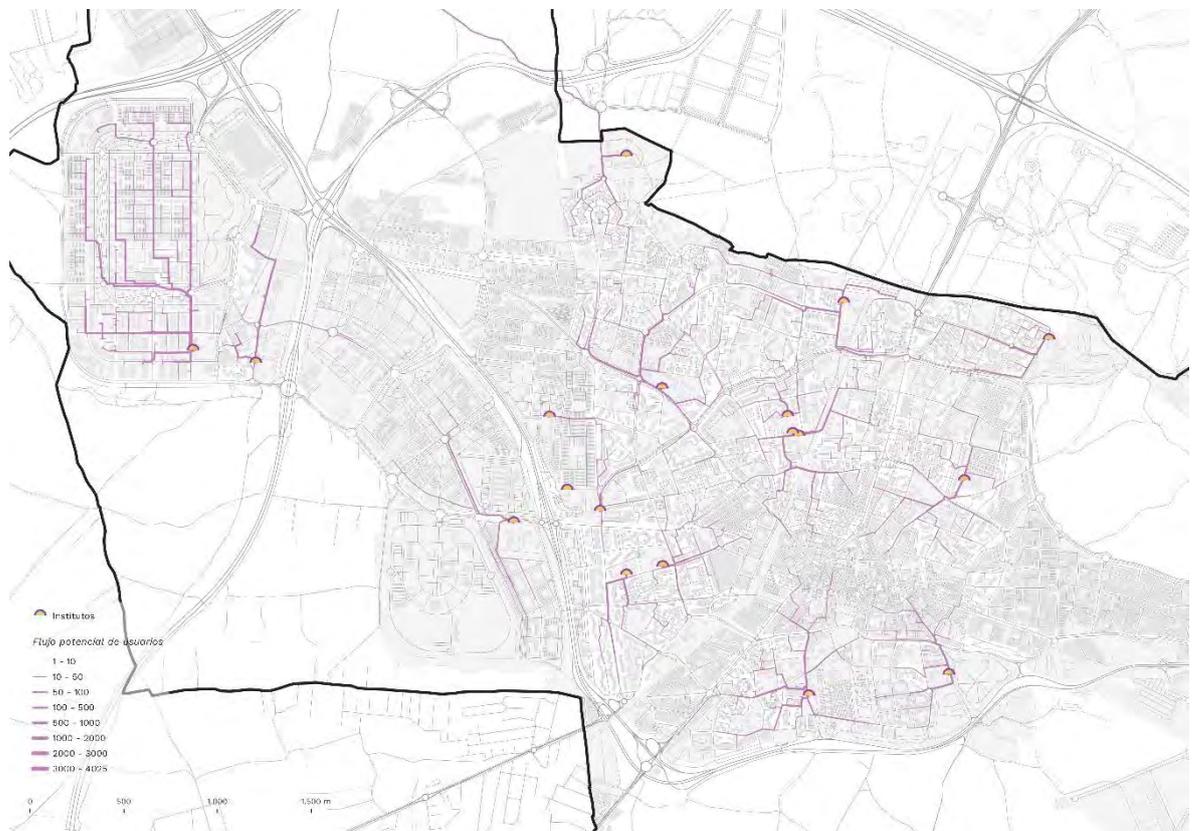


Figura 281: Flujos peatonales hacia Institutos de Educación Secundaria. Usuarios: Población 15-19 años (INE)

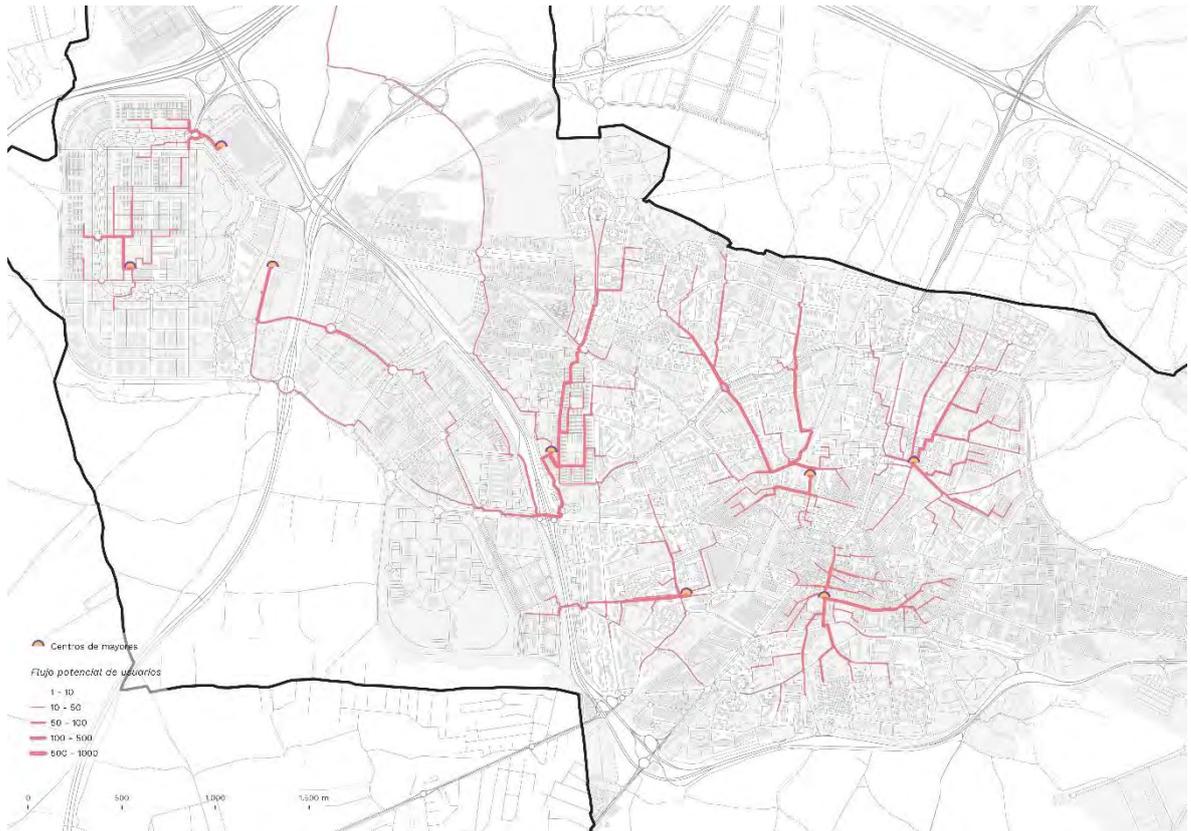


Figura 282: Flujos peatonales hacia centros de mayores. Usuarios: Población >64 años (INE)

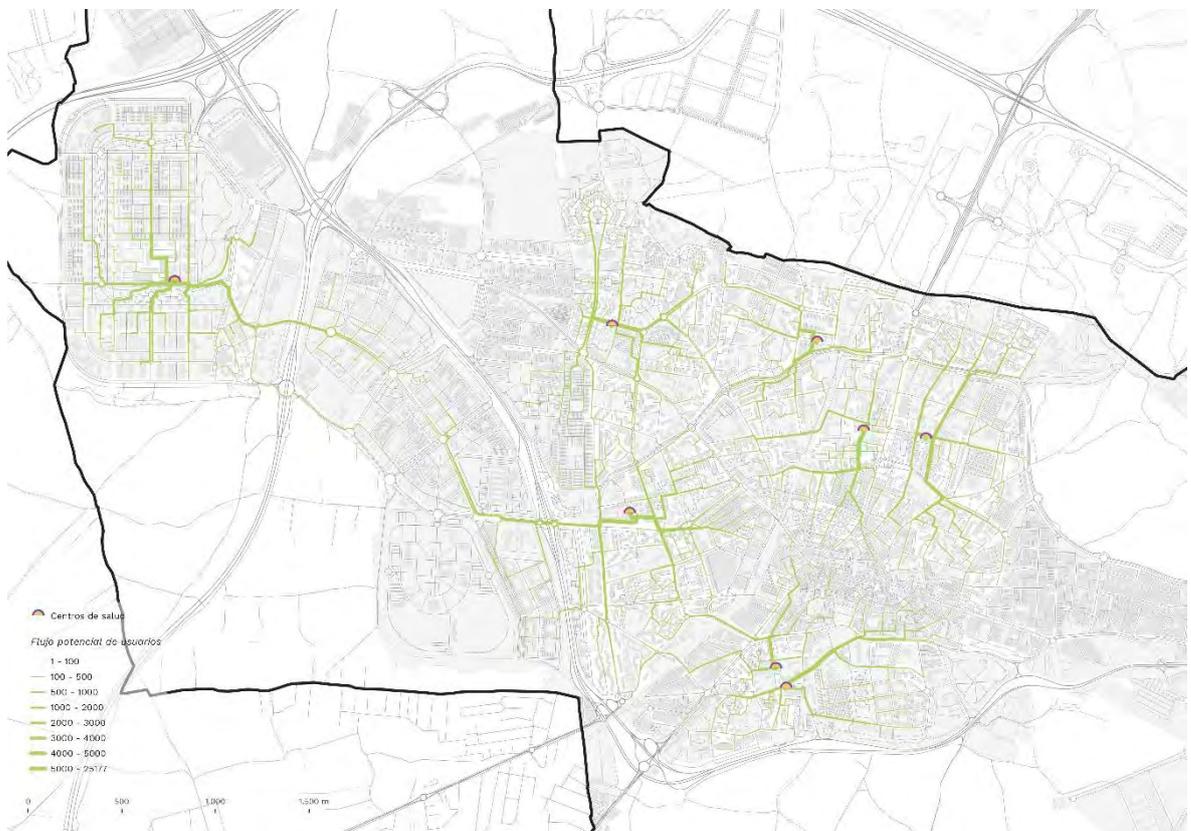


Figura 283: Flujos peatonales hacia centros de salud. Usuarios: Toda la población (INE)

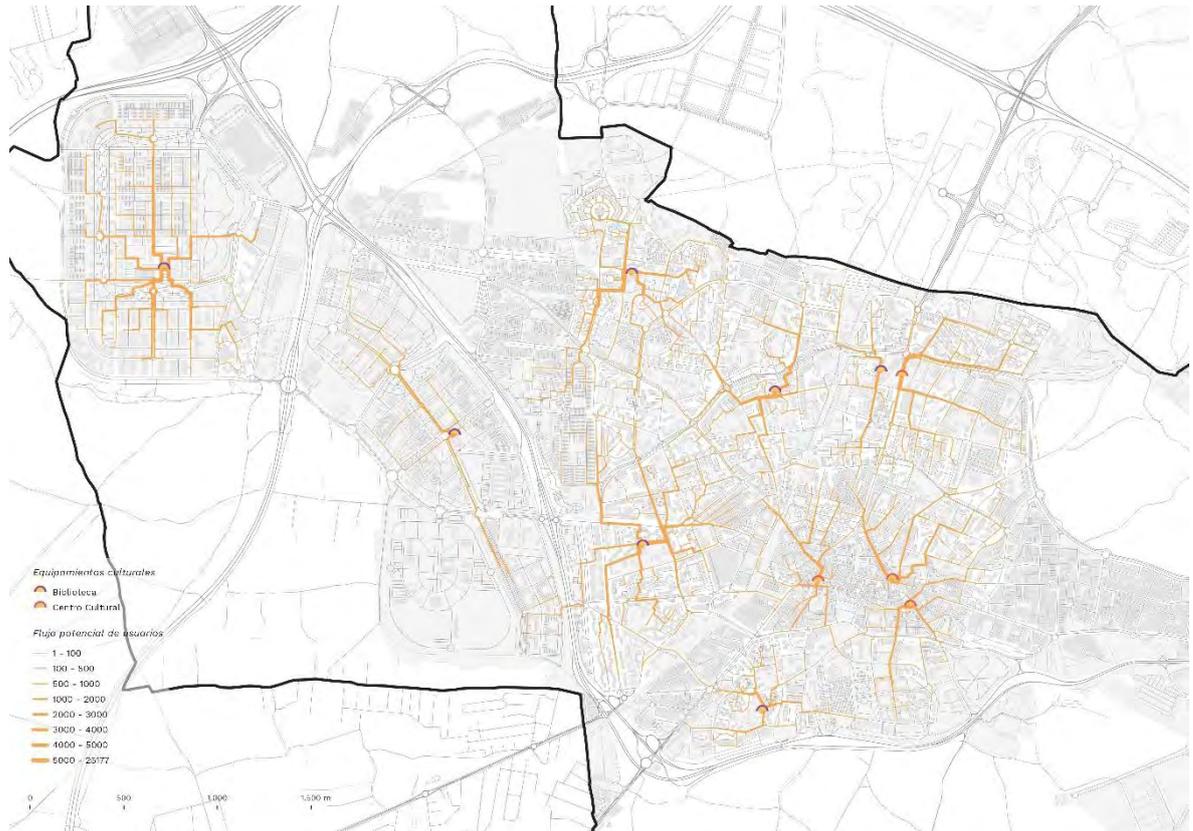


Figura 284: Flujos peatonales hacia equipamientos culturales (bibliotecas y centros culturales). Usuarios: Toda la población (INE)

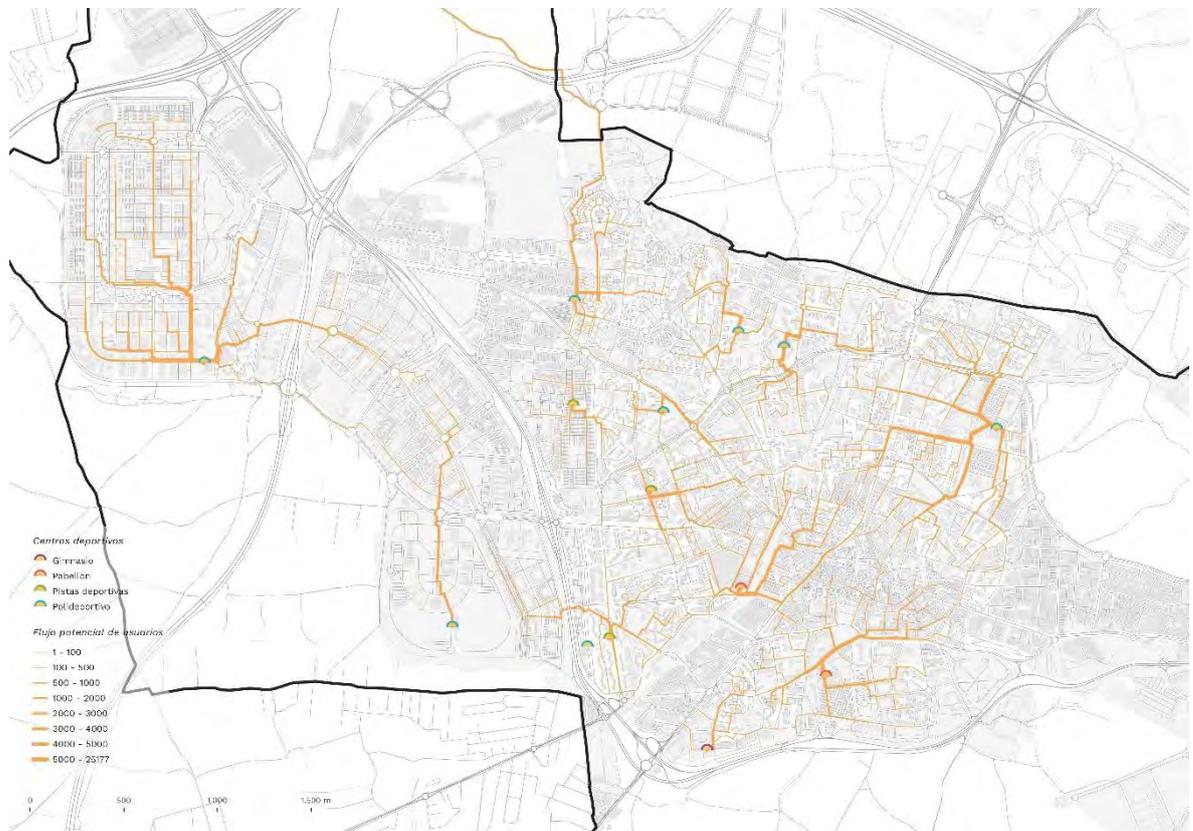


Figura 285: Flujos peatonales hacia equipamientos deportivos (se excluyen los de escala ciudad o metropolitana). Usuarios: Toda la población (INE)



Figura 286: Conjunto de flujos peatonales estudiados superpuestos

De la superposición de recorridos se obtiene una red que en muchos casos no coincide con los ejes principales de la ciudad, revelando una serie de calles secundarias de gran importancia en la actividad cotidiana.

6.7.2. CALLES COMERCIALES

A través de la geolocalización de actividades del callejero de la Comunidad de Madrid y datos de fuentes abiertas (Open Street Maps) se ha medido la densidad y diversidad de locales comerciales por tramos de viario, asignando un valor a cada tramo. Se obtiene de esta manera una imagen general de las principales calles comerciales de Fuenlabrada.

Por otro lado, se han localizado los inmuebles en planta baja a los que Catastro asigna uso comercial o de ocio y hostelería. Así se obtiene una visualización de las parcelas con capacidad de albergar este tipo de actividades, lo que puede permitir localizar potenciales ejes comerciales que no estén funcionando como tal en la actualidad.

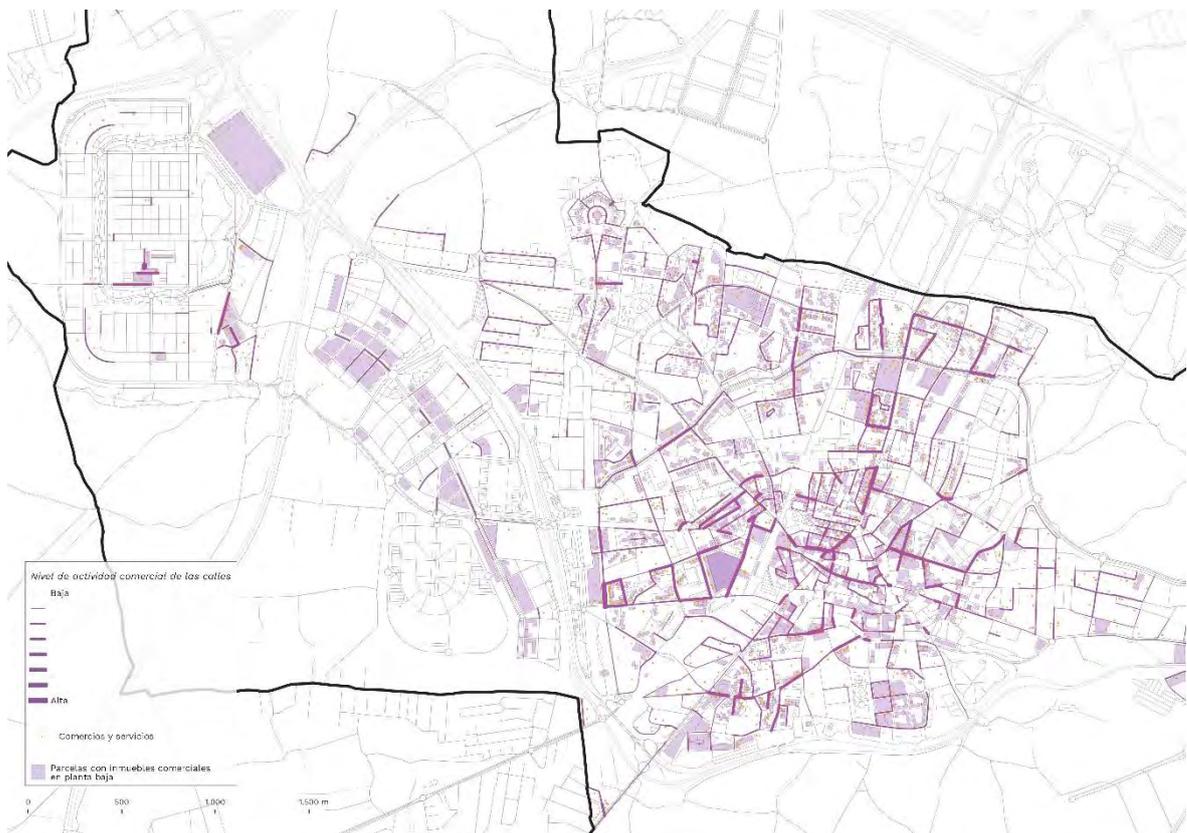


Figura 287: Locales con potencial comercial y ejes comerciales

Los resultados obtenidos muestran una proliferación de calles comerciales por todo el núcleo urbano principal, mientras que los barrios de Loranca y Vivero carecen de esta intensidad comercial, que se limita a la calle principal en el caso de Vivero y a la calle Gabriela Mistral y el entorno de la plaza de la música en Loranca.

También destaca la mayor concentración de comercios en las zonas norte y oeste del distrito centro, con ejes de gran actividad comercial como las calles Humilladero, Fátima, Leganés, Castillejos y de la Plaza.

6.7.3. ARBOLADO VIARIO

Tomando como base la geolocalización del arbolado del ayuntamiento se ha medido la densidad y diversidad de arbolado por tramos de viario, asignando un valor a cada tramo. Se obtiene de esta manera una imagen general del nivel de arbolado de las calles de Fuenlabrada, aspecto fundamental en el confort para el peatón.



Figura 288: Densidad y variedad de arbolado viario

Los resultados obtenidos hacen patente la adecuada dotación de arbolado en la ciudad, con la notable excepción del Distrito Centro y los polígonos industriales que evidencian importantes carencias en este sentido.

6.7.4. PROPUESTAS DE EJES DE OTROS PLANES MUNICIPALES

A continuación se muestran las propuestas de los diferentes planes de iniciativa municipal para la definición de ejes de prioridad peatonal, infraestructura verde y calles comerciales.

6.7.4.1. Estrategia de infraestructura verde urbana

Recientemente se ha redactado la estrategia de infraestructura verde urbana para la ciudad de Fuenlabrada. En ella se proponen unos ejes principales y secundarios que estructuren la infraestructura verde del municipio, conectándola con los espacios naturales periurbanos. Los ejes principales de esta red son los ríos y arroyos y las vías pecuarias, que en el caso de Fuenlabrada presentan importantes deficiencias.

Se han mapeado las discontinuidades y tramos no caminables de estos ejes, que se muestran en el siguiente mapa.

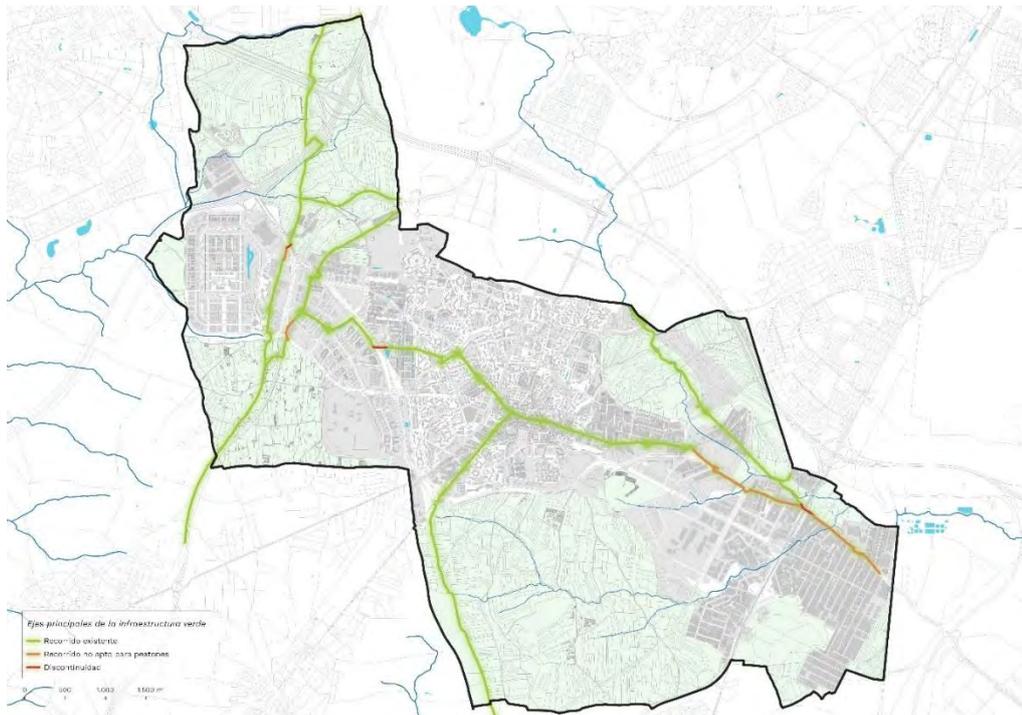


Figura 289: Ejes principales de la Estrategia de infraestructura verde urbana y sus deficiencias. Fuente: Elaboración propia a partir de la Estrategia de infraestructura verde urbana

De la observación del mapa resulta evidente que el eje Móstoles-Plaza-Constitución, coincidente con una vía pecuaria, se halla interrumpido por la ausencia de aceras en los polígonos industriales del este y por la inexistencia de un paso elevado sobre la M-506 al oeste, que conecte la calle de la Marisma con el barrio del Vivero. Otros problemas de continuidad se dan en la trasera del polideportivo Fernando Torres y en la interrupción de la M-506 antes de llegar al polígono Industrial del cordel de la Carrera.

6.7.4.2. Proyecto de transformación urbana de Distrito Centro

El proyecto estratégico de regeneración del centro incluye una propuesta de activación de ejes comerciales, una serie de itinerarios verdes y unas áreas a peatonalizar que completen las actuaciones ya realizadas.

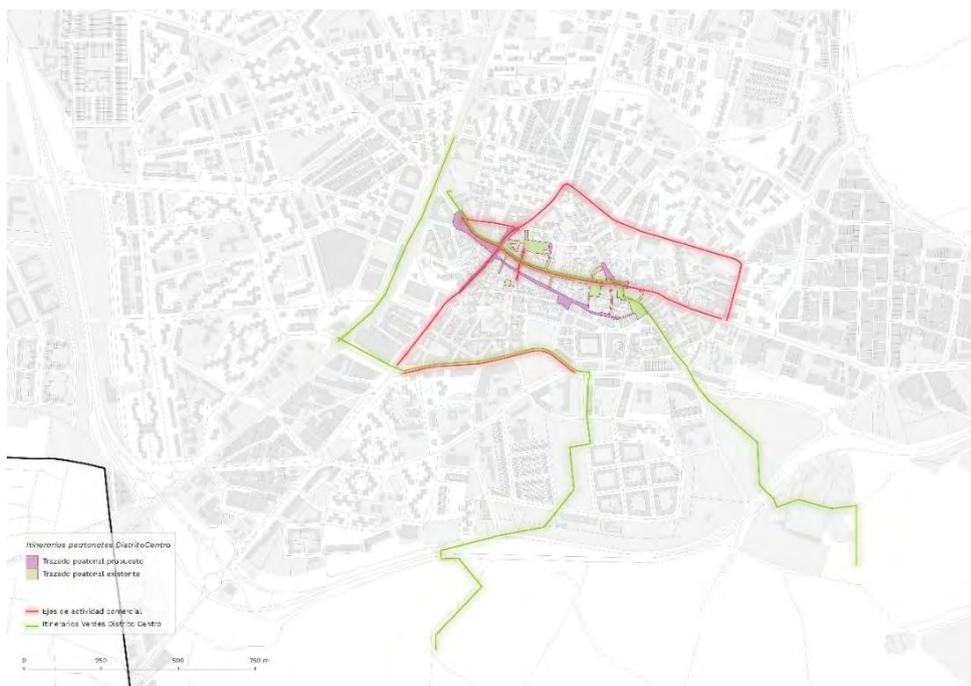


Figura 290: Ejes del proyecto para Distrito Centro. Fuente: Elaboración propia a partir de la Estrategia de infraestructura verde urbana

En este mismo ámbito se elaboró un proceso participativo de análisis y propuesta para la intervención verde en el Casco de Fuenlabrada que propuso una serie de calles y espacios públicos para la introducción de Soluciones Basadas en la Naturaleza.



Figura 291: Espacios públicos de la red de NBS propuesta. Fuente: Elaboración propia a partir del documento del proceso participativo

6.7.4.3. Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2008

El PMUS de 2008 incluye una propuesta de itinerarios peatonales prioritarios que deben resolver la conectividad entre los barrios con gran calidad ambiental al transitar por ellos.



Figura 292: Propuesta de itinerarios peatonales prioritarios del PMUS 2008

7. INFRAESTRUCTURAS

7.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD

El municipio cuenta con un Plan de Movilidad urbana sostenible del año 2008, en el que se analizó en profundidad y de forma detallada la situación del municipio.

7.1.1. RED VIARIA

Cuenta con una gran superficie destinada a las infraestructuras de transporte, tanto en términos absolutos como en relación a la superficie municipal, situándose en los cuartiles superiores –si bien porcentualmente por debajo de la mediana del Sur Metropolitano-, resultando ser un aspecto problemático por el incentivo que genera al uso del vehículo privado. Esto se muestra también en un índice de motorización elevado en comparación con el Sur Metropolitano, reflejo también de un perfil profesional de la población que obliga en muchas ocasiones a trasladarse a polígonos industriales y otros centros laborales (tanto de fuera del municipio como propios) en los que el transporte público no resulta una alternativa viable.

7.1.2. MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

7.1.2.1. Áreas residenciales

La movilidad peatonal representa el 28,85% del conjunto de los desplazamientos (470.556 viajes) tanto en los trayectos cortos como, de manera creciente, en los medios, en los que a pesar de que el coche seguía siendo el medio más utilizado, se identificaba un aumento de cerca del 150% en tan solo cuatro años, de 5.200 a 13.600, en gran parte impulsado por las mejoras realizadas en los trayectos peatonales y ciclistas.

El tejido urbano presenta un gran potencial para la movilidad peatonal por sus características físicas y de tejido urbano. Así:

- Fuenlabrada se caracteriza por una gran planitud y que apenas existen pendientes importantes, el casco urbano es prácticamente llano, con pendientes entre el 1 y 3% siempre dentro del umbral de accesibilidad peatonal y ciclista.
- Al constituir el municipio una trama compacta, permite que los diferentes usos se encuentren cercanos.

Por otra parte, existen también importantes barreras urbanas, con infraestructuras que separan zonas de la ciudad, como son:

1. La vía del ferrocarril supone un límite físico y mental en la ciudad y en su población. Si bien cuenta con algunos puntos de permeabilidad - Avenida de España, en la calle Málaga, en el paseo Roma, Turquía, en la calle Grecia y la calle Pozuelo, recientemente remodelado-, estos se encuentran parcialmente resueltos, transcurriendo generalmente bajo las vías en pasos con dimensiones estrechas, excesiva proximidad con los coches, y baja calidad del espacio.

Para este espacio existe un proyecto de conexión a través de Fuenlabrada Central, conectando el Ayuntamiento con el Centro

2. La M-506 supone otra barrera importante tanto en los barrios de Vivero, Hospital y Universidad como en la conexión con las zonas naturales al sur del núcleo urbano. Aunque su impacto no es tan generalizado como en el caso de las vías del tren, presenta conexiones muy puntuales y no bien resueltas:
 - a. Entre el Vivero y el Polígono Industrial La Piqueta: Paso peatonal metálico sobre la M-506 a la altura del polígono industrial de La Piqueta, espacio muy disuasorio para los peatones.
 - b. Entre los barrios de Universidad y el Molino.
 - c. En el paso de las carreteras de Moraleja de Enmedio, y de Humanes, con un paso inferior junto a las vías del tren, poco apropiado para el paso de viandantes.
 - d. En la conexión del Parque del Olivar hacia el Campo de Fútbol de la Aldehuela

- e. En la intersección de la carretera de Humanes y la calle Luis Sauquillo se encuentra un punto poco amable para los peatones.
- f. Existe un itinerario a través de la calle de la Fuente que une el casco urbano con la zona de los 5 campos de Fútbol y el tanatorio, pero que apenas es utilizado por peatones.
- g. Otro punto de permeabilidad desde el Camino del Álamo, poco apropiado para el paso de viandantes debido a la alta intensidad de tráfico.
- h. El acceso a la zona del Complejo Polideportivo y las Piscinas Municipales por el camino Bajo de Getafe no es adecuado para los peatones, lo que provoca que, añadido a la gran capacidad de aparcamiento existente en la zona, se priorice el acceso en coche.

Estas se resuelven o bien por medio de pasarelas metálicas o por pasos junto a la calzada, con escasa protección, señalización e iluminación deficiente, además de escasa legibilidad del itinerario.

- 3. La carretera A-42 (Madrid a Toledo), que cruza por la zona del Sureste del término a través de los polígonos industriales de Los Gallegos y Cobo Calleja, constituye una verdadera barrera a la accesibilidad peatonal por su volumen de tráfico y las características del mismo, con un alto componente de vehículos pesados y semipesados.
- 4. La M-50, situada al noreste del municipio, aunque constituye una barrera de mayor magnitud, al situarse en un extremo del municipio, afecta escasamente a las relaciones de comunicación peatonal de los fuenlabreños.

En el Casco este problema es especialmente importante: En casi toda la zona delimitada como casco antiguo las aceras son impracticables y las actuaciones favorables a la mejora de la accesibilidad peatonal son aisladas.

Calles como Luis Sauquillo o Móstoles registran elevados índices de siniestralidad. En general, multitud de vías principales con problemas de accesibilidad. En los desarrollos urbanos de los nuevos barrios, han dimensionado aceptablemente los itinerarios peatonales.

Desde el punto de vista del diseño de los elementos urbanos y su localización, se dan diversos problemas:

- El alumbrado es inadecuado para la circulación a pie. Salvo algunos casos en que las aceras están provistas de farolas con altura y potencia adaptados al viandante, las calles normalmente se iluminan teniendo en cuenta solo la circulación motorizada.
- El arbolado es, generalmente, escaso y de poca calidad.
- Existe un exceso de elementos urbanos cuya necesidad y criterio de colocación es muchas veces discutible (como puedan ser los carteles publicitarios), que terminan por obstaculizar completa o parcialmente la acera.
- Los accesos a garajes son numerosos, interrumpiendo continuamente los espacios peatonales. Este conflicto se agrava en los polígonos industriales donde el tráfico motorizado pesado interrumpe constantemente estos recorridos.
- La inexistencia de paso peatonal en uno de los lados de la intersección o en alguna de las vías que la conforman, lo que genera discontinuidad de los recorridos, imponiendo al peatón rodeos innecesarios. En general se prioriza la fluidez del tráfico respecto de la calidad y eficiencia de los recorridos peatonales: glorieta Avda. de España-Avda. Hispanidad, C/ Francia (Fuente de las Escaleras), intersección calles Creta-Luis Sauquillo-Extremadura, y algunas zonas de San Gregorio sur.
- Los pasos sin rebaje en los bordillos representan una verdadera barrera a las personas con discapacidad, especialmente para los usuarios de silla de ruedas, siendo una constante en las intersecciones analizadas.

La clara preferencia que se ha dado hasta el momento al tráfico motorizado se ve reflejada en la relación desproporcionada entre las aceras y la calzada del sistema viario existente en Fuenlabrada. El problema suele residir en el sobredimensionamiento de los carriles de circulación y en el exceso de aparcamiento dispuesto en superficie. Son frecuentes los viales con solo un carril en cada sentido y anchos de calzada superior a los siete metros. Estas dimensiones terminan posibilitando el aparcamiento ilegal en doble fila, lo que pone en evidencia el espacio realmente necesario para la circulación y la exagerada capacidad con la que se dotan algunas vías.

Con ello, los itinerarios peatonales son una de las líneas de trabajo a desarrollar, especialmente en los barrios del centro y de la primera corona. El Distrito Centro es un caso especialmente importante. En él, y a excepción de las zonas peatonales, las aceras resultan impracticables, algo que resulta especialmente grave en las calles principales, como Luis Sauquillo o Móstoles, en las que se registran elevados índices de siniestralidad.

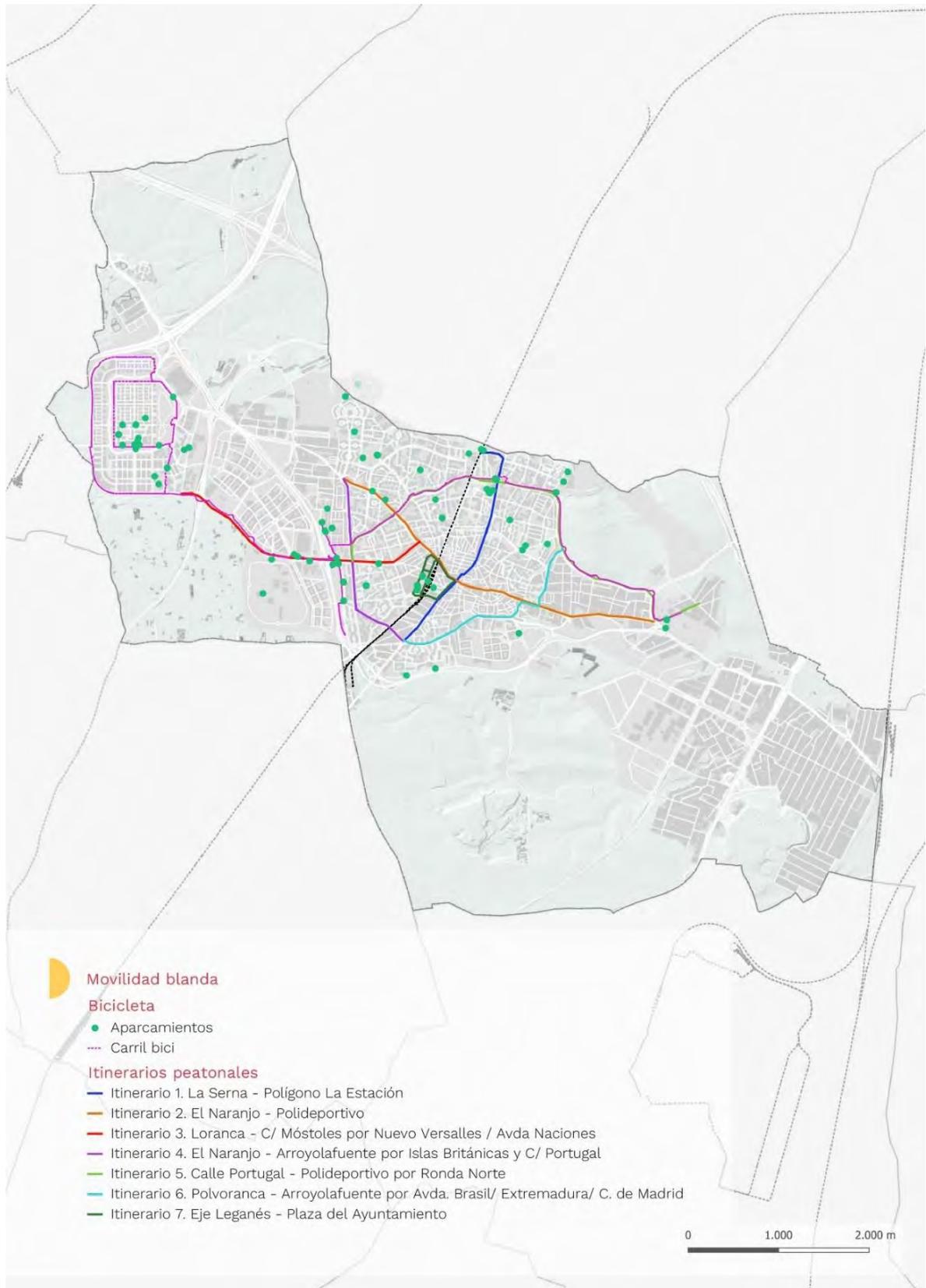


Figura 293: Esquema de movilidad blanda. Fuente: Elaboración propia.

La movilidad ciclista en Fuenlabrada cuenta con una infraestructura de mayor calidad, al menos en términos cuantitativos. El municipio cuenta con 18,92 km de carriles bici; sin embargo, la red está fundamentalmente orientada al ocio, con un trazado circular que no conecta con los principales centros atractores y generadores de viajes, como las estaciones de Cercanías, los principales equipamientos del centro, etc.

De esta manera, y tal y como quedaba recogido en el PMUS de 2008, el uso de la bicicleta es residual y tan solo un 4% de los viajes realizados en ella son por motivos de estudios o trabajo. Igualmente, en las encuestas en las que se ha valorado la potencialidad de uso, tan solo un 10% de la población considera usarla por motivos laborales.

Consecuentemente con lo que se ha observado hasta el momento, la principal razón para utilizar la bicicleta es el ocio y los paseos, en el 60,87% de los usuarios.

Aunque sólo un 20,68% de la población es potencial usuaria del carril bici, en general los vecinos están a favor de su fomento y ampliación, por lo que es un elemento a tener en cuenta en los desarrollos futuros.

Motivos	%
Ocio, Paseo	60,87%
Ir A Estudios / Trabajo	4,35%
Entrenamiento /Competición	21,74%
Realizar Gestiones / Desplazamientos	13,04%
Otros	0,00%

Tabla 91: Encuesta por correo a usuarios de la bicicleta. Motivos de uso. Fuente: PMUS 2008.

7.1.2.2. Movilidad blanda en polígonos

Actualmente el acceso en medios de transporte no motorizados a los polígonos industriales de Fuenlabrada es un hecho testimonial, es posible que aquellos trabajadores que residen cerca de los polígonos que se ubican más cercanos al casco urbano opten por acceder caminando; este es el caso del Polígono de La Estación y los polígonos en torno al paseo de la Constitución que tiene un viario de configuración urbana.

Los itinerarios peatonales de los polígonos industriales se caracterizan por ser discontinuos, no siempre se realizan los tratamientos adecuados en los rebajes, los trayectos están interrumpidos continuamente con las entradas de las parcelas, las aceras a veces ni siquiera existen a algún lado de la calle. A esto se une el problema de estacionamiento sobre las aceras.

En relación con el acceso en bicicleta, existe una oportunidad de potencial este medio de transporte, al menos en aquellas zonas de actividad por donde transcurre el carril bici de Fuenlabrada, este es el caso del tramo que bordea los polígonos entre la calle Constitución y la Avenida de la Hispanidad, como El Palomo, Cuesta Olivilla, El Álamo, La Albarreja o el polígono Industrial Sevilla.

7.1.2.3. Itinerarios cotidianos

La movilidad por motivo estudio representa el 15,37% de los viajes (72.364). Si bien en el caso en que el alumnado se desplaza solo suele hacerlo andando (un 58,97%), cuando el desplazamiento consiste en acompañar a los niños al colegio el uso del vehículo privado aumenta hasta un 40,84%. Lo que representa un potencial de mejora. Desde hace años se han venido implementando diversas iniciativas de Caminos Escolares Seguros.

Otro ámbito cotidiano es el de las compras, que supone el 11% de los viajes (43.919). El tejido comercial de Fuenlabrada se localiza muy disperso por todos los barrios lo que garantiza la realización de la mayor parte de los viajes andando con un 53,7% (33.457 desplazamientos); por otra parte, las grandes superficies comerciales, como Plaza Estación o el Alcampo de Ciudad Loranca, se ubican dentro del tejido consolidado lo que evita el uso excesivo del vehículo privado. De todos ellos, el que peor conexión tiene es el CC Loranca.

En esa misma línea, la red de equipamientos local no presenta grandes problemas de movilidad pudiendo realizarse la mayoría andando.

Aun así, el acceso a la compra en coche representa el 40,07% de los viajes para ir a hacer compras.

7.1.3. TRANSPORTE PÚBLICO

Fuenlabrada cuenta con una red de transporte público que combina infraestructuras de gran capacidad, como la ferroviaria de Cercanías que conecta con Madrid y el servicio de Metrosur, con los servicios de autobús interurbano y la red de autobuses urbanos, gestionados por la Empresa Municipal de Transporte.

Además del transporte por carretera (M-50, A-42, R-5), las infraestructuras ferroviarias, y en especial el Cercanías, garantizan una buena accesibilidad a Madrid –el flujo de movilidad externa más importante-, estando la red de Metrosur más orientada hacia el resto de los municipios del sur, debido a que la conexión de esta última con la red de metro de Madrid es limitada y menos competitiva en términos de tiempos que la red de Cercanías.

Las líneas interurbanas de autobuses, por su parte han experimentado desde hace unos años una mejora de la capacidad de conexión con Madrid, ya que actualmente permiten desplazamientos directos al centro de Madrid y no se encuentran limitadas a barrios periféricos de la capital, como ocurría anteriormente. Los autobuses interurbanos constituyen también un modo frecuentemente utilizado por los habitantes de Fuenlabrada tanto para los desplazamientos internos por la ciudad como para desplazamientos externos con el resto de los municipios del entorno. Este aspecto, positivo en cuanto a que refuerza el transporte interno –tanto en movimientos no ofrecidos por este como en la oferta en horas punta-, resulta también un problema por el detrimento en términos de tiempos que produce en el servicio.

Por último, la red de autobuses urbanos cuenta con 7 líneas, aunque solo 4 operan de manera convencional. De estas, 2 son de carácter lineal en el eje este-oeste (Líneas 1 y 4) y 2 circulares (L2 y L3); las restantes son líneas específicas: una nocturna (L5), una línea orientada a cubrir zonas del centro, pero con una frecuencia de 1 hora y un servicio de lanzadera que opera desde El Naranjo hacia Fuenlabrada Central.

7.1.3.1. Accesibilidad

Se trata por tanto de una red de transporte público que permite una buena cobertura, cubriendo en su conjunto al 87% de la población. Sin embargo, en términos de cobertura cabe señalar varias cuestiones:

Analizando en primer lugar la red de autobuses interurbanos Fuenlabrada-Madrid, que es la que presenta una mayor cobertura, el 90% de la población tiene una parada de autobús a menos de 300 metros de su lugar de residencia. Las zonas a destacar que están sin cobertura son la zona del Hospital y la Universidad, la zona del Barrio del Hospital y El Vivero, la zona norte de La Serna y la zona este de Arroyo La Fuente además de la zona oeste donde se encuentran los polígonos de La Cantueña y Cobo Calleja principalmente.

La red de autobuses urbanos también proporciona cobertura a más de las tres cuartas partes de la población: un 78,60 % tiene una parada de autobús urbano a menos de 300 metros de su casa. Las zonas marginales que menos cobertura tienen son la zona de la Universidad y el Hospital, así como la zona del Barrio del Hospital y El Vivero, así como las zonas industriales d de los polígonos industriales del noroeste del municipio, el polígono industrial de la Cantueña y el de Cobo Calleja y la zona norte del municipio.

La línea de MetroSur tiene una menor cobertura de población, alrededor del 50% a menos de 600 m. Con este modo se cubren en gran parte zonas como la de El Hospital y la Universidad, pero se deja sin cubrir la zona del noroeste el municipio, que engloba barrios como La Serna y La Avanzada, y los polígonos industriales de La Cantueña y Cobo Calleja, por lo que depende en menor medida de su conexión con otras redes de transporte para que la población pueda acceder a ellas.

En general, baja cobertura espacial de los servicios de autobuses a áreas residenciales de reciente creación, pero que cuentan con significativos índices de ocupación: Barrio del Hospital, Ensanche de la Universidad y Camino de Fregacedos.

La red que si depende por completo de la conexión con otras redes de transporte es la red de Cercanías que cubre un porcentaje bajo de población, no llegando siquiera al 25% a los 600 metros. Se puede decir que cubre principalmente la zona centro, y la zona del barrio de La Serna.

A nivel de equipamientos, se puede deducir que el 90% de los equipamientos y las zonas industriales están dentro de la cobertura a 300 metros de la parada del transporte urbano, por lo que queda cubierto el acceso a los principales equipamientos.

Hay baja cobertura espacial de las redes de Cercanías y MetroSur y necesidad de crear buenas conexiones con los servicios urbanos, además de falta de conexión directa entre la red de bus –tanto urbana como interurbana- y la estación de Fuenlabrada Central.

7.1.3.2. Frecuencia

Los problemas detectados en el transporte público se refieren principalmente a la frecuencia de sus servicios. Así, aunque las amplitudes horarias son aceptables –llegando en el caso de alguna línea a las 18 horas-, las frecuencias de los autobuses urbanos se sitúan en el entorno de los 15 minutos de promedio en las líneas diurnas ordinarias y en días laborables, y los 20 en días festivos. En el caso de las líneas de autobuses interurbanos que efectúan parada dentro del término municipal y que, como se ha mencionado, efectúan funciones de conexión en el interior del municipio, las frecuencias de paso resultan incluso mayores, con más de 16 minutos de promedio para las líneas de conexión con Madrid (radiales) y 23 minutos para las líneas de conexión con otros municipios (transversales).

Como se ha visto esta cuestión resulta clave, ya que son estos los que proporcionan una mayor accesibilidad y cobertura del conjunto de la población, dependiendo la red de Metrosur y de Cercanías de estos para proporcionar un servicio eficiente y competitivo. Diversos factores influyen sobre este aspecto:

Uno de los factores que influye, especialmente en horas punta, es la pérdida de tiempo de viaje en incidencias varias: paradas por regulación de tráfico, bloqueos por vehículos mal estacionados, obras, excesiva congestión de tráfico, etc., hecho agravado en algunos casos por la excesiva longitud de las líneas. Todo ello hace que las velocidades medias de algunas líneas sean muy poco competitivas. Es de destacar:

- Excesiva longitud de la línea 1, lo que redundaría en dificultades para cumplir con las frecuencias de paso y los tiempos de recorrido.
- Falta de servicios “express” –autobús- de conexión directa con Madrid.

Todo ello genera que, a pesar de que la ciudad dispone aparentemente de una buena red de transporte público, los datos recogidos en 2008 durante la elaboración del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Fuenlabrada mostraban que los viajes en transporte público constituían tan solo el 21% de los desplazamientos. Esto genera en las dinámicas de movilidad una importante dependencia del vehículo privado, especialmente en los desplazamientos internos. Para trabajar sobre esta cuestión, en la actualidad la Concejalía de Movilidad y la Empresa Municipal de Transporte están efectuando un estudio para redefinir las líneas de autobús e incrementar la frecuencia de paso.

7.1.3.3. Polígonos industriales

Por último, cabe señalar la movilidad en los polígonos como uno de los temas clave para la movilidad, ya que la ausencia de un servicio eficiente de transporte público y la dependencia del vehículo privado es una de las principales causas de algunos de los problemas de estos espacios: congestión en entradas y salidas, ocupación irregular del vehículo privado de los espacios públicos, baja calidad urbana, etc. Si bien la red de autobuses interurbanos cuenta con paradas en algunos de los polígonos, estas resultan a menudo insuficientes y mal ubicadas, quedando relegadas al uso por parte de personas que no cuentan con otra posibilidad.

Existen líneas de la EMT que rozan estas áreas, por ejemplo la línea 1, pero no llegan a los mismos, en este sentido, habría que abordar el tema de cómo traspasar la M-506, mediante paso inferior, y comunicar de manera directa con los polígonos con la calle La Fuente o calle Extremadura. Por otro lado, están servidas por líneas interurbanas que provienen de otros municipios, pero sin coordinación horaria con las entradas salidas de los empleos. A ello habría que unir que existen muy pocas paradas y la frecuencia es realmente escasa y poco atractiva.

Las paradas son insuficientes y se ubican en puntos inadecuados, normalmente con mala accesibilidad peatonal, este es el caso de la parada situada debajo del puente de la carretera de Toledo.

En general el transporte público queda como un medio de transporte marginal, utilizado por aquellos trabajadores que no cuentan con otro medio de transporte, especialmente la población inmigrante o un número importante de mujeres.

Se debería plantear la posibilidad de construir una nueva estación de la línea de cercanías C4 en Cobo Calleja. Esta nueva parada garantizaría una rápida accesibilidad en transporte público al centro de Madrid y al resto del área metropolitana, tanto de trabajadores como de clientes, y permitiría descargar de parte del tráfico rodado a las zonas industriales del este de la ciudad (Cobo Calleja-Cantueña).

Otra alternativa que se baraja para mejorar la accesibilidad del transporte público es la apertura de una nueva estación de la línea 12 de Metrosur que pasa por debajo de unos terrenos cercanos al polígono de El Palomo.

Los empresarios reclaman carriles bus que permitan dar la fluidez necesaria a los autobuses, en concreto existe la posibilidad de introducir un carril para autobuses en la Avenida de la Industria que conectaría con la M-506, ya que este viario interior cuenta con sección suficiente como para asignar esta función a un carril.

Por parte del Ayuntamiento en el año 2004 se elaboró un estudio en los polígonos industriales que concluía que era necesario introducir una ampliación de la línea urbana L1 por los polígonos industriales de Cantuaña y Cobo Calleja.

La movilidad interna resulta también deficiente por múltiples razones:

- La presencia de tráfico de paso con el objetivo de evitar los atascos de las carreteras principales.
- El aparcamiento irregular de turismos se generaliza en casi todas las calles (sobre aceras, esquinas, doble fila, etc.).
- El caso de los vehículos de mercancías es especialmente importante ya que se da durante días o semanas con camiones y/o furgonetas con carga dentro en la vía pública.

Esto dificulta tanto la movilidad peatonal como el transporte público.

7.1.3.4. Transporte contaminante

Fruto de su condición metropolitana y de la dependencia, especialmente en términos laborales, de la ciudad de Madrid y de otros municipios del entorno, la movilidad en Fuenlabrada sigue muy vinculada al automóvil. Esta dependencia resulta notable incluso en los desplazamientos internos en la que 23% de los viajes se realizan en vehículo privado, incluso en viajes inferiores a los 2 km.

En cuanto al número de turismos, aunque está dentro de la media de los municipios del entorno, en los últimos años se está registrando una tendencia a la baja.

Existen factores que parecen indicar un significativo margen de mejora:

- De acuerdo a la encuesta de movilidad realizada en 2008, un 28% de las personas usuarias del vehículo privado alegaban como motivo para no usar el transporte público el tiempo, la lejanía de las paradas, por su parte, suponía el motivo de un 12% de las personas encuestadas.
- La tendencia a la reducción del índice de motorización –tanto en la evolución en Fuenlabrada como en relación a la media regional- y de las condiciones orográficas óptimas de la ciudad para fomentar modos de transporte más sostenible suponen también una tendencia que apoya políticas de movilidad sostenible.

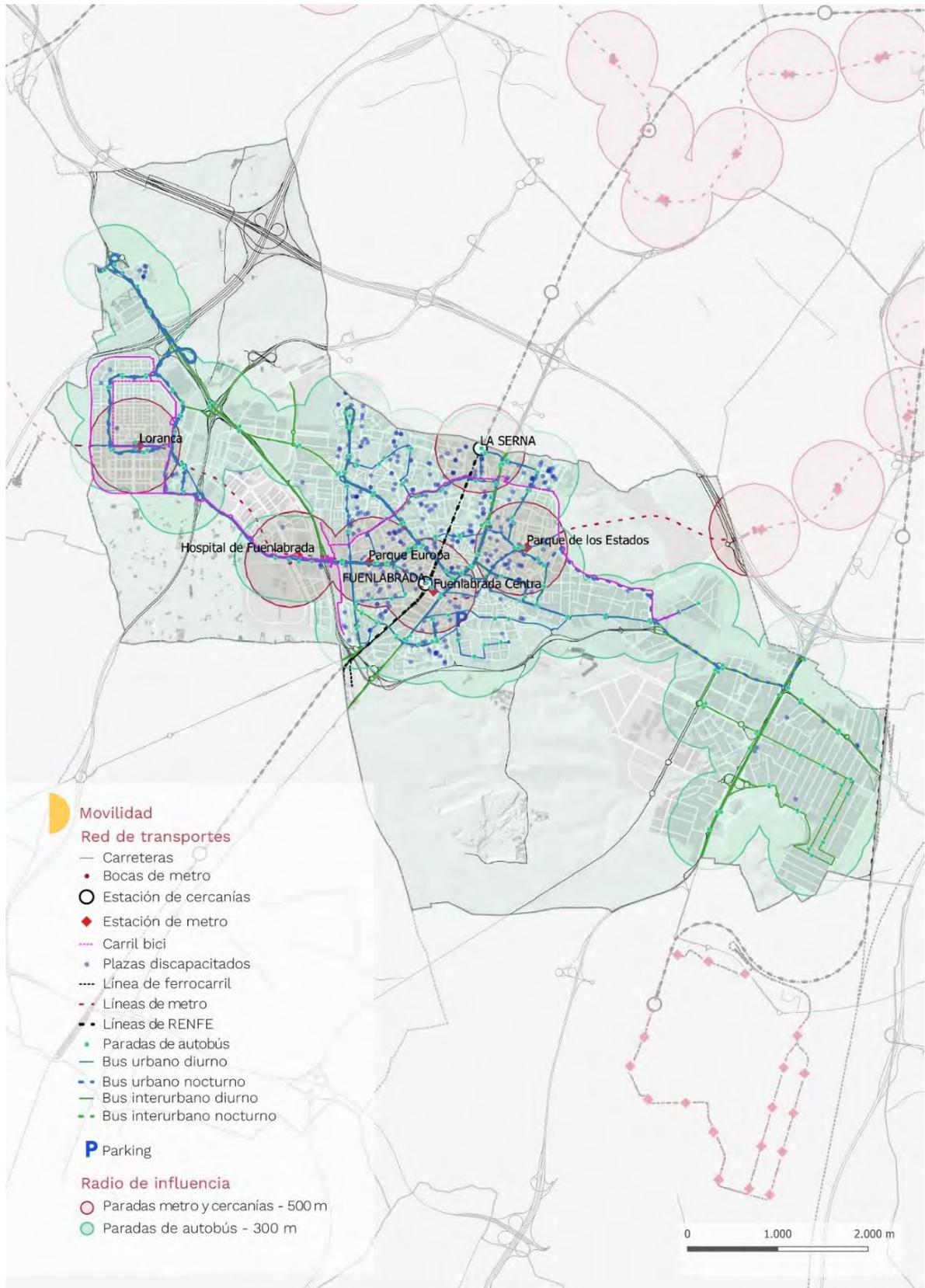


Figura 294: Movilidad. Red de transportes y radio de influencia. Fuente: PMUS 2008.

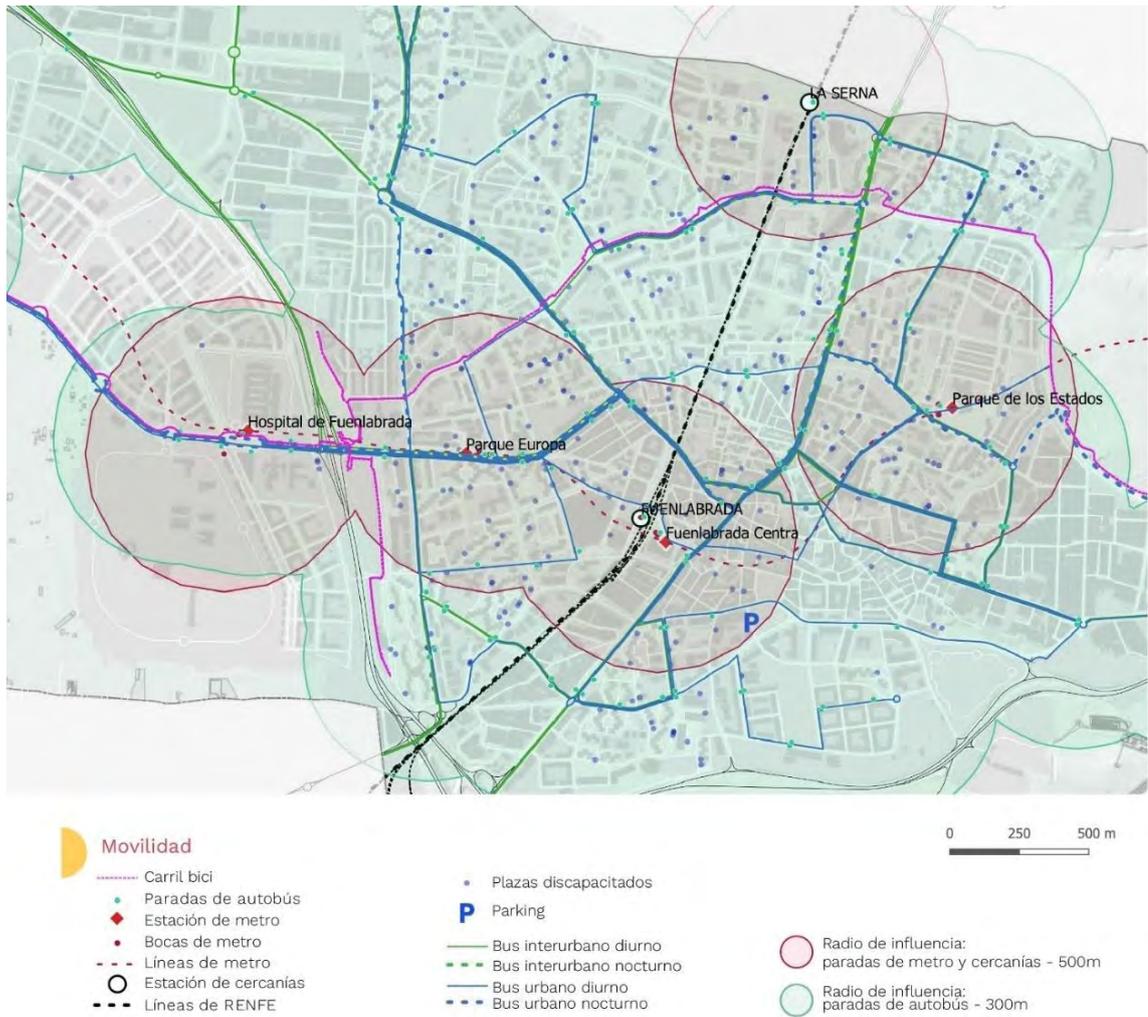


Figura 295: Movilidad y radios de influencia. Fuente: PMUS 2008.

Conductores por sexo		Total población	% conductores
Hombres	63.336	96.951	59%
Mujeres	43.277	98.229	41%
Total	106.613	195.180	55%

Fuente: Datos estadísticos DGT

Tabla 92: Características de los conductores. Fuente: DGT.

7.1.3.5. Aparcamiento

Problema generalizado de estacionamiento especialmente en los barrios de la primera corona, alta saturación por las densidades del bloque abierto y la escasa oferta de plazas. Se han ido realizando proyectos de aparcamientos, pero cabe aumentarlos y buscar alternativas (aparcamientos en altura, aparcamientos en puntos periféricos, etc.). También es necesaria la mejora de los aparcamientos existentes desde el punto de vista de la calidad del espacio público y el paisaje urbano.

En el municipio de Fuenlabrada existen un total de 102.599 plazas.

Plazas de aparcamiento en superficie	52.147 plazas
Plazas de aparcamiento en bolsa de aparcamiento	20.048 plazas
Plaza de aparcamiento privado y vados	30.404 plazas
Total plazas de aparcamiento	102.599 plazas

Fuente: Elaboración propia

Tabla 93: Nº de plazas de aparcamiento según tipología. Fuente: PMUS

Según el inventario realizado, la ciudad ofrece 72.195 plazas de estacionamiento en superficie (playas + viario).

Si se considera la ratio población / número de plazas, el resultado para el global del municipio de Fuenlabrada con respecto a la población residente en el año 2008 arroja un resultado de 2,89 personas por plaza. La distribución no es homogénea, situándose en barrios como el Casco, La Avanzada, El Naranjo, El Arroyo-la Fuente y la mayoría de los barrios de la primera corona, en torno a 5 personas por plaza.

Existen numerosas bolsas y playas de aparcamiento en Fuenlabrada. Estas bolsas de aparcamiento suponen una cuarta parte del total de plazas de aparcamiento existentes en el municipio con más de 20.000.

A nivel de demanda destaca la alta saturación la mayor parte del municipio (porcentajes superiores al 80% se considera que son problemáticos). Otras áreas como es el caso de Hospital- Universidad y Barrio El Hospital-El Vivero contaban en 2008 con grados de ocupación en superficie más bajos (por debajo del 60%), dato que quizás haya variado. Así, por franjas horarias:

- Matinal: 78%. Peores Casco, Valdeserrano- Rural Sureste, El Naranjo, Polígono Cantueña- Cobo Calleja, Polvoranca, La Avanzada, La Serna, El Molino, Polígono Centro- El Palomo, La Cueva, Arroyo La Fuente, San Gregorio y El Camino con una ocupación entre el 80% y el 100%.
- Vespertina: 92%. Peores Casco, Belén, Polvoranca, La Cueva, La Avanzada, La Serna, El Naranjo, El Camino, Loranca, San Gregorio, El Molino, Arroyo La Fuente, Polígono Centro – El Palomo y Polígono Cantueña- Cobo Calleja, con una ocupación entre el 80% y el 100%.
- Nocturna: 68%, pero engañosa porque una vez más en el Casco, Belén, Polvoranca, La Cueva, La Avanzada, La Serna, El Naranjo, El Camino, San Gregorio, Loranca, Europa- Ensanche Universidad, El Molino, Arroyo La Fuente y Rural Suroeste, se dan niveles entre el 80% y el 100%.

Las estaciones de Cercanías, por su parte, cuentan también con espacios de aparcamiento propio, con capacidad 650 plazas en el caso de La Serna y de 310 en el caso de Fuenlabrada Central. A estas cabe sumar las plazas situadas en las inmediaciones, así como el aparcamiento subterráneo del Ayuntamiento. A pesar de ello, ambos presentan también niveles de ocupación en periodos de día muy elevados, así como habituales situaciones de indisciplina.

En este contexto, y también en relación a los problemas identificados respecto al transporte público, el Ayuntamiento ha puesto en marcha el proyecto *Commuting Limpio Fuenlabrada* que busca fomentar el uso combinado de la bicicleta y el servicio de Cercanías a través de la creación de itinerarios ciclistas seguros que conecten rápidamente los barrios con las estaciones, colocación de aparcamientos en origen y destino -así como en centros escolares-, complementado con un programa de cesión de bicicletas para aquellos ciudadanos que lo soliciten. Este proyecto, que se ha iniciado bajo el Programa MOVES en los barrios de El Naranjo/La Serna y El Arroyo/La Fuente, pretende servir como piloto para testear la capacidad existente para incrementar el uso de la bicicleta en los desplazamientos al trabajo.

7.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

7.2.1. CONVENIO CON EL CANAL DE ISABEL II

El municipio de Fuenlabrada ha firmado convenio de gestión integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano con el Canal de Isabel II en el año 2012, por lo que la red de abastecimiento de agua potable está gestionada por el Canal de Isabel II.

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio de Gestión Integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2012
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Fuenlabrada al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Participación en el accionariado de Canal de Isabel II Gestión S.A.: 0,60791%	2012

Tabla 94: Convenios Ayuntamiento – Canal YII. Elaboración propia.

En el texto del convenio, en su apartado de ámbito de aplicación territorial se incorporaba la siguiente referencia:

“El contenido de este Convenio será aplicable a las redes de distribución de agua de consumo humano (en adelante, redes de distribución), recibidas por el Ayuntamiento y situadas en suelo urbano, incluyendo las de las urbanizaciones, núcleos de población y otros ámbitos referidos en el Anexo I al presente Convenio.

En los supuestos en los que el trazado de las mencionadas redes de distribución transcurra por fincas o terrenos de propiedad privada, el Ayuntamiento realizará las actuaciones oportunas, incluso la expropiación forzosa, en su caso, para que las mismas puedan quedar adscritas a Canal e integradas en la Red General de la Comunidad de Madrid.

Las redes de distribución de agua de consumo humano correspondientes a futuras actuaciones urbanísticas se incorporarán al ámbito de aplicación de este Convenio cuando cuenten con la viabilidad y conformidad técnica de Canal.”

7.2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Existen cuatro puntos de captaciones subterráneas de abastecimiento según la CHT. Además, se cuenta con numerosos puntos de extracción de agua (pozos y sondeos) a lo largo del término municipal sobre dicha masa de agua, con unas profundidades entre los 2 y los 90 m. Muchos de estos pozos están clausurados y se está a la espera de la concesión del permiso de explotación por parte de la Comunidad de regantes. No obstante, su uso para la agricultura se recomienda para disminuir la concentración excesiva de nitratos que ha declarado esta masa de agua como masa vulnerable según la Comunidad de Madrid.

Actualmente los principales puntos de suministro de agua potable al municipio de Fuenlabrada son los siguientes:

- Tubería de aducción de 800 mm de diámetro de FD que discurre paralela a la M506 con origen en Móstoles
- Tubería de FD de 800 mm de diámetro de FD que discurre paralela a la carretera a la autopista R5
- Tubería de aducción de 1000 HC que discurre paralela a la M506, hasta su entrada en el casco urbano de Fuenlabrada
- Tubería de FD de 800 mm de diámetro con origen en anillo paralelo a la M50 (que discurre por suelo rústico hasta conectarse con la Avenida de la Hispanidad)
- Tubería de FD de 600 mm que une el casco urbano de Fuenlabrada con el TM de Parla
- Tubería de 1000 HC que discurre por el límite este del Polígono Industrial de la Cantueña.

En base a la cartografía de redes del Canal de Isabel II se han medido las principales longitudes de las redes existentes siendo el cuadro resumen el siguiente:

MEDICIONES ABASTECIMIENTO	
TIPO	MEDICIÓN (m)
FD 150	175.997,67
FD 200	44.685,82
FD 250	8.864,6
FD 300	22.822,21
FD 400	14.446,72
FD 500	8.218,97
FD 600	9.008,07
FD 800	13.123,23
FD 1000	34,44
FD 1200	29,75
FG 150	216,58
AC 300	34,53
AC 1250	3546,58
AC 1600	3257,05
HC 800	1330,32
HC 1000	3156,27
TOTAL	308772,81 m / 308,77 Km

Tabla 95: Características de las conducciones. Elaboración propia.

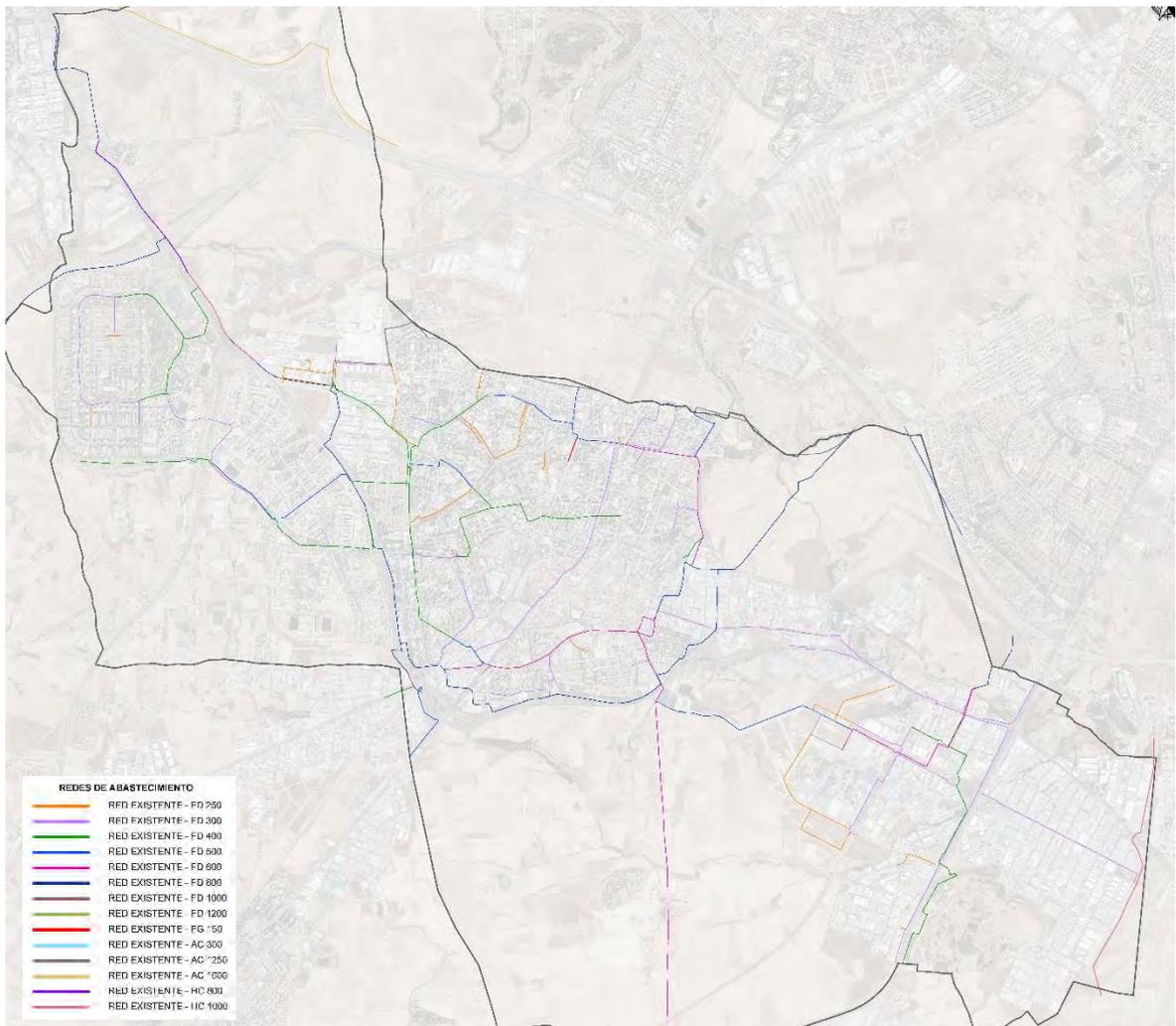


Figura 296: Esquema de la red de abastecimiento. Fuente: Elaboración propia.

7.3. SANEAMIENTO

La red de saneamiento ha constituido históricamente otro de los problemas en relación a la gestión de recursos. Debido al desarrollo irregular de grandes sectores de la ciudad durante las décadas de expansión urbana, así como un sistema insuficiente para asumir el volumen procedente de los municipios al norte, la red de saneamiento no cuenta con capacidad suficiente y genera ocasionalmente problemas de inundaciones en algunos puntos de la ciudad, como la Avenida de España.

7.3.1. CUENCAS VERTIENTES

A la hora de comprender el funcionamiento de la red de saneamiento del municipio de Fuenlabrada, procede analizar las cuencas naturales que conforman el espacio del municipio. El municipio de Fuenlabrada se encuentra situado en la divisoria de las cuencas del río Guadarrama y del río Manzanares, de manera que las líneas naturales de evacuación de las aguas residuales se estructuran en torno a dos cuencas vertientes.

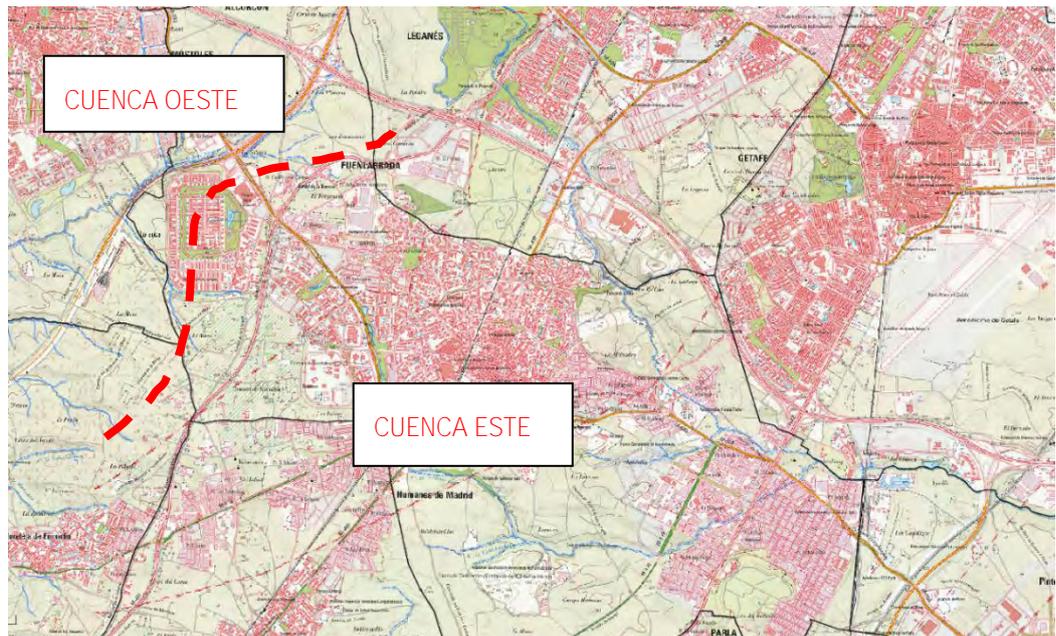


Figura 297: Cuencas vertientes en el municipio. Fuente: Elaboración propia

- **CUENCA OESTE:** esta cuenca a la que pertenecen los suelos situados al oeste de la carretera M407, incluyendo el barrio Loranca, desagua en torno al arroyo Fregaceros y el Barranco de la Solana, tributarios del arroyo de la Reguera (que pertenecen a la cuenca del río Guadarrama)



Figura 298: Cuenca Oeste. Fuente: CHT

- **CUENCA ESTE:** esta cuenca es a la que desaguan los suelos situados al este de la carretera M407, incluyendo todo el caso urbano de Fuenlabrada y los desarrollos industriales situados al este de la A42, las líneas de desagüe de esta cuenca la constituyen los arroyos Tajapiés, Aldehuela y fundamentalmente el arroyo Culebro (perteneciente a la cuenca del río Manzanares)



Figura 299: Cuenca Este. Fuente: CHT

7.3.2. CONVENIOS VIGENTES Y GESTIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO

Actualmente los servicios de alcantarillado y depuración en el municipio de Fuenlabrada se gestionan de la siguiente manera:

- Titularidad de la red de saneamiento: Municipal
- Mantenimiento de la red de saneamiento: Canal de Isabel II
- Titularidad de las instalaciones de depuración: Canal de Isabel II
- Mantenimiento de las instalaciones de depuración: Canal de Isabel II

En la siguiente tabla se resumen los convenios vigentes suscritos entre el ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II que regulan la gestión de la red de alcantarillado municipal:

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Canal de Isabel II Alcorcón Fuenlabrada Móstoles	Convenio Administrativo de Cooperación para la Ejecución de las Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 19.225.000 €	2002
Canal de Isabel II Móstoles Fuenlabrada Alcorcón	Adenda al Convenio Administrativo de Cooperación para la Ejecución de las Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 15.775.000 €	2002
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio de Colaboración entre el Ayto. de Fuenlabrada, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Canon de alcantarillado: 1.233.798 €	2010
Comunidad de Madrid Canal de	Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Fuenlabrada al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II,	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Participación en el accionariado de Canal de	2012

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Isabel II Fuenlabrada	entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada		Isabel II Gestión S.A.: 0,60791%	
Ayuntamiento de Fuenlabrada, Ente Público Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Convenio de ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan Sanea en el municipio de Fuenlabrada con cargo a cuota suplementaria, entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	El coste de las obras se estima en 62.020.122,80 €, IVA excluido, que se financiarán con cargo a cuota suplementaria	2020
Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Fuenlabrada, Ente Público Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Adenda al Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la Comunidad de Madrid y Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Fuenlabrada, entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2020

Tabla 96: Convenios vigentes suscritos entre el ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II

De acuerdo con el convenio de gestión de la red de alcantarillado firmado entre el Canal de Isabel II y el ayuntamiento de Fuenlabrada, se elaboró un Plan director de Saneamiento del municipio (redactado por la empresa TYPSA) con modelización de las redes de saneamiento existente con el fin de detectar posibles actuaciones a ejecutar para mejorar el funcionamiento de la red de saneamiento.

Las actuaciones contempladas en el plan director han dado como consecuencia la firma de un nuevo convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuenlabrada para la ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan Sanea en el municipio, con una inversión prevista de 62 Millones de Euros (firmado en el año 2020)

Las actuaciones de mejora contempladas en el plan director de saneamiento se categorizaron por orden de prioridad en su ejecución en tres categorías (prioridad 1, prioridad 2 y prioridad 3), en el siguiente cuadro se recogen las actuaciones de prioridad 1 y 2 :

ACTUACIONES PRIORIDAD 1					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1A_001	CALLE CISTIerna	1	Desdoblamiento de unos tramos de alcantarillado urbano (en los perfiles se muestran los tramos que no se tocan) con nuevos diámetros variables entre 1.400 y 2.500, por falta de capacidad de la red.	1400 / 1500 / 1600 / 1800 / 2000 / 2500	814.222,74 €
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1					814.222,74 €

Tabla 97: Actuaciones prioridad 1

ACTUACIONES PRIORIDAD 1 A					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1A_003	C/ COMUNIDAD DE MADRID Y ALREDEDORES	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por geometría irregular y falta de capacidad de la red.	400 / 1800 / 2000 / 2500	2.948.334,11 €
ALC_FUE_P1A_004	CALLES DEL TEIDE Y DE TURQUÍA	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 800 / 1400 / 1500 / 1800	860.231,13 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 1 A					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1A_005	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	1A	Desdoblamiento de unos tramos de alcantarillado urbano (en los perfiles se muestran los tramos que no se tocan) con nuevos diámetros variables entre 1.400 y 3.000, por falta de capacidad de la red. Adecuación del colector del polígono industrial El Palomo	1400 / 1500 / 2000 / 3000	2.361.739,96 €
ALC_FUE_P1A_006	CALLE DE NICOLÁS COPÉRNICO	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 700 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600 / 700	218.513,15 €
ALC_FUE_P1A_007	CALLE DE MALAGA	1A	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 1500 y 1800 mm, por alta de capacidad de la red.	1500 / 1800	144.810,54 €
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1A					6.533.628,89 €

Tabla 98: Actuaciones prioridad 1A

ACTUACIONES PRIORIDAD 1B					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P1B_001	C/ LEÓN, PONFERRADA, BÉLMEZ Y PIEDRAFITA	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 900 / 1000 / 1200	647.300,17 €
ALC_FUE_P1B_002	C/ VALDEÓN Y LA BAÑEZA	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 900 / 1500	357.897,09 €
ALC_FUE_P1B_003	C/ VALDEÓN	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 700 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600 / 700	293.062,42 €
ALC_FUE_P1B_005	C/ PORTUGAL	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600	227.143,75 €
ALC_FUE_P1B_006	C/ LEGANÉS	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 900 / 1000	226.651,69 €
ALC_FUE_P1B_007	C/CAMINO BAJO DE GETAFE Y ALREDEDORES	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 1100	341.808,32 €
ALC_FUE_P1B_008	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	1B	Regularización de tres tramos de alcantarillado urbano por colectores con diámetros variables entre 400 y 1000 mm por geometría irregular y falta de capacidad de la red	400 / 700 / 1000	323.567,98 €
ALC_FUE_P1B_011	C/ MÓSTOLES	1B	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600 / 700 / 800	278.644,94 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 1B					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 1B					2.696.076,36 €

Tabla 99: Actuaciones prioridad 1B

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P2_001	C/FLORES DEL SIL Y LAGO CARUCEDO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 600 y 2000 mm, por falta de capacidad de la red.	600 / 700 / 800 / 1500 / 2000	1.753.364,32 €
ALC_FUE_P2_002	C/ FELIPE ASENJO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 1300 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1100 / 1300	829.409,73 €
ALC_FUE_P2_003	CALLE DE LA CORUÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1200 / 1300 / 1400	1.597.173,81 €
ALC_FUE_P2_004	CALLE DE LEÓN	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 700 / 900	385.266,81 €
ALC_FUE_P2_007	CALLE DE VILLAFRANCA DEL BIERZO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 600 / 700 / 800 / 1000 / 1100 / 1200	511.356,67 €
ALC_FUE_P2_008	CALLE DE BEMBIBRE, BAÑEZA, TORERO Y FABERO	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 700 / 800 / 900 / 1000 / 1200 / 1300 / 1400	821.389,69 €
ALC_FUE_P2_012	CALLES TELENO Y MATARROSA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 600 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	600/700/800 /1100	294.826,27 €
ALC_FUE_P2_026	CALLES E-PPI-7 Y BOLIVIA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600	217.319,32 €
ALC_FUE_P2_028	C/ DE LA VEGA, DE LA FUENTE Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/900/1100	755.614,89 €
ALC_FUE_P2_029	CALLE DE HUMANES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/700/800	115.059,65 €
ALC_FUE_P2_031	CALLE DE LA ARENA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600	111.592,64 €
ALC_FUE_P2_032	CALLE DE EXTREMADURA Y DE LOURDES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900	400.866,92 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
ALC_FUE_P2_034	CALLE DE LAS PANADERAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900	416.207,98 €
ALC_FUE_P2_037	CALLE DE LUIS DE SAUQUILLO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/900	165.265,77 €
ALC_FUE_P2_045	CALLE DE EDUARDO MARCONI Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/900	410.136,69 €
ALC_FUE_P2_050	AVENIDA DE LOS ESTADOS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/1000/2500	136.095,82 €
ALC_FUE_P2_051	CALLE DE HONDURAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/700 /800/1000/1300 /1800	739.966,77 €
ALC_FUE_P2_052	CALLE DE CANARIAS Y DE LEGANÉS	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 900 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /900	133.078,34 €
ALC_FUE_P2_053	CALLE DE MALAGA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200 /1300/1400	1.122.300,24 €
ALC_FUE_P2_054	C/ DE MIGUEL DE UNAMUNO Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1200 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200	721.199,55 €
ALC_FUE_P2_060	CALLE DE LA FRAGUA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100	1.397.384,84 €
ALC_FUE_P2_061	CALLE SIERRA MAGINA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 900 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	900/1000/1100 /1200/1400/1500	219.527,64 €
ALC_FUE_P2_062	AVENIDA DE LA CANTUEÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red y regularización de pendiente en algunos tramos por geometría irregular de la red	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1200 /1500	2.985.269,89 €
ALC_FUE_P2_063	M506 Y RURAL	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 900 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	900/1000/1100	462.137,59 €
ALC_FUE_P2_066	RURAL	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 500 mm, por falta de capacidad de la red.	500	81.741,37 €
ALC_FUE_P2_068	CALLE DE LA HABANA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros	400 / 600 / 800	80.590,06 €

ACTUACIONES PRIORIDAD 2					
CÓDIGO	SITUACIÓN	PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	DIÁMETROS	PEM
			variables entre 400 y 800 mm, por falta de capacidad de la red.		
ALC_FUE_P2_070	CALLES DE LIMA Y DE CUBA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 600 mm, por falta de capacidad de la red.	400 / 500 / 600	177.411,74 €
ALC_FUE_P2_071	CALLE DE LIMA	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 400 mm, por falta de capacidad de la red.	400	64.724,22 €
ALC_FUE_P2_072	AVENIDA DE LOS ANDES Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1400 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1400	748.314,67 €
ALC_FUE_P2_074	AVENIDA DE LA HISPANIDAD Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /2000/2500	1.275.982,28 €
ALC_FUE_P2_077	AVENIDA DE LAS COMARCAS Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetro 500 mm, por falta de capacidad de la red.	500 / 600	342.525,30 €
ALC_FUE_P2_079	AVENIDA DE ESPAÑA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 2500 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1300/1800 /2000/2500	1.502.762,40 €
ALC_FUE_P2_081	CALLE DE CASTILLA LA VIEJA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 500 y 1500 mm, por falta de capacidad de la red.	500/600/700 /800/1100/1400 /1500	2.119.571,27 €
ALC_FUE_P2_087	AVENIDA DE EUROPA Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1800 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100/1500 /1800	982.594,83 €
ALC_FUE_P2_088	CALLE DE CACERES Y DE MÓSTOLES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/1000	505.914,37 €
ALC_FUE_P2_094	CALLE DE LA MEDICINA Y DE JUAN NEGRÍN	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 1200 y 2000 mm, por falta de capacidad de la red.	1200 / 2000	2.139.955,59 €
ALC_FUE_P2_096	TVSIA / CUESTA DE MÓSTOLES Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1100 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800/900 /1000/1100	870.806,42 €
ALC_FUE_P2_101	AVENIDA DE VERSALLES Y ALREDEDORES	2	Sustitución de varios tamos de alcantarillado urbano por nuevos colectores de diámetros variables entre 400 y 1000 mm, por falta de capacidad de la red.	400/500/600 /700/800	731.491,65 €
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIONES PRIORIDAD 2					28.326.198,01 €

Tabla 100: Actuaciones prioridad 2

7.3.3. DEPURADORAS QUE DAN SERVICIO AL MUNICIPIO

Como se ha indicado en el apartado 7.3.1 el municipio se estructura en torno a dos cuencas vertientes, siendo las aguas residuales generadas en el municipio conducidas mediante sendos emisarios a las siguientes depuradoras.

A. EDAR Arroyo Culebro (Cuenca Oeste)

De acuerdo a la información existente en las fichas del Canal de Isabel II las características de la EDAR del Arroyo Culebro (cuenca Media Alta) son las siguientes:

“La estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Arroyo Culebro Cuenca Media Alta está situada en la cuenca del río Manzanares, en el término municipal de Pinto. Las aguas residuales que trata la depuradora llegan a través de dos colectores, procedentes de Parla y Fuenlabrada.

Esta instalación está diseñada para atender las necesidades de más de 1.200.000 he (habitantes equivalentes). Además, es capaz de tratar hasta 129.600 m³/día de agua residual, de producir 30.240 m³/día de agua regenerada para uso en riegos de parques y jardines, y, a través de un tratamiento terciario avanzado, generar 12.400 m³/día de agua regenerada de alta calidad -mediante membranas de ultrafiltración y ósmosis inversa- para su utilización en procesos industriales especiales, lo que la diferencia del resto de instalaciones de depuración de la Comunidad de Madrid y la convierte en un referente en España para la regeneración de aguas residuales depuradas.

La EDAR dispone de un sistema de autoabastecimiento energético basado en el biogás producido en el tratamiento de los lodos generados en el proceso de depuración.

En esta instalación el agua residual pasa por diferentes procesos que permitirán su utilización posterior en el riego de zonas verdes, usos industriales o baldeo de calles, según los criterios marcados por la legislación vigente en materia de agua regenerada.”



Figura 300: EDAR Arroyo Culebro.

B. EDAR La Reguera (Cuenca Este)

De acuerdo a la información existente en las fichas del Canal de Isabel II las características de la EDAR de la Reguera son las siguientes:

“Situada en la cuenca del río Guadarrama, en el término municipal de Móstoles, la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de La Reguera presta servicio a las localidades de Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón.

La instalación, que comenzó a operar en 2009, está diseñada para tratar un caudal de 80.353 m³ al día y depura actualmente el agua correspondiente a unas 100.000 viviendas de los municipios antes mencionados.

En esta instalación se puede someter el agua a un proceso de tratamiento terciario que permita su utilización posterior en el riego de zonas verdes, usos industriales o baldeo de calles.”



Figura 301: EDAR La Reguera.

7.3.4. GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

Dado que el sistema de alcantarillado del casco urbano de Fuenlabrada es mayoritariamente unitario, estando prevista la ejecución de un tanque de tormentas en la margen izquierda del arroyo Culebro con el fin de lograr una mejor gestión de las aguas de tormenta que se evacuan por la red, con las siguientes dimensiones:

- Ancho: 60 m
- Largo: 71 m
- Altura lámina de agua: 5 m
- Volumen útil: 21.300 m³

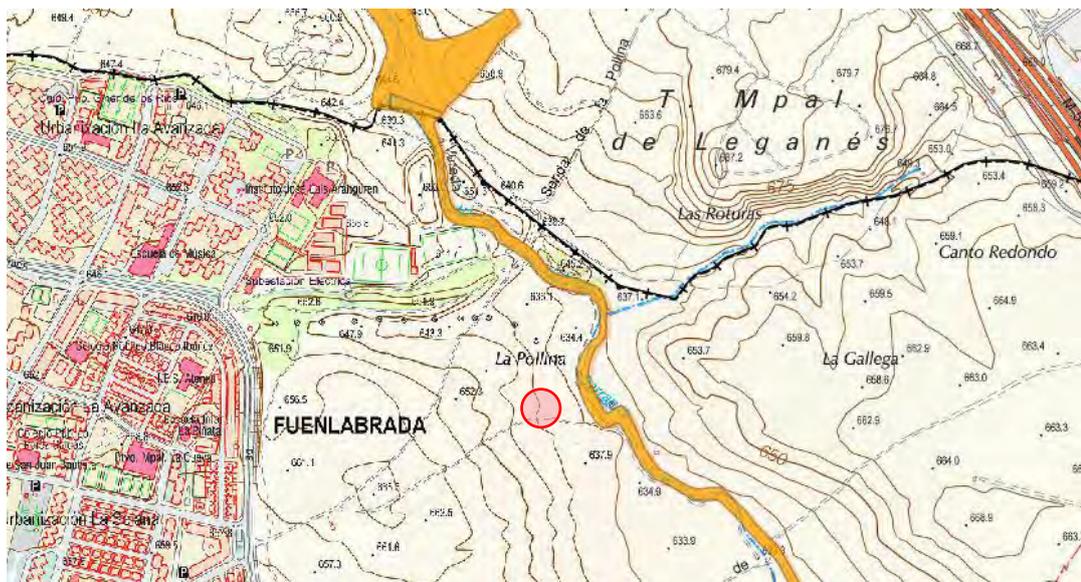


Figura 302: Localización del nuevo tanque de tormentas. Fuente: Elaboración propia.

7.4. AGUA REUTILIZABLE

El municipio de Fuenlabrada cuenta con una extensa red de agua regenerada ya en funcionamiento lo que permite una gestión sostenible de gran parte de las zonas verdes municipales, al recibir agua regenerada para riego desde el tratamiento terciario de la EDAR del Arroyo Culebro de acuerdo a los convenios firmados con el Canal de Isabel II

Partes firmantes	Objeto convenio	Obligados realización prestaciones	Obligaciones económicas (€)	Año firma
Canal de Isabel II Fuenlabrada	Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayto. de Fuenlabrada para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	No hay obligaciones económicas para las partes	2006
Comunidad de Madrid Canal de Isabel II Fuenlabrada HOLMEN PAPER	Convenio entre Holmen Paper y el Canal de Isabel II para el abastecimiento de agua regenerada a la fábrica de papel reciclado de Fuenlabrada	Canal de Isabel II Gestión S.A. y partes firmantes	Valoración de infraestructuras: 12.742.325 €	2008

Tabla 102: Convenios firmados entre el Ayuntamiento y el Canal e YII. Fuente: Elaboración propia

La red de agua regenerada existente se alimenta mediante una triple conducción (de 500 mm / 500 mm y 800 mm) que discurre en paralelo al cauce del arroyo Culebro hasta el punto de unión del arroyo de la Aldehuela con este, punto desde el que se bifurcan dos conducciones de 500 mm que dan servicio al polígono de la Cantueña y que posteriormente discurre en paralelo al Barranco de Loranca y al arroyo de Tajapiés y la de 600 mm que da servicio al casco urbano de Fuenlabrada.

7.4.1. DEPÓSITOS Y GRUPOS DE PRESIÓN

El funcionamiento de la red interior del casco urbano se regula desde dos depósitos y grupos de presión situados en las calles en la Avenida de la Hispanidad y en la calle Francia con la Avenida de Europa

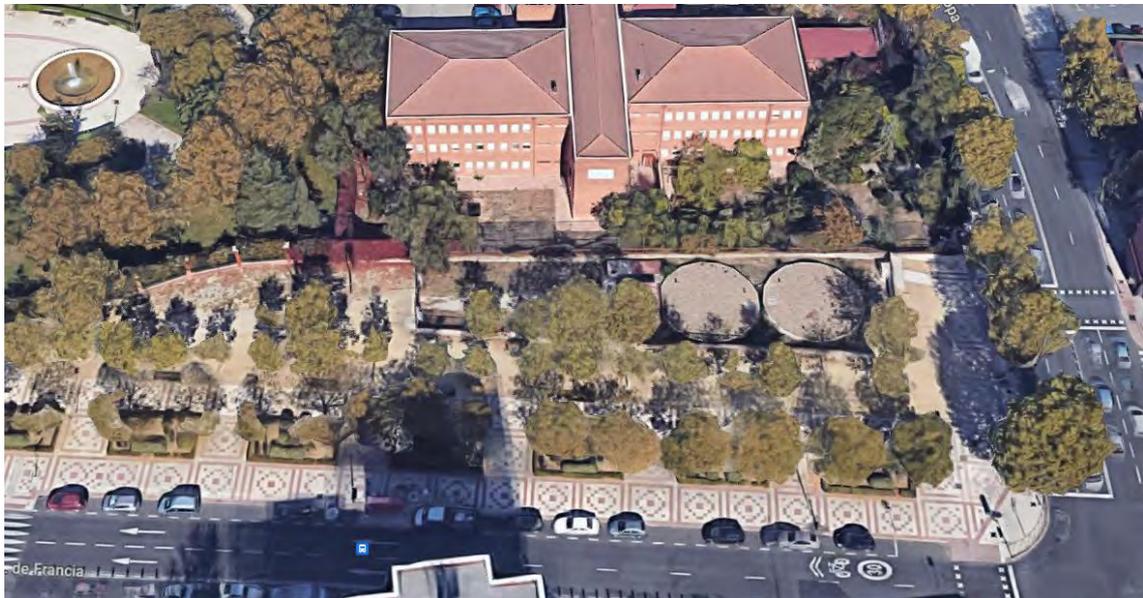


Figura 305: Depósito y grupo de presión Avenida de Europa.



Figura 306: Depósito y grupo de presión Avenida de la Hispanidad

Sería deseable incorporar los suelos urbanos de Loranca al sistema de agua regenerada, o bien mediante la traída de agua regenerada desde la EDAR de la Reguera (depuradora en la que son tratadas las aguas residuales de este barrio), o bien mediante la prolongación de la red existente e instalación de otro depósitos o grupos de presión desde la que se regule dicha red.

7.4.2. MEDICIONES

En base a la cartografía de redes del Canal de Isabel II se han medido las principales longitudes de las redes existentes siendo el cuadro resumen el siguiente:

MEDICIONES AGUAS REGENERADAS	
TIPO	MEDICIÓN (m)
FD 100	5649,89
FD 150	5517,69
FD 250	265,71
FV 500	13720,82
FV 600	3394,69
FV 800	1815,28
PN 160	1702,35
PN 300	1302,36
PN 400	3062,68
TOTAL	36431,47

Tabla 103: Características de la red. Fuente: Elaboración propia

7.4.3. UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y RED DE AGUA REGENERADA

En la imagen siguiente se puede apreciar la distribución de la red de agua regenerada actual, así mismo se puede comprobar como uno de los objetivos del nuevo plan debería ser extender la cobertura de agua regenerada al barrio de Loranca, único gran desarrollo residencial que faltaría por cubrir.

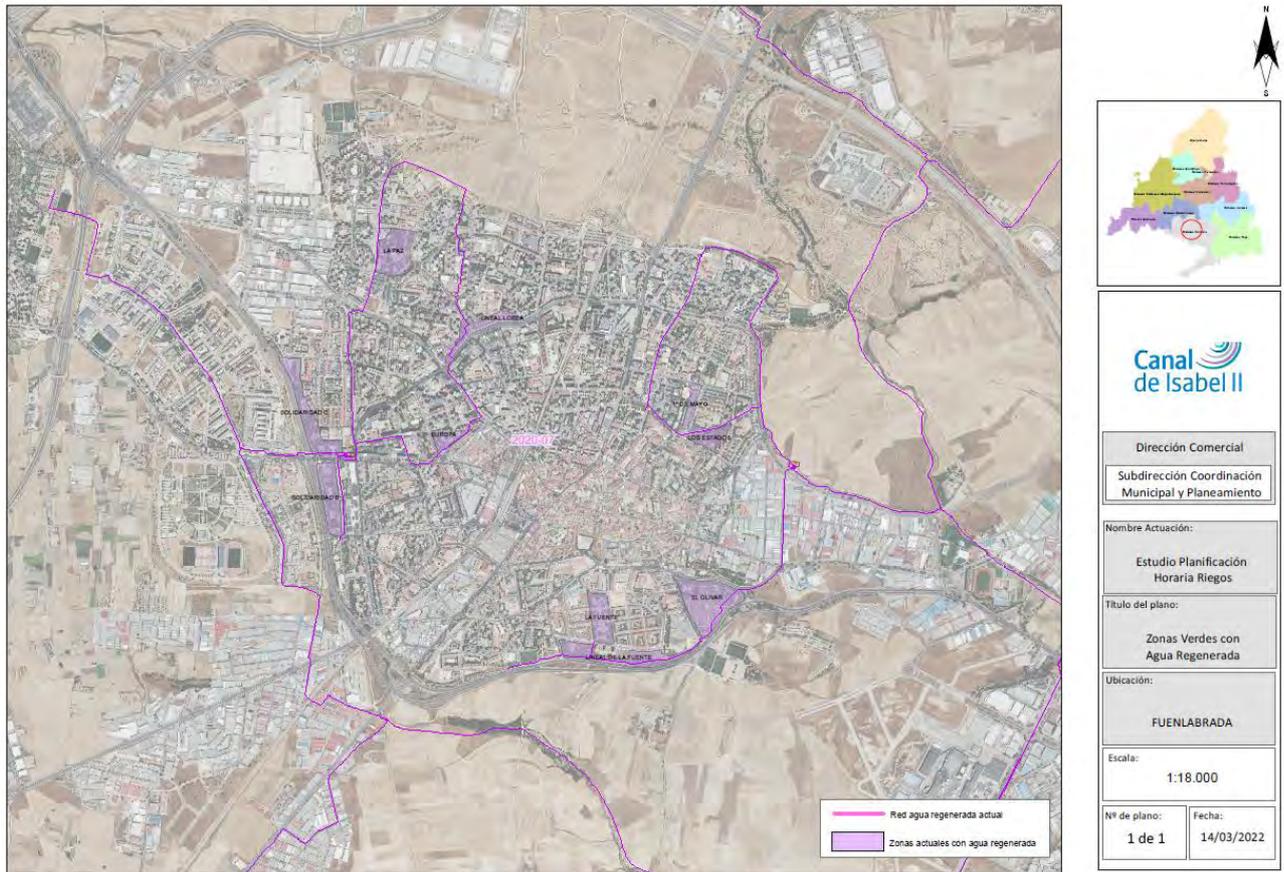


Figura 307: Localización de zonas verdes tratadas con agua regenerada. Fuente Canal YII.

7.5. GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión de residuos ha constituido desde hace años una de las principales líneas de trabajo del Ayuntamiento, habiendo sido reconocido como el primer municipio español en recogida selectiva de residuos por habitante, con 5,5 millones de kilos de papel y cartón al año (27 kilos por habitante al año), 5,1 millones de kilos de envases al año (25 kilos por habitante al año) o 125 toneladas de aparatos eléctricos y electrodomésticos).

Estos datos resultan especialmente significativos dados los volúmenes globales de residuos por persona y año, que se sitúan por debajo de la media de la Comunidad de Madrid, con 310 Kg/ habitante y año, frente a los 395 Kg/ habitante y año de media en la región –si bien con un ligero aumento entre 2014 y la actualidad, pasando de los 300 a los 310 Kg-.

La ciudad cuenta con una Planta de Tratamiento de Residuos Municipal, de titularidad pública y la única de este tipo junto con la de la capital. Presta servicio a 11 municipios del entorno, cubriendo por tanto una población de 605.000 habitantes y gestionando anualmente un total de 2 millones de toneladas de residuos (correspondiendo 70.000 toneladas a los residuos procedentes del propio municipio).

La planta clasifica en total siete tipos de materiales diferentes para su reutilización, incluyendo su reciente adaptación para la conversión de alrededor de 22.000 toneladas de residuos orgánicos en compost para su uso en agricultura y jardinería. En relación a la capacidad de esta planta, cabe señalar además que se trata de la más eficaz de la Comunidad de Madrid, ya que logra recuperar el 69% de los envases de entrada, superando en 11 puntos a la siguiente instalación de estas características de la región.

A esta infraestructura se añade la red de Puntos Limpios existentes en la ciudad: un Punto Limpio fijo, situado en el Polígono Industrial La Cantueña y 14 Puntos Limpios Móviles, distribuidos por el tejido urbano abarcando la totalidad de distritos.

En 2004, el Ayuntamiento inició la instalación de sistemas soterrados de recogida de Residuos Sólidos Urbanos, contando actualmente con alrededor de 450 Islas Ecológicas para las fracciones de resto, envases, vidrio y papel-cartón. El sistema abarca aproximadamente al 95% de la población de la ciudad, con una distancia media

de 75 metros y con tan solo algunas zonas del centro no cubiertas por el sistema debido a la red de instalaciones urbanas subterráneas. A este sistema se está actualmente incorporando la gestión de residuos orgánicos, tanto mediante la instalación de contenedores soterrados como mediante la recogida en puerta en galerías comerciales y supermercados.

Recientemente además se ha firmado un nuevo contrato para la renovación de la limpieza viaria y la recogida de residuos, a través del cual se busca una gestión más eficiente de servicios en relación a:

- La monitorización del servicio, con datos e información actualizados en el momento.
- Un modelo de planificación y administración de recursos más flexible, estructurada por unidades de trabajo (mecánicas o manuales), que permitirán una mejora de la distribución en función de las necesidades.

Otro de los aspectos en los que el Ayuntamiento ha trabajado intensamente es en el ámbito de la sensibilización, cuestión que se refleja en los datos de recogida mencionados anteriormente. Esta se orienta en dos líneas:

- Actividades de sensibilización con centros educativos y asociaciones del municipio, como las Jornadas sobre Prevención de Residuos y Reciclaje que se organizan anualmente, la realización de visitas a las instalaciones de gestión y tratamiento, así como diversos materiales y herramientas divulgativas, entre las que destaca la web “La gestión de residuos en Fuenlabrada”, en colaboración con la FEMP y ECOEMBES.
- Las actuaciones de sensibilización y trabajo con las empresas e industrias del municipio, con las que se organizan diversas jornadas y encuentros, como las recientemente desarrolladas en el marco de la nueva Ley de Residuos y del proyecto de Real Decreto de envases, orientadas a dar a conocer las modificaciones legislativas y sus consecuencias económicas y administrativas, así como las nuevas responsabilidades de las empresas.

El amplio tejido industrial de la ciudad supone además un importante activo en la gestión de los recursos y los residuos. Entre las cerca de 4.600 actividades industriales que se localizan en el municipio, existen 38 industrias dedicadas a la gestión de residuos tanto peligrosos como no peligrosos. Entre estas cabe destacar algunas:

- International Paper, orientada a la producción de papel de cartón reciclado de alta calidad y con una capacidad de reciclaje cercana a las 420.000 toneladas de papel al año. La empresa además emplea un circuito de agua 100 % reciclada en el proceso de fabricación de papel, así como biogás producido en la planta de tratamiento de aguas residuales para generar electricidad.
- Aluminio La Estrella, especializados en la valorización de todo tipo de residuos de aluminio para la fabricación de aluminio de segunda fusión.
- Sertego, dedicada a la obtención de bases lubricantes a partir de aceite usado.
- Varias empresas dedicadas a la gestión de residuos inertes (Salmedina), residuos de madera (Tecmasa) y residuos biosanitarios (Hibisa).

La localización de estas empresas en la ciudad se ha producido a través de una apuesta municipal por la reciclabilidad en proximidad y el tratamiento en el propio territorio, fomentando la implantación de estas actividades en sus suelos industriales.

Una de las principales líneas de trabajo del Ayuntamiento con estas y otras empresas en el ámbito de la gestión y la valorización de residuos pasa en la actualidad por un salto a la dimensión industrial y económica, garantizando tanto la viabilidad económica como una adecuada supervisión para el cumplimiento de los requisitos ambientales. A este respecto, el Ayuntamiento está poniendo actualmente en marcha diversas iniciativas vinculadas al avance hacia modelos de Economía Circular, implicando tanto a las empresas del municipio como a otras instituciones públicas y privadas:

La puesta en marcha de la Cátedra de Economía Circular en colaboración con la Universidad Rey Juan Carlos, empresas productoras de plásticos y la Agencia de Seguridad Aérea, orientada al estudio y el apoyo a la industria para garantizar la valorización de residuos de difícil colocación.

La participación en el Proyecto Artemisa junto con la Mancomunidad de Residuos del Sur, proyecto artemisa para transformación de biorresiduos en combustible.

El desarrollo del proyecto LIFE Neoliquid junto con la Universidad de Alcalá para la transformación plásticos de difícil reciclaje en petróleo sintético.

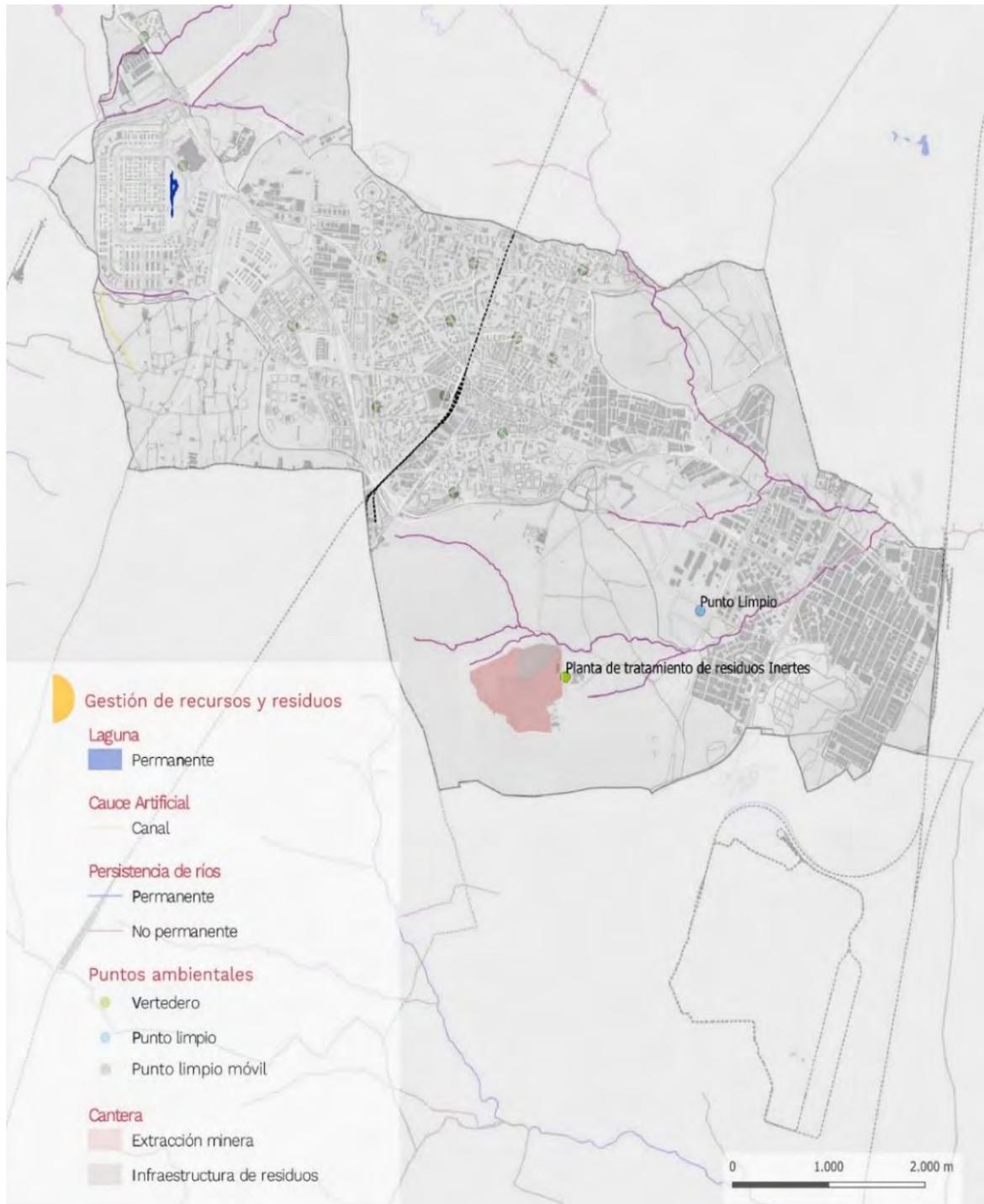


Figura 308: Gestión de recursos y residuos. Fuente: Elaboración propia.

7.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

7.6.1. SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Las principales infraestructuras de la red de distribución de energía eléctrica del TM de Fuenlabrada son titularidad de la empresa Iberdrola Distribución Eléctrica, que cuenta con las siguientes subestaciones transformadoras en su red.

**ETD EL MAZO
(LORANCA)**



**ETD FREGACEROS
(ESTACIÓN
COMPACTA)**



**ETD E4 – 2C
(SUBESTACIÓN
FUENLABRADA -
ESTACIÓN
COMPACTA)**



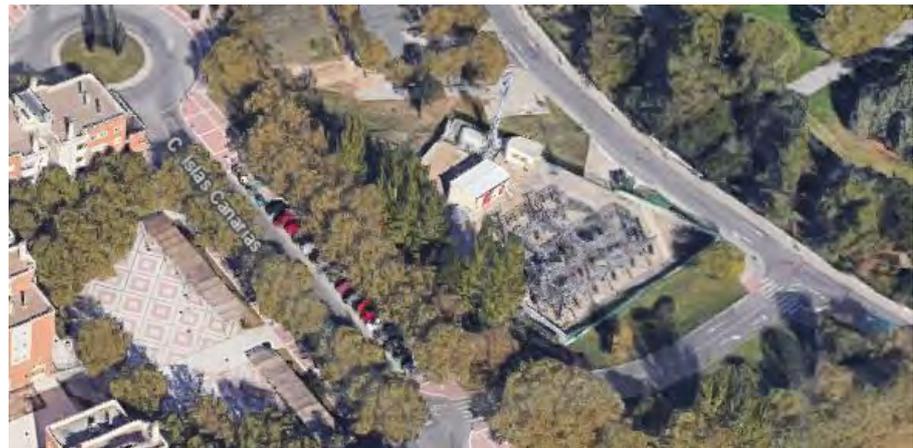
ETD LA SERNA (EN SUPERFICIE CERCANA A ZONA RESIDENCIAL)



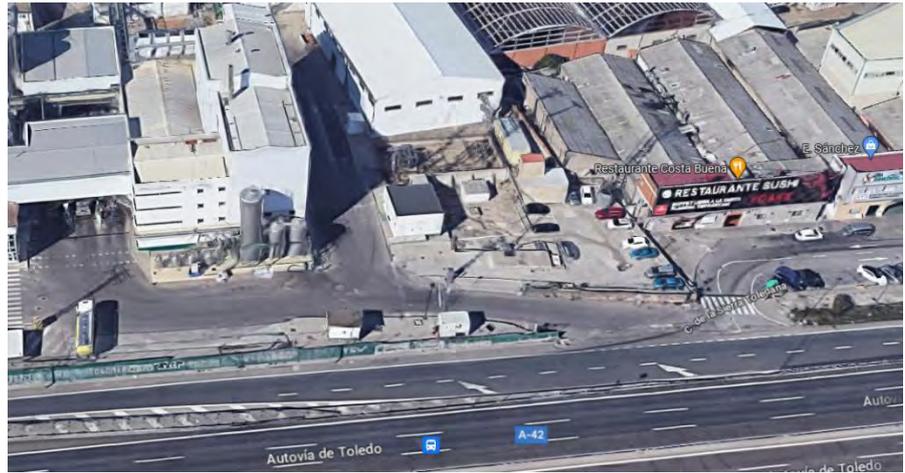
ETD EL NARANJO



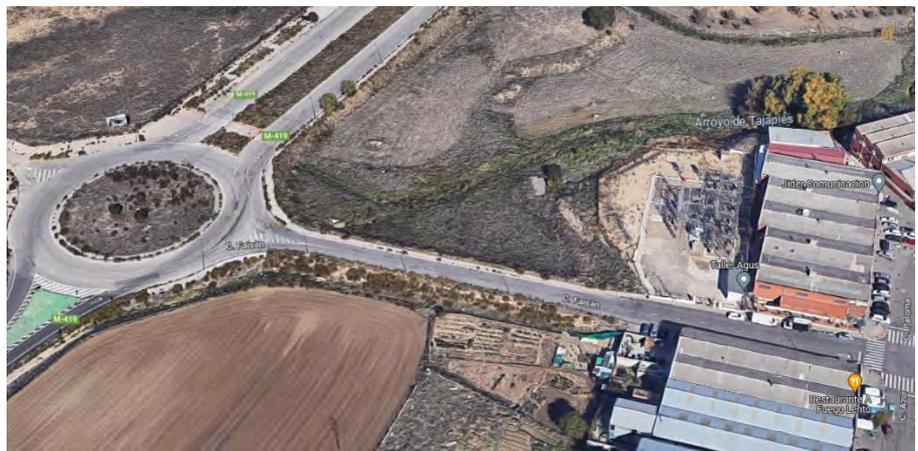
ETD VALDERREJAS



ETD QUESERÍAS
IBÉRICAS (PRIVADAS)



ETD TAJARES



ETD VIRGEN DE
LA ENCINA
(PRIVADAS)



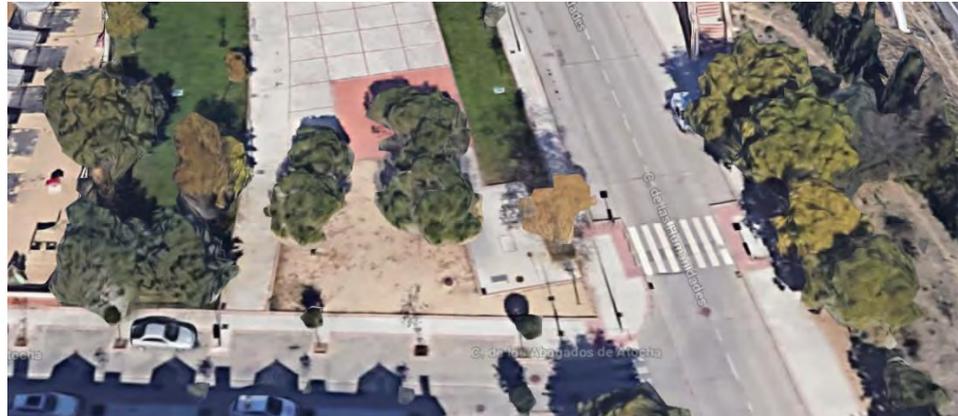
**ETD VALEO
(PRIVADAS)**



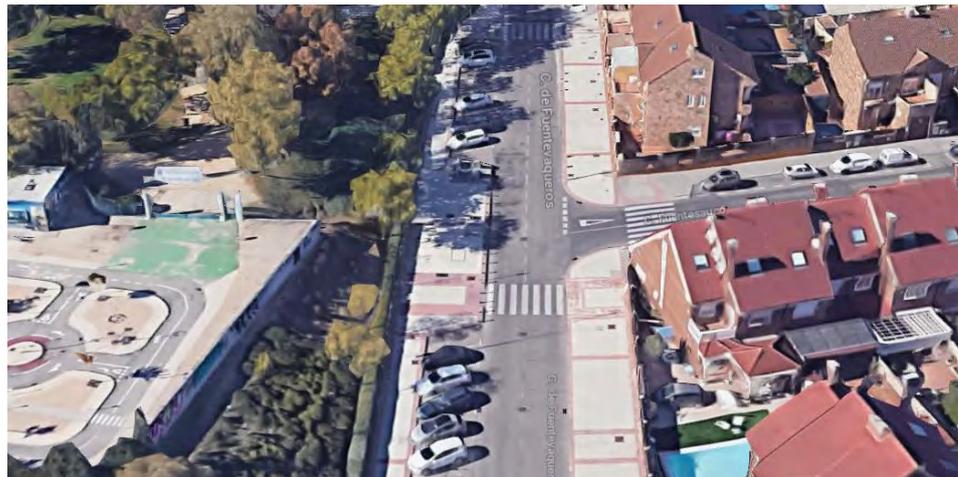
7.6.2. CENTROS DE REPARTO

Se han localizado los siguientes centros de reparto en la red que complementan las subestaciones transformadoras:

CR – CALLE DE LAS
HUMANIDADES
(ANTIGUA ETD
CAMINO DE
MORALEJA)



CR – CALLE
FUENTEVAQUEROS
(ANTIGUA ETD
CERRO MIRAFLOR)



CR – AVENIDA DE LA HISPANIDAD (APARCAMIENTO CAMPO FUTBOL) – ANTIGUA ETD BARRANCO DEL PUERTO



7.6.3. ESQUEMA REDES ELÉCTRICAS AÉREAS

Como se puede comprobar en la siguiente imagen, gran parte de las redes eléctricas aéreas discurren por espacios no urbanizados o de uso industrial, habiendo sido soterradas las principales líneas que cruzaban el casco urbano.

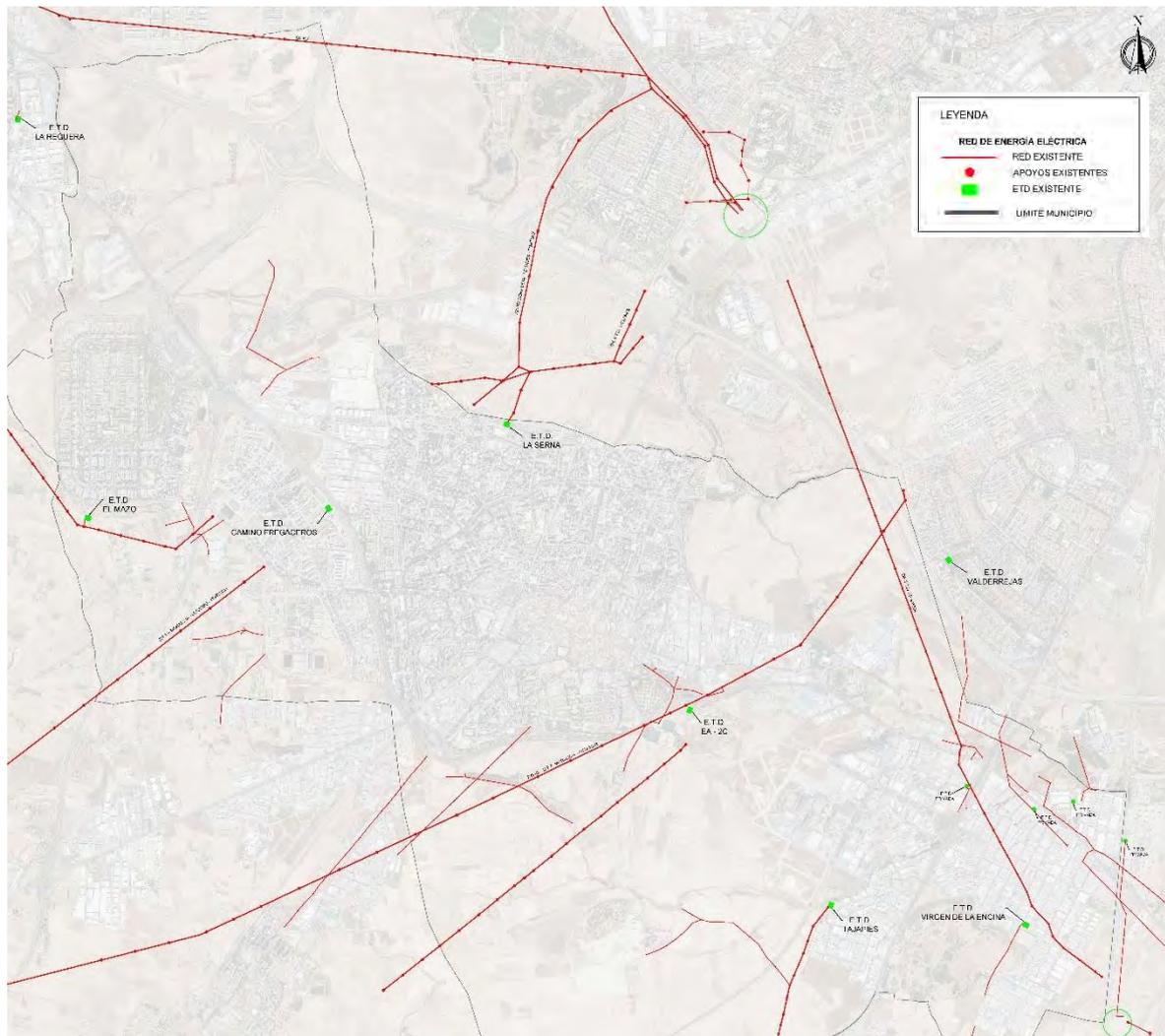


Figura 309: Esquema líneas eléctricas aéreas. Fuente: Elaboración propia.

7.7. GAS

El municipio cuenta con red de gas explotada por la compañía Madrileña Red de Gas, con las siguientes longitudes de red extendida.

MEDICIONES GAS	
TIPO	MEDICIÓN (m)
MOP 4 bar	161713,31
MOP 5 bar	9,12
MOP 16 bar	29329,52
TOTAL	191051,95

Tabla 104: Características de la red. Fuente: Elaboración propia

Como se puede comprobar en la siguiente imagen todo la zona residencial y gran parte de los polígonos industriales del término municipal cuentan con red de gas.

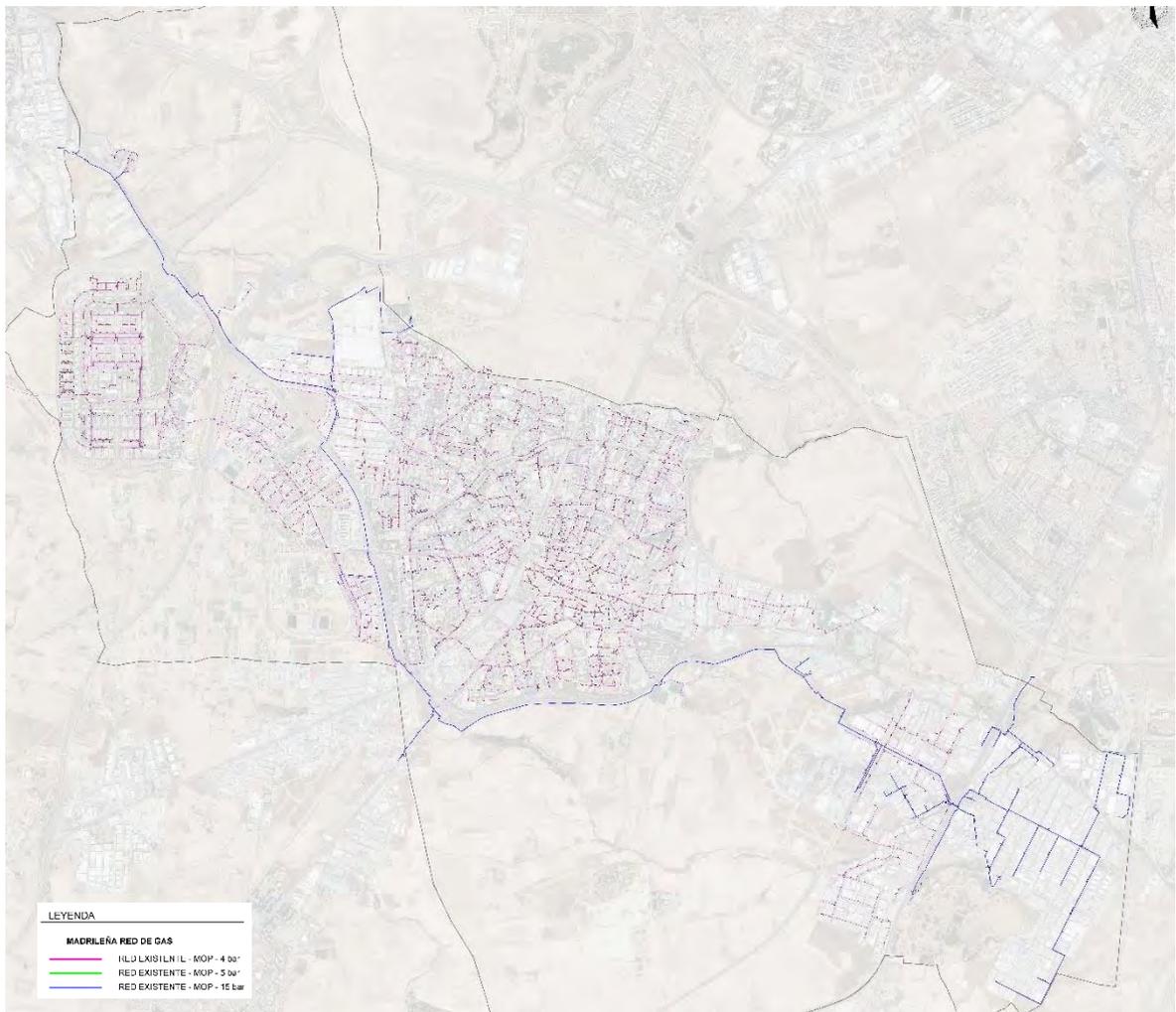


Figura 310: Esquema de la red de suministro de gas. Fuente: Elaboración propia.

7.8. TIC'S Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

7.8.1. MODELO SMART CITY

Fuenlabrada parte de una falta de visión previa que determinase con claridad qué tipo de Ayuntamiento se quería en relación con un modelo de Ciudad Inteligente. Esto ha determinado durante mucho tiempo la no aceptación de las iniciativas de digitalización en la estructura municipal y una resistencia a la implantación de nuevos sistemas organizativos. Frente a esta situación, con la nueva corporación se ha producido cambio liderado desde la Concejalía de Modernización.

En los últimos años, se propone una aproximación a un modelo de Ciudad Inteligente y Sostenible desde una innovación que aproveche las TIC y otros medios para mejorar la calidad de vida, la eficacia de los servicios urbanos y su funcionamiento, y la competitividad del municipio.

En este sentido, se han iniciado diferentes líneas de trabajo para la mejora de la eficiencia de los servicios; por ejemplo, se han descentralizado los servicios de atención ciudadana a través de las Juntas de Distrito y se ha incorporado el sistema de cita previa; así como se ha revisado el funcionamiento de los sistemas de información (página web municipal, servicio 010, etc.).

Actualmente Fuenlabrada cuenta con una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) pública que presenta un funcionamiento deficiente. Por otro lado, a nivel interno se dispone de un conjunto de herramientas municipales con diferentes funcionalidades y niveles de acceso que sirven a los distintos servicios técnicos, entre las que también se encuentra otra IDE distinta de la anterior. El desarrollo de estas herramientas ha respondido a una visión sectorial que ha derivado en una heterogeneidad tecnológica que presenta problemas para su interconexión, así como un desconocimiento de su uso y sus funcionalidades por los distintos departamentos.

Por ello, se apuesta por un necesario cambio de paradigma que permita la integración de las herramientas de trabajo interno municipales. Ya que esta falta de integración dificulta la construcción dentro de la gestión municipal de cuadros de mando así como automatizar la generación y actualización de la información, de tal manera que la información municipal se encuentra diseminada por los departamentos. Al no estar centralizada ni estructurada la forma de recogida no hay un conocimiento exhaustivo de los datos que existen y de qué forma se recogen, lo que da lugar en algunos casos a la recogida de datos incompletos.

El objetivo es generar una herramienta integral que permita no solo la explotación de los datos, si no facilitar procesos; desarrollo de operaciones inteligentes, cruce de información con sistemas de georreferenciación, establecimiento del uso de lenguajes estándar (SIG, BIM, etc.) para la compatibilidad con otras administraciones y normalización de la gestión de datos en los procesos de contratación externa. En este sentido se ha identificado la potencialidad de las IDE existentes como núcleo de información territorial de todo el Ayuntamiento, lo que permitiría la gestión y geolocalización de recursos municipales, la gestión de incidencias, la generación de cartografías e información orientada a demandas y necesidades concretas, el desarrollo de otros servicios y aplicaciones con tecnología SIG.

Otras de las líneas de trabajo municipal es la mejora de las infraestructuras tecnológicas del Ayuntamiento y la instalación de WIFI corporativa, ante la necesidad de dotar de servicio a las zonas sin cableado estructurado. De esta forma, los diferentes edificios municipales dispondrán de un sistema de conexión WIFI para dar acceso a internet a los diferentes servicios que se puedan plantear del Ayuntamiento de Fuenlabrada y sus organismos autónomos. En esta línea de mejora de las infraestructuras, se está trabajando en la creación de un nuevo Centro de Procesamiento de Datos (CPD) de respaldo sostenible, que permita tener disponibilidad, lo más rápido posible, de la telefonía (servicios de emergencia-092, bomberos) y, al menos, los sistemas más críticos en caso de incidencia, accidente grave o catástrofe en el CPD actual, para poder continuar dando servicio tanto a personal municipal como a la ciudadanía.

Sin embargo, a nivel municipal no existe un conocimiento claro sobre la situación de las infraestructuras de telecomunicaciones en el municipio. No obstante, sí que se detecta una oportunidad en potenciar la cobertura 5G que actualmente no está desplegada en el municipio. Esta puesta a disposición de servicios e infraestructuras 5G se alinea con la estrategia a nivel nacional que lo identifica como una palanca para la transformación industrial y social por sus características de capacidad, baja latencia y densidad de conexiones entre objetos; que favorece la creación de nuevos usos y modelos de producción, y aumenta la riqueza de contenidos y la interactividad entre personas y objetos. Esta disponibilidad de redes 5G supondría, además, una diferencia competitiva frente a otros territorios para la implantación de nuevas empresas de base tecnológica.

Por último, la falta de una visión previa clara, sumada al alto nivel de ocupación del departamento de STIC (Sistemas y Tecnologías de la Información y las Comunicaciones), en la resolución de problemas e incidencias cotidianas, y su funcionamiento como una herramienta dentro del Ayuntamiento sin competencias de carácter organizativo; no ha permitido desarrollar una visión estratégica que aborde otras líneas clave en este ámbito, pudiendo algunas de ellas dar lugar a proyectos o iniciativas a realizar en colaboración con la URJC (sensorización en rehabilitación, inteligencia artificial, IoT, ciberseguridad, etc.).

Estas oportunidades de carácter estratégico estarían orientadas tanto a nivel institucional, como sería el caso de la promoción del Software Libre, que permitiría transferir los costes de licencias hacia otros servicios

(desarrollo, mantenimiento, formación, etc.) localizando y fijando, en el territorio, la actividad económica y el conocimiento; como a nivel territorial, donde, por ejemplo, la promoción de las industrias digitales a través del proceso de reconversión de los tejidos industriales obsoletos hacia la producción de servicios y productos en el ámbito de las TIC, las tecnologías multimedia, sector audiovisual, etc., permitiría a su vez fomentar las relaciones con el tejido universitario.

En esta clave territorial, aparecen otras estrategias sobre las que se está trabajando parcialmente y en las que se debería incidir, como en el fomento del proceso de digitalización del sector productivo, dando soporte a la innovación para la transformación digital, identificando y reduciendo barreras, dinamizando y sensibilizando al tejido económico, y acompañando en los procesos de cambio de las organizaciones y en el desarrollo de nuevos modelos productivos y de negocio; o en la implantación de una movilidad inteligente como clave para fomentar la movilidad sostenible en el municipio, a través de la gestión de la información y la integración de nuevas tecnologías con la colaboración de los diferentes agentes y sectores implicados (transporte, logística, energía, etc.) lo que serviría para solventar parte de la problemática existente.

7.8.2. ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

Dentro de las líneas estratégicas de las políticas públicas municipales proyectadas en el presupuesto anuales para 2021 encontramos: Administración innovadora. Esta línea de trabajo persigue una transformación global de los sistemas electrónicos y telemáticos que redunden en una menor carga administrativa para el ciudadano y en una mejora de la prestación de los servicios públicos, caminando hacia una ciudad inteligente.

Esta iniciativa responde a la necesidad de desarrollar un conjunto de herramientas inexistentes u obsoletas en el ayuntamiento de Fuenlabrada, así como a la falta de servicios de administración electrónica y amabilidad de estos, problemas de usabilidad, etc.; como sucede, por ejemplo, con la plataforma de gestión telemática para instalaciones deportivas o con el portal web municipal, que se encuentra desfasado y como consecuencia de ello los diferentes departamentos que no se han sentido representados han desarrollado otros portales que ahora se están intentando integrar. Además, se han detectado otros déficits importantes, como la falta de una organización de cartas de servicios.

Este trabajo se articula a través del departamento de STIC que cuenta entre sus principales proyectos en marcha actualmente con el Proyecto E-Admon.

Esta propuesta permitirá impulsar y consolidar la tramitación electrónica de los expedientes municipales, incrementar las soluciones para la gestión de las competencias municipales y la prestación de servicios de titularidad municipal. Todo ello con la finalidad de proporcionar mejores servicios a la ciudadanía y las empresas, al consolidar los procedimientos administrativos sobre una única plataforma y, mediante la Sede Electrónica, poner a su disposición los trámites administrativos y la documentación de la forma más cercana, ágil, accesible y simple posible.

Sin embargo, existen dos aspectos fundamentales a tener en consideración. Por un lado, el riesgo del aumento de la brecha digital en un municipio con una tendencia al envejecimiento; y por otro, un bajo nivel formativo del personal técnico municipal. Por ello, además de disponer las infraestructuras y herramientas necesarias, resulta fundamental abordar las competencias digitales, la capacidad de las personas y de las organizaciones para poder usar estas tecnologías con confianza y seguridad. Con esta finalidad, es necesario realizar actuaciones conducentes a proporcionar conocimiento y formación para disponer de las competencias digitales necesarias para garantizar un uso eficaz y responsable en la interacción con estas nuevas herramientas digitales. Para ello, será necesario centrarse en tres grandes grupos objetivo: la ciudadanía, en general; el tejido empresarial y población activa; y a las personas que integran la plantilla de personal técnico municipal.

Otro de los proyectos destacados para el funcionamiento municipal es la elaboración de un catálogo de servicios y procedimientos que complemente la plataforma actual que tiene el departamento STIC y facilite la gestión de solicitudes, incidencias y problemas realizados por este servicio. Esto permitirá mejorar la entrega de servicios, disminuyendo los tiempos requeridos para recabar información.

7.8.3. TELETRABAJO

A raíz de la crisis sanitaria de la COVID-19, el teletrabajo se ha configurado como una alternativa para mantener la actividad laboral dentro de la administración. Las ventajas de este modelo de trabajo, vinculadas especialmente a la conciliación, han llevado a la necesidad de construir una infraestructura antes inexistente

e improvisada durante este periodo reciente para permitir su compatibilidad con el modelo de trabajo presencial en un escenario de futuro.

Desde el departamento de STIC se está trabajando en un proceso de estudio de soluciones VDI (infraestructura de escritorios virtuales) que proporcione calidad y seguridad a las necesidades que se plantean relación con el teletrabajo.

En este último sentido, se pretende establecer un plan de actuación concreto que permita conformar la adecuación de los sistemas de información municipales y su certificación con el Esquema Nacional de Seguridad y el cumplimiento de las diversas normativas existentes; así como crear una oficina de ciberseguridad e implantar aplicaciones y soluciones integrales de seguridad del CCN-CERT.

De esta forma, la ciberseguridad debería configurarse como otra línea de trabajo clave en relación con dos aspectos no sólo del funcionamiento municipal, sino también de cara a la utilización por parte de la ciudadanía de otros servicios y herramientas digitales; estos aspectos clave son la protección frente a amenazas y la generación de confianza que garantice la adopción por parte de los diferentes actores implicados de estas nuevas tecnologías.

8. PATRIMONIO CULTURAL

8.1. HISTORIA⁹

8.1.1. LOS ORÍGENES

Fuenlabrada nació como asentamiento en el cruce de los caminos que unían Móstoles con Pinto, y Leganés con Humanes de Madrid. Emplazada en el centro de la región prerromana de Carpetania, se supone que tuvo diversos asentamientos agrícolas en el actual territorio del municipio, de los que son conocidos en la actualidad ocho.

Los poblados de la zona eran villas de jornaleros y trabajadores de la agricultura, residiendo los propietarios de las tierras en Madrid, Alcorcón, Leganés o Chinchón. Así, el caserío de Fuenlabrada es modesto, sin casas señoriales, siendo los únicos edificios de mayor tamaño y calidad los religiosos y alguno de uso público.

De los localizados, los más antiguos se sitúan en las proximidades del Arroyo Culebro. El primero de ellos es La Cantueña, o "La Alcantueña", del Paleolítico. En él se han encontrado restos de industria lítica en sílex. El segundo, *Casas del Cerro*, es de la Edad del Bronce y lo forman fondos de cabañas con restos de cerámica campaniforme.

De gran importancia es el yacimiento de Loranca, situado en una elevación del terreno junto al camino de Parla, en la confluencia de los arroyos Loranca y Granados, a unos dos kilómetros y medio al Sur de la actual Fuenlabrada. Sus restos abarcan un área de unas 20 hectáreas. Existen dudas sobre la época de su origen, si bien la hipótesis más probable la sitúa en el período Neolítico con continuidad en su ocupación en la Edad del Hierro como poblado carpetano. El material más antiguo hallado data del siglo VII a.C.

De época medieval se han podido identificar tres poblados: el propio Loranca, el de Fregacedos y el de Charcón de Alúa. Se sabe de la existencia de los núcleos de Alarcón, Albas y Acedinos, si bien solo se cuenta con referencias escritas (*Relaciones topográficas de los pueblos de España*, de época de Felipe II y otros documentos posteriores); de ellos se desconoce su ubicación exacta, si bien se cree que el de Albas pudo localizarse al Norte de Fuenlabrada y Acedinos al Este, a unas cuatro leguas y media de Pinto.

En el desarrollo de nuevas zonas urbanas han ido apareciendo restos arqueológicos, entre los que cabe destacar los encontrados en el lugar en el que se desarrolló el Ámbito del PPI-3 "El Bañuelo" del PGOU¹⁰. Los restos encontrados corresponden a la Edad del Bronce y a época tardorromana o visigoda.

En el Sector 1 del PGOU se identificó un yacimiento prehistórico con estructuras excavadas en el substrato geológico, del tipo "fondos de cabaña", localizándose superficialmente fragmentos cerámicos sin formas significativas, así como numerosas piezas líticas que no responden a un complejo cultural o tecnológico claro. La presencia de estos fragmentos cerámicos, así como de los materiales líticos y los restos de estructuras documentados, señalan la ocupación de este entorno en un amplio período que abarcaría desde el Neolítico hasta la Edad del Bronce. Los Sectores 2 y 3 corresponderían a una necrópolis de cronología tardorromana/medieval y un posible poblado romano, respectivamente, por lo que probablemente se trate de dos áreas diferentes de un mismo yacimiento y que, del mismo modo, dadas las características materiales y de proximidad, se ha interpretado como parte del yacimiento de Los Granados o Loranca.

De la presencia romana en Fuenlabrada, además los restos descubiertos en el desarrollo del Plan General, se han encontrado dos elementos de gran importancia: una moneda del emperador Augusto que procede de la Ceca de la ciudad romana de *Bilbilis* (cerca de la actual Calatayud), prueba de las relaciones comerciales que se daban en toda la península a comienzos del siglo I d.C., por la *Vía Viginti Quinque Hispanica*, también llamada *Itinerario Antonino, que unía Caesar Augusta* (Zaragoza) y *Emerita Augusta* (Mérida), atravesando *Complutum* (Alcalá de Henares), *Titulcia* y *Toletum* (Toledo) en la zona central; y una moneda del emperador Galieno, que

⁹ Fuentes: <https://www.unaventanadesdemadrid.com/comunidad-de-madrid/fuenlabrada.html#lourdesmoralesfarfanv>; <https://www.ayto-fuenlabrada.es/>; <https://es.wikipedia.org/wiki/Fuenlabrada#Historia>; <http://memoriasfuenlabrada.blogspot.com>

¹⁰ Excavado por Pilar Oñate Baztán durante el año 2004.

confirma, junto con los restos de cerámica *sigillata* contemporánea, la pervivencia del poblamiento en el siglo III d.C.

8.1.2. EDAD MEDIA

8.1.2.1. Los despoblados

Está documentada la continuidad del poblado de Loranca durante la Alta Edad Media y la época de dominio árabe, habiéndose encontrado restos de cerámica característica de esta época y tejas curvas para cubiertas, novedad respecto a épocas anteriores, en las que los edificios se cubrían con elementos vegetales.

En la Reconquista, las tropas de Alfonso VI alcanzaron esta zona en su avance hacia el sur en 1083, llevándose a cabo ya en el siglo XII un proceso de repoblación con gentes cristianas del norte que ocupan las aldeas existentes, como pudieran ser Loranca o Fregaceros y Albas.

Los habitantes del núcleo de Loranca se mantuvieron en la localidad, adaptándose a las nuevas circunstancias y, probablemente, aumentando su población con gentes que llegaban desde el norte. La aldea debió quedar despoblada entre 1413 y 1427, momento al que corresponde la fundación del actual núcleo de Fuenlabrada. El motivo del abandono fue fundamentalmente la vulnerabilidad del lugar, fácilmente atacable. Así, en las *“Relaciones topográficas de los pueblos de España”*, de época de Felipe II, se recoge un episodio contado por vecinos de Fuenlabrada originarios de Loranca que confirma esta situación:

“...un pastor de Pinto les comía un prado que tenía el dicho Loranca para sus ganados de labor, y el pueblo siendo pequeño salio contra el pastor y le mataron, y fue un juez pesquisidor contra ellos, e como fuesen pocos vecinos huyeron, e non osaron tornar al pueblo, o se pasaron a vivir a este dicho lugar”.

La aldea de Fregacedos aparece mencionada por primera vez en un documento del año 1144, en el que se relata cómo el rey Alfonso VII dona dicha aldea a la catedral de Santa María de Segovia.

De Charcón de Alúa, también abandonado en esa época, únicamente se sabe que se localizaba al Norte de Fuenlabrada, a un cuarto de legua, según recoge Pascual Madoz en su *“Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar” (1846-1850)*.

En las *“Relaciones topográficas de los pueblos de España”*, de época de Felipe II, se relata cómo, en opinión de los vecinos de Fuenlabrada, las antiguas aldeas de Fregacedos y su vecina Alba fueron deshabitadas en el siglo XIV porque otras aldeas cercanas los maltrataban y robaban el ganado:

“(...) y Fregacedos y Alba es opinión que se despoblaron porque eran maltratados de los pueblos comarcanos, que son Móstoles y Moraleja y Humanes, por intercesión que los ganados los pasaban de su término a los otros, les quitaban dos dichos ganados llevándoles de cinco reses una, y dejaron los dichos pueblos y se pasaron a vivir a este dicho lugar, a donde asimismo les hacen los mismos tratamientos y les quitan ganados como dicho tienen.”

8.1.2.2. El núcleo de Fuenlabrada

Como ya se ha señalado, el origen de Fuenlabrada surge de las repoblaciones que tienen lugar en el siglo XII tras la reconquista de esta zona por los reyes castellanos. Fuenlabrada habría sido fundada en 1375 por los habitantes que abandonaron las aldeas de Fregacedos y Loranca. Según las *“Relaciones del Cardenal Lorenzana”* de 1782¹¹, se establecieron en el principio de la actual Calle de la Fuente¹², distribuyéndose de forma separada. Así, los procedentes de Fregacedos se instalaron al Sur del núcleo, y los de Loranca al hacia el lugar más alto del Noroeste.

La primera Casa Consistorial se construyó a principios del siglo XV, en la actual Plaza de España, para cumplir con las normas dictadas en las Cortes de Toledo de 1480, que obligaban a todas las villas a construir una casa del concejo.

En esta época Fuenlabrada contaba ya con el privilegio de villazgo, concedido Fernando el Católico:

¹¹ Es un cuestionario de catorce preguntas al que debían contestar los vicarios, jueces eclesiásticos y curas párrocos del arzobispado de Toledo para recabar información de todo tipo sobre la archidiócesis.

¹² *“en torno a una fuente vieja, que está labrada a cal y canto”.*

“... tengo por bien y es mi merced que ahora y de aquí adelante ese dicho lugar y vecinos y moradores de él, así los que ahora en él viven y moran como los que vivieren y moraren de aquí adelante, sean francos y libres y quintos y exentos de todo asentamiento para que persona ni personas algunas de cualquier estado, condición, preeminencia o dignidad que sean, no posen en el dicho lugar, aunque sean diputados ni otras cualesquiera personas de hermandad, como quiera que esté la junta general en la dicha villa de Madrid y su tierra, ni saquen ni manden sacar del dicho lugar ropa, ni paja, ni leña, ni aves, ni bestias de guía, ni otra cosa alguna contra vuestra voluntad ...”.

Dicho privilegio tiene continuidad histórica, siendo confirmado por Felipe II en el siglo XVI y por Carlos III en el XVIII. Las obligaciones de tributos a la Corona se cumplían con dinero y otros bienes, como cebada y paja para la caballeriza y acemilera reales. El mantenimiento de este privilegio, que por otra parte resultaba económicamente muy gravoso para el municipio, llevó a la presentación de numerosos pleitos durante el siglo XVIII.

8.1.3. EDAD MODERNA Y CONTEMPORÁNEA

8.1.3.1. Desarrollo urbano

A. Siglo XVI

En el siglo XVI Fuenlabrada era una aldea incorporada al alfoz de Madrid, de la cual dependía en el plano administrativo y jurisdiccional. Judicialmente dependía de la chancillería de Valladolid y religiosamente del arzobispado de Toledo y del arciprestazgo de Madrid.

Según las *“Relaciones topográficas de los pueblos de España”*, de Felipe II, Fuenlabrada contaba en 1576 con 250 casas levantadas con adobe y madera, y cubierta de paja y teja. Compartía con Getafe la dehesa de Acedinos como tierra comunal.

La zona ocupada por edificación se concentraba en la Calle de la Fuente y otras calles transversales, las plazas de España y de Matute, así como en las calles del Noroeste que surgieron por encima de éstas, las de la Plaza y de las Navas, y expandiéndose hacia el camino de Leganés a Humanes. En esta zona se encontraban también los edificios más significativos, Iglesia Parroquial y Ayuntamiento, además del Hospital.

Los comercios se concentraban en la Plaza Pública y en la Calle Real Pública, y las posadas en el cruce de la Calle de la Arena con el Camino de Madrid a Humanes

B. Siglo XVII

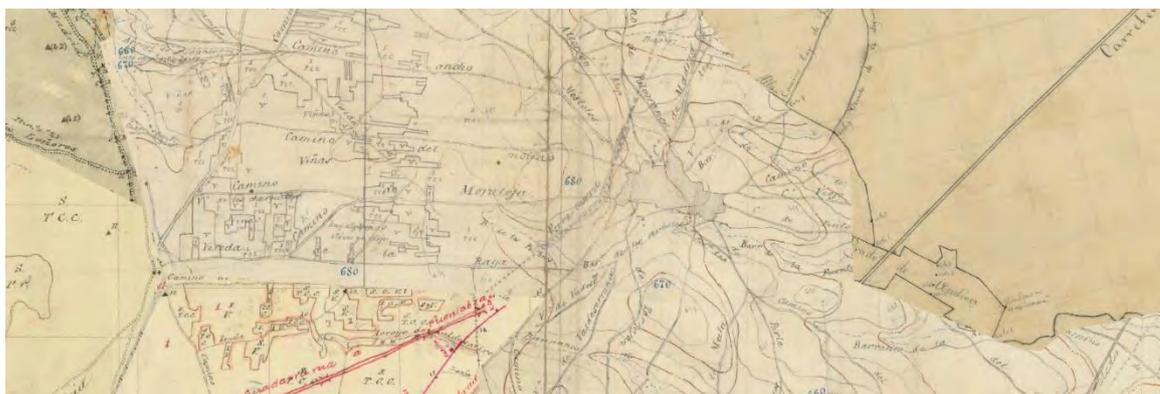


Figura 311. Cartografía histórica. CNIG

A mediados del siglo XVII, en 1643, Fuenlabrada contaba con 284 vecinos, y para finales de 1687 las calles estaban urbanizadas y en se había ampliado el núcleo urbano con nuevas viviendas, configurándose de este modo el actual casco antiguo.

El municipio contaba con ciertos servicios, bastante completos para la época, como el mencionado hospital, y escuela. Así, hay un documento fechado el 6 de febrero de 1658 que señala que el médico cobraba 5.000 reales anuales por atender a los habitantes más pobres, además de un sistema de igualas, que pagaban los que tenían medios económicos. Había también un maestro a jornada completa y un sacristán, dedicado éste a ayudar al primero, para enseñar a leer y escribir. El maestro cobraba 700 reales en el año 1668, incluyendo el coste del alquiler de la casa, mientras que el salario del sacristán ascendía a 200 reales.

C. Siglo XVIII



Figura 312. Fragmento del mapa de Castilla la Nueva de 1781.

En la segunda mitad del siglo XVIII se experimenta una importante pérdida de población, documentada con los datos de 1753, cuando se elabora el “Catastro del Marqués de la Ensenada,” y de finales de siglo, cuando se realizan las “Relaciones del Cardenal Lorenzana”. Así, en 1753, había en Fuenlabrada 440 vecinos, lo que equivalía aproximadamente a 1760 habitantes, que vivían en 357 casas, habiendo otras 40 en ruinas y 22 pajares. En cambio, en las Descripciones de Lorenzana se apunta a la existencia de tan sólo 330 familias.

El principal problema de la villa, y quizás el que más incidencia tuvo en el descenso poblacional, fue la falta de agua debido al agotamiento progresivo de la única fuente con que contaba. En las *Descripciones de Lorenzana* se recoge este dato, recurriendo los vecinos a pozos y charcas con pocas garantías de calidad. Los vecinos con mayores recursos se abastecían de la fuente de Fregacedos, teniendo que ir hasta allí a recoger el agua.

Uno de los principales objetivos del ayuntamiento durante estos años es la canalización de las aguas desde Fregacedos al centro del casco urbano, dotándolo de una nueva fuente. El coste del proyecto era elevado y, tras sucesivos intentos, se acabó abandonando.

En época de Carlos IV se elevó una petición a la Corona para que concediera a la villa los recursos necesarios para la construcción de esta nueva fuente, no prosperando la misma.

En 1803 se consigue la traída de agua desde el lugar de Valdeserrano, más cercano y de ejecución más sencilla y económica si bien con menor caudal. Se construyó la fuente de la Plaza Honda. En 1859 se construye una segunda fuente, de los Cuatro Caños, que solucionaría los problemas hasta bien entrado el siglo XX.

La existencia de un documento de 1791 en el que se habla de la contribución de los vecinos para la traída de aguas con las direcciones de los mismos permite conocer la extensión del núcleo urbano, sensiblemente coincidente con la ocupación del s. XVII. Los límites eran: por el Norte por la Calle Tesillo de Humanes, por el Oeste, el camino de Humanes, por el Sur las calles de la Arena y Honda, y por el Este las Calles Castillejo, Estuche y Madrid. Las zonas más densas se situaban en el entorno del Ayuntamiento y la iglesia, así como a lo largo de los caminos.

Otros edificios con usos singulares, con importancia a la hora de valorar el nivel de desarrollo del municipio son, además del hospital y la escuela, una carnicería con matadero, varias posadas y tabernas, así como tiendas de comestibles y otros artículos de mayor valor (mercería y paños). El municipio contaba también con un pósito, donde se almacenaba el grano.

D. Siglo XIX

En el siglo XIX la localidad estaba ya organizada por barrios. Conforme a los datos del Archivo Municipal, en 1821 la localidad se dividía en cinco distritos o partidos: Bañuelo, El Olmo, La Palma, Santa Ana y La Serna.

En estos años también fue importante la expansión física de la población, duplicando a mediados del siglo la superficie que tenía en el siglo XVI. Según los datos del “Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar” de Pascual Madoz, existían “480 casas grandes, con espaciosos corrales, pero

con pocas habitaciones y comodidades, y sin demasiada estética". Se siguen incrementando según avanza el siglo, señalándose en la "Guía de Madrid y su provincia" de Andrés Marín Pérez de 1888 que existen 700 casas de *construcción regular*. El núcleo urbano abarcaba el interior del recinto delimitado por las calles de la Arena, la Arroyada, la Beata, el Cobo, el Duende, Humanes, la Lechuga, Madrid, las Navas, el Peligro y Pinto, incluyen en su interior las plazas del Baile, Consistorial y de la Lechuga.

Las infraestructuras mejoraron a finales del siglo XIX con tres obras fundamentales.

- La primera fue la inauguración de la estación de ferrocarril en 1876, integrada en el trazado entre Madrid a Cáceres y Portugal, con paradas en Fuenlabrada, Humanes y Griñón. La estación se encontraba lejos del núcleo urbano, accediéndose a ella por un sendero sin pavimentar y que cruzaba parcelas privadas, dificultando mucho el uso del ferrocarril a los vecinos. Se reclamó a la empresa ferroviaria que ejecutara un acceso funcional, que fue inaugurado en 1980. En 1876 también se inaugura la iluminación de las calles con farolas de aceite.
- Además, se construyó una carretera de tercer nivel que conectaba al municipio con Madrid pasando por Leganés. El tramo de Leganés sería proyectado en varias fases, inauguradas en 1861, 1863 y 1872, siendo las obras finalizadas ya en el siglo XX.
- Se construyó también una nueva fuente que vino a paliar el problema histórico de la escasez de agua. Se construyó un lavadero extramuros que aprovechaba las aguas sobrantes de la fuente nueva.

En la segunda mitad del siglo XIX ya se cuenta con planimetría del núcleo urbano, con un primer plano catastral, de 1860, en el que se dibujan las manzanas de forma irregular señalándose sus edificaciones y espacios libres interiores derivados de la actividad agrícola del municipio.



Figura 313. Mapa catastral año 1860. CNIG

El núcleo urbano mantiene una forma triangular, con una configuración que se conservará hasta los años 50 del siglo XX con pequeñas ampliaciones, destacando la colonia del "Arrabal del Mediodía de 1890.

En el municipio se aplican algunas de las medidas sociales del gobierno republicano, como la aprobación el 29 de octubre de 1931, por el Ministerio de Trabajo y Previsión de la II República, de los “*Estatutos para la explotación colectiva de fincas*”¹⁴ redactado por la Sociedad de Trabajadores de Fuenlabrada.

En los años siguientes la vida política del municipio sigue los mismos pasos que el resto del país, alternando alcaldes de izquierdas y derechas.

El devenir de la Guerra Civil en Fuenlabrada está fuertemente condicionado por su localización, en el camino de entrada a Madrid de las tropas golpistas. En el verano de 1936 gran parte de los fuenlabreños buscan refugio en Madrid ante la inminente llegada de los sublevados, si bien éstos no ocuparían la ciudad hasta el mes de noviembre.

A finales de octubre de 1936 pasarían por el pueblo los refuerzos de las milicias republicanas desde Madrid hacia el frente de guerra, llegando a Griñón.

Será en noviembre cuando los golpistas avancen hacia Fuenlabrada desde Humanes y Parla, bombardeando posiciones republicanas al sur del municipio y con importantes enfrentamientos en el núcleo urbano, teniendo que retroceder hasta la carretera de Leganés. Es el 2 de noviembre cuando Fuenlabrada es ocupada por las tropas sublevadas. Entre los días 3 y 9 de noviembre continúan los combates con una intensa ofensiva republicana, que estabiliza el frente en la zona de Fuenlabrada y Pinto. En 1937, con el frente más cerca de Madrid, Fuenlabrada tiene un periodo de cierta tranquilidad. Es de destacar la explosión accidental de un polvorín el 14 de diciembre de 1937.

Al finalizar la guerra, el municipio entró en los programas de la “Dirección General de Regiones Devastadas” con una serie de actuaciones de importancia, como fue habilitar el antiguo pósito como escuela de niños y niñas¹⁵, la construcción de la nueva Casa Consistorial, la reconstrucción de la Iglesia de San Esteban, la construcción de una nueva Casa Cuartel de la Guardia Civil, además de viviendas.

En los años 50 se completó con la configuración del Coto Forestal de Previsión Escolar, así como algunas pequeñas actuaciones sindicales, como es el caso de la dotación de un almacén-granero para la Hermandad Sindical del Campo de Fuenlabrada.



Figura 316. Vuelo americano 1956

En los años 60 comienza tímidamente el crecimiento de Fuenlabrada, si bien será en los 70 cuando éste sea exponencial. Se crean nuevos barrios en la ciudad, Estación y Belén, y aparecen las primeras zonas industriales en las carreteras de Humanes y Pinto, destacando el polígono Cobo Calleja por su tamaño e importancia posterior.

¹⁴ Firmado por Francisco Largo Caballero, Director General de Acción Social.

¹⁵ Ya utilizado como escuela a finales del siglo XIX

En los años 60 y 70, el crecimiento rápido de la ciudad provocó el abandono y la destrucción de gran parte del núcleo histórico. Así, se construyen nuevos edificios de vivienda colectiva sobre el mismo, que desvirtuaron la imagen y el carácter tradicional y, además, con la construcción de edificaciones en la periferia se produjo un abandono de partes del casco, con el consiguiente deterioro.

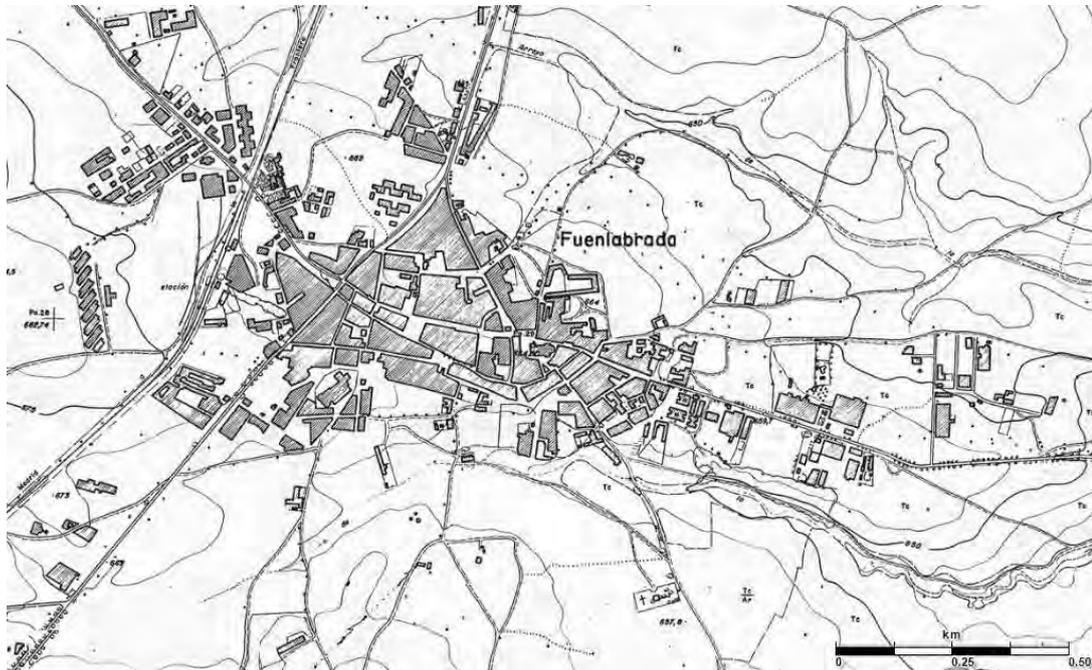


Figura 317. 1970. Plana Comunitat de Madrid

A partir de ahí se inauguraron nuevos barrios, promociones inmobiliarias, polígonos industriales y carreteras para conectarla con los municipios vecinos. De este modo la población pasó de 7.300 habitantes en 1970 a más de 65.180 vecinos en 1980, el mayor auge demográfico en España en ese periodo.



Figura 318. 1976. Plana Comunitat de Madrid

Este rápido aumento de población, que transformó por completo la ciudad, se produjo en unas condiciones muy precarias. Se construyeron las casas sin una programación paralela de infraestructuras, urbanización y equipamientos (médicos, escuelas, comunicaciones y recursos hídricos); y las zonas industriales crecieron sin un orden claro, como adición de instalaciones de poca calidad e importantes carencias de urbanización.

Con la llegada de los primeros ayuntamientos democráticos en 1979 se ponen en marcha numerosas reformas. En lo que afecta a a estructura de la ciudad, culmina en 1986 con la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, que ajustó el crecimiento tanto en los nuevos barrios como en el casco antiguo, y sirvió para dotar a la ciudad de equipamientos y servicios públicos que evitasen su dependencia de la ciudad de Madrid. Incluía un Plan Especial de Reforma Interior del casco antiguo.

En las dos décadas siguientes se han incorporado a la ciudad equipamientos con características propias de una gran ciudad, como pueden ser el Polideportivo Fernando Martín (1991), la universidad pública Rey Juan Carlos (1996), el nuevo ayuntamiento (1998), el Hospital Universitario de Fuenlabrada (2003) y el Centro de Arte Tomás y Valiente (2005).

Las comunicaciones quedaron claramente mejoradas con la puesta en funcionamiento en 2003 de la línea 12 del Metro de Madrid, que complementa la red de ferrocarriles de cercanías y las redes de autobuses urbanos e interurbanos.

8.1.3.2. Población

Entre los siglos XVIII y XIX la población de Fuenlabrada se mantiene más o menos estable, hasta la Guerra de la Independencia que provoca una emigración hacia otros lugares más seguros y con estabilidad económica. Durante la guerra, Fuenlabrada fue atacada y saqueada en diversas ocasiones, instalándose el ejército francés de forma estable en abril de 1813. Esta ocupación provocó un expolio continuado, ya que debían suministrar a las tropas francesas grandes cantidades de víveres, como trigo, paja o vino.

La población disminuiría en esos años hasta los 1.116 habitantes, abandonándose algunas zonas del núcleo urbano como la Plazuela de Matute, o las calles de la Beata, del Estuche o de la Fuente.

Después de la guerra, se comenzó un lento incremento de población con el retorno de los vecinos que habían huido durante la contienda. En 1823 se alcanza la cifra de 1.785 habitantes, incremento que sería sostenido a lo largo toda la centuria, superando los 2.000 habitantes en 1847 y los 2.350 en 1888.

A mediados del siglo XIX, el lugar contaba con una población censada de 2.027 habitantes. La localidad aparece descrita en el octavo volumen del *“Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar”* de Pascual Madoz de la siguiente manera:

FUEN LABRADA: l. con ayunt. dela prov., aud. terr. y c. g. de Madrid (3 leg.), part. jud. de Getafe (1), dióc. de Toledo (10): sit. en terreno llano, le combaten todos los vientos, y su clima algún tanto frio, es bastante sano, no padeciéndose mas enfermedades que las estacionales: tiene sobre 480 casas grandes y espaciosas, pero construidas con pobre gusto y escasas comodidades para sus vec.; pues tienen pocas habitaciones si bien grandes corrales; hay una plaza, casa de ayunt. en mal estado, que sirve á la par de cárcel; escuela de instruccion primaria para niños, á la que concurren como 80 que se hallan á cargo de un maestro dotado con 8 rs. diarios, otra para niñas á la que asisten 30, cuya maestra recibe 1, 2 y 4 rs. segun su edad; varios pozos, de cuyas aguas se utilizan los vec. para sus usos y el de los ganados, y una igl. parr. (San Esteban Proto-martir) servida por un párroco, curato de término y patronato del Estado, un teniente nombrado por el cura, un beneficiado de real nombramiento y varios capellanes patrimoniales. El edificio es de arquitectura moderna y de bastante capacidad: en los afueras de la pobl y al O. se encuentra el cementerio en paraje que no ofende la salud pública; 2 pequeños paseos con arbolado y 4 ermilas, la Virgen de Belen, al N.; San Gregorio, también al N.; el Sto. Cristo del Calvario, al E., y Sta. Ana, al S. El término se estiende 1/2 leg., de N. á S., y 3/4 de E. á O., y confina N. Leganes; E. Getafe; S. Parla, y O. Humanes: se encuentra en él una fuente que surte al pueblo de aguas potables; un prado como de 80 fan. de estension, algunos huertos y el desp. titulado Fragacedos. El terreno, aunque, algo flojo, es bueno para trigo y otras semillas. caminos: los que dirigen á los pueblos limítrofes de rueda y en buen estado. El correo se recibe de la cab. del part. por balijero. prod.: buen trigo, cebada, garbanzos, almortas, habas, algarrobas y alguna hortaliza, y mantiene ganado lanar, vacuno y mular. ind. y comercio: la agrícola, 10 telares para mantas jerga y costales, y arrieria que esportan trigo, cebada y paja. pobl.: 487 vecinos, 2,027 almas. cap. prod.: 15.257,677. imp.: 577,542. contr. segun el cálculo general y oficial de la prov.: 9'65 por 100. presupuesto municipal asciende á unos 20,000 rs. que se cubren con el prod. de propios.

(Madoz, 1847, p. 204)

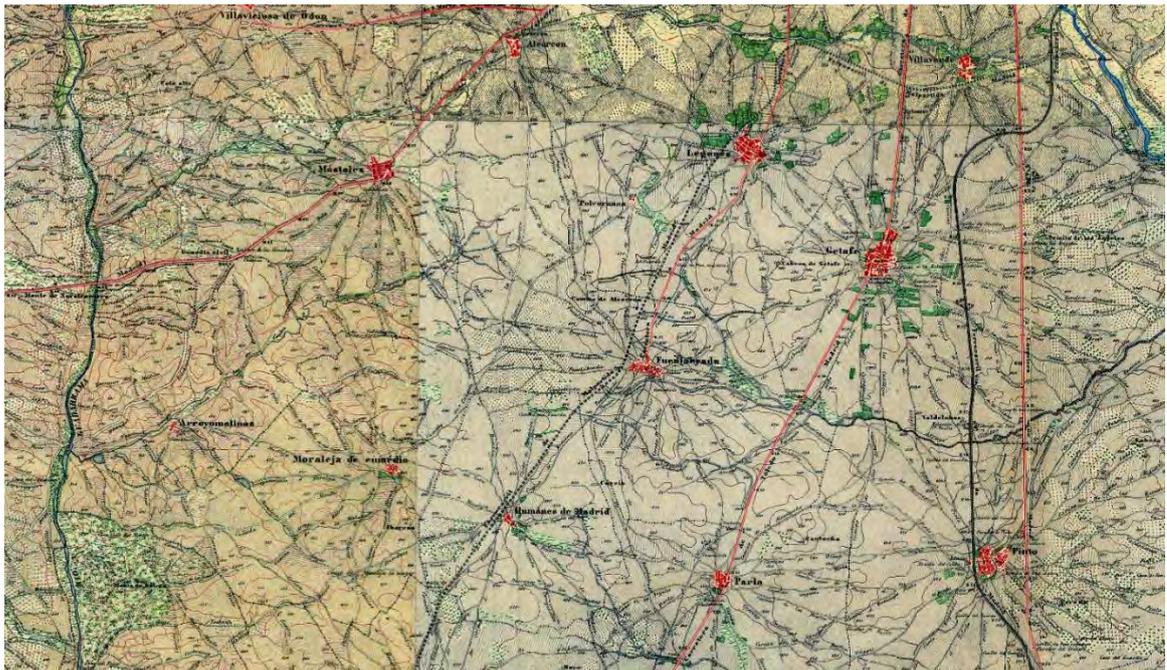


Figura 319. Provincia de Madrid 1878 Planea Comunidad de Madrid

Demográficamente hablando, las primeras décadas del siglo XX son para Fuenlabrada sinónimo de cierta estabilidad, con ligera tendencia a la baja, existiendo datos de 1888, “Guía de Madrid y su provincia” de Andrés Marín Pérez, en los que señalaba una población de 2.380 habitantes; y de 1921, “Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia” de Juan Ortega Rubio; que contabilizaba 2.257 habitantes.

Será a partir de los años 70 del siglo XX cuando experimente un crecimiento exponencial, en una primera oleada con población procedente del medio rural, en su mayoría de Castilla, Extremadura y Andalucía, y en sucesivas por población expulsada de municipios limítrofes más próximos a la ciudad de Madrid.

En las dos últimas décadas del siglo XX la población aumentó de 65.181 habitantes en 1980 a 180.000 en el año 2000. En la década de 2010 Fuenlabrada se convirtió en la cuarta ciudad más habitada de la Comunidad de Madrid, con más de 193 000 vecinos. Desde 2006 forma parte de las ciudades reguladas por la Ley de Grandes Ciudades de España.

8.1.3.3. Economía

A. Siglos XVI y XVII

La población durante los siglos XVI y XVII era fundamentalmente de labradores, braceros y arrieros, si bien, según avanza el tiempo, se completa con otras actividades como puedan ser la fabricación de jerga¹⁶, y la carda de la lana.

La producción agrícola estaba constituida principalmente de cereales (cebada, trigo, centeno y avena) y legumbres (habas, lentejas, garbanzos y algarrobas), además de una pequeña producción de vino. Los terrenos generalmente pertenecían a grandes propietarios, como el señor de la villa de Cedillo y las monjas de Santo Domingo el Real, y a algunos vecinos de Madrid. Los habitantes de Fuenlabrada, en su mayoría, arrendaban estas tierras.

B. Siglo XIX

Los principales cambios económicos se producen con una incipiente industrialización, manteniendo las actividades agrícolas y ganaderas en unas condiciones similares a tiempos anteriores.

La producción agrícola seguía basándose en el cultivo de legumbres y cereales, mientras que aumenta la actividad pecuaria, centrada en el ganado vacuno, lanar y mular.

¹⁶ Tela gruesa y tosca, muy resistente, que se utilizaba para mantas, fundas de colchones, cabalgaduras y otros usos domésticos.

La producción de jerga seguía siendo la principal actividad industrial, aunque con bastantes mejoras en el proceso de fabricación. A comienzos de siglo, existían dos fábricas en la zona del Tesillo, a las que se sumaría una fábrica de lana en 1814, con una importante producción.

En el Diccionario de Madoz, Fuenlabrada cuenta ya con diez telares para lana y jerga. Así, los costales y las mantas se vendían no sólo a pie de fábrica, sino también en los pueblos de alrededor y en las ciudades más importantes, como Alcalá de Henares, Madrid y Toledo. Otra industria pujante en esta época es la fabricación de bollos y rosquillas, no solo para consumo local si no, también, para su venta en municipios limítrofes y Madrid.

C. Siglo XX

Hay pocas variaciones en el primer tercio del siglo XX con respecto a los últimos años del siglo XIX. La población continúa viviendo de la agricultura, de la ganadería y de la pequeña industria que hemos señalado anteriormente.

Es de destacar la modernización de la fábrica de harinas de la calle Castillejos, que funcionaba todavía a principio del siglo XX con un molino de tracción animal. Esta fue adquirida por Félix Malassagne, hijo de un comerciante francés afincado en España, asociándose con Guillermo Dufayet, descendiente de una familia francesa que se asentó en la localidad después de la Guerra de la Independencia y que ya contaba con dos panaderías en el siglo XIX. Será Félix Malassagne quien, en 1907, llegue a un acuerdo con el ayuntamiento para costear la instalación de red eléctrica a la población a cambio de una concesión por 10 años, y algunos otros beneficios para su empresa harinera. Durante la Guerra Civil, la fábrica de harinas fue incautada por el Comité de Intervención Provisional de las Industrias, pero, tras el avance rápido de los golpistas, es devuelta. Funcionará hasta los años 80 en que es demolida.

La Guerra Civil supondrá un auténtico desastre económico para el municipio, con grandes daños en su caserío e infraestructuras. Volverá a una economía fundamentalmente agrícola y prácticamente sin industria. Así, en estos años, de una población de 2.107 habitantes, 195 eran labradores, 550, jornaleros, y 75 industriales y comerciantes. Hay una fábrica de harina, dos de ladrillos, una de mosaicos, una de caramelos, cuatro tahonas, otras industrias menores y un cine.

8.2. ELEMENTOS DE INTERÉS

En relación al Patrimonio Cultural, y fruto de su condición agrícola, Fuenlabrada no cuenta con un amplio catálogo de bienes de valor. Cabe mencionar algunas edificaciones de carácter religioso, como la Iglesia Parroquial de San Esteban Protomártir, las ermitas y el edificio del antiguo Ayuntamiento, que data de 1878.

8.2.1. ELEMENTOS DESAPARECIDOS

8.2.1.1. Hospital

Existía desde el siglo XVII un *Hospital*, u *Hospitalillo*, mantenido por el municipio y atendido por un *hospitalero*. Funcionaba, al menos, como albergue de transeúntes y menesterosos, alojaba a mendigos enfermos, y atendía a otros vecinos. Sus recursos provenían de donaciones y obras pías, así como de una asignación del Ayuntamiento. Entre 1678 y 1686 se creó una institución benéfica para mantenimiento y servicio del Hospital con participación también del Ayuntamiento.

En el siglo XIX aún se encontraba en funcionamiento, existiendo datos de la compra de "*lana para dos colchones y cuadro almohadas, y tela para ocho sábanas, dos colchas y dos jergones*" en un acuerdo del 1890. En 1891 se nombró a un mozo para que asista a los heridos en las novilladas que se celebraban en las fiestas de la villa.

El antiguo hospitalillo estuvo en funcionamiento hasta bien entrado el siglo XX, cuando fue derribado. En su ubicación se localizaron posteriormente la sede de la Cruz Roja y la antigua Casa de la Cultura.



Figura 320. El Hospitalillo en los años 60 del siglo XX.

Fuente: memoriasfuenlabrada.blogspot.com/2014/04/antiguo-hospital-de-fuenlabrada.html

8.2.1.2. Ermitas.

En el siglo XVII Fuenlabrada contaba con otras dos ermitas, hoy desaparecidas:

- Ermita de San Gregorio. Estaba situada al Norte del municipio, próxima al camino de Madrid, datando del siglo XVI ya que figura en las “Relaciones de Felipe II” de 1576.
- Ermita de San Marcos o Fregacedos. Anterior a la de San Gregorio, fue levantada por los pobladores de Fregacedos antes de marcharse del lugar, probablemente en el siglo XIV, siendo así la más antigua de Fuenlabrada. En el siglo XVII, la ermita fue dedicada a San Marcos. En el lugar, había también construida una fuente que rodeaban álamos negros y blancos plantados por orden real de Carlos III.

Las ermitas existentes en la actualidad fueron construidas sobre otras más antiguas, de las que no quedan restos. Entre ellas se encontraba la Ermita de Santa Ana, próxima a donde estuvo la primitiva, que acabó desapareciendo con los años.

Asimismo, otras nuevas sustituirán a las ya existentes, de modo que donde estuvo la Ermita de Belén, se alzarán la que hoy es conocida bien por el mismo nombre, o bien por Ermita del Cristo de las Lluvias. Por último, la del Cristo Pequeño, o del Santo Cristo del Calvario, se construirá en el lugar en el que anteriormente estuvo la original, ya derruida.

8.2.1.3. Ayuntamiento

El primer edificio del Ayuntamiento de Fuenlabrada sufrió diversas remodelaciones, fundamentalmente entre 1664 y 1670.

Están documentadas las siguientes: Reparación de cubiertas y fachadas; en la fachada principal se abrieron las puertas de la audiencia y una nueva ventana; se realizaron el empedrado del piso inferior y las barandillas de la escalera que comunicaba con la planta superior; se sustituyó la cerrajería; y se adquirió mobiliario nuevo, como bancos y mesas de madera. En el siglo XVIII continuaron las obras, hasta que se decidió construir un nuevo edificio, que fue inaugurado en 1790, ubicado en la actual plaza de España. Un siglo después, en 1879, fue reconstruido en estilo historicista clásico.

8.2.1.4. Cementerio

Entre 1820 y 1823, durante el gobierno del Trienio Liberal, se aprueban unas normas sanitarias que obligaban a construir los cementerios fuera de los núcleos de población y con una regulación higiénica estricta para evitar la contaminación de las aguas y las epidemias. En Fuenlabrada será en 1820 cuando se plantee el emplazamiento para el nuevo cementerio, que finalmente se localizaría al Sur del municipio, en el camino del Olivar.

En 1856 se realiza una importante intervención, ya que se encontraba en muy mal estado. Así, se amplía el recinto, se construye de un pozo en la capilla y un espacio para realizar autopsias. En 1950, se reconstruye y se amplía el cementerio en el marco de las actuaciones de la Dirección General de Regiones Devastadas, con una capilla nueva, un pabellón de servicios generales y un cementerio civil.

8.2.2. ELEMENTOS EXISTENTES

8.2.2.1. Criterios para su posible catalogación

Conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe incluir los bienes inmuebles y espacios que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados para su protección y conservación.

El artículo 30 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid sobre los catálogos de bienes y espacios protegidos de los Ayuntamientos incluirán todos los bienes inmuebles ubicados en los correspondientes municipios que tengan protección conforme a dicha Ley y a la normativa urbanística y a la normativa de protección del patrimonio urbano y arquitectónico.

8.2.2.2. Listado de elementos incluidos en catálogos previos

Como primera aproximación a la selección de estos elementos, deben considerarse el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, además del Catálogo del Plan General vigente y el trabajo de campo realizado.

A. Catálogo PGOU

El catálogo del PGOU de 1986 incluye los siguientes elementos:

1. Iglesia de San Esteban
2. Fuente de los Cuatro Caños
3. Ayuntamiento y soportales adyacentes
4. Centro de la mujer
5. Plaza de Francisco Escolar nº 2
6. Calle de la Iglesia nº 2
7. Plaza de Francisco Escolar nº 10
8. Calle de la Plaza nº 36
9. Calle de Leganés c/v el Móstoles
10. Calle de la Plaza nº 31 y 33
11. Calle de las Navas nº 8 c/v Travesía de las Navas
12. Calle de la Plaza nº 26
13. Calle de la Plaza nº 9 y 11
14. Ermita Virgen de Belén
15. Fuente
16. Fuente de la iglesia

De estos elementos han desaparecido el nº 7 y el nº 13.

B. Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico

En Fuenlabrada dicho catálogo incluye los siguientes elementos:

1. Arquitectura Civil
 - a. Doméstica:
 - i. Edificios anejos a la Antigua Casa Consistorial.
 - b. Dotacional:
 - i. Antigua Casa Consistorial.
 - ii. Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y servicios:
 - iii. Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil.
 - iv. Fuente y pilón del siglo XIX en la plaza Cruz de Luisa.
 - v. Fuente de los Cuatro Caños y su espacio entorno, cercado y arbolado.
 - vi. Fuente del siglo XX adosada al atrio de la iglesia.
2. Arquitectura Religiosa
 - a. Iglesia Parroquial de San Esteban Protomártir (BIC).

C. Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid tiene inventariados o siguientes elementos:

- CM/058/0001 CERRO DE La Cantueña/ La Alcantueña Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0002 Acedinos Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0003 Fregacedos Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0004 Los Granados / Loranca Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0005 Valdehondillo / Las Panaderas Fuenlabrada Protección general
- CM/058/0006 El Bañuelo Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0007 La Albareja Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0008 Casco Histórico de Fuenlabrada. Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0009 Parla 2 Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0010 Urbanización Loranca-Fuenlabrada Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0011 Iglesia de San Esteban Fuenlabrada BIC + Yacimiento documentado
- CM/058/0012 Zona Arqueológica Los Granados Fuenlabrada BIC
- CM/000/0243 Zona Arqueológica La Cantueña Fuenlabrada + Parla BIC
- CM/058/0013 Calle de Faisán Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0014 Villafranca del Bierzo, 13 Fuenlabrada Yacimiento documentado
- CM/058/0015 Uranio Fuenlabrada Yacimiento documentado

8.2.2.3. Otros elementos de interés

A. Otros elementos arqueológicos y paleontológicos

Además, se han realizado distintas actuaciones arqueológicas y paleontológicas con resultados positivos, que han sacado a la luz varios yacimientos más, algunos incorporados al INPHIS:

- YAC- A-7: Paleolítico-Neolítico- Bronce indeterminado.
- YAC- A-11: Paleolítico-Neolítico- Bronce indeterminado.
- YAC- 12: Romano-Visigodo.
- YAC- “La Albarreja”: Hierro I.

- En la EDAR de la Cuenca Alta del Arroyo Culebro–Ramal Fuenlabrada: se han encontrado dos yacimientos de plantas fósiles y pisadas de aves.
- Urbanización Loranca: yacimiento descubierto dentro de una actuación urbanística en el que se encontraron restos de tortuga gigante perteneciente a la especie *Cheirogaster bolivari*, típica del Mioceno de Madrid. La zona se considera área de potencial paleontológico, aunque el fragmento de tortuga parece que se encontraba aislado y no forma parte de un yacimiento de vertebrados de mayor extensión.

B. Arquitectura residencial culta

Además de los elementos ya incluidos en los diversos catálogos e inventarios, cabe destacar los siguientes:

- Edificio en Plaza de Francisco Escolar, 3
- Viviendas del Plan de Regiones Devastadas
- Edificio en Calle Don Adrián, 6
- Edificio en Calle de la Iglesia 6 / Beata 1

C. Arquitectura residencial tradicional

Además de los elementos ya incluidos en los diversos catálogos e inventarios, cabe destacar los siguientes:

- Edificio en Calle Móstoles 20, 22
- Edificio en Calle de Luis Sauquillo, 43
- Edificio en Travesía de Extremadura 4 y 6
- Edificio en Plaza de Matute 3 y 6 (Dr. Jose Fernandez Ocaña 6)
- Edificio en Calle del Norte, 3
- Edificio en Calle de las Navas, 41
- Edificio en Calle de las Navas, 43

Y algunos espacios públicos formados por edificios tradicionales

- Conjunto situado en la calle Tesillo, 12, 10 y 8
- Conjunto situado en la calle Constitución 27, 29, 37

Quedan también, entre otros, los siguientes edificios de menor interés pero que forman parte de la memoria de la ciudad:

- Plaza de Francisco Escolar 8
- Calle Tesillo, 26
- Calle Tesillo, 22
- Calle Tesillo, 16
- Calle Tesillo, 6
- Calle La Fuente 23, 27 y 31
- Calle La Fuente 4
- Calle Honda, 34
- Calle Loranca 2 y 8
- Calle del Lobo 23
- Calle Getafe 4
- Calle de la Paz, 64
- Calle de la Paz, 39
- Calle Humanes 5

- Calle Parla, 10
- Calle Luis Sauquillo, 16
- Calle Luis Sauquillo, 26
- Calle Madrid, 5
- Calle de la Arena, 33
- Calle del Norte, 15
- Calle del Norte, 4 y 6
- Calle del Norte, 20
- Calle de las Navas, 55
- Calle del Norte, 7 y 9
- Plaza de Poniente, 3
- Calle de las Navas 5

8.2.2.4. Descripción de los elementos de mayor interés

A. Iglesia parroquial de San Esteban Protomártir

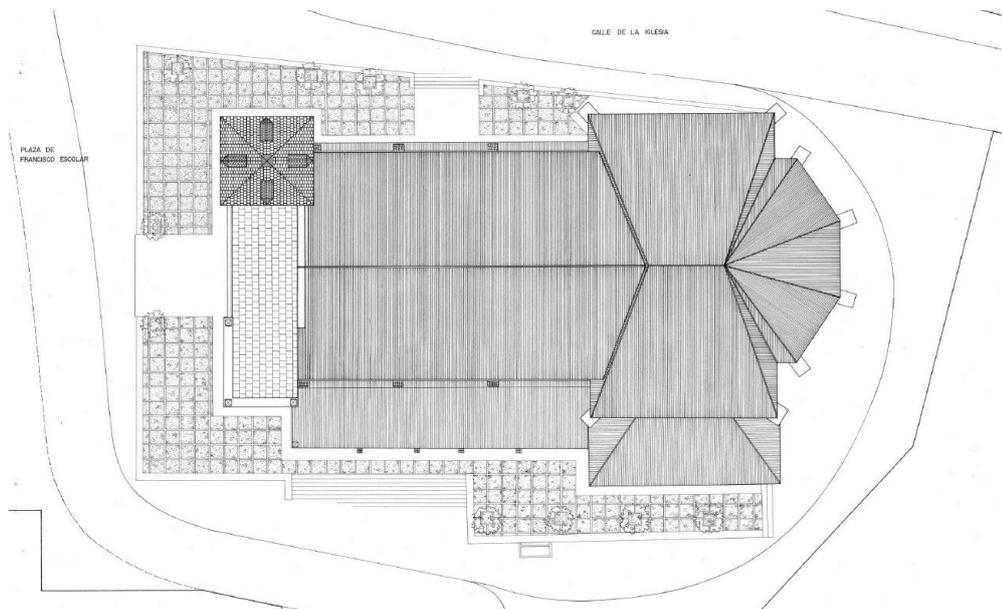
Los orígenes de la iglesia de San Esteban se remontan al siglo XV, apareciendo referencias de la misma en *“las Visitaciones del clérigo Martín Sánchez a las iglesias del Arciprestazgo de Madrid” de 1427*.

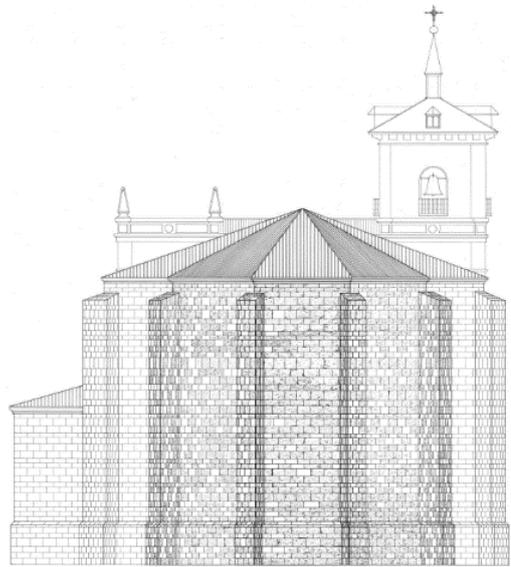
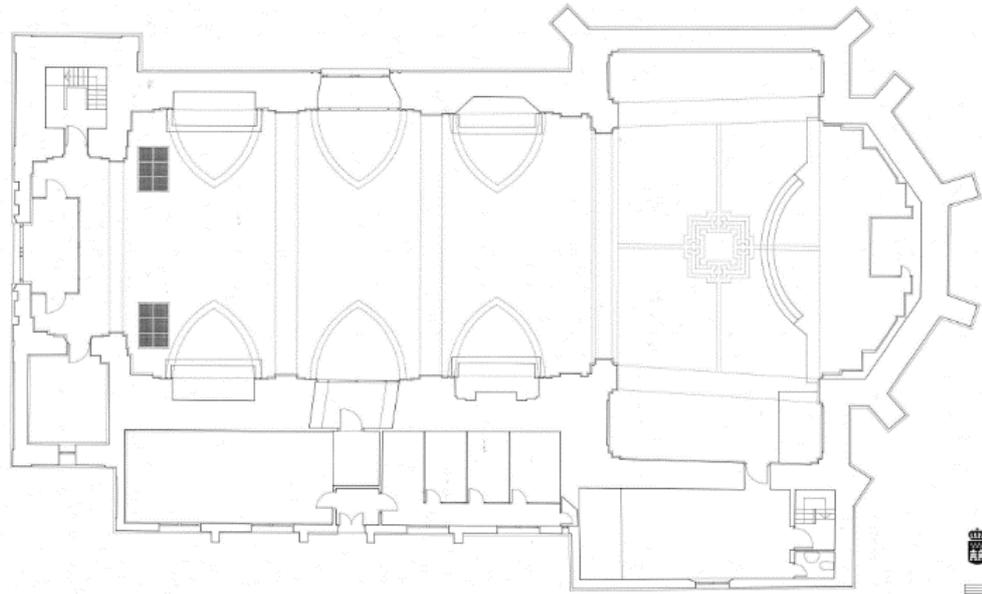
A lo largo de su historia ha sufrido numerosas transformaciones, siendo la primera en el siglo XVI, de la que se conservan el ábside y a los contrafuertes.

En el siglo XVII sufrió un derrumbe completándose la reconstrucción de lo perdido en 1671, fecha que aparece grabada en el dintel de la ventana de la sacristía del muro sur. En el siglo XVIII, concretamente en 1759, el templo sufre un nuevo desplome parcial en el que pierde la fachada principal y la torre, emprendiéndose unas obras de reconstrucción y ampliación que finalizarían en el año 1776. En el siglo XIX se realizan diversas reparaciones puntuales hasta su configuración definitiva.

Durante la Guerra Civil sufrió grandes desperfectos por la explosión de un polvorín, siendo reconstruida en los años 40, con la construcción completa de la torre actual. En 1994 se acometió una restauración de la totalidad del edificio.

Tiene incoado expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural.





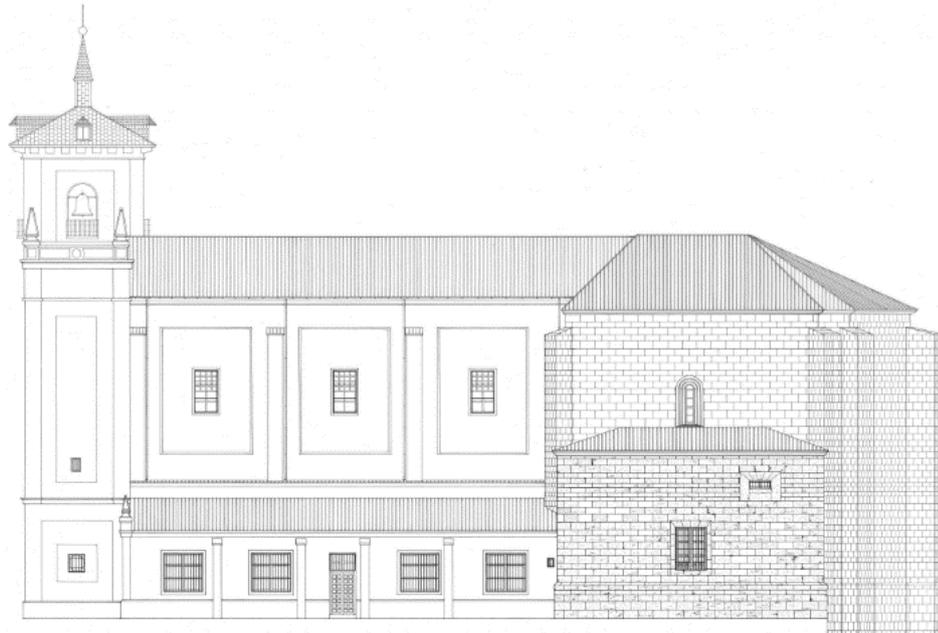


Figura 321. Plantas, alzados y secciones de la Iglesia de San Esteban. Fuente: Comunidad de Madrid. Dirección General de Cultura 1986. Arquitecto: Antonio Domínguez Iglesias.

La iglesia tiene planta de cruz latina de una única nave, con un crucero muy corto y ábside semioctogonal, siendo estos dos últimos los únicos que permanecieron de la construcción del siglo XVI. La nave principal está cubierta por una bóveda de cañón. El ábside se encuentra exteriormente reforzado por grandes contrafuertes, ofreciendo una imagen similar a la de otras iglesias de la zona.

En la fachada principal, situada al Este, se encuentra la única torre, situada en el ángulo norte, cubierta con chapitel, y el arranque de lo que pudo ser una torre simétrica a la anterior. La portada principal de la iglesia tiene dos cuerpos. En el inferior se localiza la entrada principal, adintelada y enmarcada por pilastras almohadilladas. La separación entre ambos cuerpos se materializa por una cornisa, quedando rematadas las pilastras mediante formas piramidales a la altura del cuerpo superior.

El interior del templo presenta un orden toscano de pilastras planas, con arcos formeros sobre los que apoya la bóveda de cañón de la nave principal, estando el crucero cubierto por una bóveda vaída. Como cuerpos laterales se encuentran la sacristía, con una bóveda apainelada, y la capilla del baptisterio, cubierta por una cúpula rebajada.

B. Antiguo Ayuntamiento

El antiguo Ayuntamiento de la ciudad que se conserva es el construido en 1878, y restaurado a finales de la primera década del siglo XXI como centro cultural.

Es un edificio de dos plantas y planta en L, con fachada principal porticada con pilastras de granito en planta baja y balcón de forja en la planta primera.



Figura 322. Antiguo Ayuntamiento de Fuenlabrada en los años 20 del siglo XX. Fuente: <https://www.ayto-fuenlabrada.es/>



Figura 323. Antiguo Ayuntamiento de Fuenlabrada en la actualidad. Fuente: Sede electrónica del catastro

Tras la Guerra Civil el edificio es restaurado parcialmente, manteniéndose así hasta 1973, cuando se lleva a cabo una importante ampliación en la parte trasera, y en 1979, cuando reforma para levantar una nueva planta en la ampliación.

C. Edificio Los Arcos

Antiguo pósito del municipio, es convertido en dos escuelas, de niñas y niños, en el año 1855, además de reservar una parte para viviendas para los maestros.

Después de la Guerra Civil, fue reformado por el Servicio Nacional de Regiones Devastadas, que lo convirtió en un nuevo grupo escolar. Se reconstruyó el edificio con técnicas constructivas modernas: cimentación de hormigón, muros de carga de ladrillo y cubierta con estructura de madera y con tejado a dos aguas. La obra resultante, el Edificio Los Arcos, es de una sola planta, presentando en sus dos fachadas mayores pórticos con arcos de medio punto, y en el chaflán tres grandes ventanas de proporción cuadrada.



Figura 324. Edificio Los Arcos. Fuente: Sede electrónica del catastro.

D. Ermita de Belén

La Ermita de Belén se levantó en los años 40 del siglo XX cerca de donde se encontraba la original, cuya construcción se puede situar en el siglo XVIII.

Es un edificio exento de una única nave y planta rectangular, con muros enfoscados y tejado a dos aguas. La fachada principal está compuesta en un único nivel, con una puerta de acceso central rematada por un frontón que llega hasta la imposta que marca el arranque de la cubierta a dos aguas, rematada con un campanil con arco de medio punto y frontón triangular.

Está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Figura 325. Ermita de Belén. Fuente: Sede electrónica del catastro.

E. Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil

La antigua Casa-Cuartel de la Guardia Civil de Fuenlabrada se construyó después de la Guerra Civil, finalizándose las obras en el año 1946. Se han realizado reformas de calado en los años 1983 y 2018, modificando radicalmente su aspecto.

El cuartel, en origen, contaba con dos plantas y gran patio central, con un pabellón para comandancia, otro para los guardias, garajes y cuadras; además de servicios complementarios y viviendas para todos ellos. En el chaflán se localizaba el acceso principal con torreones a cada lado que hacían la función de garita de vigilancia.

Desde los años 80 está dedicado a equipamiento municipal.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Figura 326. Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil. Fuente: Sede electrónica del catastro.

F. Las fuentes

Las fuentes existentes en la actualidad son las siguientes:

1. La de los Cuatro Caños, de 1859, situada en el casco antiguo.
2. La fuente Cruz de Luisa, también del siglo XIX.
3. Fuente del Botón, en uno de los laterales de la iglesia parroquial de San Esteban.

- **Fuente de los Cuatro Caños**

Es la más antigua y representativa de la ciudad. Fue construida para paliar los graves problemas de suministro de agua que tenía la población.

Está formada por un pilar de piedra de sección cuadrada y gran tamaño, compuesto por una basa prismática, fuste, y remate piramidal con molduras, muy decorado, y una bola de remate. De cada una de sus cuatro caras sale un caño, que vierte sobre una pileta ovalada. Toda la fuente está construida con piedra caliza, a excepción de la basa, que es de granito.

También es singular el tipo de urbanización de la plaza donde se encuentra, que data de 1890. Tiene planta circular con adoquinado de piedra, formando un recinto a un nivel inferior del resto de la plaza protegido por un cierre de granito y rejería. Cuenta con dos entradas en puntos opuestos y, además, árboles de buen porte.



Figura 327. Fuente de los Cuatro Caños. Fuente: wikimapia.org

Está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.

- **Fuente Cruz de Luisa**

Esta fuente sustituyó a otra más antigua, la Fuente Honda, de principios del siglo XIX. Fue construida originariamente entre los años 1868 y 1874, siendo trasladada posteriormente a la ubicación actual. La fuente actual data de 1951, construida a partir de un proyecto de 1935 en el marco de los planes de mejora del abastecimiento de agua del municipio.



Figura 328. Fuente de Cruz de Luisa. Fuente: fuenlabrada.com

Está compuesta por un pilón octogonal de cierta profundidad, en cuyo centro se localiza una pilastra barroquizante con fuste del que salen cuatro brazos ondulados. La pilastra se remata con un pináculo con bola.

Está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.

- **Fuente del Botón.**

Se encuentra adosada al muro sur del cierre de la parcela de la Iglesia de San Esteban, por su parte Sur, construida en el marco del plan de abastecimiento de agua de 1944, siendo finalizada en 1955.

Las eclécticas formas de esta fuente nos pueden hacer pensar que ésta no es sino una nostálgica evocación de las fuentes del siglo XIX.

Es de tipo mural, de estilo ecléctico más propio del siglo XIX. Cuenta con un altorrelieve con un espacio central enmarcado entre pilastras, formadas por basas sin ornamentar, fustes con una suave moldura y capiteles remarcados.

Tiene un solo caño, del que el agua cae en una pileta circular en su centro; otro elemento de piedra es el peldaño situado frente al pilón para así facilitar el uso de la fuente.

Está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Figura 329. Fuente del Botón. Fuente: nicelocal.es

G. Edificación residencial culta

Si bien, como se ha descrito antes, Fuenlabrada no es una ciudad con arquitectura residencial de gran calidad, sí hay que desatacar, por su escasez y singularidad tipológica, algunos edificios de finales del siglo XIX y la primera mitad del XX. Todos ellos se localizan en el entorno de la iglesia de San Esteban, centro urbano de la época.

Ocupan parcelas singulares en las manzanas del casco antiguo, como pueden ser esquinas o elementos de gran tamaño con patio interior. Son generalmente de dos plantas, con balcón o balcones en la superior, cubierta de teja cerámica a dos o tres aguas, según su situación en la manzana, y con fachada con revoco de cal o de ladrillo visto.

- **Edificios en la Plaza de España 13 y la Calle de la Iglesia 1**

Son dos edificios situados a ambos lados de la antigua Casa Consistorial, conformando un frente homogéneo de gran interés. Son estilo neomudéjar con soportales que mantienen la continuidad en todo el frente de manzana.

El situado al oeste del Ayuntamiento conforma el soportal con columnas lisas sobre basas de gran tamaño y capiteles de estilo corintio. La planta alta es de ladrillo visto en dos colores con llagueado horizontal y remarcando los huecos con ladrillo de color blanco. Cuenta con cuatro balcones de forja. La cubierta apoya sobre una cornisa historiada formada con ladrillo cerámico colocado en distintos aparejos.

El situado al este del ayuntamiento conforma su soportal con pilastras de planta rectangular sin decoración. La planta alta está construida con ladrillo visto similar a la anterior, si bien en un solo color, y cuenta con un balcón corrido que abarca toda la fachada. La cornisa es similar a la anterior, pero de factura más sencilla.

Están incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.

- **Edificio en la Plaza de Francisco Escolar 1.**

Este es un ejemplo de vivienda urbana de finales del siglo XIX más clasicista. Tiene las fachadas revocadas, con recercados de esquinales, paños y huecos. En planta primera cada hueco cuenta con balcón individual, protegido con rejería de forja. Los vanos de la planta de arriba y de la entrada están rematados por un dintel, mientras que los de las ventanas del piso bajo lo son por arcos escarzanos. En la actualidad es un equipamiento municipal.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.

- **Edificio en la Plaza de Francisco Escolar 2.**

Edificio entre medianeras, está construido con patrones de vivienda urbana, si bien mantiene una tercera planta de “sobrado”, típico espacio de almacenaje para algunos productos del campo. Se localiza, además en una parcela de gran tamaño con otros edificios auxiliares y patio.

Sus fachadas son de ladrillo con impostas resaltadas del mismo material, los huecos de planta alta cuentan con sus respectivos balcones.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Figura 330. Edificio neomudéjar. Fuente: Google Street view

- **Casa del Médico.**

Este edificio está situado entre la manzana del antiguo ayuntamiento y la Plaza de Francisco Escolar. Fue construido en los años 40 del siglo XX, con un proyecto tipo de edificio repetido en otras localidades.

Se trata de un edificio exento de dos plantas, fachadas de ladrillo visto y cubierta a cuatro aguas. La composición de su fachada es simétrica, con dos accesos al edificio desde los extremos formados con arcos de medio punto. Todas las ventanas y el acceso lateral están formados por arcos rebajados construidos con mampostería.



Figura 331. Casa del médico. Fuente: Google Street view

- **Otros edificios residenciales**

Son destacables también otros edificios residenciales entre medianeras situados en el casco tradicional, como son:

Calle Iglesia, 2

Edificación tradicional en esquina con balcón hacia la plaza.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Calle Plaza, 36

Edificio que data de 1950, está construido sobre la alineación de la calle y exento respecto a los laterales. Se localiza en una parcela de gran tamaño.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Calle Plaza 31

Edificio de dos plantas entre medianeras, data de 1946.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Calle Plaza, 33

Edificio de dos plantas entre medianeras, data de 1950.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Calle Navas, 8

Edificio de dos plantas esquina, data de 1952.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Calle Plaza, 26

Edificio entre medianeras con fachada de ladrillo. Responde a las tipologías propias de la zona a finales del siglo XIX.

Está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de 1999.



Plaza de Francisco Escolar, 3

Edificio en esquina de estilo clasicista, está situado en una parcela de gran tamaño.



Viviendas del Plan de Regiones Devastadas

Calle Arena / Calle Lechuga / Calle Navas



Calle Don Adrián, 6



Calle de la Iglesia 6 / Beata 1



Figura 332. Arquitectura residencial culta. Fuente fotografías: Sede electrónica del catastro.

H. Edificación residencial tradicional

En el núcleo urbano se conservan escasos ejemplos de arquitectura tradicional, encontrándose en gran parte en muy mal estado de conservación. Se destacan a continuación los más significativos o que presentan unas condiciones que hacen viable su uso.

Calle Móstoles 20, 22



Calle de Luis Sauquillo, 43

Parcela de grandes dimensiones con edificaciones de carácter agrícola en el interior. Interesante el conjunto por su disposición y uso original.



Travesía de Extremadura 4 y 6

Interesante su disposición respecto a la alineación



Plaza de Matute 3 y 6



Calle del Norte, 3

Parcela de grandes dimensiones con edificaciones de carácter agrícola en el interior. Interesante el conjunto por su disposición y uso original.



Calle de las Navas, 41



Calle de las Navas, 43

Figura 333. Edificación residencial tradicional. Fuente fotografías: Sede electrónica del catastro.

Existen, además, algunos espacios públicos formados por conjuntos de edificios tradicionales. Para éstos se entiende de mayor importancia el conjunto que cada uno de los edificios de forma individual.

Conjunto situado en la calle Tesillo, 12, 10 y 8



Conjunto situado en la calle Constitución 27, 29, 37



Figura 334. Conjuntos urbanos. Fuente fotografías: Sede electrónica del catastro.

Otros elementos existentes

Plaza de Francisco Escolar 8

Parcela con frente a dos calles opuestas



Calle Tesillo, 26



Calle Tesillo, 22



Calle Tesillo, 16



Calle Tesillo, 6



Calle La Fuente 23, 27 y 31



Calle La Fuente 4
Calle Honda, 34



Calle Loranca 2 y 8



Calle del Lobo 23



Calle Getafe 4



Calle de la Paz, 64



Calle de la Paz, 39



Calle Humanes 5
Calle Parla, 10



Calle Luis Sauquillo, 16



Calle Luis Sauquillo, 26



Calle Madrid, 5



Calle de la Arena, 33



Calle del Norte, 15



Calle del Norte, 4 y 6



Calle del Norte, 20



Calle de las Navas, 55



Calle del Norte, 7 y 9



Plaza de Poniente, 3



Calle de las Navas 5



Figura 335. Otros edificios tradicionales. Fuente fotografías: Sede electrónica del catastro.

