

MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA OLIVILLA



FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	1/136	

Índice

Contenido

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	5
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	5
1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales. Delimitación.	5
1.2 Topografía. Características físicas del terreno.....	7
1.3 Edificaciones, usos e infraestructuras existentes.	14
1.4 Estudio del patrimonio histórico-cultural, en su caso.	20
1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE ANTECEDENTES	23
1.6 Estructura de la propiedad	27
CAPÍTULO 2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	30
2.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos	30
2.2 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento.....	30
2.3 Análisis de movilidad y transporte sostenibles.	30
2.4 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos	32
VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	40
I-1 Situación y emplazamiento. E: 1/10.000.....	40
I-2 Delimitación del Sector. E:1/1.500.....	40
I-3 Afecciones legislación ambiental y sectorial. E:1/1.500	40
I-4 Levantamiento topográfico. E:1/1.500	40
I-5 Edificación, Usos y vegetación existente. E:1/1.500	40
I-6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. E:1/1.500 (del 1-3).....	40
I-7 Plano 1, Hojas 35 y 42 del Plan General de 1999 (del 1-2)	40
I-8 Redes públicas según Plan General 1999. E: 1/1.500	40
I-9 Estructura de la propiedad. E:1/1.500	40
BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	41
VOLUMEN 1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	41
VOLUMEN 2.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31).	41
BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	42

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	2/136



VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN..... 42

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación42

1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial.....42

1.3 Marco normativo43

1.4 Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida45

1.5 Modelo y descripción de la ordenación propuesta47

1.6 Descripción de la Ordenación propuesta49

1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial.....50

1.8 Modelo de Gestión50

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA 51

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....51

1.1 Uso global y usos pormenorizados51

1.2 Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados.....52

1.3 Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos.....52

1.4 Coeficiente de edificabilidad del Sector54

1.5 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas54

1.6 Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas55

1.7 Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento55

1.8 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública56

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....56

2.1 Estructura viaria.....56

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos57

2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta61

2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal61

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....63

3.1 Disposiciones generales.....63

3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas63

3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo63

3.4 Ordenanza de la zona industrial de la Olivilla UZI-6.....63

CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL73

4.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística.....73

4.2 Obtención y ejecución de redes públicas73

4.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento.....73

CAPÍTULO 5.- SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO.....73

5.1 Memoria de sostenibilidad económica73

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	3/136



5.2 Viabilidad económica y financiera	74
5.3 Plan de etapas.....	85
CAPÍTULO 6.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	86
6.1 Impacto por razón de género	86
6.2 Impacto por razón de orientación sexual	107
6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia	114
6.4 Impacto en materia de Accesibilidad.	114
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN	115
O-1 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. E: 1/1.500	115
O-2 Redes públicas. E: 1/1.500	115
O-3 Viario, Alineaciones, rasantes. E:1/1.500	115
O-4 Viario secciones tipo. E:1/125.....	115
O-5 Secciones de Terreno , rasantes. E:1/600	115
VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	115
INF-1 Esquema de la Red abastecimiento de agua. Entre 1/1.500	115
INF-2 Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales. Entre 1/1.500.....	115
INF-3 Esquema de la Red de energía eléctrica (alta y media tensión). Entre 1/1.500	115
INF-4 Esquema de la Red alumbrado público. Escala mínima entre 1/1.500.....	115
INF-5 Esquema de la Red de Gas. Escala mínima entre 1/1.500.....	115
INF-6 Esquema de la Red de telecomunicaciones. Escala mínima entre 1/1.500.....	115
INF-7 Esquema de la Red de comunicaciones: viaria, ferroviaria, aeroportuaria,	115
ANEXO 1	116
ANEXO 2	119
ANEXO 3	123
ANEXO 4	132

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	4/136



BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales. Delimitación.

-Encuadre municipal. Delimitación.

El sector se localiza, como puede verse en el plano I-1 "Situación y emplazamiento", al Sur-Este del término municipal de Fuenlabrada, colindante con la M-506, desde la que debe producirse el acceso principal. Tiene una superficie de 116.983 m2.

El área del Plan Parcial que desarrolla la Actuación Urbanística de La Olivilla, está situado al Sureste del consolidado residencial de la ciudad, a la entrada del mismo desde C/ Constitución y la carretera M-506. El límite Norte lo constituye la antigua carretera de Pinto, hoy c/ de la Constitución, al Sur limita con la autovía M-506, al Oeste con la calle de Extremadura y la salida de ésta hacia la M-506, y al Este con fincas de Suelo Urbano de uso industrial (polígono "Cuesta Olivilla"). Del perímetro descrito quedan excluidas las fincas de suelo urbano industrial existentes a lo largo de la Calle de Berruguete, calle sin salida con comienzo en la Calle de la Constitución. Ver plano I-2 de delimitación del Sector.

Afecciones sectoriales

Quedan reflejadas en el plano de Información I-3

-Vías Pecuarias

Desde el punto de Vista Ambiental la presencia de la vía Pecuaria, Vereda de Pinto a Fregaceros.



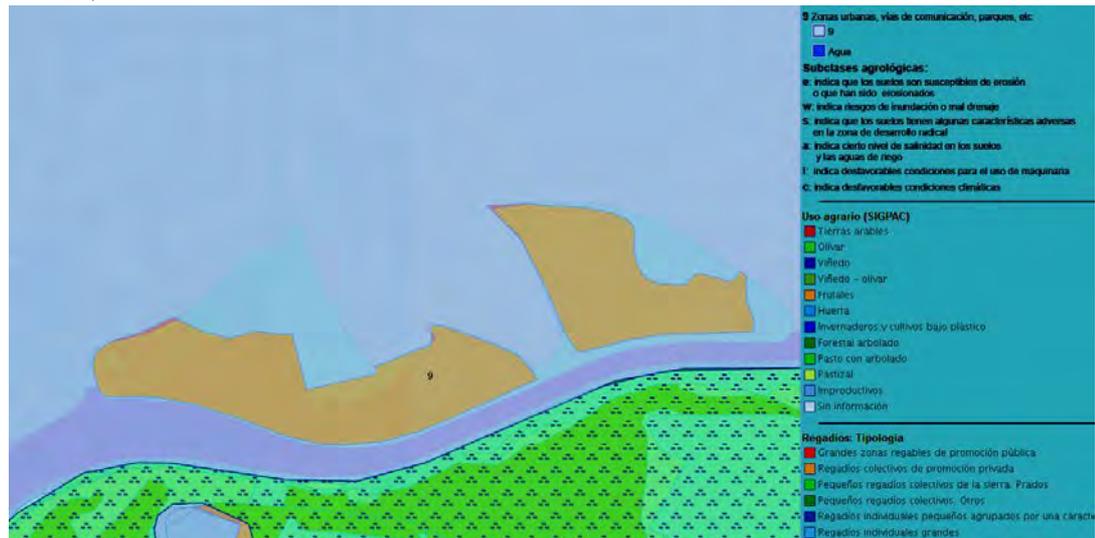
Desde el punto de vista Agua superficial

No está dentro de Zonas de Dominio público hidráulico cartografiado o deslindado así como junto a cauce de ríos permanentes o no.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	5/136



Desde el punto de vista de los usos del suelo



Dentro de la zona de actuación se distinguen dos usos agrológicos; zona urbana improductiva con infraestructura lineales M506 y tierras arables en dos superficies (22.721+36.118m²). Fuente <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

Desde el punto de vista infraestructuras de transporte



La actuación queda rodeada por la Calle de la Constitución (vía pecuaria) que limita el ámbito por el norte en la y por el sur por la presencia de la Carretera Autónoma M-506.

Por las características de la carretera M-506, el acceso desde la misma debe producirse por el tercer carril de aceleración y deceleración existente y que necesariamente, deberá modificarse conjuntamente con la actuación. El actual acceso existente se desplaza hacia el oeste y quedará anulado en el pk 18.700, pero manteniendo desde este punto el carril de desaceleración para generar la nueva entrada.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	6/136



Desde el punto de vista del paisaje

Todo el ámbito se encuentra rodeado por suelo urbano y tanto la calidad como fragilidad del paisaje es sin clasificar



<https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

Desde el punto de vista de los riesgos

Se encuentra fuera de las zonas inundables T=500años

1.2 Topografía. Características físicas del terreno

En general el terreno desciende desde el Norte hacia el Sur (con cotas comprendidas entre la 655 y la 632) En el límite norte y de Oeste a Este asciende por la calle Extremadura desde la cota 649 hasta el punto más elevado que se encuentra en la intersección de la Calle Extremadura y Calle de la Constitución, desde donde desciende hacia Este por la Calle de la Constitución hasta la cota 638. En el Sur del ámbito limitado por la M506 que en este tramo y de Oeste a Este desciende desde la cota 647 a la 632, por consiguiente, entre un límite y otro hay diferencias entre 15 y 23 metros. La pendiente no es uniforme, siendo más acusada en la franja central de suelo urbano junto a la Calle Berruguete, en la que se alcanza el 6,6%, con una media del 6,3%. Esta pendiente se dulcifica hacia el Este, hasta un 5 %. (Ver Plano I-4)



Ver plano I-02 "Levantamiento topográfico".

La topografía del polígono es accidentada, con un fuerte desnivel norte-sur entre la calle de la Constitución y la autovía de circunvalación, con pendientes entre el 10 y el 15%. La delimitación del polígono y su

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	7/136



topografía quedan reflejadas en la documentación gráfica de este documento. El desnivel es de alrededor de 17 m. en la parte más ancha del polígono, en la que tiene un ancho de 250 m, y al Este en su parte más estrecha, alrededor de 120 m, el desnivel es de 6 m.

La forma del área de actuación es bastante irregular, podría asimilarse a la de un huso con su eje más largo de Oeste a Este, atravesado casi totalmente de lado a lado por el grupo de naves industriales de la calle Berruguete que prácticamente dividen en dos el polígono.

Su longitud, de Oeste a Este, es de 820 m, y de norte a sur en su parte más ancha, situada hacia el Oeste, es de 250 m, teniendo en la parte más estrecha, al este, 120 m de ancho.

Geología y Geomorfología.

(Para mayor detalle ver Documento Ambiental Estratégico, adjunto como documento independiente).

El Área de Reparto UZI-6, desde el punto de vista geológico, se enclava en la Hoja nº 582 del Magna (Getafe), la Hoja de Getafe está situada en la cuenca alta del Tajo, en plena depresión terciaria de Castilla la Mancha, y participa de las características geológicas y fisiográficas del borde occidental de la fosa del Tajo.

Los materiales de la Hoja pertenecen al conjunto sedimentario continental que rellena la fosa del Tajo, que representa una cuenca continental cerrada. La mayor parte de los sedimentos corresponden al Mioceno, por lo menos desde la parte más superior del Burdigaliense. Aparte de ellos solamente están representados los sedimentos cuaternarios en los valles del Jarama y Manzanares.

La parcela de estudio se enclava sobre materiales del Mioceno, más concretamente sobre las facies detríticas de borde formadas por areniscas feldespáticas denominadas Facies Madrid.

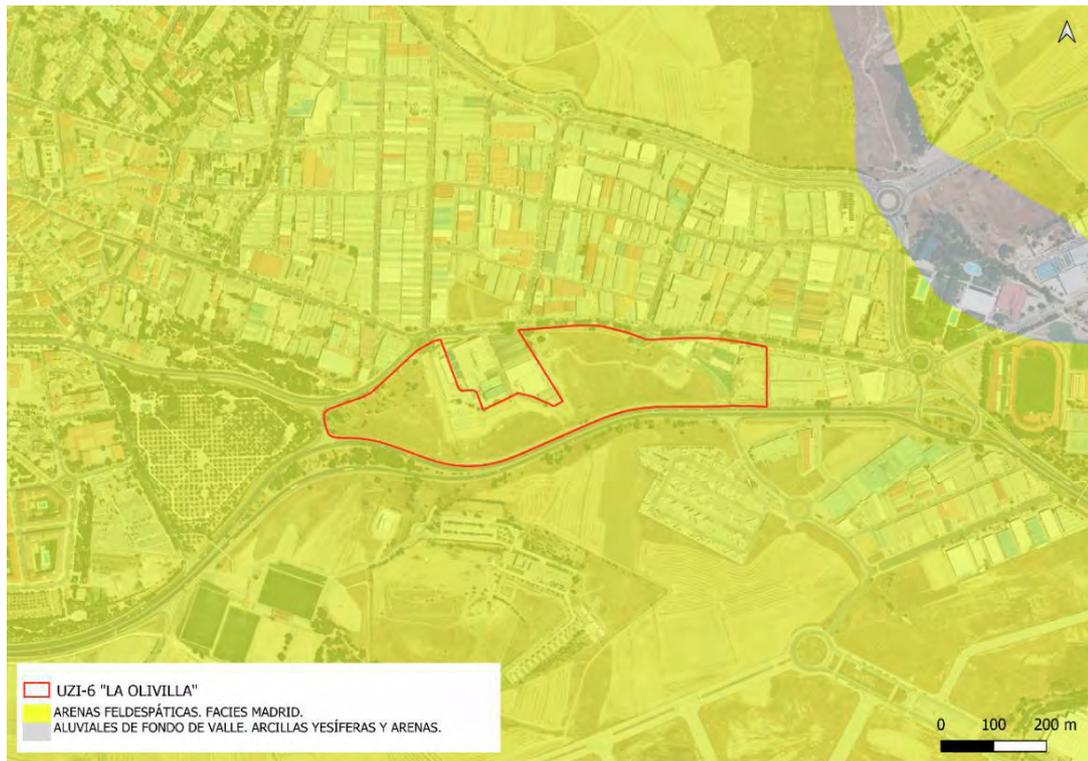
Estos materiales ocupan una gran extensión en la mitad occidental de la Hoja, Representan la sedimentación de origen mecánico en el borde del Sistema Central y constituyen la denominada Facies Madrid dentro del cómputo de facies detríticas que jalonan los bordes de la semicubeta sedimentaria del Tajo.

Las Facies Madrid están constituidas principalmente por arcosas feldespáticas provenientes de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos del Guadarrama. Su distribución espacial forma una orla detrítica al sur del Sistema Central sin solución de continuidad con un conjunto de materiales gruesos en el mismo borde del Guadarrama.

En la región de Getafe representan una avanzadilla hacia el centro de la cuenca, enriqueciéndose en lechos arcillosos que alternan con niveles de granulometría mayor. De la propia naturaleza petrogenética de esos materiales se desprende la imposibilidad de establecer conjuntos lito estratigráficos dentro de la formación arcósica. Los niveles no ofrecen continuidad al representar aspectos lentejonares de un medio de sedimentación energético.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	8/136





Climatología.

(Para mayor detalle ver Documento Ambiental Estratégico, adjunto como documento independiente).

El clima de una zona viene definido por diferentes parámetros (pluviometría, temperatura, humedad, velocidad del viento) que van a lo largo del tiempo modificando en función de distintas condiciones y variables, conformando su tipología y evolución, parámetros que se toman de forma periódica en diferentes estaciones meteorológicas, gestionada por el Instituto Nacional de Meteorología.

Para la caracterización de la climatología del área de estudio se han utilizado los datos de la estación meteorológica de "Base aérea de Getafe" situada en Getafe, aproximadamente a 8a km de la zona de estudio.

Es de tipo mesotérmico, 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 a la variante climática denominada "clima mediterráneo de verano tórrido" (clima Cska de Köppen, con temperatura media de julio mayor de 22º C).

El sector, según la clasificación de Papadakis, pertenece a un régimen de tipo climático. Según datos del Sistema de Información de Datos Agrarios (SIGA) a un clima Mediterráneo templado seco.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	9/136



Valores climatológicos normales. Getafe

Periodo: 1981-2010 - Altitud (m) 620

Latitud: 40° 17' 58" N - Longitud: 3° 43' 20" O - Posición: Ver localización

Exportar a csv

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	5.9	10.5	1.2	30	76	5.5	1.0	0.0	6.2	12.9	7.4	150
Febrero	7.5	12.7	2.4	32	68	5.1	1.1	0.2	3.0	6.5	6.2	172
Marzo	10.8	16.8	4.9	24	58	4.1	0.3	0.5	1.0	2.5	7.0	222
Abril	12.7	18.6	6.9	38	56	6.5	0.1	1.4	0.4	0.4	5.2	237
Mayo	16.8	23.0	10.5	39	52	6.3	0.0	3.8	0.5	0.1	4.4	279
Junio	22.4	29.3	15.6	19	42	2.9	0.0	3.2	0.1	0.0	8.5	326
Julio	25.9	33.2	18.5	9	35	1.4	0.0	2.2	0.0	0.0	17.2	368
Agosto	25.4	32.5	18.2	9	38	1.7	0.0	2.2	0.0	0.0	14.3	339
Septiembre	21.1	27.5	14.6	22	48	2.9	0.0	2.0	0.5	0.0	7.9	256
Octubre	15.3	20.6	9.9	50	64	6.6	0.0	1.2	1.5	0.0	5.3	202
Noviembre	9.8	14.5	5.0	48	73	6.1	0.0	0.1	3.7	2.9	6.2	152
Diciembre	6.5	10.7	2.4	45	79	6.6	0.6	0.1	6.3	9.7	5.5	124
Año	15.0	20.8	9.2	365	57	55.6	3.2	17.0	23.2	35.0	95.1	2850

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Precipitación

La precipitación en el término municipal de Fuenlabrada está en el rango 350-400 mm de media anual. El periodo de mayor humedad se prolonga durante 8,5 meses, de 30 de septiembre a 14 de junio, mientras que la temporada más seca dura 3,5 meses, del 14 de junio al 30 de septiembre. El tipo más común de precipitación durante el año es la lluvia, con una probabilidad máxima del 23 % el 31 de octubre.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	10/136



Temperatura

Las temperaturas medias más altas se registran en los meses de verano, julio y agosto, con temperatura medias entorno a los 21°C y máximas por encima de los 38°C, y las más bajas en los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo y abril, con mínimas por debajo de los -3°C.

Precipitación: 1951-2022 Temperatura: 1951-2022 Viento: 1961-2022

Variable	Anual
Máx. núm. de días de lluvia en el mes	22 (dic. 1989)
Máx. núm. de días de nieve en el mes	7 (dic. 1970)
Máx. núm. de días de tormenta en el mes	10 (jun. 1988)
Prec. máx. en un día (l/m2)	64.6 (28 sept. 2012)
Prec. mensual más alta (l/m2)	184.1 (nov. 1997)
Prec. mensual más baja (l/m2)	0.0 (oct. 1985)
Racha máx. viento: velocidad y dirección ...	Vel 126, Dir 230 (30 dic. 1981 14:15)
Tem. máx. absoluta (°C)	42.6 (14 ago. 2021)
Tem. media de las máx. más alta (°C)	37.6 (jul. 2022)
Tem. media de las mín. más baja (°C)	-3.3 (feb. 1956)
Tem. media más alta (°C)	30.1 (jul. 2022)
Tem. media más baja (°C)	1.5 (feb. 1956)
Tem. mín. absoluta (°C)	-12.0 (05 feb. 1963)

Valores extremos absolutos son el máximo o el mínimo absolutos de los datos de la serie de la variable climatológica del observatorio respectivo considerados desde el año 1920. Son calculados por mes o por año para un conjunto de observatorios previamente seleccionados.

Fauna.

(Para mayor detalle ver Documento Ambiental Estratégico, adjunto como documento independiente).

En el sector existen algunas especies, que se han acercado progresivamente a zonas urbanas, que, procedentes de las zonas cultivadas colindantes por el Oeste, se adentran en el sector. Algunas de ellas están incluidas en el Catálogo Regional de la Comunidad de Madrid normalmente aves. Este carácter periférico del sector hace que, salvo alguna excepción, constituya un área de campeo, no de reproducción, por lo que, si bien su urbanización supone una disminución de la superficie de su hábitat, no pone en peligro las especies avistadas, sino que impulsa su desplazamiento a zonas colindantes. No obstante, el impacto generado debe amortiguarse limitando las actuaciones en la zona de reproducción y adoptando medidas correctoras durante las obras y diseñando las zonas verdes con criterios ecosistémicos más que estéticos, de manera que puedan ser aprovechados por las especies presentes en el ámbito.

Vegetación y paisaje.

(Para mayor detalle ver Documento Ambiental Estratégico, adjunto como documento independiente).

- Vegetación.

Casi absoluta inexistencia de vegetación arbórea natural en el conjunto del sector y su entorno, en el que destacan algunas masas arbóreas de vegetación (olmos, acacias, cipreses, abetos, etc.). Se trata de pequeñas agrupaciones y unidades aisladas de mediano o gran porte próximas a los límites urbanos del sector y ejemplares aislados o en muy pequeñas agrupaciones a lo largo del extremo oeste y en las inmediaciones de algunas edificaciones industriales.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	11/136



Desde el punto de vista agrícola, el área y su entorno se han caracterizado por la alternancia de cultivos de secano. El uso del suelo, agrícola en origen, actualmente es improductivo en la totalidad del sector por abandono de la actividad.



En particular en el sector, encontramos dos unidades homogéneas de arbolado con cierta entidad y valor ambiental, aunque se plantea la eliminación de casi todo el arbolado, el impacto como se justifica en la memoria ambiental al contar con más superficie de zonas verdes el número de ejemplares afectado es menor, por lo que se considera el impacto como POSITIVO.

De entre las escasas edificaciones existentes en el interior del sector ninguna presenta valores históricos, artísticos o arquitectónicos de interés para su preservación (ver Plano Estado Actual).

La información fotográfica adjunta complementa la presente descripción de las más reseñables características físicas y ambientales del sector y su entorno inmediato

- Paisaje.

El ámbito de estudio tiene una calidad de paisaje muy baja, porque, a pesar de su carácter agrícola, se encuentra rodeado de edificaciones industriales. Su límite sur es colindante con la Carretera Autonómica M-506 y la presencia de acumulaciones de residuos, tendidos eléctricos y otros servicios provocan una fuerte influencia antrópica cuyo resultado es un paisaje urbano de muy escaso valor, sin que exista en su interior ningún elemento que aporte variedad o valor a su calidad intrínseca.

Su topografía ligeramente accidentada y la incidencia de las edificaciones existentes en los suelos colindantes por el norte hacen que el paisaje abierto solo se aprecie desde el sur conformado por suelo agrícolas con implantaciones industriales en su interior.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	12/136



Edificaciones colindantes por el Norte.



Edificaciones industriales existentes en la Calle Berruguete



Edificaciones existentes en salida M-506 pk 18,8



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	13/136



Vistas hacia el oeste.



1.3 Edificaciones, usos e infraestructuras existentes.

- Edificaciones, usos existentes:

Como puede verse en el plano I-5 “Edificación, usos y vegetación existentes”, según los datos extraídos de la web del SIOSE (Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España) y Catastro, la mitad oeste del sector está destinada a suelos agrícolas, mientras que la mitad central y este se trata de suelos industriales sin ordenar.

En el interior del sector hay construcciones existentes y son de uso industrial o aparcamiento, donde solamente cabe destacar las edificaciones de Zermatt, SLAU y Autorrege.

- Infraestructuras y servicios urbanos existentes:

En el plano I-6 “Infraestructuras y servicios existentes” se representan las infraestructuras y redes de servicios urbanos existentes. Todas las redes presentes en el ámbito discurren junto a la carretera M-506 Calle Extremadura y Calle de la Constitución.

Redes públicas existentes.

En el interior del sector no existen redes públicas en la actualidad, pero, como puede verse en el plano I-7 “Redes públicas existentes”, en el entorno inmediato al ámbito se sitúan varias redes preexistentes:

- Al Sur, la carretera M-506 (supramunicipal)
- Al Norte y Oeste Calle de la Constitución y Calle Extremadura (municipal)

El diseño del Plan Parcial tiene en cuenta dichas preexistencias, con objeto de establecer una estructura de redes coherente, tanto con el modelo territorial a nivel municipal, como con el entorno más inmediato del ámbito.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	14/136



Redes eléctricas existentes

El ámbito queda partido por la presencia de un tendido eléctrico de alta tensión de 220kV en sus tramos aéreos propiedad de Red Eléctrica de España y de la que disponemos la siguiente información,



14 de octubre del 2022

Imagen correspondiente a la solicitud PELI-L-22-15576 registrada el 14/10/2022 para las coordenadas UTM seleccionadas (Xmin=433355, Ymin=4458823), (Xmax=434377, Ymax=4459214) Huso 30 Sist. Ref=ETRS89, definiendo una zona de 1023x391 metros.
Si detecta algún problema en la visualización de la imagen puede reportar la anomalía a la dirección de correo electrónico mantenimientolineas@ree.es.



- PÓRTICO
- PERÍMETRO DE SUBESTACIÓN
- CIRCUITO AÉREO
- TRAMO SUBTERRÁNEO-SUBMARINO
- APOYO
- SUBESTACIÓN
- VANO ELÉCTRICO
- (Filtro) Línea discontinua en vanos inactivos

Pº Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas, Madrid

Tel. 91 650 85 00 / 20 12
Fax. 91 650 45 42 / 76 77
www.ree.es

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, SAU CIF. A-85309219
Registro Mercantil de Madrid - Tomo 25.097
Folio 195 Sección 8 Hoja M-452031

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	15/136





Madrid, 14 de octubre del 2022

Madrid, 14 de octubre del 2022

ANGEL GONZALEZ RODRÍGUEZ
C/ San Luis Gonzaga 8 1º C El Escorial
28280 EL ESCORIAL (MADRID)

REE/Ref: PELIL-22-15576 REE/Expte: T09IL22035
Su/Ref: Su/Expte:

Muy señores nuestros:

Como contestación a su solicitud de posibles servicios afectados de fecha 14/10/2022, les comunicamos que según la información aportada, pueden resultar afectadas las siguientes instalaciones, propiedad de Red Eléctrica de España:

- Línea eléctrica a 220 kV FUENLABRADA MORALEJA (220FBR-MOR) en su tramo aéreo
- Línea eléctrica a 220 kV FUENLABRADA RETAMAR (220FBR-RET) en su tramo aéreo
- Línea eléctrica a 220 kV MORALEJA BUENAVISTA (220MOR-BVS) en su tramo aéreo

Ténganse en cuenta nuestras instalaciones en el proyecto de referencia, considerando que cualquier afección deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al reglamento eléctrico correspondiente:

- Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968.

Les recordamos que el 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, en su artículo 162 establece, que para las líneas eléctricas aéreas, queda 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 con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las instalaciones sometidas al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968 se deberá tener en cuenta que:

- 1) La altura mínima de los conductores al terreno, con máxima flecha vertical, en las condiciones más desfavorables será de:
 - * 8,5 m. de conductores a rasantes de carretera para líneas de 220 kV
 - * 6,77 m. de conductores a cualquier punto del terreno para líneas de 220 kV
- 2) En cruzamientos con ferrocarriles, las distancias mínimas entre los conductores de la línea eléctrica en su posición de máxima flecha vertical y los cables o hilos sustentadores en las condiciones más desfavorables serán:

Pº del Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)

Tel: 91 650 85 00 / 20 12
Fax: 91 650 45 42 / 76 77
www.ree.es

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. C.I.F. A65309219
REGISTRO MERCANTIL DE MADRID - TOMO 26097
FOLIO 195 - SECCIÓN B - Hoja M-452031

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	16/136





* 4,5 m para líneas de 220 kV.

Si el ferrocarril no estuviese electrificado, la altura entre los conductores de nuestra línea en su posición de máxima flecha vertical y las cabezas de los carriles deberá ser como mínimo:

* 8,5 m para líneas de 220 kV.

3) En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación o ferrocarriles, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado mediante el Real Decreto 3151/1968.

4) En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será de:

* 5,5 m para líneas de 220 kV.

5) La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.

Independientemente del reglamento de aplicación, los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, deberá solicitar conformidad previa a Red Eléctrica de España. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento del terreno.

Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) les recomendamos que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, minimizando así los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.

Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 54/1997 de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

Independientemente de estas indicaciones deberán tener en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

Por otra parte, la información de la presente comunicación resulta independiente de la necesaria

Pº del Conde de los Gaitanes, 177
28108 Alcobendas (Madrid)

Tel. 91 650 85 00 / 20 12
Fax 91 650 45 42 / 76 77
www.ree.es

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. C.I.F. A-85309219
REGISTRO MERCANTIL DE MADRID - TOMO 25097
FOLIO 195 - SECCIÓN 8 - Hoja M-452031

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	17/136





resolución de los procedimientos de acceso y conexión que según el RD1955/2000, deben completarse para las instalaciones de generación que vayan a conectarse a la red.

Les adjuntamos un plano en planta con la traza de las instalaciones.

Una vez que el proyecto sea definitivo en el entorno de las líneas, les solicitamos que nos envíen información suficiente (memoria y planos) para comprobar si se produce alguna afección a nuestras instalaciones y verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas anteriormente citadas, así como realizar la valoración correspondiente en caso de requerirse supervisión.

Por si fuera de su interés, les comunicamos que, tanto el número de apoyo como el código de la línea de Red Eléctrica, están indicados en una placa de color azul colocada en uno de los montantes de la línea, en una etiqueta con código de barras o directamente en una de las peanas.

Puede dirigirse para ello a la dirección de correo electrónico mantenimientolineas@ree.es.

Sin otro particular le saluda atentamente



Fdo.: Elena Nogueroles Laguna
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Esta es la infraestructura de la que, mediante tendidos aéreos, está el ámbito más cubierta, aunque ello no significa sea suficiente, sino que, relativamente, es el servicio que más implantación posee. En general, los tendidos son casi todos ellos de Distribución en Alta Tensión (220kV) y Media Tensión (15/20kV), para suministro de las industrias existentes en la Calle Berruete.

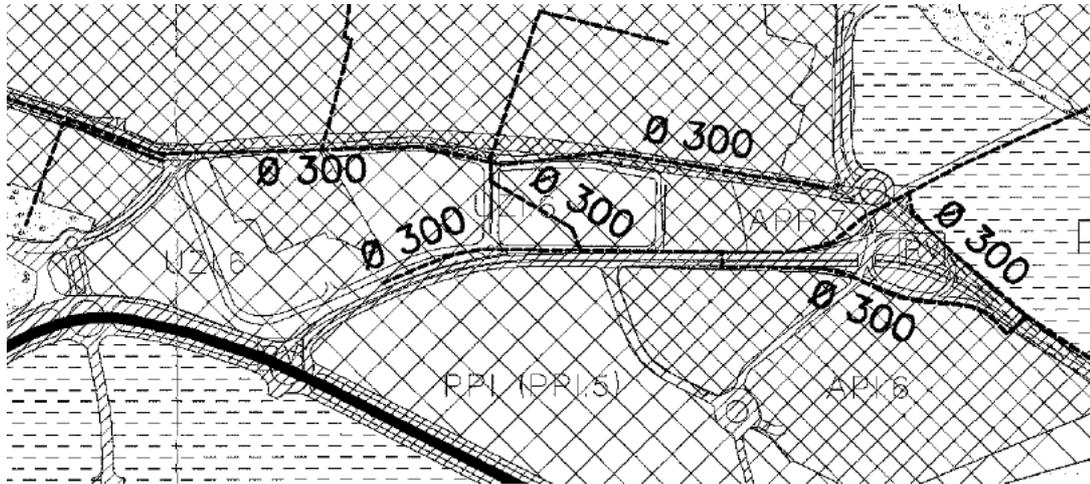
La totalidad de las líneas de AT pertenecen a Red Eléctrica y de MT pertenecen a la Compañía Iberdrola . Al sur del sector, fuera del ámbito y frente a la M-506, se localizan, al aire libre, la Subestación Fuenlabrada 3653 y el CT Alcazaba 1, desde los que se pretende dar servicio a un centro de reparto dentro de la actuación de la Olivilla.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	18/136



Red de agua potable existente

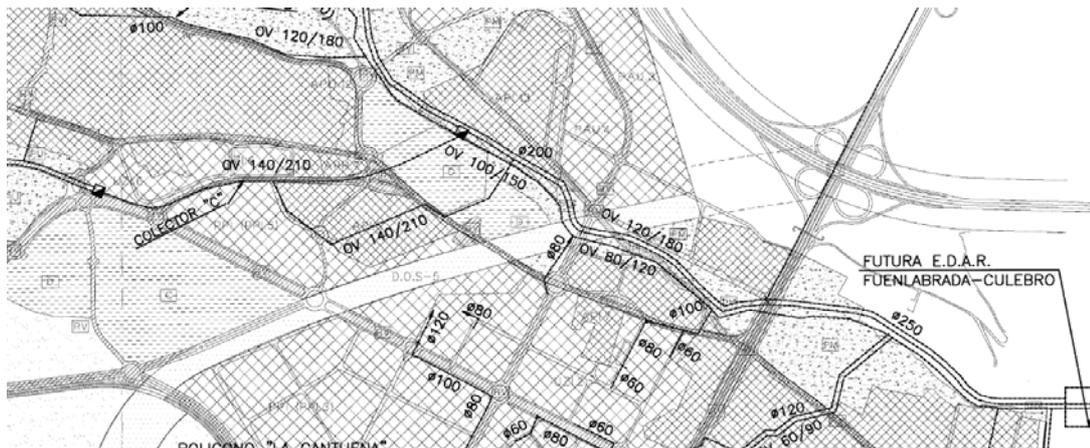
En el borde Norte del ámbito, paralelo a la Calle Constitución, discurre una arteria de fundición Ø 300 mm, que conecta con otra de Ø 300 mm junto a la M506. Ambas son propiedad del Canal de Isabel II (CYII).



Como decimos por el borde Sureste del sector existe una tubería Ø 300 mm, ligada a la de la calle Constitución por el Camino del Álamo, y que permite un suministro alternativo al margen Sur de la M-506

Redes de saneamiento existente

Por el sur del ámbito discurre el colector municipal denominado “ Colector C identificado por el Cana YII como P.64FE con pozos desde 1724 a 1733 y 1750 a 1755 y 2036 a 2038), tubular de φ 80 cm en este tramo, que recogía las aguas residuales del sur de Fuenlabrada y las transportaba al colector mancomunado del Culebro, para por último, alcanzar la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) Fuenlabrada Culebro. Este colector, tras la reciente ejecución de una nueva galería en la calle Constitución, dentro de las actuaciones contempladas en el Plan Sanea, ha quedado únicamente para dar servicio a los terrenos y parcelas comprendidos entre la calle Constitución y la M-506, entre los que se encuentra el ámbito de La Olivilla.



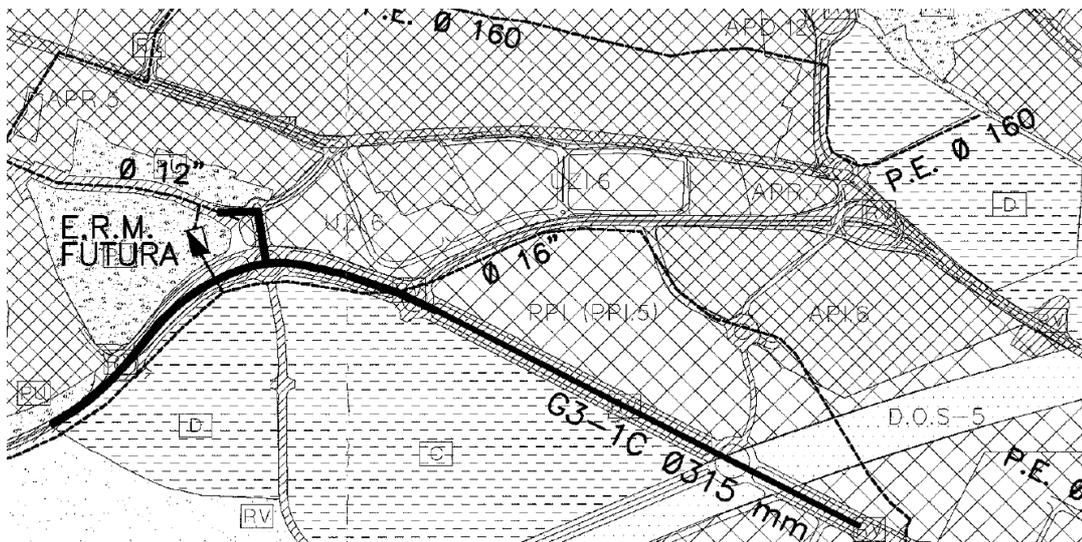
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	19/136



Red de gas natural existente

Al Oeste del ámbito y junto a la M-506 y a la tubería \varnothing 800 mm del CYII, existe una red que transporta gas, siendo la tubería de acero y de diámetro 16" y de 12" en la Calle Extremadura. La distribución en AP no puede suministrar a los futuros usuarios, por lo que han de alimentarse desde la Estación de Regulación y Medida (E.R.M.) prevista al oeste de la actuación en el actual parque del Olivar, que distribuiría el gas en régimen de MPB (Media Presión B –hasta 4 atm-).

Otra posibilidad es la conexión de este ámbito prolongando mediante un ramal de \varnothing 90 mm la tubería existente en MPB desde la Avenida de la Constitución .



Canalizaciones de comunicaciones existentes

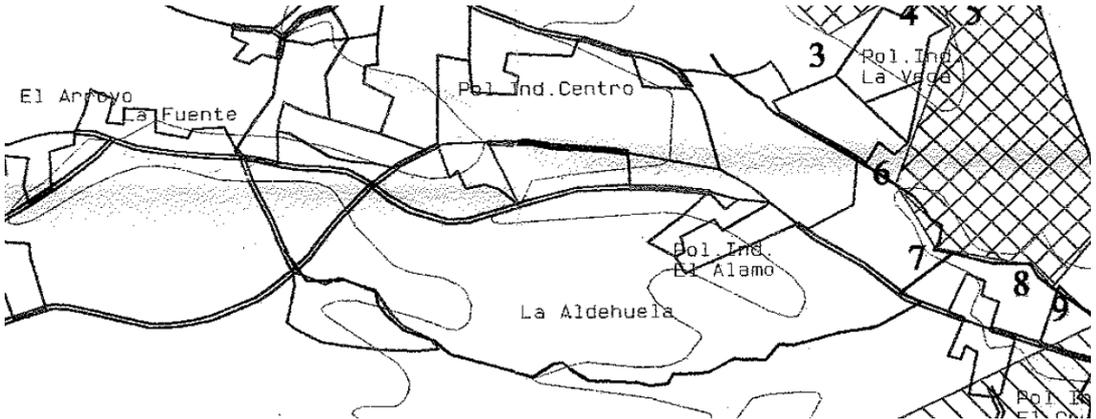
Existen, dentro del ámbito, tendidos aéreos de cables telefónicos en zonas perimetrales y enterradas que dan servicio a la Calle Berruguete, pero de poca capacidad para ser capaz de atender la nueva demanda que la urbanización del sector generará. Estos tendidos dependen de la empresa Telefónica Movistar.

1.4 Estudio del patrimonio histórico-cultural, en su caso.

No existe ningún elemento que forme parte del patrimonio histórico-cultural del municipio, y se encuentra fuera de las áreas de protección arqueológica A, B ó C.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	20/136





Además, el informe adjunto emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural dice que no hay elementos del catálogo del patrimonio histórico en el ámbito.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	21/136





Comunidad de Madrid

CASA CONSISTORIA B-23
ENTRADA
13/02/2023 10:48

Subdirección General de Patrimonio Histórico
Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE

EXPEDIENTE: INF/0026/2023 **Nº REG.:** 09/180105.9/23
TIPO: CONSULTA
ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL CATÁLOGO GEOGRÁFICO DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL UZI-6 LA OLIVILLA
MUNICIPIO: FUENLABRADA
INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

En relación con el escrito recibido con fecha 07-02-2023, en el Área de Protección, de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, por el cual, a efectos de lo señalado en el artículo 15.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, **se solicita:**

- **"consulta previa para determinar los bienes del patrimonio histórico que pudieran verse afectados en el ámbito del Plan Parcial La Olivilla, y específicamente aquellos que estén recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid".**

Se adjunta plano del ámbito del Plan Parcial, en el que se comprueba que no hay ningún bien recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, ni hay constancia de la existencia de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que, en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos en el ámbito del Plan Parcial, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En Madrid, a la fecha de la firma
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN
Firmado digitalmente por: BAQUEDANO BELTRÁN MARÍA ISABEL
Fecha: 2023.02.09 19:03

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Vº Bº
**EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PATRIMONIO HISTÓRICO**
Firmado digitalmente por: GARCÍA GÓMEZ LUCAS
Fecha: 2023.02.16 13:58

Fdo.: Lucas García Guirao

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7BYD42EO7J7VD7UYVCZTUMU	Fecha	13/02/2023 10:48:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7BYD42EO7J7VD7UYVCZTUMU	Página	1/1



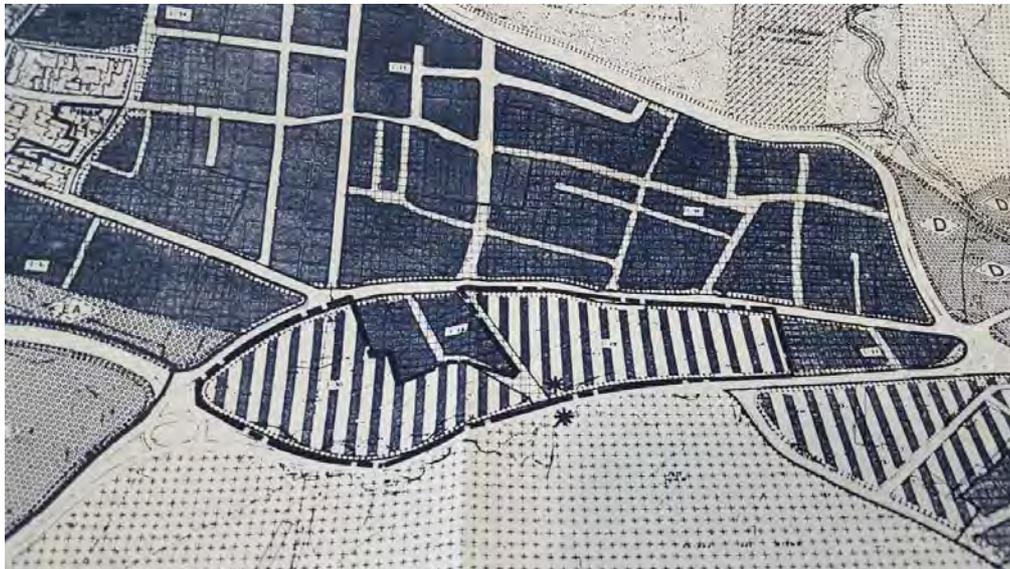
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	22/136



1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE ANTECEDENTES

El Plan General de 1987 delimitó el ámbito del Plan Parcial "La Olivilla "

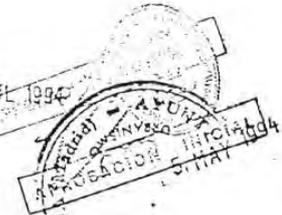
El Plan Parcial de Ordenación Urbana "La Olivilla", fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 18 de mayo de 1995, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 2 de junio de 1995, con una superficie de 12,32 Ha.



Los datos básicos del Plan Parcial son:

PLAN PARCIAL LA OLIVILLA	
RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS	
SUPERFICIE TOTAL	123.160 m ²
SUPERFICIE VIARIO (Incluidas zonas aparcamiento)....	29.856 m ²
SUPERFICIE LUCRATIVA (Incluida comercial).....	67.856 m ²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS.....	5.050 m ²
SUPERFICIE ZONAS VERDES.....	13.868 m ²
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.....	6.530 m ²

26 JUL 1995



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	23/136



RESUMEN DE USOS LUCRATIVOS

USO	SUPERFICIE	CONSTRUIDO
Ind. Aislada	29.468 m ²	17.680 m ²
Ind. Pareada	32.388 m ²	22.670 m ²
Terciario	4.600 m ²	6.900 m ²
Comercial	1.400 m ²	1.750 m ²
TOTAL.....	67.856 m²	49.000 m²



El Plan General de 1999 incluye este sector como UZI-6 (Suelo Urbanizable Incorporado) asumiendo el contenido del Plan Parcial aprobado. Se adjuntan las fichas del PGOU 1999 (**Como anexo nº1**)

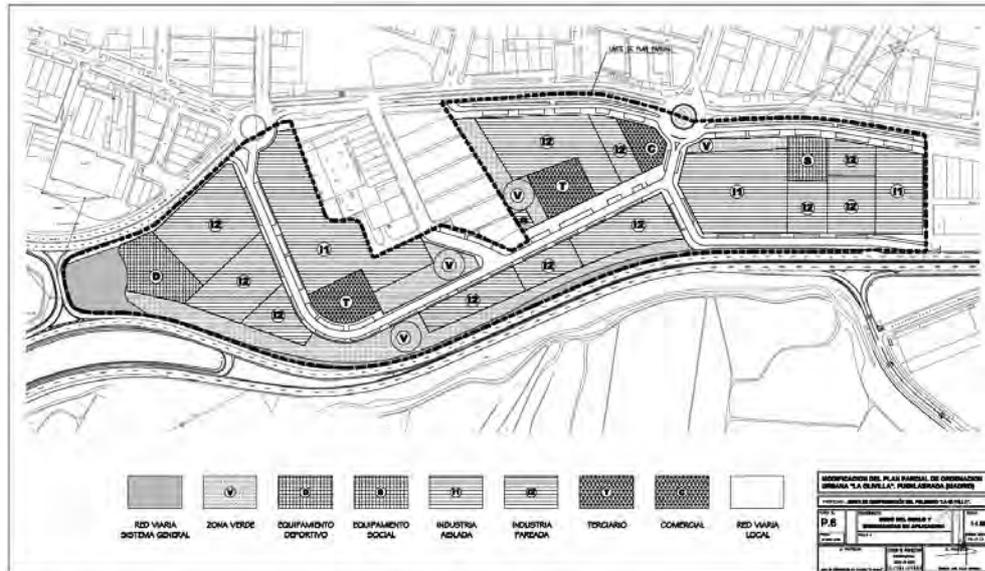
El Plan Parcial mencionado fijó como sistema de actuación el de expropiación y fue posteriormente sustituido por el de compensación, a instancia de los propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, aprobándose dicha sustitución con carácter inicial mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en fecha 3 de noviembre de 2000, recayendo la aprobación definitiva en fecha 1 de febrero de 2002 y la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de noviembre de 2002.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 3 de noviembre de 2000, se aprobaron inicialmente los estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de "La Olivilla", recayendo la aprobación definitiva en fecha 1 de febrero de 2002, siendo la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de noviembre de 2002. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se protocolizó el 3 de julio de 2003 ante el Notario de Fuenlabrada D. José Ordóñez Cuadros, con el nº 2048 de su protocolo.

En octubre de 2008 la Junta redacta la Modificación Puntual del Plan Parcial mediante el documento urbanístico realizado por D. Mariano José Alejo Serrano, arquitecto colegiado nº 7.706 del C.O.A.M., con N.I.F. 50.302.342-P y domicilio fiscal en Las Rozas de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	24/136





El ámbito de actuación de la Junta de Compensación coincide con la superficie total del Polígono "La Olivilla".

Esa modificación que únicamente fue aprobada inicialmente (Junta de Gobierno Local de 31 de octubre de 2008), se realizó para adaptar el mencionado Plan Parcial de Ordenación Urbana a la Normativa y a la situación demandada en 2008 teniendo en cuenta que el Plan Parcial se redactó en 1993 y que en esos 15 años la normativa de aplicación había cambiado.

A grandes rasgos los cambios más importantes fueron el sistema de actuación, que pasó a ser de expropiación a compensación, el trazado de los viales y las ordenanzas de aplicación, no variando la superficie, el ámbito de actuación y la edificabilidad total; teniendo los mismos objetivos del Plan original.

A partir del documento aprobado inicialmente se redacta en diciembre de 2008 como documento de gestión el Proyecto de Compensación de la Olivilla que queda paralizado, sin iniciar su tramitación, por no aprobarse definitivamente la modificación 2008 entre otras circunstancias al no resolverse las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid a la Modificación del Plan Parcial.

Como principales observaciones constaban; la inexistencia de una zona de dominio público y una zona de protección, así como el incumplimiento de la normativa de carreteras en cuanto a la creación de nuevos accesos. Se adjunta el citado informe como **anexo II**

El Plan General vigente propone una modificación en el trazado de la salida/entrada desde la calle Extremadura hacia la autovía M-506, afectando al extremo Oeste de los terrenos objeto del Plan Parcial tal y como se ve en el plano "plano 1 hoja35 PLAN GENERAL VIGENTE. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN",

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	25/136



Ver plano I-7.1 e I.7.2. Sobre estos terrenos como se explica en la memoria de ordenación, se adapta una solución de enlace que figura definida en el plano O-2.

Según se ve en las fichas del P.G vigente correspondientes al UZI-6 (Ver anexo 1), no se modifica lo especificado en el Plan Parcial respecto a la situación, el límite del sector, ni la superficie del ámbito de actuación (123.160,00 m2).

Si bien la superficie total del sector reflejada en los documentos de planeamiento (Plan General y Plan Parcial) es de 123.160 m²; debido al tiempo transcurrido, a las alteraciones realizadas para la ampliación con un tercer carril en la M-506 y a los ajustes del límite sobre la calle Extremadura y Calle de la Constitución así como del límite con el polígono de la calle Berruguete para adaptarlo a la línea del planeamiento vigente; por parte de los Servicios Técnicos municipales se ha visto necesario y conveniente comprobar sobre la cartografía actualizada disponible, la superficie real del ámbito delimitado por el Plan General, verificando que la superficie del sector asciende a 116.983 m², incluyendo la franja ocupada por la ampliación de la carretera M-506 a un tercer carril y su banda de dominio público (3,00 metros desde el borde exterior de la explanación).

1.5.1 Delimitación del Sector



Datos de la Delimitación

Ver plano I-2 de delimitación del Sector en los planos de Información.

área 116.983,32m²

perímetro 2.248.64m

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	26/136



1.6 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad de los terrenos que consta en la Modificación Puntual de 2008 (no aprobada definitivamente), aunque no se corresponde con las superficies de los suelos descritas en el acto de constitución de la Junta de Compensación, se desglosaba según el siguiente cuadro, y ha servido para la elaboración de este documento.

FINCAS EXISTENTES				
PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	POLIGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE
THETAN S.L., TESON S.L., INMOFER S.L. y DISCO OCIO 2000 S.L. (Hermanos Reyes)	22.713	14	112	5.589,00 m2
ZERMATT S.L.	13.414	14	25-26	13.186,00 m2
	17.742	14	27	7.836,00 m2
Victoria y Valentín Pérez Naranjo	23.184	14	33	6.599,00 m2
	14.828	14	36	7.216,00 m2
PROPEVA S.L. y AGUA GAR 2004 S.L.	21.352	14	30	4.245,00 m2
Pedro, Jesús y Antonio Ocaña González	21.530	14	37	5.861,00 m2
Aquilino Narciso Díez Rodríguez y esposa Caya Estrella Villa Delgado,	N.F.	13	1	1.600,00 m2
Ramiro Eduardo Díez Villa	6.364	13	2	5.922,00 m2
CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS NIAGARA S.L.	8.604	14	32	8.792,00 m2
	17.404	14	21	4.991,00 m2
MARCEGE S.A.	10.090	14	23-24	9.271,00 m2
INMOBILIARIA PALMISOL S.L.	18.543	14	19-20	3.390,00 m2
Jesús Sevilla García e hijos Jesús, Jose Ignacio, Javier y Begoña Sevilla García Rivera	11.258	14	35	8.372,00 m2
Julián Pérez Escolar y Santiago y M ^ª Luisa Ríos Pérez	529	14	34	3.424,00 m2
Pedro Moya Valera, Pedro Espadas Ortiz y Narciso Espadas Ortiz	7.612	13	3	8.862,00 m2
LABEL ART S.L. y Luis Gutiérrez Aguila y esposa M ^ª del Pilar Cuaresma Magán	10.161	patio c/ Berruguete		558,00 m2
	N.F.	14	108	2.000,00 m2
	N.F.	14	136	150,00 m2
	N.F.	14	137	300,00 m2
	N.F.	Camino del Alamo		3.750,00 m2
	N.F.	Calle Constitución		2.411,00 m2
	N.F.	Calle Berruguete		1.276,00 m2
	N.F.	M-506		5.224,00 m2
AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA	N.F.	N.F.		2.335,00 m2
TOTAL				123.160,00 m2

Las parcelas se identifican con la numeración catastral antigua, pertenecientes todas ellas a los polígonos 13 y 14 del catastro, pues en la actualidad tanto la geometría de la parcelación catastral como su denominación se encuentra cambiada: (Ver plano I-9 de Estructura de Propiedad)

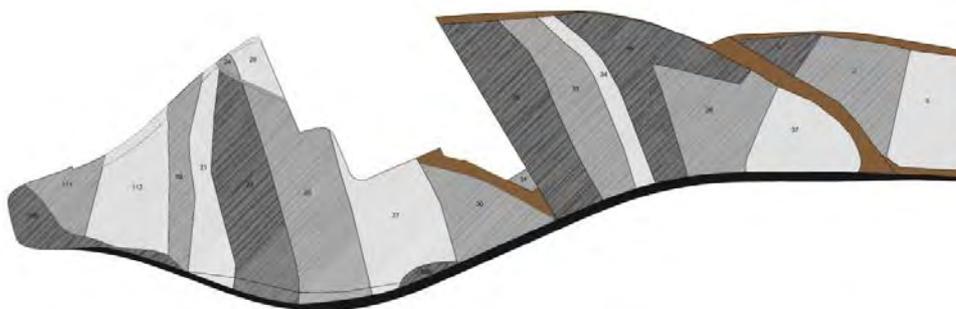
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	27/136



Sin embargo, una vez comprobada la superficie real del ámbito del sector con 6.177 m² menos de la reflejada por el planeamiento vigente (123.160 – 116.983), por parte del Ayuntamiento se ha considerado asimismo conveniente revisar y comprobar el desglose de superficies que figuran de su propiedad (17.446 m²) en el cuadro de fincas existentes del documento de Modificación Puntual de 2008, entendiéndose que se debe distinguir entre aquellas que forman parte del dominio público por ser viales ya existentes, previos al desarrollo del sector, y aquellas parcelas de carácter patrimonial susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

Así, una nueva medición sobre la cartografía actualizada superpuesta con el plano 01. PARCELACIÓN CATASTRAL 2008 donde se indican las parcelas abarcadas total o parcialmente dentro del ámbito de actuación y su identificación catastral antigua, reflejada en el plano “Estructura de la propiedad” de la Modificación Puntual de 2008, arroja los siguientes datos:

- Suelo de dominio público municipal con una superficie total de 5.113m²:
 - Camino del Álamo: 2.273 m².
 - Calle Constitución (bordes): 1.062 + 771 = 1.833 m².
 - Prolongación calle Berruete: 599 m².
 - Borde M-506: 408 m².
- Suelo patrimonial municipal formado por parte de las parcelas catastrales 108, 110, 111, 136, 137 y restos de los antiguos camino de la Fuente y Barranco del Cura consolidados junto a las anteriores como suelo bruto del Sector, con una superficie total de 5.530 m².
- Suelo de dominio público autonómico ya ejecutado en 2007-2008, con una superficie de 5.622 m², que se corresponde con la ampliación (tercer carril) de la carretera M-506, junto con la banda de dominio público (3 metros) según la legislación de Carreteras. Esta superficie formada tanto por parcelas de propietarios particulares como por suelo municipal, ha sido ocupada de forma anticipada a la gestión de los suelos por formar parte del sector UZI-6, debiendo participar por tanto del aprovechamiento del mismo.



Plano de Parcelación municipal

Por otra parte, la superficie total declarada por los propietarios privados según el cuadro anterior, asciende a 105.714 m². La imposibilidad de comprobar físicamente la superficie de todas las parcelas aportadas no sólo a la ampliación de la carretera, sino en el conjunto del Sector (los bordes físicos no existen o bien se han perdido por diversas actuaciones tanto en el interior como en sus bordes -calles Extremadura y Constitución, límite Este con el minipolígono, etc.), aconsejan utilizar para este documento

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	28/136



dichas superficies declaradas a los efectos de calcular los porcentajes de participación de cada uno, incorporando las nuevas superficies municipales corregidas.

En el siguiente cuadro se recogen los datos según lo reflejado en el cuadro anterior (a excepción de los titulares de recientes adquisiciones de las que tenemos conocimiento), con el desglose de porcentajes de participación resultantes según la superficie declarada por los particulares, en el que se ha añadido a la superficie patrimonial del Ayuntamiento, la que le correspondería (por diferencias) en la franja de la ampliación de la carretera (esto es $5.530+626 = 6.156\text{m}^2$).

Nº	PROPIETARIO	Finca registral	Polígono Catastral	Parcela Catastral	Suma SUPERFICIE APORTADA	% SOBRE LA SUPERFICIE DECLARADA
1	TESON SL - DISCO OCIO 2000 SL - INMOFER SL - REPUESTOS REYES SL	22.713	14	112	5.589	5,00%
2	ZERMATT S.A.	13.414	14	25-26	13.186	11,79%
2		17.742	14	27	7.836	7,00%
3	PÉREZ OCAÑA - MONTERO PÉREZ	23.184	14	33	6.599	5,90%
3		14.828	14	36	7.216	6,45%
4	PROPEVA SL - GARCÍA GONZÁLEZ	21.352	14	30	4.245	3,79%
5	OCAÑA GONZÁLEZ Y HEREDEROS	21.530	14	37	5.861	5,24%
6	NARCISO DÍAZ (DIEZ VILLA - CONSTRUCCIONES NIÁGARA - AISLAMIENTOS UNIFICADOS)		13	1	1.600	1,43%
7		6.364	13	2	5.922	5,29%
8		8.604	14	32	8.792	7,86%
9		17.404	14	21	4.991	4,46%
9		10.090	14	23-24	9.271	8,29%
10	INMOBILIARIA PALMISOL S.L	18.543	14	19-20	3.390	3,03%
11	SEVILLA GARCÍA	11.258	14	35	8.372	7,48%
12	PÉREZ ESCOLAR - RIOS PÉREZ	529	14	34	3.424	3,06%
13	ESPADAS ORTÍZ - MOYA VARELA	7.612	13	3	8.862	7,92%
14	ZERMATT S.A.	10.161	14	patio	558	0,50%
15	Ayuntamiento de Fuenlabrada	n.f	14	108,110,111,136,137	6.156	5,50%
TOTAL DE LA SUPERFICIE DE REPARTO					111.870	100%
0	Ayuntamiento de Fuenlabrada	n.f		Camino Álamo	2.273	
0	Ayuntamiento de Fuenlabrada	n.f		Calle Constitución	1.833	
0	Ayuntamiento de Fuenlabrada	n.f		Calle Berruguete	599	
0	Ayuntamiento de Fuenlabrada	n.f		M-506	408	
15	Ayuntamiento de Fuenlabrada				5.113	
Total general					116.983	

En el anexo 3 se recoge la relación de parcelas catastrales según las consultas descriptivas y gráficas del Catastro de 2023.

En resumen, el sector está integrado por 18 parcelas, 17 de particulares y 1 del Ayuntamiento (cuyos datos catastrales, registrales y superficiales se incluyen en el cuadro adjunto). Pertenecientes a once propietarios/as incluido el Ayuntamiento, con una superficie total de 111.870m² y 5.113m² de dominio público en total 116.983m² (el 100% del sector) que se han integrado en la Junta de Compensación. La estructura de la propiedad se ha delimitado en coherencia con el levantamiento topográfico y teniendo en cuenta el parcelario catastral actual. Ver plano I-09 de "Estructura de la Propiedad".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	29/136



CAPÍTULO 2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos

La ubicación del sector en relación con la ciudad y la clara relación establecida por las propias Normas Urbanísticas vigentes hacen que no se requieran ampliaciones o refuerzos en la infraestructuras y servicios públicos para los que la capacidad de las reservas establecidas por el documento municipal siguen siendo suficientes en la actualidad.

2.2 Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento

Se adjunta, como documento independiente, junto con el Estudio Hidrológico (Bloque II Documentación Ambiental).

2.3 Análisis de movilidad y transporte sostenibles.

- Estudio de tráfico.

La comprensión del estudio exige su lectura conjunta, por ello, aunque se efectúa contando con la ordenación propuesta, y por su extensión se incluye en documento independiente (Bloque II Documentación Ambiental).

- Conexión y autonomía del sistema de transporte público.

En los esquemas adjuntos se pone de manifiesto las conexiones del municipio con el transporte público.



Se destaca positivamente que el paso de las líneas de autobuses L1 urbana (Polígono Sevilla - Parque Miraflores) que recorre de Este a Oeste el municipio y aproxima a los peatones hasta la Estación de metro y Cercanías, y la 471 interurbana (Humanes - Fuenlabrada - Parla – Pinto), se realice Calle de la Constitución, que constituye el límite Norte del ámbito. Con los siguientes recorridos y horarios:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	30/136



1 Parque Miraflores

Horarios de salida del Polígono Sevilla (Camino Bajo de Getafe)

(Vigente de 1 de septiembre a 30 de junio)

De 5:55 a 7:12 entre 15 - 17 minutos
De 7:12 a 21:20 cada 16 minutos
A 21:40 22:10

Los servicios de 5:55 y 6:10 se realizan desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

(Vigente julio)

De 5:55 a 20:55 cada 18 minutos
A 21:12 21:30 21:55

El servicio de 5:55 se realiza desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

(Vigente agosto)

De 5:55 a 8:19 entre 18 - 20 minutos
De 8:19 a 20:55 cada 18 minutos
A 21:10 21:30 21:55

El servicio de 5:55 se realiza desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

(Vigente todo el año)

De 7:10 a 8:10 cada 20 minutos
De 8:10 a 21:07 cada 21 minutos
A 21:30 22:00

Los servicios de 7:10 y 22:00 se realizan desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

(Vigente de 1 de septiembre a 30 de junio)

De 8:10 a 9:10 cada 20 minutos
De 9:10 a 22:07 cada 21 minutos

Los servicios de 8:10 y a partir de 18:31 se realizan desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

(Vigente de 1 de julio a 31 de agosto)

De 8:10 a 9:10 cada 20 minutos
De 9:10 a 22:07 cada 21 minutos

Los servicios de 8:10 y a partir de 21:25 se realizan desde la calle Francisco Javier Sauzallo, 2.

Notas: Recorrido por centro comercial Loranca a partir de las 9:00.

1 Polígono Sevilla

Horarios de salida del Parque Miraflores

(Vigente de 1 de septiembre a 30 de junio)

A 5:50 6:20 6:35 6:51 7:05 7:20
7:35 7:46
De 7:57 a 22:05 cada 16 minutos
A 22:23 22:50

(Vigente julio)

A 5:50 6:15
De 6:35 a 21:17 cada 18 minutos
A 21:30 21:55 22:10 22:40

(Vigente agosto)

De 5:45 a 8:05 entre 15 - 25 minutos
De 8:05 a 21:17 cada 18 minutos
A 21:30 21:50 22:10 22:40

(Vigente todo el año)

A 6:50 7:20 7:50 8:10 8:30
De 8:50 a 22:09 entre 20 - 22 minutos
A 22:36

(Vigente todo el año)

A 7:50 8:20 8:50 9:10 9:30
De 9:50 a 22:48 entre 20 - 22 minutos

Notas: Recorrido por centro comercial Loranca a partir de las 9:00.

471 Pinto

Horarios de salida de Humanes de Madrid (Instituto de Humanes)

(Vigente de 1 de septiembre a 31 de julio)

5: 6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
40 10^f 09^h 00 00 18 10 02 20 12 04 22 14 06 24 15 09^h 25^h 00^h
10 20 20 26 44 36 26 46 38 30 48 40 32 50 40^h 30^h
30 40 50 52 54 56 58 55^h

(Vigente agosto)

5: 6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
40 05 20 10 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 15^h 05^h 00^h
30 45 35 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 25^h 40^h 30^h
55 50^h

(Vigente todo el año)

6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
15 10 30 10 30 10 30 10 30^h 10^h 15^h 25^h 00^h 10^h 20^h 30^h 00^h
50 50 50 50 50 40^h 50^h 35^h 45^h 55^h 35^h

(Vigente todo el año)

6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
15^h 10 30 10 30 10 30 10 30^h 10^h 15^h 25^h 00^h 10^h 20^h 30^h 00^h
50 50 50 50 50 40^h 50^h 35^h 45^h 55^h 35^h

Notas:
f Desde Fuenlabrada a polígonos.
h Desde Humanes de Madrid a Pto. Ind. Los Gallegos.
P Sin paso por Polígono Industrial Cobo Calleja.
x No se realiza en el mes de agosto.

471 Humanes de Madrid

Horarios de salida de Pinto (Calle Valdemoro)

(Vigente de 1 de septiembre a 31 de julio)

6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
05 05 10^f 13 05 23 15 07 25 17 09 01 19 11 03 20^h 25^h 00^h
38 30 21 20^h 31 49 41 33 51 43 38 27 45 37 29^h 46^h 38^h
55 47 39 57 59 53 55^h

(Vigente agosto)

5: 6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
05 20 10 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00^h 10^h 00^h
30 45 35 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 25^h 40^h 30^h
55 50^h

(Vigente todo el año)

6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30^h 10^h 20^h 00^h
50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 46^h

(Vigente todo el año)

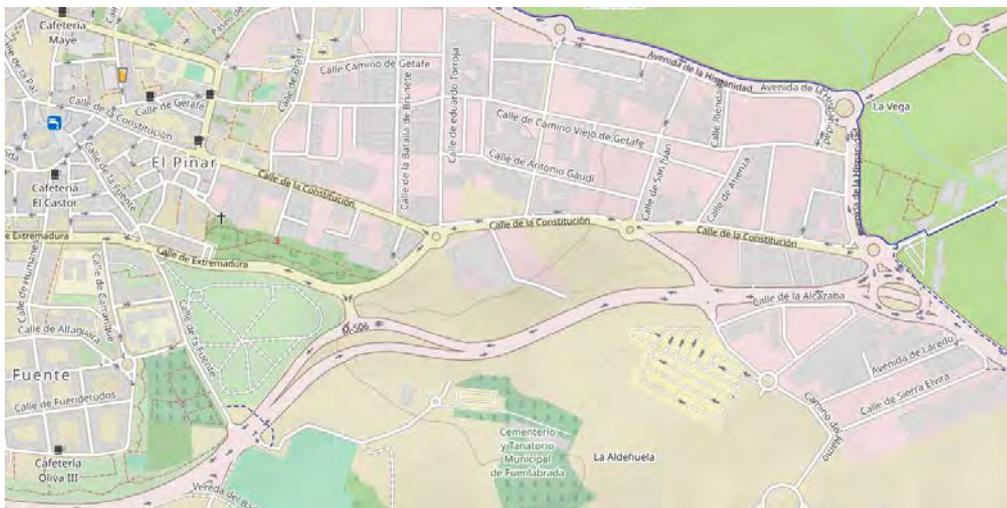
6: 7: 8: 9: 10: 11: 12: 13: 14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 22: 23:
20^h 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30 10 30^h 10^h 20^h 00^h
50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 45^h

Notas:
f Humanes de Madrid a Institutos.
h Sin paso por Polígono Industrial Cobo Calleja.
P Desde Parla a polígonos.
x No se realiza en el mes de agosto.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	31/136



El carril bici queda fuera del ámbito, pero podría crearse uno nuevo habilitando como itinerarios de tráfico no motorizado que conectarían con la red de carril bici de Fuenlabrada las zonas verdes de protección y separación con la M-506 y buscando alternativas de conexión con el existente en la Avenida de la Hispanidad.



2.4 Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos

La exigencia del artículo 48.2 e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece el contenido sustantivo de los Planes Parciales en suelo urbanizable, en el que se incluyen textualmente: los “planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos” deben entenderse referidos al nivel territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en este caso el ámbito del Sector. La garantía de una planificación correcta es que las decisiones sobre una variable y sus efectos se tomen en el nivel correspondiente a su ámbito de variabilidad, pero se da la circunstancia, de que las causas que generan las emergencias responden, en la inmensa mayoría de los casos, a variables cuyo campo de variabilidad es mucho más amplio que el sector, razón por la que la Ley 12/2015 de 9 de julio del Sistema Nacional de Protección Civil crea la figura de los Planes Territoriales de Protección Civil, que son “todos aquellos que se elaboran para hacer frente a los riesgos de emergencia que puedan presentarse en una Comunidad Autónoma” y que son aprobados por su Consejo de Gobierno.

Un Plan de Protección Civil, de acuerdo con la guía elaborada por la ASEM (Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid) es un documento/instrumento que contiene el marco orgánico y funcional establecido para hacer frente a las situaciones de grave riesgo colectivo y catástrofe extraordinaria o calamidad pública y establece las medidas a adoptar en cada una de ellas, los recursos materiales y humanos necesarios para afrontarlas y los esquemas de coordinación de todos los agentes llamados a intervenir.

En aplicación de la Ley citada, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, aprobó por acuerdo de 30 de abril de 2019, el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), que asume el papel de Plan Director, con un objetivo doble: “asegurar que los distintos planes de protección civil que se elaboren en la Comunidad de Madrid se integren funcional y operativamente ... para hacer frente de forma eficaz a las emergencias” y “establecer el marco organizativo general en el ámbito de la Comunidad de Madrid”. Para ello:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	32/136	

- Define los elementos esenciales y permanentes del proceso de planificación.
- Establece las directrices de la planificación local (municipal o supramunicipal).
- Posibilita la integración de los Planes Territoriales de ámbito inferior y señala las pautas de esa integración.
- Posibilita la fijación de objetivos globales a nivel de la Comunidad de Madrid.
- Establece los riesgos frente a los cuales se debe actuar.
- Propone estrategias de articulación de los diferentes planes.
- Determina el Programa de Implantación del Plan Territorial y el mantenimiento de su eficacia.
- Determina los programas generales de actuación y de aplicación de los medios necesarios para alcanzar los objetivos globales a corto, medio y largo plazo.

El PLATERCAM establece tres tipos de planes:

1.- Planes Territoriales que, según su ámbito territorial pueden ser Autonómico o Locales.

2.- Planes Especiales que se redactan por la Comunidad de Madrid con la finalidad de hacer frente a un riesgo concreto. Específicamente a los siguientes riesgos:

- Accidentes en el transporte de Mercancías Peligrosas por carretera o ferrocarril.
- Accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.
- Incendios forestales.
- Inundaciones.
- Movimientos sísmicos.
- Radiaciones.
- Fenómenos meteorológicos adversos.
- Accidentes de aviación civil.

3.- Planes de Autoprotección que se elaboran por los propios centros, establecimientos e instalaciones recogidas en la normativa aplicable.

El PLATERCAM establece la obligación de los municipios de elaborar el correspondiente Plan de Emergencia Territorial Municipal (PLATERMU) y fija como sus funciones:

- Identificar los riesgos que afectan al territorio municipal
- Definir la estructura y operatividad de los recursos locales para hacer frente a las emergencias que puedan producirse dentro del municipio
- Establecer los procedimientos que describan las medidas de protección a la población que hay que adoptar en caso de emergencia.
- Establecer los sistemas de integración con el PLATERCAM
- Catalogar los medios y recursos que pueden actuar en caso de emergencia.

Fuenlabrada dispone de un plan Territorial de Emergencias aprobado por el pleno el 2 de marzo de 2023, que se somete a su valoración íntegramente.

No se contempla la figura del Plan de Alarma a que se refiere la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni la definición del término “alarma”, aunque podría entenderse como sinónimo de “emergencia”, definido como “situación de riesgo colectivo sobrevenida por un evento que pone en

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	33/136



peligro inminente a personas físicas, bienes y medio ambiente y exige una gestión rápida por parte de los poderes públicos”.

Parece lógico pensar que el Plan o los Planes de Alarma de los diferentes sectores, tienen como objetivo definir, teniendo en cuenta el alcance del Plan Parcial y en función de su localización y características físicas y el uso característico (residencial, industrial, terciario etc.) en qué medida afectan a su ámbito los diferentes riesgos identificados en el PLATERCAM y cómo han sido tenidos en cuenta en la definición de su calificación pormenorizada, su estructura urbana y su tejido urbano, cuáles son las vías de acceso y evacuación y las conexiones con los centros sanitarios, asistenciales y de protección civil existentes en el municipio.

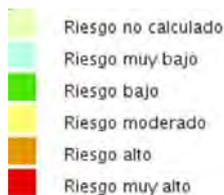
Localización del Sector.

El Sector se localiza en la margen Norte de la M-506, en el punto kilométrico 18,5 y se extiende entre dicha carretera (al Sur) y la Calle Extremadura y Constitución del suelo urbano (al Norte). Los accesos principales se realizan por estas tres vías perimetrales.

Riesgos potenciales.

El PLATERCAM, y Protección Civil, incluye un Catálogo o mapas de Riesgos Potenciales, con un inventario de riesgos de los que analiza los posibles elementos generadores de riesgo y su peligrosidad, y los elementos vulnerables de la Comunidad de Madrid, de carácter poblacional, infraestructuras y medioambientales Cruzando los resultados de esos análisis, elabora una cartografía de riesgos, diferenciando en todos los casos cinco niveles de importancia (no calculado, muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto)

Se adjuntan, a continuación, los mapas de los riesgos con nivel de importancia moderado, alto y muy alto, como puede comprobarse la mayoría corresponden a riesgos meteorológicos que no suponen problemas significativos para el uso industrial.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	34/136	



Viento



Emergencia eléctrica



Transporte por carretera



Tormenta



Sismo



Subsidencia



Sequía



Niebla



Movimiento de laderas



Incendio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	35/136





Temperaturas bajas



Temperaturas altas



Suelo expansivo



Contaminación Suelos



Contaminación del aire

Los principales riesgos no ambientales, se derivan de la presencia de la línea de alta tensión en el ámbito y de la presencia de la M-506, deberá ser tenido en cuenta tanto en el proyecto de urbanización como en el de edificación manteniendo las distancias de seguridad exigibles por normativa para protección de las personas y de las construcciones.

Planes de Autoprotección.

Para el uso productivo almacenes, el Anexo II del Real Decreto 393/2007 indica el contenido mínimo del Plan de Autoprotección. No obstante, la legislación de prevención de riesgos laborales obliga a cualquier empresa establecida a que desarrolle un plan de emergencias y evacuación específico que deberá integrarse de manera inequívoca con el plan territorial y, en su caso, en el de autoprotección que le afecte.

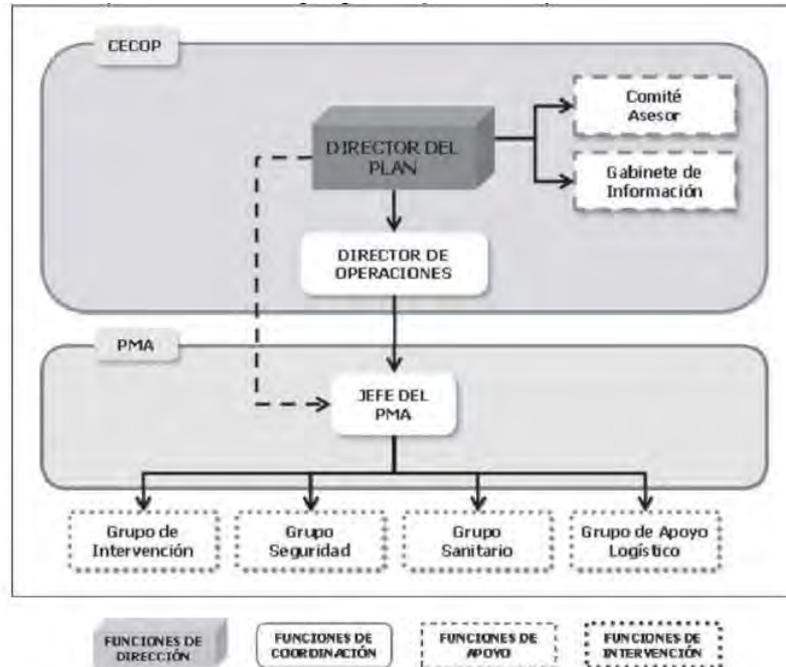
El Plan de alarma, evacuación y seguridad civil, parte de la base, ante una situación de emergencia que haga necesaria la evacuación del sector, de que las personas se encuentran en la calle, en el punto de reunión definido en el plan de emergencias de cada empresa o en el plan de autoprotección de cada edificación. Cuando la emergencia sobrepasa el ámbito del plan parcial, el CECOP asumirá las funciones de coordinación y apoyo e intervendrá con sus propios medios.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	36/136



Aplicación del plan de alarma, evacuación y protección civil (PAL).

La inexistencia de plan municipal de protección civil obliga a que la aplicación del plan de alarma y evacuación del sector, para la prestación de los apoyos correspondientes, siga directamente el contenido del PLATERCAM, cuyo organigrama es el que se incluye en su punto 4, y que se reproduce a continuación.



Organigrama Operativo del Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM)

Para incardinarse en este organigrama, el PAL de este sector establece:

- Los puntos de control, lugares en los que se situarán los agentes de seguridad encargados de distribuir y dirigir los flujos de personas una vez que han sido desalojados los edificios. Ya que los planes de autoprotección y planes de emergencia definirán la evacuación desde el interior de los edificios hasta el punto de reunión en la calle.

- Las rutas de emergencia, que son las que permiten la evacuación rápida de los heridos.

Dado que solo existen 5 salidas posibles del sector, de ellas solo tres operativas a corto plazo, y tan solo dos viales, serán las propias ambulancias las que decidan cuál de las tres salidas en principio parece menos saturadas, apoyándose en los agentes de seguridad para el recorrido.

- La Señalización vertical colocada por los agentes de seguridad durante la aplicación del plan.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	37/136



Establecimiento de la calificación de emergencia.

Cuando tenga lugar un suceso con que se estime puede dar lugar a una situación de emergencia se comunicará a la Policía Local de Fuenlabrada C. de Hungría, 5, 28943 Fuenlabrada, Madrid (teléfono 092 - 91 649 70 92), o a la sede de Protección Civil de Fuenlabrada. Calle Oasis 6, Fuenlabrada,(916 15 69 80).

Una vez declarada la situación de emergencia y, salvo que desde la dirección del PLATERCAM se decida otra cosa, el jefe de Protección Civil del Ayuntamiento de Fuenlabrada actuará como director del PAEP del Sector, y elegirá, con el asesoramiento de la policía local bajo la dirección de la DGT, las distintas rutas de emergencia en función del escenario existente.

El Plan de Alarma considera cuatro escenarios diferentes:

- Evacuación masiva: Si las características de la emergencia obligan a la evacuación masiva de la población, esta se realizaría a pie por las aceras del vial, dejando la calzada para los vehículos de emergencia
- Evacuación de heridos por carretera: El objetivo es conseguir la evacuación rápida de los heridos por carretera. Por ello, se elegirá como ruta de salida de emergencia la que minimice los tiempos de llegada al Hospital de Fuenlabrada.
- Acceso de los medios de auxilio: al igual que en el punto anterior se elegirá la ruta de acceso que minimice los tiempos de entrada.
- Evacuación de heridos y acceso de medios de auxilio: Es una combinación de las dos anteriores. La calle prevista tiene la anchura suficiente para reservar dos carriles para el acceso y otros dos para la salida el sentido de circulación que se estime más operativo.
- La colindancia del sector con zonas deportivas en el extremo Este, permitirá la implantación de campamentos de ayuda en este suelo al que podría accederse por la Calle Constitución. Asimismo, podría implantarse en la margen opuesta de la M-506.

Activación del plan

En resumen, la secuencia de actuación es la siguiente:

- El jefe del servicio de Protección Civil del Ayuntamiento, que podrá actuar coyunturalmente como Jefe Local del Mando Avanzado, detecta la posible emergencia y traslada la citada información al CECOP.
- El CECOP evalúa si es necesario declarar situación de emergencia y el PMA toma la decisión de dar la orden de evacuación, constituyendo un Puesto de Mando local, que identificará en cuál de los cuatro supuestos anteriores se encuentra la emergencia, comunicando tal hecho al centro de gestión de tráfico (CGT) de la dirección general de tráfico (DGT y al Ayuntamiento de Fuenlabrada.
- El CGT de la DGT, elegirá la mejor ruta de emergencia y lo comunicará al mando avanzado.
- El CGT formada por policía local y/o guardia civil evacuarán vehículos atrapados.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	38/136



Las direcciones y teléfonos de interés son los siguientes:

Urgencias Generales

General Urgencias Teléfono: 112

Bomberos Teléfonos: 91 690 77 77 - 91 690 77 88

Guardia Civil Teléfonos: 062 - 91 607 34 70

Policía Local Teléfonos: 092 - 91 649 70 92

Policía Nacional Teléfonos: 091 - 91 492 08 00

Protección Civil C.A.M. Teléfono: 91 580 52 80

Violencia de Género Teléfono: 016 (24 horas)

General Urgencias Teléfonos: 061 / 112

Farmacias de Guardia Teléfono: 010

Hospital Universitario de Fuenlabrada Teléfono: 91 600 60 00

Urgencias Centro de Especialidades El Arroyo C/Comunidad de Madrid, 10 Teléfono: 91 697 40 15

Intoxicaciones Teléfono: 91 562 04 20

Tiempos de evacuación

Los tiempos de evacuación vienen limitados por la ubicación de las diferentes parcelas. Debido al previsible tamaño de las mismas y a las alternativas de salida a la M-506, en dirección Fuenlabrada Centro, son muy similares y nunca superiores a diez minutos.

Al peor tiempo de evacuación del sector es necesario sumarle los tiempos de evacuación de cada edificio. En edificios de hasta 2 plantas, teniendo en cuenta tiempos de detección, alarma, retardo y evacuación, el tiempo se estima en diez minutos aproximadamente. Por lo que el tiempo total en el caso más desfavorable de evacuación del edificio más lejano al punto de evacuación y posterior evacuación desde el nivel de la calle hasta la salida del Sector a una carretera intermunicipal, el máximo tiempo estimado es 20 minutos aproximadamente.

Planes de actuación en el Sector.

Se hace referencia a continuación a los planes de actuación que desde el alcance del planeamiento se pueden sugerir para el sector.

La previsión de la vía estructurante separando la zona verde y su ajardinamiento con especies autóctonas e, incluso, con el trasplante de los ejemplares sanos existentes en la actualidad en el sector, permite asegurar la eliminación del riesgo de incendios con incidencia en las instalaciones del sector. En cualquier caso, se preverán hidrantes en la citada vía al igual que en el resto de las calles del sector (ver localización de hidrantes en el plano de la red de abastecimiento de agua incluido en documento independiente).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	39/136



La claridad del tejido urbano propuesto contribuye a la claridad de las vías de evacuación, tanto hacia la M-506, como hacia el suelo urbano. Dado el régimen de usos admisibles en el sector, la posibilidad de riesgos derivados de mercancías almacenadas es reducido. En cualquier caso, todas las instalaciones deberán contar con las medidas antincendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la configuración del tejido urbano permite aislar el eventual foco con itinerarios alternativos de acceso y evacuación.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Situación y emplazamiento. E: 1/10.000
- I-2 Delimitación del Sector. E:1/1.500
- I-3 Afecciones legislación ambiental y sectorial. E:1/1.500
- I-4 Levantamiento topográfico. E:1/1.500
- I-5 Edificación, Usos y vegetación existente. E:1/1.500
- I-6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. E:1/1.500 (del 1-3)
- I-7 Plano 1, Hojas 35 y 42 del Plan General de 1999 (del 1-2)
- I-8 Redes públicas según Plan General 1999. E: 1/1.500
- I-9 Estructura de la propiedad. E:1/1.500

Ver Contenido del Anexos de Planos o documentación gráfica

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	40/136



BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

VOLUMEN 1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

VOLUMEN 2.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (art. 31).

Se incluye como documento independiente el Documento Ambiental Estratégico.

También se incluye el Estudio de Caracterización de Suelos, Estudio Arqueológico, Estudio de tráfico y ruido.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	41/136



BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 47 a 49 LSCM y 57 a 63 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del ámbito UZI-6 La Olivilla del suelo urbanizable incorporado del PGOU de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de abril de 1999, cuyo régimen urbanístico, de acuerdo con lo dispuesto en el punto c) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Se trata de un Plan de Iniciativa Particular redactado por encargo de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Ámbito de “la Olivilla”, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid José Ordóñez Cuadros el 3 de julio de 2003.

La Comisión Gestora está integrada por los propietarios y fincas, que representan el 100%, de la superficie total del sector/unidad de actuación.

Dentro de la documentación del Plan Parcial se incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución (ver plano I-2 “Delimitación del sector”), cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 99 de la LSCM. Asimismo, conforme autoriza el artículo 101, se fija el Sistema de Actuación, estableciendo el de Compensación, según el acuerdo del pleno de 1 de febrero de 2002 de cambio del sistema de actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 104 de la LSCM, “la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación podrá ejercerse una vez establecido... con ocasión de la delimitación de la unidad, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad de ejecución”.

Teniendo en cuenta que la superficie total del sector es de 116.983 m², y que se han adherido a la misma los propietarios/as del 100% de dicha superficie de suelo, la Comisión Gestora está plenamente legitimada para la redacción y presentación del Plan Parcial (Artículo 106 de la LSCM).

1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial

La redacción de la Modificación Plan Parcial está justificada al haber transcurrido más de veintisiete años desde la aprobación del Plan Parcial original, la conveniencia de la redacción de la Modificación puntual del Plan Parcial es indiscutible, toda vez que su ámbito constituye en la actualidad un vacío que separa el suelo urbano industrial que lo rodea constituyendo una oportunidad para rematar y consolidar esta zona de la ciudad y por haberse modificado sustancialmente a lo largo de estos años la diferente legislación y normativa sectorial de aplicación.

Su posición respecto a las vías supramunicipales es inmejorable y en la actualidad existe demanda en el mercado para cubrir la oferta de suelo industrial que se deriva de su desarrollo. De hecho, como ha quedado expuesto en el Bloque I, hace más de dos décadas que se inició el proceso de desarrollo, que

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	42/136



quedó paralizado por distintas circunstancias, llegando a redactarse una Modificación del Plan Parcial en 2008 que no llegó a aprobarse definitivamente.

1.3 Marco normativo

El Plan Parcial se redacta en el marco de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Decreto 7/2015 de 30 de octubre y del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Respecto del Plan General vigente se reseña que su revisión y adaptación a la legislación urbanística se ha iniciado recientemente, si bien dada la complejidad del procedimiento de tramitación y aprobación y su dilación en el tiempo, es razonable abordar la presente Modificación por su necesidad y oportunidad sin mayores demoras.

Sin carácter exhaustivo, además afecta directamente al sector la siguiente legislación sectorial:

Medio Ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003

Carreteras.

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	43/136



- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Abastecimiento y saneamiento.

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.

- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Sanidad:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

Impacto Normativo:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.

- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas El Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

- LEY 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI-fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	44/136

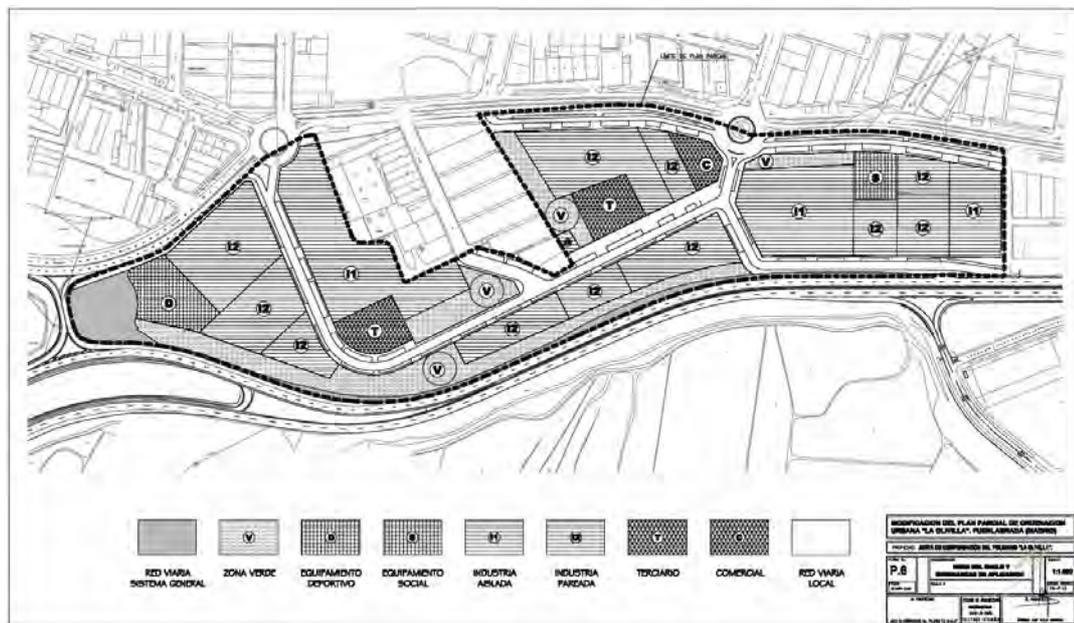


1.4 Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida

Esquema PP 1993



Esquema aprobación inicial PP 2008



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	45/136	

Esquema propuesto 2023



Reproduce el esquema del Plan Parcial anterior, que no llegó a aprobarse definitivamente, que prolonga la vía estructurante del sector en paralelo a la línea de alta tensión, respetando en su margen próximo a la M506 la zona de protección de 25m requerida en toda la longitud del ámbito.

Se reservan y concentran las cesiones para equipamientos junto a la glorieta en C/Extremadura con C/Constitución.

En el curso de la compatibilización de los requerimientos funcionales del polígono con las exigencias de los propietarios, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid, se establecieron los siguientes dos criterios, que dieron lugar a esta variante.

- 1- Situar la zona de equipamientos colindante con la vía pública existente y, en la medida de lo posible, próximas a alguna de las glorietas.
- 2- Situar la vía estructurante E-O colindante con la zona verde y diseñada de forma que englobe todo el suelo industrial.

Como ha quedado dicho, se trata de una ordenación muy sencilla, como ya aparecía en la anterior que:

- Prolonga la vía O-E proveniente del suelo urbano en el límite Este, recuperando progresivamente la zona verde que en el documento previo no separaba completamente el desarrollo del suelo con el trazado de la M-506 colindante. Esta prolongación se lleva hasta el límite del Sector, fragmentado exclusivamente por la nueva ubicación de la salida de la M-506

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	46/136



- Sitúa otra franja verde colindante con el trazado de la línea de alta tensión para facilitar y conseguir respetar cualquier afección. Deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al reglamento eléctrico correspondiente, Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968.
- Sitúa la zona de equipamientos junto a la Calle Extremadura, manteniendo también una franja de zona verde para el nuevo nudo planteado.
- Los suelos industriales con mayor posibilidad de acogida de grandes parcelas se sitúan junto a las empresas a las que pertenecen
- El tercio central, delimitado por viario, tanto al norte como al sur, permite una parcelación de menor tamaño.
- El acceso a la M-506 se produce en la misma glorieta de la calle Constitución, pero se separa unos 150 m de la incorporación anterior para intentar reducir el peligro actual de la incorporación-salida.
- Se elimina la prolongación de la calle Berruguete, realizando una vía en paralela a continuación del límite Este de las naves de esta calle.

En resumen, la estructura viaria es muy sencilla y está integrada por las dos glorietas centrales existentes en la Calle Constitución, en las que confluyen los accesos desde la M-506 y el tráfico industrial del suelo urbano situado al Norte.

1.5 Modelo y descripción de la ordenación propuesta

Como se ha dicho, el suelo de equipamientos se sitúa al Oeste, junto a la Confluencia de la C/ Extremadura y C/ Constitución. La mayor parte del suelo lucrativo se regula por una misma ordenanza industrial, que establece condiciones de materialización del aprovechamiento semejantes a la tipología contemplada como grado 2 en el PGOU con las limitaciones de porcentaje asimismo establecidas por las Modificaciones del mismo.

La ordenación propuesta puede verse en el plano O-1 "Calificación del suelo, usos y ordenanzas".

Los objetivos básicos, como se ha dicho anteriormente, son completar la zona industrial del Sureste de la ciudad, cerrando el tejido industrial que rodea y atraviesa la Olivilla, a la vez que se crean una serie de servicios de los que en la actualidad se carecen en la zona y mejoran la estética de la Ciudad industrial con un borde renovado.

En relación con la estructura viaria y accesos:

Se incorpora el diseño de un nuevo nudo de acceso planificado por el Ayuntamiento para esta zona junto a la Calle Extremadura, en aplicación del acuerdo suscrito con la Comunidad de Madrid el 1 de junio de 2000 (ver anexo 4) que da origen a la superficie calificada como red general/supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias, y que adapta la solución de enlace previsto en el Plan General (ver plano de Información I.7.1).

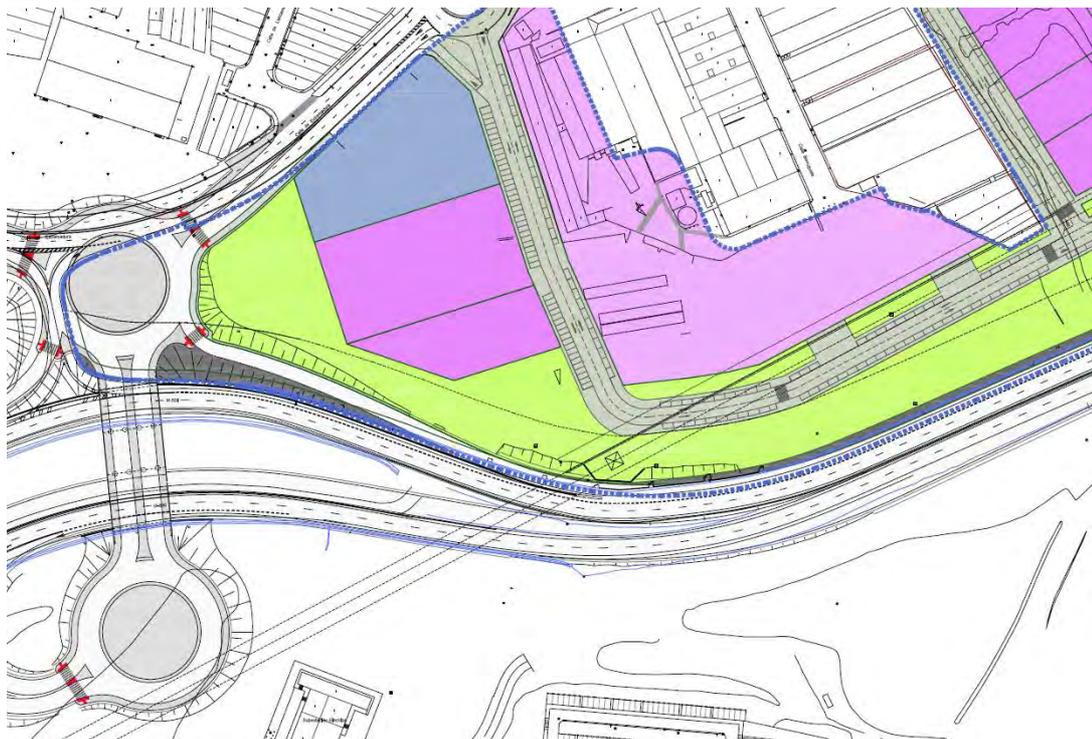
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	47/136





Solución de enlace en plano 1, hoja 35 del PGOU de Fuenlabrada (plano de información I.7.1)

Se trata de un nuevo nudo con dos glorietas a ambos márgenes de la M-506. Es la superficie de la glorieta al lado norte la que se incorpora en la ordenación del Plan Parcial, para la reserva del suelo correspondiente, en parte como red general y en parte como red supramunicipal, junto al tercer carril de la M-506, resolviendo con su ejecución los enlaces de forma más directa desde la Calle Extremadura a la carretera.



Solución de nudo viario en la M-506 previsto por el Ayuntamiento

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	48/136



Dada la forma de la zona, básicamente estrecha y encajada entre la calle Constitución y la autovía M-506, el viario básico lo conforman sendas calles paralelas y contiguas a estos viales, que se unen mediante calles transversales, creando una trama lo más ajustada posible a la topografía.

Cuenta con entrada y salida a la C/Constitución y entrada y salida directa desde la autovía M-506 sustituyendo el acceso actual por el Camino del Álamo. Se ha diseñado una vía principal que enlaza con dos glorietas existentes en la C/ Constitución, ordenando esta calle todo el polígono.

De esta vía principal parten entronques con el resto de calles previstas en el polígono. Se mantiene sin continuidad el fondo de saco de la calle Berruguete ya existente, para favorecer la demanda de la producción industrial de uno de los propietarios que tiene naves a ambos lados de la calle, pudiendo unir ambos márgenes con la parcela que se le asigne en el proceso reparcelatorio, sin fragmentar así su proceso productivo. Para paliar el efecto de corte de la calle Berruguete sobre las naves que dan frente a la misma, se genera en el lado Este de las mismas un nuevo vial que comunica de Norte a Sur la Avenida de la constitución con la calle paralela inferior.

También se proyecta una vía de servicio paralela a la C/ Constitución de trazado más reducido, integrándose con el resto de la calle, para dar servicio a las naves que tienen fachada a ésta.

- En relación con la tipología de las parcelas

Once parcelas Calificadas con Tipo I2 con superficies que oscilan entre 1.218,17m² y 10.987,25 m² con edificabilidad de 1,1m²c/m²s

Una parcela Calificada con Tipo I3 con superficie de 14.216,78 m² con edificabilidad de 0,6m²c/m²s

- En relación con las afecciones

Respetar y resolver las afecciones existentes:

- Presencia de la M-506 en su borde Sur
- Presencia del tendido de alta tensión atravesándolo de O-E
- Presencia en su interior de una zona urbana consolidada industrial en la C/Berruguete
- Salida y acceso a la M-506
- Presencia de la planificación de un nuevo nudo en el extremo Oeste.

1.6 Descripción de la Ordenación propuesta

A excepción de la zona calificada como red general / supramunicipal que enlaza la Calle Extremadura con la autovía de circunvalación y redes locales, la calificación del resto es en su totalidad de suelo industrial.

En el plano de ordenación 02 Redes Públicas se establece la calificación pomenorizada, en la que se detallan los sistemas locales de viario, equipamiento, zonas verdes y suelo edificable lucrativo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	49/136



1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial

CUADRO RESUMEN

Superficie del Sector	116.983,00	m2s	100%
Coeficiente de aprovechamiento (Aprovechamiento Unitario)	0,42	m2s/m2c	
Aprovechamiento total	49.132,86	uas	
Edificabilidad lucrativa	49.132,86	m2c	
Edificabilidad no lucrativa	6.201	m2c	
Superficie lucrativa	51.144	m2s	43,72%
Coeficiente de edificabilidad media por parcela neta	0,96068	m2c/m2s	
Redes públicas			
Redes Locales de Equipamientos			
Red local de Equipamientos (1+1+2,00% art 11 2159/1978)	4.680	m2s	4,00%
Red General de Espacios libres y Zonas verdes	26.172	m2s	22,37%
>30m	18.628	m2s	15,92%
<30m	7.544	m2s	6,45%
Comunicaciones Viarias			
Red Supramunicipal de Infraestructuras de comunicaciones (3er carril y D.P.)	10.437	m2s	8,92%
Reserva de Suelo para red Supramunicipal	5.905	m2s	5,05%
Reserva de Suelo para red General	1.616	m2s	1,38%
	2.916	m2s	2,49%
Redes Locales			
Red local de infraestructuras de Comunicaciones (red viaria)	24.550	m2s	20,99%
Nº de aparcamientos en red viaria			
Coches.	346	plazas	
Red local de servicios residuos (contenedores)	200	m2s	

1.8 Modelo de Gestión

El sistema de actuación es el de Compensación.

El PGOU de Fuenlabrada de 1999 marcaba la gestión de este ámbito mediante el sistema de expropiación. Sin embargo, a instancias de los propietarios, el Ayuntamiento aprobó definitivamente con fecha 1 de febrero de 2002 el cambio de sistema por el de Compensación, junto con los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación "La Olivilla".

Por lo tanto, deberá gestionarse el ámbito siguiendo los dictados de los arts. 104 y ss y 82 ss. y concordantes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	50/136



VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 *Uso global y usos pormenorizados*

Uso Global

Es el Industrial, Zona I del PGOU y de la Modificación puntual del PGOU del 7 de diciembre de 2015 (BOCM 2/02/2016).

Uso pormenorizado

Los usos pormenorizados son los contemplados en el Plan General y que se especifican en la regulación correspondiente al uso industrial (artículo 9.3.1 NNUU).

Artículo 9.3.1 Definición y clase

1. *Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y manipulación de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, independientemente de cuál sea su tecnología.*

En función de su naturaleza y a efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases.

a) Industria en general. Que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención, tratamiento o transformación de productos por procesos industriales o artesanales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación tratamiento, guarda o depósito de medios de producción, materias primas y productos en general, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

Dentro de esta categoría se distingue para su consideración en las condiciones de compatibilidad de usos la siguiente situación:

i) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará 10CV.

b) Talleres de automoción. Que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales. Se distinguen dos tipos:

i) Chapa y pintura

ii) Mecánica y electricidad

c) Servicios empresariales. Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software, investigación y desarrollo de sistemas informáticos o de otra naturaleza.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la categoría de Oficinas comunes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	51/136	

1.2 Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Si bien corresponde al Plan Parcial establecer la ponderación relativa entre los diferentes usos lucrativos y tipologías del sector, con referencia al uso característico, que es en nuestro caso el industrial, en el presente documento no se establecen coeficientes de homogeneización, eliminando los establecidos en el Plan Parcial original.

En esta modificación del Plan Parcial se modifican las superficies, pero se mantiene el aprovechamiento establecido, definido por el coeficiente de edificabilidad bruta sobre el sector de 0,42m²/m²s y desaparece el uso terciario industrial y el industrial adosado, dejando un único valor correspondiente al uso industrial. Se ha mantenido sin cambios el aprovechamiento total del sector en superficie equivalente del uso característico. Se adjunta cuadro comparativo:

Plan Parcial Original 1993					
USO Y TIPOLOGIA	K	Parcelas	Edificabilidad	Coef edific	m2 Equivalente U.C.
Industria Aislada	1,05	29.468 m2	17.680 m2	0,60	18.564 m2
Industria Adosada	1	32.388 m2	22.670 m2	0,70	22.670 m2
Terciario Industrial	1,15	4.600 m2	6.900 m2	1,50	7.935 m2
Comercial	1,35	1.400 m2	1.750 m2	1,25	2.363 m2
		67.856 m2	49.000 m2		51.532 m2
Nueva Modificación del Plan Parcial					
USO Y TIPOLOGIA	K	Parcelas	Edificabilidad	Coef edific	m2 Equivalente U.C.
Industria Aislada	1	36.927,43 m2	40.602,79 m2	1,10	40.603 m2
Industria Aislada	1	14.216,78 m2	8.530,07 m2	0,60	8.530 m2
		51.144 m2	49.133 m2		49.133 m2

1.3 Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

En esta modificación del Plan Parcial se suprime el uso comercial ajustándose su superficie junto al resto de superficies de cesión al mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento unificando todos en una parcela para equipamiento público y se suprimen los aprovechamientos del uso terciario, ajustándose los correspondientes al uso industrial a la máxima edificabilidad permitida por el Plan General, manteniéndose sin cambios el aprovechamiento total del sector en superficie equivalente del uso característico. Se adjunta cuadro comparativo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	52/136



Nº	PROPIETARIO	Suma SUPERFICIE DECLARADA	Coefficiente de reparto privadas	Coefficiente de reparto con Ayto	Suma Aprovechamiento	Parcela ASIGNADA (m2)	Edificabilidad m2/m2
1	TESON SL - DISCO OCIO 2000 SL - INMOFER SL - REPUESTOS REYES SL	5.589	5,29%	5,00%	2.209,20	2.008,36	1,10
2	ZERMATT SA	21.580	20,41%	19,29%	8.530,07	14.216,78	0,60
3	PÉREZ OCAÑA - MONTERO PÉREZ	13.815	13,07%	12,35%	5.460,74	4.964,31	1,10
4	PROPEVA SL - GARCÍA GONZÁLEZ	4.245	4,02%	3,79%	1.677,95	1.525,41	1,10
5	OCAÑA GONZÁLEZ Y HEREDEROS	5.861	5,54%	5,24%	2.316,72	2.106,10	1,10
6	NARCISO DÍAZ (DIEZ VILLA - CONSTRUCCIONES NIAGARA - AISLAMIENTOS UNIFICADOS)	30.576	28,92%	27,33%	12.085,97	10.987,25	1,10
7	INMOBILIARIA PALMISOL S.L	3.390	3,21%	3,03%	1.339,99	1.218,17	1,10
8	SEVILLA GARCÍA	8.372	7,92%	7,48%	3.309,25	3.008,41	1,10
9	PÉREZ ESCOLAR - RIOS PÉREZ	3.424	3,24%	3,06%	1.353,43	1.230,99	1,10
10	ESPADAS ORTIZ - MOYA VARELA	8.862	8,38%	7,92%	3.502,94	3.184,49	1,10
11	AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA	6.156		5,50%	2.433,32	2.212,11	1,10
	TOTAL	111.870	100%	100%	44.219,57	46.661,78	
12	CESION 10% aprov			10,00%	4.913,29	4.482,43	1,10
13	Ayuntamiento de Fuenlabrada DOMINIO PÚBLICO	5.113					
Total general		116.983		edificabilidad	49.132,86	51.144,21	
	Equipamientos				0,42	4.680	4,00%
	Zonas Libres verdes de uso y dominio publico 10%					26.172	22,37%
	Red de Viales					24.550	20,99%
	Red General/Supramunicipal Viales Zona de protección					10.437	8,92%
	TOTAL					116.983	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	53/136



1.4 Coeficiente de edificabilidad del Sector

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.7 c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual al aprovechamiento unitario del mismo, el coeficiente de edificabilidad del sector es igual a 0,42 m2c/m2s. La edificabilidad total es igual al aprovechamiento e igual a 49.132,86 m2c de uso industrial.

La superficie total de suelo neto edificable asciende a 51.144,21 m2s

1.5 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

El Plan Parcial recoge tres niveles de Redes: Supramunicipales, Generales y Locales.

Dentro de las Supramunicipales y Generales contempla la calificación de Infraestructuras de Redes de comunicaciones viarias definidas en el Plan General. Dentro de las Locales, califica las redes de infraestructuras de red viaria, zonas verdes y equipamientos.

Todas ellas, excepto las indicadas como reserva para las que únicamente está prevista la cesión de suelo, se cederán urbanizadas gratuitamente al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad como bienes de servicio y dominio público.

Las redes pueden verse en el plano O-2 “Redes Públicas”.- Ordenación de las Redes Públicas

- Cuantificación de las redes públicas

Las redes públicas previstas, tanto supramunicipales, generales como locales, son las siguientes:

Redes Generales Supramunicipales.

Red supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Red Viaria

Tercer carril y dominio Publico..... 5.905 m2s.

Reservas.

Para Red supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Red Viaria.....1.616m2s.

Para Red General2.916m2s.

Redes Locales.

Redes de Infraestructuras de Comunicaciones de Red Viaria.

Red local de Comunicaciones de red viaria 24.550 m2s.

Redes de equipamientos:

Red de Espacios libres y zonas verdes26.172 m2s.

Red de equipamientos4.680 m2s.

Red de Infraestructuras energéticas

No existen suelos públicos calificados como redes locales de infraestructuras energéticas.

Redes de Servicios Urbanos

Todas las redes de servicios urbanos discurren por el subsuelo de la red viaria. Los centros de transformación y de mando necesarios para el alumbrado público se sitúan en los espacios libres y zonas verdes. Los necesarios para las zonas lucrativas dentro de las parcelas privadas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	54/136



Como red ligada al reciclaje de residuos se califica unas pequeñas parcelas de reserva para Zona de Servicios de Reciclaje que suman 200 m²s incorporados en la superficie de la red viaria local, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid.

1.6 Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no establece estándares obligatorios de redes para los sectores de uso industrial.

Las cesiones mínimas de suelo, al ser un Plan Parcial aprobado con anterioridad a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, quedan reguladas por el Artículo nº 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para actuaciones que desarrollan suelo industrial, de la siguiente forma:

- Espacios libres de uso y dominio público 10%
- Equipamiento deportivo 2 %
- Equipamiento social 1 %
- Dotación comercial 1%

En el siguiente cuadro se justifica su cumplimiento y se indican las variaciones establecidas respecto del primitivo Plan Parcial:

	Mínimo normativo		Mínimo		Plan Parcial original	Modificación Plan Parcial
	%	S (2023)	%	S (INICIAL)		
Espacios libres de uso y dominio público	10%	11.698,30 m ²	10%	12.316,00 m ²	20.398,00 m ²	18.628,00 m ²
Otras zonas verdes <30m						7.544,00 m ²
Equipamiento deportivo	2%	2.339,66 m ²	2%	2.463,20 m ²	3.650,00 m ²	2.340,00 m ² (*)
Equipamiento social	1%	1.169,83 m ²	1%	1.231,60 m ²	1.400,00 m ²	1.170,00 m ² (*)
Dotación comercial	1%	1.169,83 m ²	1%	1.231,60 m ²	1.400,00 m ²	1.170,00 m ² (*)
SUMA		16.377,62 m²		17.242,40 m²	26.848,00 m²	30.852,00 m²

(*) Se unifican en una parcela como red de equipamiento social.

En todo caso, estas cesiones, en cuanto a redes locales, superan ampliamente el % establecido en la ley 9/2001 (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 36.6) para suelos residenciales y terciarios que es de 30 m²/100 m² edificables (lo que supone 14.744 m² para equipamientos y servicios, la mitad de ellos para espacios libres públicos arbolados).

No obstante, se califica la superficie de las redes locales de equipamiento social, comercial y deportivo que se agrupan en una única parcela para cumplir con los porcentajes de cesiones del Plan Parcial original, pero sin desglosar usos concretos, pudiéndose desarrollar cualquiera de los definidos dentro del equipamiento social del art.36 de la ley 9/2001, tales como educativo, cultural, sanitario.... En cuanto a las zonas verdes suponen 26.172 m²s, es el 22,37% > 10% establecido en el Reglamento de Planeamiento.

1.7 Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

La LSCM, no establece estándares obligatorios de aparcamientos ni exteriores ni interiores a las parcelas lucrativas. El PGOU en el artículo 9.3.9 establece 1 plaza por cada 100 m²c en el interior de la parcela.

En lo que respecta al aparcamiento en vía pública, el número de aparcamientos a situar en las vías públicas se ha establecido en una plaza por cada 250 m²c, para vehículos ligeros de cuatro ruedas y 1 por cada 500

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	55/136



m2c para motocicletas, lo que supone un mínimo de 196 plazas, para los primeros y 98 para las segundas (en total, el Plan Parcial reserva 346 plazas).

Dada la situación y las características de las zonas verdes, no se prevén aparcamientos en las mismas.

1.8 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

La LSCM, no establece estándares obligatorios de viviendas públicas en uso industrial.

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria

Como se ha dicho, la estructura viaria está integrada por:

Una vía estructurante N-S que comunica la M-506 y la Calle de la Constitución con la Calle San Juan, y de acceso específico al sector desde la M-506

Una vía de servicio paralela a la Calle Constitución en la parte central del ámbito.

Cuatro calles locales: la que da continuidad a la calle que separa las parcelas industriales del suelo urbano de la calle Privada al Este. Otra en el borde inferior sur con la zona de protección de carreteras como continuación de la anterior. De comunicación entre la Glorieta de la calle Extremadura-Constitución al oeste y que doblando circula paralela a la línea de alta tensión hasta el acceso de la M506. Por último, una cuarta paralela a la Calle Berruguete existente y que conecta interiormente el sector en sentido N-S eliminando la prolongación prevista inicialmente en la Calle Berruguete

Ver Plano O-3 “Viario, alineaciones y rasantes”.

- Alineaciones y rasantes

En el plano O-3 “Viario, alineaciones y rasantes” se representan las alineaciones y rasantes, estas últimas buscando suavizar las pendientes interiores de las parcelas para aumentar su funcionalidad.

- Secciones tipo

Las secciones transversales se representan en el plano O-4 “Viario, secciones tipo” y son las siguientes:

A: Sección del tramo N-S situado al oeste y que parte de la Glorieta en C/Extremadura-Constitución.

B: Sección del tramo Sur paralelo a la línea de alta tensión sin zona verde de protección

C: Sección del tramo Sur paralelo a la línea de alta tensión con zona verde de protección

D: Sección de la vía local Norte-Sur paralelo a Calle Berruguete.

E: Sección del vial de acceso al sector desde la M506.

G: Sección paralela al este con calle Privada.

H: Sección de la calle de servicio.

Las secciones del terreno se representan en el plano O-5 “Secciones del terreno”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	56/136



2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

Su descripción detallada figurará en el Proyecto de Urbanización.

Red viaria

Se representa en el plano O-3, los datos superficiales son los siguientes:

-	Red de Viales	24.550 m2s
-	Tercer carril de M-506 zona de dominio público	5.905 m2s
-	Reserva de Suelo para red Supramunicipal	1.616 m2s
-	Reserva de Suelo para red General	2.916 m2s

Red de saneamiento (Plano IF02)

Tomando como base el colector de saneamiento existente en el límite Sur a lo largo de la Circunvalación, se cuenta con capacidad sobrada para acoger el incremento del caudal que la organización del polígono supone, proyectándose una red interior al polígono siguiendo el trazado del viario propuesto.

Dada la topografía existente y las rasantes previstas en el Plan Parcial, que suponen una superficie con bastante pendiente hacia el Sur, por donde discurre el colector principal, el desagüe puede perfectamente realizarse por gravedad con pendientes adecuadas.

La red será separativa, como es norma general en todos los nuevos desarrollos de la ciudad y como parece adecuada dados los usos industriales no contaminantes previstos en el Sector. Será doble en las calles que lo precisen por el tipo de instalación que vaya a realizarse, contará con tramos rectos y pozos de registro en todos los quiebros y acometidas, así como cada 40-50 m. aproximadamente.

Debería ir dotada de sumideros imbornales colocados con una frecuencia que suponga una superficie de recogida por unidad no superior a los 600 m², y con una separación máxima entre ellos de 50 m.

Irán además dotada de las cámaras de descarga y demás elementos complementarios que se requieran de acuerdo con los criterios técnicos establecidos en la normativa vigente; en especial la de la Comunidad de Madrid referente a vertidos industriales.

Por el dimensionamiento de la red, así como por el trazado que se propone (dar servicio a todas las parcelas edificables y a todos los espacios de uso público) y las pendientes resultantes, queda garantizado un correcto servicio de alcantarillado y saneamiento. Los diámetros de la red interior previstos, será básicamente de 40 cm., si bien en el extremo de los ramales y en puntos de caudal mínimo, podrán disponerse tuberías de 30 cm., así como en los finales de recorridos se utilizarán secciones de 60 cm.

Red de distribución de agua (Plano IF01)

Partiendo de los ramales de 300 mm que discurren por el límite Norte y Sur de la actuación, se proyecta una red de servicio interior al polígono en forma de circuitos cerrados o anillos, que garantizan un correcto abastecimiento alternativo, en caso de posibles cortes por arreglo de averías puntuales, reduciendo al mínimo la zona afectada.

Con este criterio se plantea un esquema malla, a base de conductos de diámetro 200 mm., que dan servicio a todas las parcelas cualquiera que sea su posible partición como consecuencia de la distribución que resultara de los solares entre los distintos adjudicatarios.

Estos conductos van generalmente por las aceras de la red viaria, o cruzando espacios libres de uso público, siguiendo las alineaciones de las parcelas edificables.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	57/136



La red quedará dividida por válvulas de paso en todos los encuentros de diferentes sectores y ramales. Además, se colocarán desagües que permitan que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües irán perfectamente conectados a pozos de registro de la red de alcantarillado, con la correspondiente válvula de retención para evitar succiones.

Tanto por el dimensionamiento de la red como por la presión y caudal de servicio actualmente existente, queda garantizado un correcto servicio de abastecimiento.

Además, se dotará de las bocas de riego y de incendio necesarias. En particular estas últimas se colocarán preferentemente en intersecciones de calles, en lugares fácilmente accesibles por el equipo de bomberos, y a distancias máximas de 200 m. con un diámetro mínimo de 80 m. y del tipo aconsejado por el servicio municipal de bomberos.

Las bocas de riego permitirán el acoplamiento de manguera y su diámetro será de 40 mm., colocándose en calles, zonas libres de uso público y jardines con una separación aproximada de 30 m, y al tresbolillo en las calles. Irán preferentemente próximas al bordillo en aceras y a las zonas de paso en zonas verdes.

Red de telecomunicaciones (Plano IF06)

Esta red, está prevista con haces de tubos de PVC, O110 de número variable (entre 8 y 6 tubos) a determinar por el proyecto de urbanización correspondiente, dispondrá de las cámaras de registro y arquetas necesarias en encuentros, derivaciones y acometidas.

- Red de gas (Plano IF05)

Para suministro de gas, se plantea una red que, en forma ramificada, discurra de forma subterránea bajo las aceras, dando servicio a todas las parcelas edificables del polígono, partiendo de las líneas actualmente existentes.

Esta red irá con haces de tubos de polietileno de 90mm que dependerá del cálculo definitivo a realizar en el proyecto de urbanización. La red deberá atenerse a las prescripciones técnicas que establezca la compañía suministradora.

- Red de alumbrado público (Plano IF04)

Para el alumbrado público, se tendrán en cuenta las Normas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como el Reglamento de Baja Tensión y demás normativa vigente.

Habida cuenta de la incidencia del alumbrado público en el espacio urbano, deberán tenerse en cuenta los aspectos estéticos, geométricos, materiales, etc. además de los puramente técnicos.

En el esquema que se propone, se han adoptado puntos de luz, LED de 100 W (en báculos de 10 ó 12 m de altura) y de 60 W. (en columnas de = 4 m.) según se trate de calles de viario rodado o de zonas verdes.

Dadas las características del viario, con secciones de 18m y de 25 m con andén central, se colocarán las luminarias en un lateral.

El circuito electrónico de alumbrado público, será diferente del de suministro de energía a las parcelas del Plan Parcial, y totalmente independientes ambos.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	58/136



Se recomienda, para obtener el máximo ahorro energético, diseñar circuitos independientes, para que una parte se mantenga encendida durante toda la noche y otra solo durante las horas que se considere imprescindible.

Iría dotada esta red de las arquetas de registro (una junto a cada punto de luz y en todos los cambios de dirección y pasos de calzada) así como de las cimentaciones y anclajes adecuados para los báculos y demás elementos complementarios como cuadros de maniobra, protecciones, etc.

De esta forma, puede garantizarse un alumbrado público adecuado, con los niveles de iluminación necesarios, y que como mínimo pueden establecerse en:

- Viario rodado principal 20 lux
- Viario rodado secundario 15 lux
- Viario peatonal 10 lux (20 lux accesibilidad)
- Zonas Verdes..... 10 lux

Incrementándose en un 25% en los cruces de calles el nivel de iluminación respecto de la de mayor intensidad de las concurrentes.

- Red de energía eléctrica (Plano IF03)

Para suministro de energía eléctrica, se plantea una red que, en forma ramificada, discorra de forma subterránea bajo las aceras, dando servicio a todas las parcelas edificables del polígono, partiendo de las líneas actualmente existentes.

Esta red irá con haces de tubos de PVC de 110mm, en número que dependerá del cálculo definitivo a realizar en el proyecto de urbanización y que oscilará entre los 2 y los 12 tubos para distribución en Baja Tensión, con arquetas de registro en todos los quiebros y cada 30 m. aproximadamente.

Dada la capacidad del Sector prevista en el Plan Parcial y la demanda consiguiente, se calcula estimativamente, una potencia total aproximada de 6.919 KW. Se considera además necesario por Iberdrola aumentar la potencia hasta 9.119 kW ante la imposibilidad de aumentar los consumos desde la calle Berruguete.

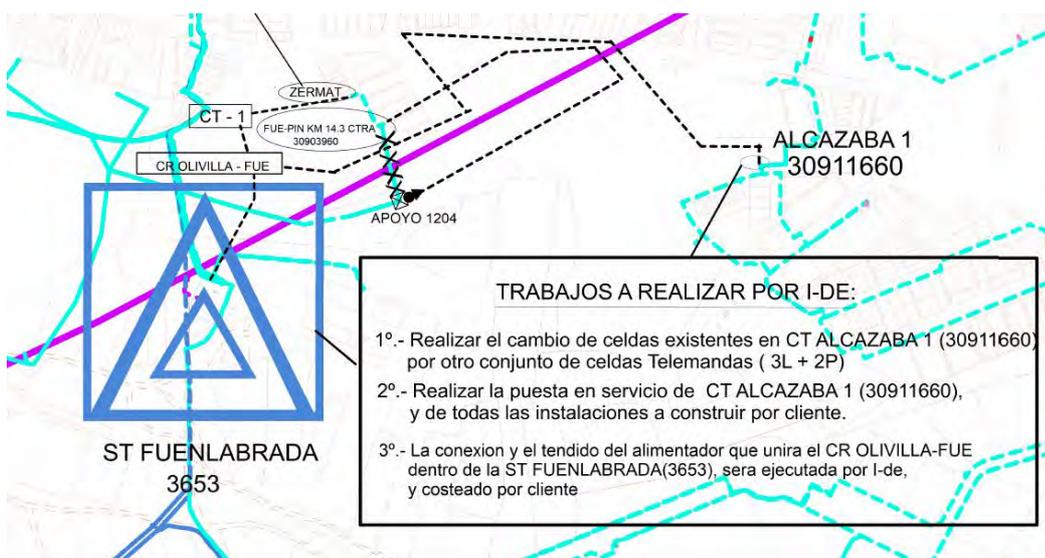
La capacidad de la red existente para la toma, (líneas de 45 Kv y de 15 Kv) se estima suficiente para satisfacer la demanda prevista en el polígono.

Se ha procedido a la apertura de expediente en Iberdrola con la siguiente previsión de cargas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	59/136

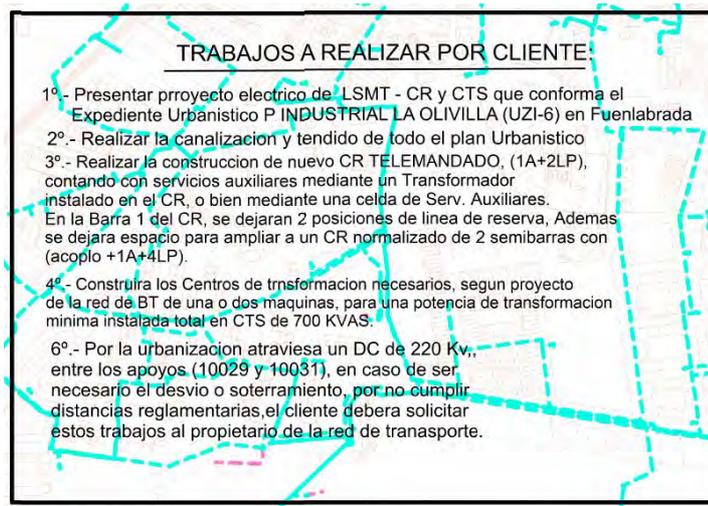


Nº	Edificabilidad (m2)	Parcela ASIGNADA (m2)	Demanda kW (125W/m2)	Reserva de plazas aparcamiento 1/100m2	Vehículos Puntos Recarga 1/40	Total W POTENCIA PARCELA
1	2.209	2.008	276	22	1	279.680
2,14	8.530	14.217	1.066	85	3	1.073.360
3	5.461	4.964	683	55	2	686.680
4	1.678	1.525	210	17	1	210.000
5	2.317	2.106	290	23	1	293.680
6,7,8,9	12.086	10.987	1.511	121	3	1.522.040
10	1.340	1.218	167	13	1	167.000
11	3.309	3.008	414	33	1	417.680
12	1.353	1.230	169	14	1	169.000
13	3.503	3.184	438	35	1	441.680
15	2.433	2.212	304	24	1	307.680
17	4.913	4.482	614	49	2	617.680
EQ. DEPORTIVO	2.340	2.340	234	23	1	237.680
COMERCIAL	2.106	1.170	263	21	1	266.680
EQ. SOCIAL	1.755	1.170	219	18	1	219.000
Z. VERDES		26.308	26	BT		26.000
VIALES		24.414	24	BT		24.000
RED SUPRAMUNICIPAL		10.437	10	BT		10.000
Consumo adicional Calle Berruguete ZERMAT	ACTUAL 700kW	PREVISIÓN AMPLIACIÓN CONSUMO	1.000	MT		1.000.000
Consumo adicional Calle Berruguete ZERFLEX	ACTUAL 4X150kW	PREVISIÓN AMPLIACIÓN CONSUMO	1.200	MT		1.200.000
TOTAL			9.119			9.169.520



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	60/136





Fuente: Pliego de Condiciones Técnicas de suministro de Iberdrola 04/2023

Fuera del ámbito y frente a la M-506, se localizan, al aire libre, la Subestación Fuenlabrada 3653 y el CT Alcazaba 1, desde los que se pretende dar servicio a un centro de reparto dentro de la actuación de la Olivilla.

Desde la citada subestación y centro de transformación se atenderán las nuevas demandas generadas por este ámbito, siendo precisas modificaciones para la nueva capacidad, puesto que su dimensionado se ha previsto con Iberdrola dejando holgura suficiente para atender al nuevo crecimiento.

De acuerdo con la normativa actual del PGOU, la modificación de los tendidos aéreos existentes deberá realizarse subterráneamente.

2.3 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

En el capítulo 5 se incluye el estudio de sostenibilidad cuya conclusión es la siguiente:

“Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a una cantidad más de diez veces superior a los posibles gastos de conservación, se considera que el desarrollo del sector es sostenible para la Hacienda municipal”.

2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

En las aceras de todas las vías existirá al menos un itinerario peatonal que cumple la legislación de accesibilidad:

- Anchura libre mínima de aceras igual o superior a 1,80 m en los itinerarios accesibles.
- No tienen escalones ni resaltes.
- La pendiente transversal no supera el 2%.
- La pendiente longitudinal máxima no supera el 6%.
- En todo su desarrollo tienen un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	61/136



- Se garantiza el mantenimiento de la accesibilidad en los puntos de cruce con itinerarios de tráfico rodado.

Se han establecido normas específicas para el cumplimiento de la accesibilidad universal tanto en la edificación como en la urbanización y tanto en las zonas públicas como privadas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	62/136



CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1 Disposiciones generales

- Normas generales de edificación

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y en el título 8 del PGOU de Fuenlabrada y la Modificación puntual nº 9 del PGOU aprobada el 07/12/2015, cuyo objeto fue regular y adaptar la ordenanza de la zona industrial a las condiciones y problemas existentes en el suelo de actividad económica.

- Normas generales de urbanización

Las obras de urbanización comprenderán las señaladas en el artículo 97 de la LSCM y cumplirán con carácter general lo dispuesto en el artículo 6.2.32 del PGOU: “La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización de Fuenlabrada y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación”, y las establecidas en la Memoria de Impacto Normativo y en el Estudio Ambiental.

3.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

La regulación de usos y aprovechamiento en las redes públicas (zonas verdes, equipamientos y red viaria) se regulan en las siguientes Ordenanzas Particulares

- Regulación de los usos de las redes públicas ZONAS VERDES.

Regula las condiciones específicas de uso del suelo de las zonas verdes del UZI-6. Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la Sección 1ª. Uso Dotacional Zona Verde, del Capítulo 9.5. Uso de Dotaciones y Servicios, del Título 9. Régimen de los Usos, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

- Regulación de los usos de las redes públicas RED VIARIA.

Regula las condiciones específicas de uso del suelo de la red viaria del UZI-6 Para sus condiciones particulares se estará a lo dispuesto en la Sección 1ª. Uso Dotacional Red Viaria, del Capítulo 9.8. Condiciones Particulares del Uso Dotacional Red Viaria, del Título 9. Régimen de los Usos, de las NNUU del PGOU de Fuenlabrada.

3.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

Todo el suelo lucrativo del sector se incluye en una única zona de uso característico productivo industrial, regulada por los Capítulos 9.3 y 10.4 del PGOU de Fuenlabrada.

- ORDENANZAS REGULADORAS

3.4 Ordenanza de la zona industrial de la Olivilla UZI-6

3.4.1. Ámbito y características

Esta zona comprende las áreas susceptibles de edificación del UZI-6, conforme a la tipología de edificación industrial en edificio aislado.

Corresponde a las áreas que en el plano O.01. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas aparecen identificadas como Industrial (**I2** ó **I3**).

Para todo lo no regulado específicamente en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las NNUU del vigente PGOU de Fuenlabrada y en especial a los Capítulos 9.3 y 10.4 del PGOUF

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	63/136



3.4.2. Uso característico

El uso característico y pormenorizado es el industrial, en cualquiera de sus categorías. (Art. 10.4.2. PGOUF)

3.4.3. Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Frente mínimo de la parcela: Quince (15) metros.
- c. Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros en toda la superficie de la parcela.

2. Estas condiciones no serán de aplicación a parcelas que se destinen a usos dotacionales de servicios infraestructurales que deban ser cedidas a las compañías suministradoras, como centros de transformación o subestaciones eléctricas.

3.4.4. Separación a linderos

La separación de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de 300 centímetros para grado dos (I2). En grado tres (I3) tanto sobre rasante como bajo rasante la edificación se retranqueará diez metros (10m) a las alineaciones exteriores a calle y 500 centímetros al resto de los linderos.

No obstante, en parcelas con superficie inferior a 3.000 metros cuadrados la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando los edificios respondan a un proyecto unitario para I2 o cuando la edificación existente sea ya medianera en el caso I3.

En los espacios libres interiores a la parcela correspondiente a las franjas de retranqueo de la edificación a los linderos existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización.

— Franja de separación a la alineación exterior: estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose, por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 metros por 2,50 metros y 3 metros de altura en parcelas a partir de 4.000m².

— Franja de separación al resto de los linderos: su finalidad será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.

Además, en cualquiera de las antedichas franjas, si exceden el retranqueo mínimo podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.

Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial. En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras, aljibes y otras infraestructuras.

3.4.5. Condiciones de ocupación del edificio

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie neta de la parcela en grado dos (I2) y sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela en grado tres (I3).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	64/136



No computará como superficie ocupada la superficie cubierta por marquesinas destinadas exclusivamente a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento proyectadas, que estarán obligatoriamente abiertas por tres (3) de sus lados.

No computará como superficie ocupada las cubriciones de parcela destinadas a usos distintos del aparcamiento siempre y cuando: sean inferiores al 10 por 100 de la superficie total de parcela, permanezcan libres de cerramiento al menos en dos de sus frentes, dispongan de una altura máxima de 6 metros, y se ajusten a lo establecido en el artículo 3.4.4 en cuanto a separación a linderos.

3.4.6. Separación entre edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

3.4.7. Edificabilidad

Se distinguen dos grados en función del coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta:

- a) Grado dos (I2): 1,1 metros cuadrados por metro cuadrado.
- b) Grado tres (I3): 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado.

En el plano O.01. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas se identifican con las siglas **I2** e **I3**.

- En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos y estén situados en planta baja o en planta bajo rasante, ni las casetas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de seis con veinticinco (6,25=2,50x2,50) metros cuadrados y 3,00 metros de altura.
- No computarán en el cálculo de la superficie edificada los almacenamientos mediante sistemas independientes de estanterías metálicas realizados conforme a lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RSCIEI)" y en la norma UNE-EN-15878:2011 (o la normativa que la sustituya), debiendo cumplir además los siguientes requisitos:

- a) La altura libre entre los distintos niveles transitables de estanterías no será inferior a 2,50 metros.
- b) El número máximo de niveles admitidos será de cuatro (4).
- c) Las estanterías en sus distintos niveles tendrán al menos uno de los paramentos que conforman el área de almacenamiento abierto al interior de la nave o establecimiento.
- d) La ocupación máxima de la estructura de almacenamiento no superará el 70 por 100 de la ocupación del establecimiento donde se instale.
- e) Cuando los distintos niveles de almacenamiento sean ocupables por personas para la manipulación de la mercancía almacenada, se cumplirán todas las condiciones establecidas en el RSCIEI y el PGOU de Fuenlabrada, en especial en lo referente a las instalaciones de protección contra incendios, recorridos de evacuación y condiciones de seguridad.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	65/136



f) No se admitirá la permanencia fija de personas en estas estructuras, ni puestos de trabajo que impliquen una estancia fija en los distintos niveles. Solo podrá almacenarse en cualquiera de sus niveles, no admitiéndose operaciones de uso específico industrial en ninguno de ellos.

g) Deberá existir una separación mínima de 50 centímetros entre la parte superior de la mercancía almacenada y la estructura del piso de cada nivel o la cubierta del edificio.

3.4.8. Altura de la edificación

La edificación tendrá una altura máxima de coronación de trece metros y cincuenta centímetros (13,50) metros medidos desde la intersección del plano de fachada con la plataforma exterior de acceso y carga y descarga.

No se establece altura máxima a cornisa.

No se establece un número máximo de plantas. No obstante, deberán respetarse los parámetros del artículo 3.4.9. Altura libre de pisos de la presente ordenanza.

Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, aparatos de climatización, etc.).

Excepcional y justificadamente el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio. Además, el incremento derivado de la autorización de alturas superiores no podrá realizarse sobre una superficie mayor del 20% de la ocupación máxima de parcela contemplada en el artículo 3.4.5.

3.4.9. Altura libre de pisos.

La altura libre de piso mínima por planta será de 3,20 metros, salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,50 metros, y para usos comerciales que será de 3 metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo). En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima será de 2,80 metros y la altura media del espacio bajo cubierta será de 3,20 metros.

3.4.10. Medidas de seguridad (Prevención de incendios y accesibilidad)

Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de Prevención de Incendios aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

La anchura de las escaleras, pasos horizontales y rampas se determinará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

3.4.11. Salientes permitidos

Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

3.4.12. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

3.4.13. Ordenación de la carga y la descarga

Cuando la superficie edificada total supere los 500 metros cuadrados se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar como mínimo un vehículo industrial ligero, con unas dimensiones mínimas de 4 metros por 7 metros. Para superficies edificadas superiores a 3.000 metros cuadrados, se dispondrán las necesarias zonas exclusivas de carga y

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	66/136



descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar, como mínimo, un vehículo industrial pesado con unas dimensiones mínimas de cuatro (4) metros por dieciséis (16) metros.

La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 3.4.4, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.

En el caso de existir una zona de carga y descarga para vehículos pesados, se dejará una dimensión mínima de dieciséis (16) metros para el estacionamiento del tráiler y otros dieciséis (16) metros frente a ella para la maniobra y el paso, o estar enfrentada directamente al acceso.

3.4.14. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de:

Una plaza por cada 150 metros cuadrados de superficie total edificada, en parcelas superiores a 1.000 metros cuadrados e inferiores o iguales a 3.000 metros cuadrados.

Cuando la superficie edificada total destinada al uso compatible de Servicios Terciarios en sus clases Comercial y Oficinas, exceda de cuatrocientos (400) metros cuadrados, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados edificados de uso de Servicios Terciarios.

Dicha dotación se podrá reducir en edificios de nueva construcción con uso y actividad definidos, en los que se documente que no resulta necesaria en función de las superficies de aquellos usos y actividades que no requieren la presencia de personas, como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, etcétera.

Los establecimientos que se destinen a talleres de automoción dispondrán de una dotación de plazas de aparcamiento en el interior del mismo o en el espacio libre de parcela edificable de al menos una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie total edificada del establecimiento.

Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento deberán disponer de las condiciones de diseño establecidas en el capítulo 9.6 del PGOUF.

3.4.15. Industria nido o Industria agrupada por distintas actividades

Se permite la realización de edificios o complejos industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes pero requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle o de un estudio de viabilidad, según el caso, que regule los criterios de ordenación conforme al artículo 10.4.17 NNUU del PGOU.

Se distinguen dos tipos:

- A) Edificio multiempresarial. Se configura como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

Requerirá la presentación de un estudio de viabilidad previo a la concesión de la licencia urbanística de obra, que se tramitará mediante expediente independiente y que incluirá:

- i) Análisis de la implantación del edificio sobre la parcela.
- ii) Afección de la actuación sobre el espacio público: accesos y circulación de vehículos.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	67/136



iii) Dotación de plazas de aparcamiento y espacios de carga y descarga de mercancías. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie total edificada.

El estudio de viabilidad deberá contener información gráfica esquemática y escrita del número de locales y de las superficies que corresponden a cada uno de ellos.

Condiciones de ordenación para el estudio de viabilidad:

- Las parcelas tendrán una superficie máxima de 8.000 metros cuadrados.
- La superficie mínima por local de actividad será de 100 metros cuadrados, incluida la parte de superficie común que le corresponda. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes no podrá superar el número entero resultante de dividir por 100 la edificabilidad máxima de la parcela.
- La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso del título 9, capítulos 9.3 y 9.4 de las Normas del Plan General, se calculará sobre la suma de la superficie edificada de cada una de las empresas, salvo la superficie mínima para el almacenaje de productos comerciales, que no podrá ser inferior a 10 metros cuadrados por cada empresa o local.
- Se dotará al edificio industrial multiempresarial de un espacio común específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos. Este espacio deberá tener una superficie equivalente en metros cuadrados al número de locales con que cuente el edificio.
- A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el edificio multiempresa deberán constituir una asociación de usuarios.

B) Minipolígono. Parcela donde se desarrollan mediante una actuación unitaria la construcción de uno o varios edificios que alojan naves de pequeño tamaño. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto del área industrial.

Condiciones de ordenación para el estudio de detalle:

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 3.000 metros cuadrados.
- La ocupación no será superior al 50 por 100 de la parcela neta.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos:
 - 5 metros.
- La superficie ocupada por las naves no podrá ser inferior a 150 metros cuadrados, ni superior a 500 metros cuadrados.
- Las naves contarán con un frente mínimo de 10 metros lineales.
- En el diseño del viario interior no se admitirán fondos de saco.
- Se dotará al minipolígono de un espacio específico, junto a sus accesos, para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- La parcela debe estar vallada en su totalidad y cerrada con puertas de acceso.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	68/136



— Se deberá presentar solicitud de licencia de obra mayor de urbanización interior independiente de la solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de los edificios.

— A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en el minipolígono deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.

3.4.16. Usos compatibles.

a) En posición parcial: la superficie edificada de los usos compatibles en su conjunto, situados en posición parcial, deberá ser inferior al 50 por 100 de la superficie total edificada, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad.

Servicios terciarios:

— Oficinas, solo de la propia empresa para la actividad que desarrolla en la nave.

— Comercial:

- Pequeño comercio alimentario al por menor, siempre que la superficie edificada total destinada al comercio no supere 50 metros cuadrados y esté asociada a la actividad industrial productiva desarrollada en el mismo edificio.

- Pequeño y medio comercio no alimentario con venta al por menor, siempre y cuando tal uso comercial esté asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.

- Comercio no alimentario con ventas al por mayor, en cualquier categoría.

— Servicios recreativos, en su categoría ii). Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, únicamente en minipolígonos, siempre que se implanten en mininaves independientes, o en edificios multiempresa.

— En edificio multiempresarial se prohíbe la instalación de talleres de automoción..

Dotacional:

— Educativo, siempre y cuando esté vinculado a la actividad de la propia empresa.

— Deportivo, solo en parcelas con una superficie superior a 40.000 metros cuadrados y vinculado a la actividad de la propia empresa.

b) En edificio exclusivo: la autorización de usos compatibles (oficinas, comercio, servicios recreativos, otros servicios terciarios y dotacional) en edificio exclusivo en las parcelas con edificación provisional existente al momento de aprobación de esta modificación del Plan Parcial, requerirá la adaptación de estos para cumplir las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y dotación de plazas de aparcamiento.

Servicios terciarios:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	69/136



- Oficinas.
- Comercial:
 - Comercio no alimentario de ventas, en cualquier categoría.
 - Servicios recreativos, en su categoría ii). Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Se permitirá cualquiera de los usos terciarios, siempre y cuando concurren, además, los siguientes requisitos:
 - Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5 de las Normas del Plan General), excepto las relativas al coeficiente de edificabilidad, que será el del grado al que pertenezca la parcela; y al tamaño y frente de parcela, que deberán ser superiores a 1.000 metros cuadrados y a 25 metros, respectivamente.
 - Se permite el uso comercial en categoría iii). Comercio grande, tipo I alimentario, siempre que la superficie de venta no exceda de 2.500 metros cuadrados, ni la superficie edificada total exceda de 3.500 metros cuadrados.

Dotacional.

En cualquiera de sus categorías. Cuando el uso compatible en edificio exclusivo sea el de dotaciones y servicios, el porcentaje de superficie edificada destinada a otros usos, será el indicado para cada clase de uso dotacional en los artículos correspondientes del capítulo 9.5.

- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos:
 - La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.
 - Las parcelas donde podrán implantarse instalaciones de suministro de combustible deberán reunir las condiciones definidas en cuanto a superficie mínima, frente mínimo y forma de la parcela.
 - Los puntos de suministro de combustible estarán separados de todos los linderos de la parcela una distancia igual o superior a 5 metros.
 - Se deberá reservar en el interior de la parcela un espacio de carga y descarga de combustible, con un tamaño suficiente para ubicar un vehículo industrial con unas dimensiones mínimas de 4 por 12 metros.
 - La parcela dispondrá en su superficie libre interior de un espacio para estacionar los vehículos en espera a razón de 4 plazas de aparcamiento en línea por cada punto de suministro de combustible.
 - Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.
 - Cuando se ubiquen en parcelas en posición parcial, se podrán implantar como máximo 4 puntos de suministro de combustible.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	70/136



- Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de actividades establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.4.17. Cumplimiento de la legislación sectorial.

Se atenderá a lo dispuesto en el Art. 10.4.19. de las NNUU del PGOU

1. En caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2. En aplicación del Decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, se adoptarán todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se superarán los valores límites aplicables y se aplicarán las medidas correctoras específicas dirigidas a la mejora de la calidad acústica.

3. Se someterán a procedimiento ambiental los proyectos y actividades que de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y con las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así lo requieran.

4. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

5. Se aplicarán las medidas precisas para el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

6. Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

7. Cualquier actuación que se realice en el dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos suscritos por técnicos competentes y visados por los colegios profesionales correspondientes, que deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras.

Las actuaciones que limiten con carreteras de competencia estatal deberán obtener informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

9. Cualquier actuación realizada en solares incluidos en zonas de afección ferroviaria deberá contar con la previa autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, conforme a la legislación sectorial vigente.

10. Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación que afecte a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y a inmuebles objeto de inscripción en el Catálogo Geográfico de Bienes

Inmuebles del Patrimonio Histórico, deberá contar con la previa autorización por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	71/136



Cualquier actuación que suponga una alteración de los Yacimientos Arqueológicos Documentados requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia del Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras, usos o actividades.»

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	72/136	

CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

- Delimitación de Unidades de Ejecución

La delimitación de la Unidad de Ejecución coincide con la delimitación del sector ya que se define una única unidad de ejecución, en la delimitación indicada en el apartado 1.1. del Bloque I (ver plano I-2).

- Regulación del Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación. Regulado por la LSCM Artículos 104 a 108 y por los artículos vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística Real decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

- Instrumentos de desarrollo

Aprobado definitivamente el Plan Parcial se tramitarán el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, para su aprobación por el Ayuntamiento.

Se admite la edificación simultánea con la urbanización, con los avales establecidos por la legislación vigente y las normas administrativas del Ayuntamiento de Fuenlabrada

4.2 Obtención y ejecución de redes públicas

Las redes públicas serán de cesión obligatoria y gratuita y se cederán libres de cargas y urbanizadas.

4.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento

Para el 10% del Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se delimita en una parcela en el propio ámbito.

CAPÍTULO 5.- SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

5.1 Memoria de sostenibilidad económica

Los resultados del estudio del desarrollo urbanístico señalan la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación pues, la proporción entre beneficios y cargas para la urbanización del ámbito son asumibles por los propietarios del suelo, los costes de mantenimiento no supondrán incremento sobre el presupuesto municipal, comportará un incremento patrimonial para el Ayuntamiento, y la Hacienda Municipal se verá beneficiada por la previsión de ingresos a recibir por los actos edificatorios formalizados sobre las parcelas y la implantación de actividades en el ámbito.

La finalidad de esta memoria viene explicitada en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana, que establece lo siguiente:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

- Contenido.

Para ello es necesario calcular los gastos e ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones.

- Ingresos.

Hay que realizar una estimación de los ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos, y agrupados en ingresos periódicos e ingresos únicos:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	73/136



- Ingresos anuales.
 - Impuesto de actividades económicas IAE.
 - Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI. Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.
 - Tasa de vados
- Ingresos no regulares (una sola vez).
 - Aumento de patrimonio.
 - Ingresos por aumento de bienes patrimoniales (10 % de cesión). Otros suelos patrimoniales no lucrativos.
 - Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO) Tasa de primera ocupación
 - Tasa le licencia de obras.
- Gastos.

Son también de dos tipos:

- Gastos no periódicos.

Gastos anuales.

- Gastos de inversión por bienes municipales incluidos en el ámbito.

Fundamentalmente los gastos de conservación de zonas verdes y espacios públicos y de red viaria, que se pueden estimar aplicando el módulo de gasto a la superficie de las nuevas redes o por número de habitantes equivalentes, aunque en este último caso el cálculo puede ser un poco sesgado dependiendo de la tipología constructiva.

- Balance Ingresos-Gastos.

Finalmente debe efectuarse un balance de ingresos y gastos. Que si no fuera positivo obligaría a modificar los parámetros del desarrollo.

5.2 Viabilidad económica y financiera

La legislación urbanística actual contempla la necesidad de incluir en todos los documentos de planeamiento y, en términos generales, de transformación urbanística, dos tipos de Memoria Económica: La Memoria de Viabilidad Económica y Financiera y la Memoria de Sostenibilidad Económica.

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) es justificar la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo dentro de la lógica del mercado, por cuanto las cargas que conlleva la transformación urbanística que se propone son inferiores a los beneficios esperables de la comercialización de los suelos lucrativos resultantes y lo son con un margen de rentabilidad razonable. Viene a ser equivalente al tradicional Estudio económico-financiero cuyo contenido incluía la valoración del costo económico de las acciones previstas, su comparación con los beneficios esperables y, en base al valor de repercusión por metro cuadrado, bien de suelo, bien de construcción, el dictamen sobre su viabilidad.

- Contenido.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	74/136



Los párrafos del punto 5 del artículo 22 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre que explicitaban el contenido del estudio de viabilidad económica, han sido anulados por el Tribunal Constitucional, por lo que tan sólo es de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica, que, en el caso de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se limita a lo explicitado para las Unidades de Ejecución (Artículo 98.2.d) que establece: “Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupante legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo”. En consecuencia, el estudio de viabilidad económica debe demostrar que los ingresos son superiores a los costos, incluidos los realojos, si existen, Para ello debe incluir:

- Identificación de los Costos de Producción con la nueva ordenación, del nuevo “trozo” de ciudad, que incluyen:
 - a) Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos arqueológicos.
 - b) Costos de descontaminación.
 - c) Costos de Urbanización interior.
 - d) Contribución económica a la urbanización de Redes Generales.
 - e) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.
 - f) Evaluación de expropiaciones, indemnizaciones y realojos.
 - g) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

En este caso, ni existen realojos o expropiaciones, ni hay contaminación del suelo, y se constituye una entidad urbanística colaboradora de urbanización.

- Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante, comparando el vigente en el mercado para el suelo urbanizado de los diferentes usos.
- Viabilidad económica y financiera.

a) Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos arqueológicos.	
a.1 Gastos del desarrollo anteriores al documento que se tramita cierre 2006	60.874,66
a.2 Plan Parcial	55.000,00
a.3 Estudios complementarios Medioambientales	29.958,79
a.4 Proyecto de Reparcelación-Compensación	22.000,00
a.5 Proyecto de Urbanización	90.000,00
a.6 Dirección de Obra.	40.000,00
a.7 Dirección ejecución de obra y Coordinación Seguridad y Salud, supervisión	40.000,00
a.8 Gastos de Gestión de la Junta de Compensación	45.000,00
a.9 Proyectos de accesos	10.000,00
Total	392.833,45 €
a) Costos de Urbanización	2.950.000,00
b) Conexiones exteriores y Redes generales no incluidas en anteproyecto de urbanización	255.000,00

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	75/136



c) Tasas de Saneamiento y Depuración y contribución al depósito de regulación del municipio	310.000,00
d) Adquisición del 10% de aprovechamiento municipal	0,00
e) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante 7,3 €/m2 de viario	178.222,20
TOTAL	(excluido IVA) 4.086.055.65€

Repercusión por ua.

El aprovechamiento total del sector es de 44.219,57 uas (se computa el 90% toda vez que el 10 % de cesión no se ha sustituido por su equivalente en metálico y no se ha contabilizado como gasto en la relación anterior.

La repercusión por UA, será por consiguiente 92,40 €/m2: y 36,53 €/m2 de suelo aportado (111.870m2).

Sostenibilidad económica.

Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio.

a)Gastos. Inversión Municipal.

a.1. Gastos de inversión en urbanización.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada es propietario del 5,50% de la superficie de suelo en el sector, por lo que existen gastos de urbanización a abonar por el Ayuntamiento que ascenderán a **224.733,06€**.

a.2. Gastos en edificación de la red pública de equipamientos incluidos en el ámbito.

La reserva de equipamientos es una reserva multifuncional y no se conoce en la actualidad el destino de la misma, aunque parece probable que sea una pista deportiva y un centro social. No es necesaria para el funcionamiento ni el mantenimiento del sector, por lo que no puede entenderse como un gasto inducido para su desarrollo.

La ejecución de las zonas verdes corresponde al Sector. Una vez recepcionadas las obras de urbanización, en la constitución de la Entidad Colaboradora de Urbanización deberá establecerse la cuota de participación en su conservación, en base a los gastos de conservación de la superficie de redes del sector.

b) Ingresos. Incremento patrimonial

El incremento del patrimonio municipal se obtiene por dos vías. Por un lado, Ayuntamiento obtiene parcelas destinadas a equipamientos, así como los suelos urbanizados destinados a viarios y zonas verdes; por otro, obtiene suelos lucrativos por cesión de aprovechamiento.

b.1 Obtención de parcelas lucrativas por cesión.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	76/136



El aprovechamiento del 10% de cesión obtiene una parcela de; 4.913,29 m2e
4.482,43 m2s
266€/m2s **1.192.326,38€**

b).2 Obtención de suelos urbanizados, de redes públicas

Superficie de viario (Red Local de comunicación de red viaria) 24.550,00 m2s
Superficie de zonas verdes (Red Local de zonas verdes) 26.172,00 m2s
Superficie de equipamientos. 4.680,00 m2s

De estos suelos sólo cabría valorar los ingresos correspondientes a la parcela de aprovechamiento en uso industrial.

c) Balance de Gastos e ingresos patrimoniales.

Ingresos	1.192.326,38 €
Gastos	-224.733,06 €
Balance	967.593,32 €

El balance es positivo, insistimos en que la edificación del suelo dotacional no se requiere para el funcionamiento del polígono y que, en consecuencia, como no puede imputarse como un gasto derivado o inducido por su desarrollo, el balance es positivo.

Ingresos y gastos corrientes municipales derivados del desarrollo.

Se efectúa a continuación el cálculo de los ingresos previsibles derivados del desarrollo del sector, diferenciando los ingresos anuales de los ingresos recibidos en una sola vez.

I- Ingresos de carácter periódico (anual)

a) Impuesto de Actividades Económicas.

a.1. Coeficientes y valores de aplicación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha considerado susceptible de constituir sujeto obligado al pago a las actividades económicas que pudieran instalarse en superficies con edificabilidad mínima de 1.300 m2c y máxima 12.086 m2c, entendiéndose que serían ocupadas por sucursales de medianas y grandes empresas

Sobre la base de lo establecido en el Decreto 2/2004 de 5 de marzo y debido a lo prolijo de la determinación de la cuantía del impuesto, teniendo en cuenta que se trata de hipótesis de futuras

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	77/136



implantaciones, se ha optado por calcular una cuota de actividad media de 400 € a cada local, con una superficie de 4.000 m2 y aplicando una cuota superficial de 0,24 €/m2 al 50% de la edificabilidad total.

El coeficiente aplicable en función del volumen medio de negocios previsibles en el municipio -desde uno a cinco millones de euros- (1,29)

Se ha descontado la cantidad correspondiente a la Comunidad de Madrid (120€).

a.2 Estimación de Ingresos por IAE.

Cuota por actividad:

$$(49.132,86 \text{ m}^2 / 4.000) * 400 * 0,5 = 2.456,64 \text{ €}$$

Cuota de superficie:

$$0,24 * 49.132,86 \text{ m}^2 * 1,29 * 0,5 = 7.605,77 \text{ €}$$

Total:

$$2.456,64 + 7.605,77 = 10.062,41 \text{ €}$$

$$\text{Deducciones y participación comunidad de Madrid } 10.062,41 * 0,70 = 7.043,69 \text{ €}$$

Ingresos totales por Impuesto de Actividades Económicas 7.043,69 €.

b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.

b.1) Coeficientes y valores de aplicación:

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. Se utiliza como base liquidable los valores de 2023.

b.2.) El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,4174 %.

Si bien en la Ordenanza Fiscal se establece que "De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se establece un tipo de gravamen diferenciado del **1,23%** para los bienes inmuebles de naturaleza urbana que superen el valor catastral ..."

Como valor catastral se considerará el del uso industrial.

Se diferenciará suelo y edificación, toda vez que, hasta tanto se construya, el IBI se calculará sin tener en cuenta el valor de la construcción.

Dado que el IBI se considerará, para este estudio, entendiendo el Plan Parcial desarrollado y, por consiguiente, reparcelado y urbanizado los valores catastrales se han obtenido por comparación tipológica con los de los sectores similares.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	78/136



Se ha distinguido suelo y construcción, entendiendo que los dos primeros años solo se ingresará el IBI del suelo sin edificar.

Para la valoración de los bienes inmuebles se diferencia el valor del suelo del de la construcción. De acuerdo con la ponencia de valores, se ha considerado como valor de repercusión 290€/m² y el valor del módulo básico de la construcción en 494 €/m². El valor a considerar a efectos de base liquidable es el resultado de multiplicar la superficie de suelo lucrativo por 0,5.

Como se ha dicho más arriba, durante los dos primeros años a partir de la recepción de la urbanización se aplica exclusivamente el valor del suelo, toda vez que se estima en ese tiempo, la media de construcción de las diferentes parcelas lucrativas. A partir del segundo año se considera también el valor de la construcción.

En consecuencia, el valor del suelo total a considerar será de:

Suelo industrial 51.144,21 m²*290 €/m²= 14.831.821.89 €, que coincide con la base liquidable

La base liquidable coincide con el valor catastral=14.831.821.89 €.

El valor de la construcción se calcula multiplicando la edificabilidad por el valor básico de la construcción (494 €/m²), por el coeficiente de gastos y beneficio (1,4) y por el coeficiente 0,5 de relación con el mercado. Supone, en consecuencia:

Uso industrial 49.132,86 m²c *494€/m²c*1,4*0,5= 16.990.142,99 €

En consecuencia, durante los dos primeros años la base liquidable será de 14.831.821,89 € y, a partir del mismo, alcanzará los 16.990.142,99 € en los años sucesivos.

No se consideran bonificaciones.

Tal como se ha dicho más arriba se aplica un tipo de gravamen del 0,4174 al 80% de la edificabilidad y un tipo del 0,6 % para a Bienes inmuebles de Naturaleza especial (20%).

c) Estimación de ingresos por IBI

En el cuadro adjunto se incluye el cálculo del IBI, tanto en el periodo previo a la construcción (que se ha estimado en dos años) como a partir de que las parcelas estén edificadas.

Periodo medio de dos años previo a la construcción, a partir de la finalización de las obras de urbanización los ingresos serían 14.831.821,89€ *1.23%= 182.431,41 €.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	79/136



Periodo posterior. $16.990.142,99 \text{ €} * 1.23\% = 208.978,76\text{€} * 0,80 + 182.431,41\text{€} = 349.614,42\text{€}$

Esta cantidad se ingresaría con la colmatación del polígono, que puede retrasarse en el tiempo, además, es probable que no se agote la edificabilidad en todos los casos, por lo que a efectos de sostenibilidad consideraremos tan solo el 80 % para el periodo posterior, es decir, 167.183,01 €.

Los ingresos por IBI, se estiman en consecuencia en **182.431,41 €** en los dos primeros años (estimación del tiempo en que el suelo permanecerá vacante) y **349.614,42 €**. a partir de dicho periodo.

		Valor del suelo (€)	Valor de la construcción (€)	Base liquidable suelo (€)	Base liquidable construcción (€)	Impuesto suelo sin edificar (€)	Impuesto suelo edificado (80%) €
Superficie de suelo lucrativo (m2s)	51.144,21	14.831.821,89		14.831.821,89		182.431,41	182.431,41
Superficie construida (m2c)	49.132,86		24.271.632,84		16.990.142,99		167.183,01
						182.431,41	349.614,42

d) Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM)

d.1 Coeficientes y valores de aplicación

Al tratarse de un polígono industrial y teniendo en cuenta que el impuesto se abona en el municipio que corresponde al domicilio de la propiedad, así como el alto número de autónomos existente en el sector del transporte, es muy difícil calcular el número de vehículos que se domiciliarán en Fuenlabrada. Se estima como hipótesis factible un porcentaje del 30% de los vehículos de los trabajadores/as, para los que se considera, a efectos de un cálculo estimativo, la media de las tarifas a aplicar, según la ordenanza del Ayuntamiento de Fuenlabrada, la correspondiente a los vehículos con caballos fiscales de 16 a 19,99, es decir, 179,22 € por vehículo/turismo de cuota media, y un 20% de los camiones con una cuota media de 196,26 € correspondiente a camiones entre 1000 y 9.999 Tm de carga.

Se estima que el número medio de puestos de trabajo será de 8 por cada 1.000 m2c de nave, con un vehículo por cada dos trabajadores/as, con lo que el número de vehículos a considerar será:

Turismos en industria $49.132,86 \text{ m}^2\text{c} / 1.000 * 0.5 = 24 \text{ vehículos}$

En el caso de los camiones se considera un estándar de uso simultáneo medio de 2 camiones por cada 4.400 m2c, lo que supone:

Camiones en industria $0,2 * 2 * 49.132,86 \text{ m}^2\text{c} / 4.400 = 5 \text{ camiones.}$

d.2 Estimación de ingresos por ICVTM.

ICVTM anual: $24 \text{ turismos} * 179.22\text{€/turismo} = 4.301,28 \text{ €.}$

$5 \text{ camiones} * 196,26 \text{ €/camión} = 981,30 \text{ €.}$

Total = 5.282,58 €

El Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica supone 5.282,58 €.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	80/136



e) Tasas de Vados.

e.1 Coeficientes y valores de aplicación.

Aplicando las determinaciones sobre las parcelas previsibles, que teniendo en cuenta que el suelo industrial son grandes parcelas, se podría estimar en una media de una por parcela, por vado, el número de vados podría alcanzar 12

Para la aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza fiscal en locales afectos a la ACTIVIDADES ECONOMICAS incluso reparación de vehículos según tipo de vía se estima en una media de 126,65€

e.2 Estimación de ingresos por Tasas de Vados.

Total tasas de Vados= 12*126,65 € = 1.519,74 €.

La Tasa de Vados supone 1.519,74 € anuales.

II. Ingresos no regulares (recibidos una sola vez).

a) Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IIVTNU 2022.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

1- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2- En las transmisiones de terrenos o en la concesión o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real en cuestión.

Dadas las características de los propietarios/as del terreno es previsible que la transmisión de la propiedad a promotores/as interesados, una vez urbanizados y sin edificar, sea muy excepcional, en ningún caso superior al 30% y, obviamente, se producirá en los cinco primeros años.

Periodo de generación. Coeficiente

Inferior a un año	0,14	10 años	0,08
1 año	0,13	11 años	0,08
2 años	0,15	12 años	0,08
3 años	0,16	13 años	0,08
4 años	0,17	14 años	0,10
5 años	0,17	15 años	0,12
6 años	0,16	16 años	0,16
7 años	0,12	17 años	0,20
8 años	0,10	18 años	0,26
9 años	0,09	19 años	0,36

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	81/136



Igual o superior a 20 años 0,45

A este respecto hay que hacer notar que los propietarios/as que más probablemente vendan el terreno lo son desde hace quince años de media por lo que se tomarán los valores de 15, 16, 17, 18 y 19 años.

Datos de superficie de suelo y edificabilidad.

51.144,21 m²s de suelo y 49.132,86 m²c de edificabilidad.

La transmisión, suponemos se efectúa en los cinco años siguientes al de recepción de la urbanización, siempre suelo sin edificar. Se distribuye un quinto del suelo transmitido cada año.

La diferencia de valor estimada es el resultado de multiplicar el valor inicial (se tomará el valor unitario actual) y se le aplicará el porcentaje anteriormente señalado para cada año. El valor catastral aplicado es 290€/m²

Suelo industrial 51.144,21m²

La cuota es del 13,80 % del incremento.

La superficie que se transmite es igual a 51.144,21m²s*0,3= 15.343,26 m²

Esta transmisión se produce durante cinco años al 20% cada año.

a.2 Estimación del ingreso por incremento de valor de los terrenos.

Año de transmisión del suelo	Superficie (m ²)	valor total (€)	incremento/base imponible	Cuota
Suelo transmitido el primer año	3.068,65	889.907,34	106.788,88	14.736,87
Suelo transmitido el segundo año	3.068,65	889.907,34	142.385,17	19.649,15
Suelo transmitido el tercer año	3.068,65	889.907,34	177.981,47	24.561,44
Suelo transmitido el cuarto año	3.068,65	889.907,34	231.375,91	31.929,88
Suelo transmitido el quinto año	3.068,65	889.907,34	320.366,64	44.210,60
Total	15.343,23	4.449.536,70	978.898,07	135.087,93

Total El impuesto sobre incremento de valor de los terrenos es de 135.087,93 €

b) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

La Ordenanza de aplicación por este concepto determina como base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra. Se utiliza el módulo establecido por el Ayuntamiento para la ejecución material de cada uno de los usos que integran las diferentes construcciones, actualizado por la Comunidad de Madrid.

El tipo de gravamen está fijado en dicha ordenanza en el 4%

Aunque el ingreso se produce en el momento de concesión de la licencia, dado que los gastos de conservación son asumidos por la Entidad urbanística de conservación no se descompone el ingreso por año.

Las superficies edificadas son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	82/136



Uso industrial nave de fabricación 100% de 49.132,86 m²c = 49.132,86 m²c

El valor del módulo medio actualizado por la Comunidad de Madrid para 2022.

Uso industrial/Nave diáfana 494= €/m²

El tipo de gravamen es el 4%

b.2 Estimación de ingresos por ICIO Suponemos que tan solo se agota el 70 % de la edificabilidad igualando la ocupación.

$(49.132,86 \text{ m}^2\text{c} * 494 \text{ €/m}^2\text{c} * 0.70) = 16.990.142,99 \text{ €}$

$16.990.142,99 \text{ €} * 0,04 = 679.605,72 \text{ €}$

El impuesto sobre Construcciones y Obras supone 679.605,72 €

c) Tasa de licencia de obras

c.1. Coeficientes y valores de aplicación

La cuota exigible se establece por la Ordenanza fiscal aplicable es del 1,11 % del coste real y efectivo de las obras, entendiéndose por tal el que se considere en el I.C.I.O.

c.2. Estimación de ingresos por Tasa de licencia de obras $16.990.142,99 \text{ €} * 1,11 = 188.590,59 \text{ €}$

Ingresos por Tasa de Licencia de obras: = 188.590,59 €

d) Tasa por primera ocupación/licencia de actividad

d.1. Coeficientes y valores de aplicación

La Ordenanza fiscal en la que se determinan tanto los elementos a considerar en esta tasa como en la de licencia de apertura, establece una cuota para las actividades en polígonos industriales que depende de la superficie construida y la categoría de la vía, suponemos de tipo 5 al tratarse de una zona industrial 2,37€/m²c.

$(49.132,86 \text{ m}^2\text{c} * 0.70) = 34.393,00\text{m}^2\text{c}$

c).2. Estimación de ingresos por tasas de actividad:

$34.393,00\text{m}^2\text{c} * 2,37\text{€/m}^2 = 81.511,41 \text{ €}$

Ingresos por tasas de actividad: 81.511,41 €

e) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto como consecuencia del desarrollo del sector.

Dada la interrelación entre todos los municipios del Área Metropolitana e, incluso de la Comunidad Autónoma, y la localización del polígono respecto al casco urbano, la población generada por la nueva actuación que se instale en el municipio es muy reducida. Se estima que la variación al alza por el nuevo desarrollo es muy poco significativa.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	83/136



Ingresos totales.

Ingresos anuales	€/año
Impuesto de Actividades Económicas	7.043,69 €.
Impuesto de Bienes Inmuebles (los dos primeros años)	182.431,41 €
Impuesto de Bienes Inmuebles (años sucesivos)	349.614,42 €
Impuesto de circulación de vehículos	5.282,58 €
Vados	1.519,74 €
Total (los dos primeros años)	196.277,42 €
Total (años sucesivos)	559.737,85 €
Ingresos no periódicos	
Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT	135.087,93 €
Imp. sobre Construcciones y Obras ICIO	679.605,72 €
Tasa de Licencia de obras	188.590,59 €
Tasa de actividad	81.511,41 €
Total Ingresos no periódicos	1.084.795,65 €

Valoración de gastos

Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria son asumidos por la Entidad de Conservación

En el caso de que se disolviera la Entidad, los gastos de conservación, aplicando un módulo de gastos de conservación por m2 de viario similar al de polígonos del entorno, que asciende a 6,30 €/m2, teniendo en cuenta que la superficie a conservar asciende a 24.414 metros cuadrados, supone un gasto anual de 153.808,20 €.

Imputaciones por concepto de Gestión Urbanística sobre Sistemas Generales de Infraestructuras.

No se consideran como partida independiente.

Balance.

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a una cantidad más de diez veces superior a los posibles gastos de conservación, incluso considerando la hipótesis de una disolución de la Entidad de Conservación, se considera que el desarrollo del sector es sostenible para la Hacienda municipal.

- Viabilidad de la Gestión

La justificación de la redacción del presente planeamiento, viene determinada por el PGOF, que delimita el sector de suelo urbanizable para su desarrollo por el sistema de compensación (iniciativa privada).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	84/136



Por tanto, se redacta el presente instrumento en aplicación y por exigencia del planeamiento general que le da soporte.

Además de lo anterior, que por sí solo es suficiente motivación para la redacción del plan parcial, cabe señalar que existe en el municipio un gran interés por implantar en el municipio zonas productivas que complementen el uso industrial que lo rodea, de forma que se active la economía local, se generen puestos de trabajo, se produzca una mezcla de usos que promueva la reducción de los desplazamientos motorizados en el municipio. Todo ello se alinea con un desarrollo urbanístico sostenible, desde el punto de vista ambiental, social y económico.

5.3 Plan de etapas

El presente Plan Parcial prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida ó abastecimiento a las generales del municipio.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

- Está ya constituida y funcionando la Junta de Compensación, como se ha manifestado anteriormente.
- Una vez aprobado este documento en Asamblea de la Junta de Compensación La Olivilla se presentará el documento de Modificación de Plan Parcial para solicitud de aprobación por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, se estima un plazo de un mes para admitir a trámite el documento y aprobarlo inicialmente mediante Acuerdo del Pleno, o bien requerir para subsanación.

Una vez se apruebe inicialmente, deberá publicarse en el BOCM, y someterse a información pública por un mínimo de 1 mes; notificarse individualmente el Acuerdo a los propietarios afectados y solicitar los informes de las Administraciones y organismos que puedan verse afectados.

El plazo estimado para aprobar definitivamente es de 6 meses desde el Acuerdo de Aprobación Inicial. Con la aprobación definitiva, si no se han producido alteraciones significativas en el documento (alegaciones, informes de organismos), podrá iniciarse la redacción simultanea de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

- Aprobado definitivamente el presente documento por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, el procedimiento del Proyecto de Reparcelación cumplirá lo señalado en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- El Proyecto de Urbanización se redactará tras la aprobación del Plan Parcial y con carácter simultáneo o posterior al Proyecto de Reparcelación, integrándose en su cuenta de liquidación provisional el reparto proporcional de los gastos de urbanización a repercutir entre los propietarios para tramitar seguidamente y de forma paralela ambos proyectos, Urbanización y Reparcelación.
- El plazo de terminación de las obras de urbanización será previsiblemente de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para realizar la recepción definitiva, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.
- Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	85/136



- Cada licencia determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

CAPÍTULO 6.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

6.1 Impacto por razón de género

Análisis de pertinencia específica de género.

A pesar de que, como se ha mencionado en el punto precedente, el documento en sí mismo afecta relativamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido, dicho plan, dentro de un todo global relacionado con la actividad laboral y su entorno.

Por otra parte, el alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida. Pero por el mero hecho de tratarse de una zona industrial, se encuentra inmerso en un sector en el que, en la actualidad existen algunas diferencias de participación entre hombres y mujeres, no sólo en la mayor proporción de los primeros en los puestos de trabajo en este sector, sino en el uso, puesto que no comparten el mismo puesto laboral, ni la misma forma de desplazarse, tema que hay que tener en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno.

En este sentido sí que existe pertinencia de análisis de impacto de género.

Situación de partida en cuanto a género.

a) Respecto al uso industrial.

Para poder plantear el estado actual de desequilibrio que existe entre hombres y mujeres se recurre a diversos estudios que aportan datos concretos:

De los estudios del INE “Empleo. Mujeres y hombres 2018” en su apartado 1.5 “Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral” se desprende que:

“En las últimas décadas se ha producido un notable incremento en la participación de la mujer en el mercado de trabajo, pero unas de las características de este mercado es la concentración de hombres y mujeres en diferentes sectores económicos y ocupaciones, así como las diferentes condiciones de trabajo por razón de género.

Existen factores condicionantes tanto por el lado de la demanda como de la oferta laboral, así como factores externos al mercado de trabajo (sociales, culturales) que determinan la segregación en diferentes sectores y ocupaciones de hombres y mujeres.

Las mujeres representan un porcentaje muy elevado de la fuerza laboral en determinados sectores como sanidad, educación o comercio al por menor, y los hombres ocupan la mayoría de los puestos de alta dirección y los trabajos manuales.

(...)

En la actualidad siguen existiendo considerables diferencias en las condiciones y características tanto en la oferta como en la demanda de trabajo en ambos sexos, que condicionan que se sigan produciendo brechas de género en: salarios, puestos de responsabilidad, reparto de cargas familiares, participación en el trabajo no remunerado, repercusión en el empleo de la existencia de hijos, etc.”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	86/136



En relación con el sector industrial, grupo laboral que nos ocupa, a grandes rasgos se observa primeramente que en España el porcentaje de ocupación de la mujer en el sector industrial en el 2014 estaba entorno a un 7,6% mientras en los hombres ascendía al 26,5%, y que en las estadísticas de 2017 por ramas de actividad de las actividades relacionadas con el sector industrial (C. industria manufacturera, G. Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas, H. Transporte y almacenamiento) en el mayor de los casos se refieren a un porcentaje de ocupación de mujeres del 17,4% (G).

Empleo						
Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral						
Ocupados según ramas de actividad en la UE						
Unidades: Porcentaje						
	Servicios		Industria		Agricultura	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	2014	2014	2014	2014	2014	2014
UE-27						
UE-28	62,5	85,3	31,4	10,9	6,0	3,8
Bélgica	70,0	92,2	28,4	6,9	1,7	0,9
Bulgaria	46,5	66,7	29,0	20,2	24,5	13,2
República Checa	48,0	75,3	47,6	22,7	4,3	1,9
Dinamarca	70,1	90,8	25,7	8,3	4,2	0,9
Alemania	62,1	86,8	35,9	12,2	2,0	1,1
Estonia	54,1	81,2	40,7	16,6	5,3	2,2
Irlanda	64,2	90,0	26,5	8,5	9,2	1,5
Grecia	68,0	81,2	19,0	7,0	13,0	11,9
España	67,8	90,3	26,5	7,6	5,7	2,1
Francia	69,3	90,2	26,7	8,2	3,9	1,6
Croacia	52,5	76,8	36,7	15,3	10,8	7,9
Italia	62,4	86,0	32,9	11,6	4,7	2,4
Chipre	70,6	91,6	23,7	6,6	5,8	1,8
Letonia	54,6	82,7	34,9	12,8	10,5	4,4
Lituania	54,7	77,1	33,6	16,2	11,7	6,7
Luxemburgo	70,5	91,1	28,0	8,1	1,5	0,7
Hungría	55,0	79,3	35,8	16,9	9,2	3,7
Malta	72,3	90,2	25,3	9,2	2,4	0,5
Países Bajos	74,1	93,2	22,9	5,4	3,0	1,3
Austria	61,3	84,7	34,0	11,2	4,7	4,1
Polonia	46,0	73,5	41,5	16,3	12,5	10,2
Portugal	55,3	77,3	30,6	14,4	14,1	8,3
Rumanía	36,6	49,4	34,9	20,3	28,5	30,2
Eslovenia	51,5	75,1	40,1	16,7	8,4	8,2
República Eslovaca	52,1	81,5	43,1	16,9	4,8	1,5
Finlandia	58,4	88,6	35,2	8,9	6,4	2,5
Suecia	65,1	90,8	31,6	8,1	3,3	1,1
Reino Unido	73,8	92,8	24,3	6,5	2,0	0,8

Notas:

La clasificación utilizada para las ramas de actividad es la CNAE revisión 1.1

Fuente: Indicadores de igualdad de género. Población y condiciones sociales. Eurostat

Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	87/136



Empleo		
Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral		
Ocupados según rama de actividad y periodo		
Unidades: Porcentaje		
	Hombres	Mujeres
	2017	2017
A Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	6,1	2,3
B Industrias extractivas	0,3	0,0
C Industria manufacturera	17,3	7,2
D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	0,7	0,2
E Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	1,1	0,3
F Construcción	10,0	1,2
G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	14,6	17,4
H Transporte y almacenamiento	7,4	2,1
I Hostelería	7,4	10,2
J Información y comunicaciones	3,9	2,1
K Actividades financieras y de seguros	2,3	2,5
L Actividades inmobiliarias	0,6	0,8
M Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,9	5,5
N Actividades administrativas y servicios auxiliares	4,2	5,9
O Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	7,4	6,3
P Educación	4,0	9,9
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales	3,4	14,2
R Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	2,2	1,0
S Otros servicios	1,5	3,5
T Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,7	6,5
U Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	0,0	0,0
Notas:		
Fuente: Encuesta de Población Activa. INE.		
Fuente:		
Instituto Nacional de Estadística		

Si se observan las estadísticas por tipo de ocupación en 2017 que podrían relacionarse con los puestos de trabajo en el sector industrial, se ve con claridad las diferencias existentes entre hombres y mujeres, siendo el porcentaje de mujeres “directoras y gerentes” del 2,8% frente al 5,2% de hombres, empleados de oficina de 29,4% de mujeres frente al 16.6% de hombres, trabajadores de las cualificados de industrias manufactureras 1,9% de mujeres frente a 19% de hombres, operadores de instalaciones y maquinaria y montadores 2,3% de mujeres frente a 12,2% de hombres.

Empleo		
Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral		
Ocupados según ocupación y periodo		
Unidades: Porcentaje		
	Hombres	Mujeres
	2017	2017
1. Directores y gerentes	5,2	2,8
2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	14,4	22,0
3. Técnicos y profesionales de apoyo	12,2	8,9
4. Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	6,2	14,8
5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	16,6	29,4
6. Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	3,7	1,1
7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción (excepto operadores de instalaciones y maquinaria)	19,0	1,9
8. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	12,2	2,3
9. Ocupaciones elementales	9,6	16,9
0. Ocupaciones militares	0,8	0,1
Notas:		
Fuente: Encuesta de Población Activa. INE.		
Fuente:		
Instituto Nacional de Estadística		

De la misma manera se observa que en el año 2017 el 76,1% de las mujeres ocupadas eran empleadas (con jefes y sin subordinados) frente al 63,6% de hombres, encargadas de taller o de oficina, capataz o similar un 5,1% frente a 7,6%, directoras de pequeña empresa o departamento o sucursal 4,5% de mujeres frente a un 8,1 % de hombre y directoras de empresas grandes o medianas 0,3% frente al 1% de hombres.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	88/136



Empleo		
Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral		
Ocupados según tipo de puesto laboral y periodo.		
Unidades: Porcentaje		
	Hombres	Mujeres
	2017	2017
Empleado (con jefes y sin subordinados)	63,6	76,1
Encargado, jefe de taller o de oficina, capataz o similar	7,6	5,1
Mando intermedio	7,4	6,1
Director de pequeña empresa, departamento o sucursal	8,1	4,5
Director de empresa grande o media	1,0	0,3
Ocupado independiente (sin jefes ni subordinados)	12,0	7,7
No sabe	0,2	0,1
Notas:		
Fuente: Variables de submuestra. Condiciones de trabajo. EPA. INE		
Fuente:		
Instituto Nacional de Estadística		

Dado que el documento establece una regulación de la tipología edificatoria, dentro del uso industrial, más completa, de manera que sea posible la implantación de tipologías más adaptadas a las demandas del mercado, como las que viabilizan el desarrollo de actividades logísticas y de almacenaje se incluyen a continuación algunos datos recogidos relativos al mercado laboral en relación con el sector logístico, uno de los sectores que puede ver aumentada su presencia en el uso industrial, una vez se realice el Plan Parcial.

Según el "Informe de tendencias de empleo y talento 2019. Logística y Transporte. Dirección Corporativa de Empresa e Institucional" por IMF Corporate/área logística:

En su gráfico 4 explica:

"En relación a la contratación por género, un año más, las actividades y/o subsectores ligados a la logística y el transporte es fundamentalmente masculino, sólo una de cada tres empleados es mujer. Este dato se incrementa en puestos Operativos y de Mandos Intermedios y Dirección."

Empleo por genero



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	89/136



Según el “Observatorio del transporte y la logística en España. Informe anual de 2016”². Ministerio de Fomento, la actividad de almacenamiento y actividad anexas al transporte tiene una tasa de participación femenina que no llegó al 30% en el año 2014.

Tabla 42. Estructura del empleo y condiciones salariales en el “Transporte y Almacenamiento” y sus subsectores. Años 2013 y 2014

		Total sectores de servicios	Transporte terrestre y por tubería	Transporte marítimo y por vías nav. int.	Transporte aéreo	Almacenamiento y actividades anexas
Tasa de asalariados	2014	79,2	69,6	97,6	99,9	94,3
	2013	79,2	67,9	97,7	99,9	93,7
Tasa de estabilidad en el empleo	2014	69,9	77,7	66,5	86,6	82,4
	2013	71,2	79,5	67,5	88,8	83,6
Tasa de participación femenina	2014	44,3	9,5	20,4	41,5	27,6
	2013	44,6	9,4	17,7	40	27,8
Tasa de externalidad en el empleo	2014	1,5	1,4	0,9	0,5	5
	2013	1,6	1,3	1,5	0,3	5,6

Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Anual de Servicios. INE

Según el “Estudio prospectivo del sector logístico de 2014. Gestión de cadena de suministro en España”³. Ministerio de empleo y seguridad social:

Los afiliados a la seguridad social por sexo en 2013 en la “cadena de suministro” son un 16.6% de mujeres frente al 83.3% de hombres, subiendo este porcentaje a 28.87% de mujeres cuando se habla del “almacenamiento y actv. Anexas”

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL DEL SECTOR DE LA GESTIÓN DE LA CADENA DE SUMINISTRO Y COMPARATIVA CON EL MERCADO DE TRABAJO ESPAÑOL						
CNAE	Transporte terrestre (49)	Transporte marítimo (50)	Transporte aéreo (51)	Almacenamiento y anexas (52)	Cadena de Suministro	TOTAL AAEE
Afiliados totales	514.604	10.424	30.521	165.832	721.381	16.258.042
Hombre	456.422	8.786	18.376	117.949	601.533	8.686.303
Mujer	58.182	1.638	12.144	47.882	119.846	7.571.654
No consta	0	0	1	1	2	85
Régimen General	331.412	476	30.335	150.800	513.023	11.931.330
Hombre	288.734	262	18.212	105.099	412.307	6.149.786
Mujer	42.678	214	12.122	45.700	100.714	5.781.496
No consta	0	0	1	1	2	47
Autónomos	183.188	208	186	5.902	189.484	3.051.795
Hombre	167.684	155	164	4.237	172.240	1.988.238
Mujer	15.504	53	22	1.665	17.244	1.063.547
No consta	0	0	0	0	0	10
Régimen Esp. Mar	4	9.740	0	9.130	18.874	57.415
Hombre	4	8.369	0	8.613	16.986	48.473
Mujer	0	1.371	0	517	1.888	8.942

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

Los contratos por sexo en 2013 en la “cadena de suministro” son un 14% de mujeres frente al 86% de hombres, subiendo este porcentaje a 21.62% de mujeres cuando se habla del “almacenamiento y actv. Anexas” y llegando al 22% de mujeres cuando se estudian los contratos de trabajos de la cadena de suministro en la Comunidad de Madrid. El dato relativo a los contratos temporales e indefinidos no viene

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	90/136



segregado por sexo. Solo se indica que el 13% de los trabajadores en la “cadena de suministro” son indefinidos.

CONTRATOS DE TRABAJO DEL SECTOR DE LA GESTIÓN DE LA CADENA DE SUMINISTRO Y COMPARATIVA CON EL MERCADO DE TRABAJO ESPAÑOL						
CNAE	Transporte terrestre (49)	Transporte marítimo (50)	Transporte aéreo (51)	Almacenamiento y anexas (52)	Cadena de Suministro	TOTAL AAEE
Total contratos	275.273	14.137	9.270	105.631	404.311	14.792.614
Hombre	249.070	10.939	4.668	82.787	347.464	8.208.459
Mujer	26.203	3.198	4.602	22.844	56.847	6.584.155
18-24 años	13.576	1.571	1.131	14.407	30.685	2.456.160
25-34 años	70.936	4.570	4.555	39.815	119.876	5.146.559
35-44 años	102.596	4.146	2.698	32.291	141.731	4.099.665
45-54 años	68.503	2.879	651	14.984	87.017	2.399.037
>=55 años	19.662	971	235	4.134	25.002	691.193
Indefinidos	40.532	942	1.318	10.043	52.835	1.134.949
Temporales	234.741	13.195	7.952	95.588	351.476	13.657.665
Contratos extranjeros	35.995	1.227	912	8.246	46.380	2.565.799
UE+EEE	21.661	574	619	3.266	26.120	851.048
Resto de países	14.334	653	293	4.980	20.260	1.714.751

Fuente: SEPE. Servicio Público de Empleo Estatal

CONTRATOS DE TRABAJO DEL SECTOR DE LA GESTIÓN DE LA CADENA DE SUMINISTRO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS				
Comunidades Autónomas	Hombres	Mujeres	Total	% sobre el total
Andalucía	80.492	7.028	87.520	21,65
Aragón	7.909	1.164	9.073	2,24
Principado de Asturias	5.294	1.046	6.340	1,57
Illes Balears	9.973	2.256	12.229	3,02
Canarias	18.570	4.712	23.282	5,76
Cantabria	5.173	380	5.553	1,37
Castilla-La Mancha	14.581	2.193	16.774	4,15
Castilla y León	12.648	1.535	14.183	3,51
Cataluña	39.534	8.640	48.174	11,92
Comunitat Valenciana	36.044	5.379	41.423	10,25
Extremadura	8.359	549	8.908	2,20
Galicia	37.769	5.490	43.259	10,70
Comunidad de Madrid	36.755	10.418	47.173	11,67
Región de Murcia	13.227	1.371	14.598	3,61
Comunidad Foral Navarra	3.288	545	3.833	0,95
País vasco	15.581	3.765	19.346	4,78
La Rioja	1.365	210	1.575	0,39
Ceuta	685	112	797	0,20
Melilla	163	53	216	0,05
Zona extranjera	54	1	55	0,01
Total	347.464	56.847	404.311	100,00

Fuente: SEPE. Servicio Público de Empleo Estatal

Por último, se menciona que:

“teniendo en cuenta el tipo de jornada, el 84,44% de los trabajadores realiza jornada completa, un 14,27%, parcial y el 0,92%, fija discontinua (Hay un 0,38% de afiliados de los que no hay constancia del tipo de jornada).”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	91/136



Si se observan las expectativas de creación de empleo:

“Las mejores expectativas de incremento de plantilla se centran en los departamentos de transporte, almacén nave, compras/comercial y conductores (camión, furgoneta...)”



A continuación, se presentan el perfil de contratación de las ocupaciones pertenecientes al sector de la logística y gestión de la cadena de suministro que se han incluido en el estudio del “Estudio prospectivo del sector logístico de 2014. Gestión de cadena de suministro en España” (2014 es la fecha del último estudio del sector logístico publicado). Ministerio de empleo y seguridad social.

“Directores de políticas y planificación y de otros departamentos administrativos no clasificados bajo otros epígrafes” “Hombres: 60,28%, Mujeres: 39,72%”

“Directores comerciales y de ventas. Directores de Marketing” “Hombres: 73,47%, Mujeres: 26,53%”

“Directores de empresas de abastecimiento, transporte, distribución y afines” “Hombres: 69,17%, Mujeres: 30,83%”

“Ingenieros industriales y técnicos y de producción” “Hombres: 76,90%, Mujeres: 23,10%”

“Analistas de gestión y organización” “Hombres: 57,63%, Mujeres: 42,37%”

“Analistas de sistemas” “Hombres: 79,37%, Mujeres: 20,63%”

“Técnicos en prevención de riesgos laborales y salud ambiental” “Hombres: 59,23%, Mujeres: 40,77%”

“Agentes y representantes comerciales” “Hombres: 64,35%, Mujeres: 35,65%”

“Agentes de compras” “Hombres: 55,61%, Mujeres: 44,39%”

“Consignatarios” “Hombres: 79,46%, Mujeres: 20,54%”

“Representantes de aduanas” “Hombres: 48,80%, Mujeres: 51,20%”

“Empleados de contabilidad” “Hombres: 35,13%, Mujeres: 64,87%”

“Empleados de control de abastecimientos e inventario” “Hombres: 61,05%, Mujeres: 38,95%”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	92/136	

“Empleados de oficina de servicios estadísticos, financieros y bancarios” “Hombres: 40,10%, Mujeres: 59,90%”

“Empleados de oficina de servicios de apoyo a la producción” “Hombres: 41,10%, Mujeres: 58,90%”

“Empleados de logística y transporte de pasajeros y mercancías” “Hombres: 63,66%, Mujeres: 36,34%”

“Vigilantes de seguridad y similares habilitados para ir armados” “Hombres: 88,78%, Mujeres: 11,22”

“Operadores de grúas, montacargas y de maquinaria similar de movimiento de materiales” “Hombres: 82,88%, Mujeres: 17,12”

“Operadores de carretillas elevadoras” “Hombres: 94,81%, Mujeres: 5,19%”

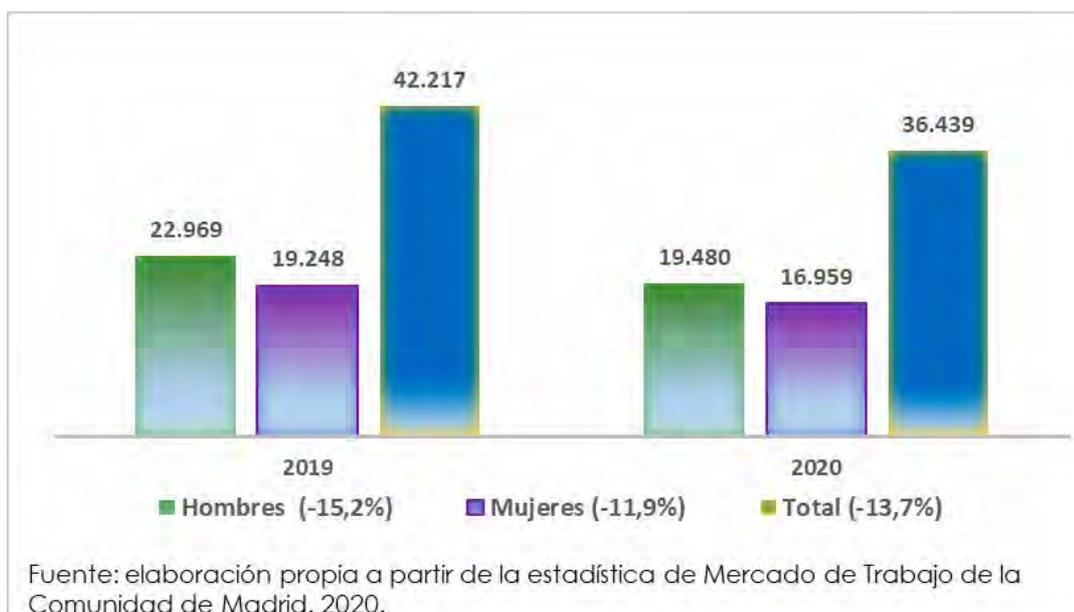
“Conductores de furgonetas, hasta 3,5 t.” “Hombres: 93,26%, Mujeres: 6,74”

“Conductores de camiones” “Hombres: 98,61%, Mujeres: 1,39”

En relación con el municipio se toman como referencia los datos, conclusiones y argumentaciones expuestas en el “Informe del mercado de trabajo en Fuenlabrada 2020”

Durante el año 2020 se han realizado 36.439 contratos en centros productivos ubicados en Fuenlabrada. Por consiguiente, se han firmado 5.778 contratos menos que en el año anterior, lo que se traduce en un descenso del 13,7% de la tasa de contratación. Se rompe así una tendencia al alza que se inició a partir del año 2012, fundamentalmente debido a la crisis sanitaria de la Covid-19.

Gráfico. Evolución contratación en Fuenlabrada, por sexo. 2019-2020

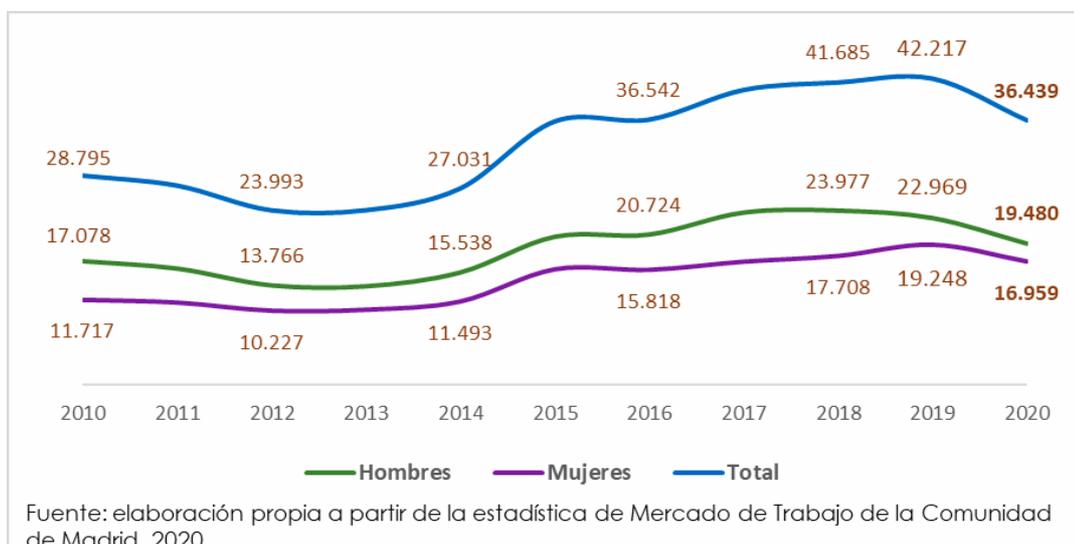


Si se observa la evolución de la contratación en los últimos años, se detecta que el nivel de contratación ha ido en crecimiento desde 2012 hasta el 2019, en 2020 producto de la pandemia, el impacto ha sido bastante fuerte. Sin embargo, a pesar de la caída a nivel de empleo, aún está lejos de equipararse a la tasa de contratación de los primeros años de la crisis económica; en 2010 se firmaron 28.795 contratos, frente a los 36.439 de 2020.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	93/136



Gráfico. Evolución contratación en Fuenlabrada, por sexo. 2010-2020



Los desequilibrios que muestra la evolución mensual de la tasa de contratación informan del carácter inestable del empleo. Hay notables diferencias en el volumen de contratación que se computa entre unos meses y otros; así, en un año diferente a este 2020, los meses con mayores tasas de contrataciones suelen ser marzo, abril y diciembre, mientras en mayo o enero suelen ser los que menos. Pero en este año atípico, los meses con mayores contrataciones han sido los de enero, agosto y septiembre, mientras que los meses de marzo y abril han sido los más bajos (precisamente en el inicio de la pandemia, debido al confinamiento y las restricciones).

Gráfico. Evolución mensual de la contratación en Fuenlabrada. 2020

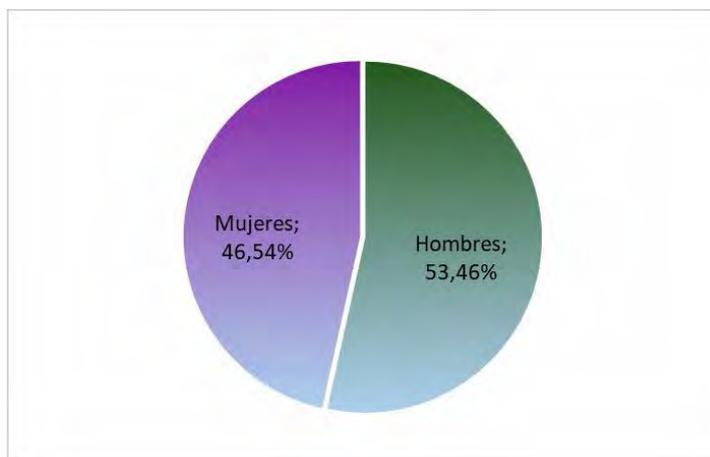


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	94/136



Perfil y características de la contratación en el municipio

- Según sexo



Entre hombres y mujeres, ellos siguen siendo candidatos preferentes en las contrataciones por parte de las empresas.

A lo largo del 2020 en el municipio de Fuenlabrada, los hombres han firmado un total de 19.480 contratos frente a los 16.959 firmados por las mujeres. Por tanto, se registra una variación de hasta -13,69 puntos porcentuales entre la tasa de contratación entre mujeres y hombres. Lo que supone una ratio de contratación por sexos (H/M) de 1,14.

En la variación interanual de la contratación, la tasa de las mujeres desciende un 11,9% y la de los hombres lo hace un 15,2%.

- Según grupos de edad

El 37,9% de los contratos suscritos a lo largo del año 2020 en centros de trabajo del municipio de Fuenlabrada, los ha firmado la población que tiene menos de treinta años (supone un descenso del 16,1% respecto al año anterior). A los de entre treinta y cuarenta y cuatro años les ha correspondido la firma del 38,5% del total de contratos (con un descenso de 12,8 puntos) y los mayores de cuarenta y cinco años han firmado el 23,6% del total de contratos (un descenso del 11% respecto al año anterior).

Tabla. Número de contratos según grupos de edad y sexo. Fuenlabrada. 2020.

Grupos de edad	Hombres	Mujeres	Total	% del total
Menores de 30 años	7.107	6.705	13.812	37,9%
De 30 a 44 años	7.499	6.546	14.045	38,5%
Mayores de 45 años	4.874	3.708	8.582	23,6%
Total contrataciones	19.480	16.959	36.439	100,0%

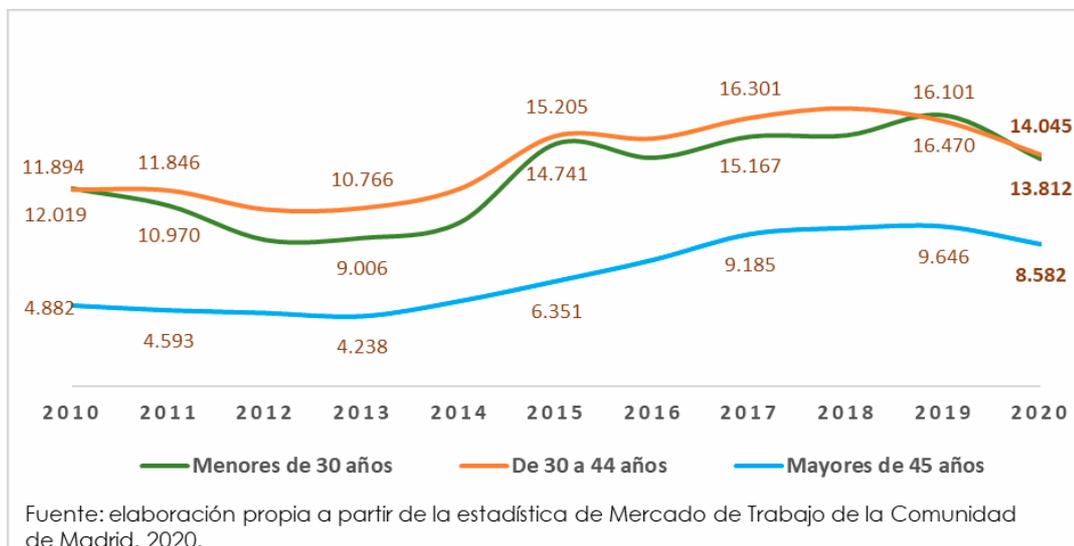
La evolución de la tasa de contratación confirma que el colectivo de mayores de cuarenta y cinco años se configura como el colectivo más afectado por los efectos negativos del ciclo económico recesivo, posiblemente por la dificultad de adaptación a los cambios.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	95/136



Por su parte, 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 crisis soportaron un marcado descenso de su tasa de contratación, han logrado estabilizar su posición en el mercado laboral y año tras año presentan un crecimiento progresivo. Sin embargo, la pandemia ha hecho que esta franja de edad baje sus niveles de contratación, de la misma manera que los mayores de 30 a 44 años, así como los de más de 45 años.

Gráfico. Evolución de la contratación según grupos edad. Fuenlabrada. 2010-2020



Se ha roto, por tanto, con una característica definitoria del mercado laboral de Fuenlabrada en los años previos a la crisis, con un crecimiento en la contratación hasta la llegada de la pandemia en 2020.

Durante los años previos a 2008, los menores de treinta años en lugar de proseguir con sus carreras formativas aprovechaban rápido las posibilidades que tenían de insertarse en el mercado laboral, llegando a disparar la tasa de abandono escolar temprano.

- Según sector de actividad

Los servicios son el sector de actividad que, por marcada diferencia, registra la cifra más elevada de contratos registrados, lo cual se explica por el perfil terciarizado de los centros productivos de Fuenlabrada, al igual que ocurre en otros grandes municipios de la Comunidad de Madrid.

Tabla. Número de contratos según sectores de actividad. Fuenlabrada. 2020.

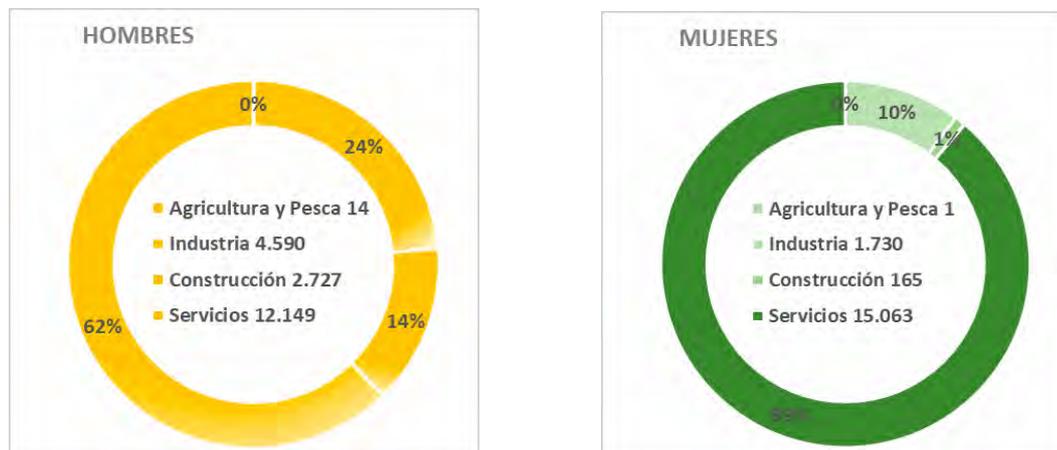
Sectores de actividad	Total	% total
Agricultura y Pesca	15	0,0%
Industria	6.320	17,3%
Construcción	2.892	7,9%
Servicios	27.212	74,7%
Total contrataciones	36.439	100,0%

La industria (concretamente la manufacturera), es el segundo sector con más peso en el tejido productivo del municipio con 17,3% del total de contratos. El sector de la construcción ha reunido menos de un diez por ciento del total de los contratos registrados a lo largo de 2020, en concreto un 7,9%. Por su parte, la agricultura apenas tiene presencia en el tejido productivo de Fuenlabrada, con un 0,04% del total de contratos registrados.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	96/136



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 24% de las contrataciones y ellas el 10%), una diferencia que se ha aumentado con respecto el año anterior, que sigue poniendo de manifiesto la preferencia en las empresas por mano de obra masculina.

El 89% de los contratos a las mujeres se dan en los servicios, 27 puntos más que los hombres). Las mujeres que se incorporaron tardíamente en el mercado laboral y que históricamente se han incorporado en los segmentos más precarizados del mismo, siguen encontrando su mayor hueco en el sector de los servicios, por ser el más descualificado, aunque estadísticamente las mujeres tienen más formación que los hombres.

La diferencia, según género, en el sector de la construcción es flagrante: las mujeres tienen una presencia residual en dicha actividad económica, mientras que los hombres acaparan casi el 95% del total de contratos registrados en la construcción.

- Según secciones o ramas de actividad

En conjunto son las actividades del sector servicios las que mayor número de contratos aglutinan, destacando, dentro de este sector, las del Comercio y reparación de vehículos, con el 17,9% del total, las actividades Administrativas y servicios auxiliares (15,8%), las actividades Sanitarias y de Servicios sociales (13,6%) y la Hostelería (6,1%).

Tabla. Contratos según secciones actividad y sexo. Fuenlabrada. 2020.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	97/136



Secciones actividad	Hombres	Mujeres	Total	% del total	% Hombres	% Mujeres
Agricultura, Ganadería	14	1	15	0,04%		
Industrias Extractivas	0	0	0	0,00%		
Industria Manufacturera	4.253	1.611	5.864	16,09%	72,53%	27,47%
Sumin. Energía Eléctrica, Gas	1	1	2	0,01%		
Sumin. Agua, Saneamiento, Resid.	336	118	454	1,25%		
Construcción	2.727	165	2.892	7,94%	94,29%	5,71%
Comercio Por Mayor y Menor; Rep. Veh	3.636	2.899	6.535	17,93%	55,64%	44,36%
Transporte y Almacenamiento	1.084	507	1.591	4,37%		
Hostelería	1.060	1.172	2.232	6,13%	47,49%	52,51%
Información y Comunicaciones	622	418	1.040	2,85%		
Actividades Financieras y Seguros	29	75	104	0,29%		
Actividades Inmobiliarias	25	34	59	0,16%		
Act. Profesionales, Científica y Técnica	318	269	587	1,61%		
Act. Administrativas y Servicio Auxiliar	2.762	2.995	5.757	15,80%	47,98%	52,02%
Admón. Pública, Defensa y Seg. Soc.	146	231	377	1,03%		
Educación	400	1.041	1.441	3,95%		
Act. Sanitarias y Servicios Sociales	1.034	3.913	4.947	13,58%	20,90%	79,10%
Act. Artísticas, Recreativas y Entreteni	764	851	1.615	4,43%		
Otros Servicios	249	386	635	1,74%		
Act. Hogares, Personal Doméstico	20	272	292	0,80%		
Act. Organiza. y Organismos Extraterrit.	0	0	0	0,00%		
Total	19.480	16.959	36.439	100,0%		

Sin embargo, fuera del sector servicios, destaca la industria manufacturera que se erige como la segunda actividad económica que promueve el mayor número de contrataciones (un 16,1% del total de contratos).

- Según grupos profesionales

Más de la mitad del total de los contratos (concretamente, un 57,9%) que se han firmado a lo largo del 2020 en Fuenlabrada, corresponden a empleos de baja cualificación: en ocupaciones elementales (37,2 %) y en trabajos de servicios de restauración, personales de protección y trabajos de vendedores (20,7%).

La contratación en empleos de baja cualificación afecta al conjunto de la población del municipio casi por igual. Aun así, los hombres tienen mayor presencia que las mujeres en las ocupaciones elementales (ellos suponen un 58,2% y ellas un 41,8%), y 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 63,5% y ellos un 36,5%).

Tabla. Contratos según grupos profesionales y sexo. Fuenlabrada. 2020.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	98/136



Grupos profesionales	Hombres	Mujeres	Total	% del total
Ocupaciones elementales	7.884	5.666	13.550	37,2%
Trabajadores de servicios restauración, personales, protección y vendedores	2.671	4.641	7.312	20,07%
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	1.281	2.864	4.145	11,4%
Trabajadores cualificados de industrias manufactureras y de construcción	3.738	394	4.132	11,34%
Técnicos; profesionales de apoyo	1.377	1.546	2.923	8,0%
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	672	1.566	2.238	6,14%
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	1.755	240	1.995	5,5%
Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	61	13	74	0,20%
Directores y gerentes	40	29	69	0,2%
Ocupaciones militares	1	0	1	0,00%
Total contratos	19.480	16.959	36.439	100,0%

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 90,5% de los contratos firmados en los empleos de trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y de la construcción, así como el 88% de los contratos de operadores de instalaciones, maquinaria y montadores.

Y si bien el sector de la agricultura es residual en el municipio de Fuenlabrada, el 82,4% de las contrataciones realizadas con trabajadores cualificados en el sector agrícola y ganadero han correspondido a los hombres.

Las mujeres, por su parte, destacan frente a los hombres en la contratación para empleos de mayor cualificación; ellas reúnen el 70% de las contrataciones para empleos de contabilidad, administrativos y otros empleos de oficina; como, el 69,1% de los contratos firmados como técnicas y profesionales científicas e intelectuales. Por otro lado, cabe mencionar que la elevada contratación de mujeres en el sector de Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores con 63,5%.

- Según tipos de contrato, jornada y duración del contrato

Tabla. Contratos según duración, jornada y sexo. Fuenlabrada. 2020.

Tipo de contrato	Hombres	Mujeres	Total
Indefinido a tiempo completo	2.147	1.005	3.152
Indefinido a tiempo parcial	935	977	1.912
Indefinido fijo discontinuo	85	186	271
Total indefinidos	3.167	2.168	5.335
Temporal a tiempo completo	11.533	8.159	19.692
Temporal a tiempo parcial	4.780	6.632	11.412
Total temporales	16.313	14.791	31.104
Total contratos 36.439			

Casi 9 de cada 10 contratos firmados a lo largo de 2020 en Fuenlabrada (un 85,4%) fueron contratos temporales (31.104 contratos temporales frente a 5.335 contratos indefinidos). Una temporalidad que,

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	99/136



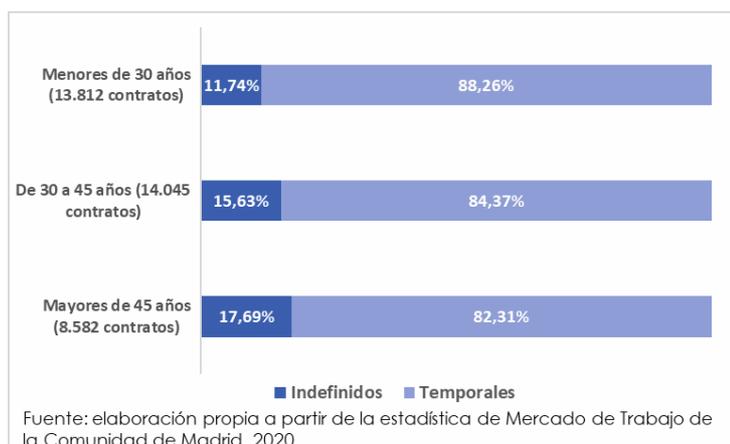
en términos generales, afecta algo más a las mujeres (87,2% frente al 83,7% en hombres). Cerca de 4 de cada 10 fueron a tiempo parcial (el 46% en mujeres, 30% en hombres). Además, casi la mitad (48,8%) tuvo una duración inferior a seis meses y uno de cada tres contratos (el 29,2%) tuvo una duración menor a 30 días.

La modalidad de contratación más generalizada fue la del contrato temporal a tiempo completo, con 22.844 contratos, lo que equivale a un 62,7% del total.

- Según tipo de contrato y edad

En 2020 todos los grupos de edad registraron altas tasas de temporalidad (superiores al 80%), afectando más a los menores de 30 años, con un 88,3%. Por el contrario, los que tuvieron una mayor tasa de estabilidad en la contratación fueron los mayores de 45 años, con el 17,7% de contratos indefinidos.

Gráfico. Contratación según tipo de contratos y edad. Fuenlabrada. 2020.



- Según tipo de contrato y sector de actividad

También la alta temporalidad ha atravesado a todos los sectores de actividad, todos ellos por encima del 80%, destacando por encima de todos, el sector industrial con el 88,9% (6.320 contratos temporales.). Este sector, históricamente, se caracterizaba por ser el más estable.

Gráfico. Contratación según tipo de contratos y sector actividad. Fuenlabrada. 2020



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	100/136	

Todo esto indica que ya se parte de una realidad actual claramente desigual tanto en el sector industrial, como en el paro y la contratación por actividad.

Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género.

a) Respecto al sector industrial.

Las mujeres han estado tradicionalmente más asociadas a sectores de trabajos relacionados con los servicios o el bienestar social y el cuidado y la atención a las personas más que con el sector industrial y más en la sección de comercio que en la de industria.

Aquellos trabajos cuya imagen se asocia a ocupaciones masculinas-heterosexuales, que se supone requieren esfuerzo físico se suele entender que van ser ocupados por hombres.

Los horarios prolongados o aquellos horarios por turnos rotatorios etc. suelen estar concebidos para aquellas personas que dedican la totalidad de su vida al trabajo productivo, lo que deja en desigualdad de oportunidades a aquellas que combinan sus horarios laborales con el trabajo reproductivo.

De la misma manera los altos puestos de dirección o gestión también se imaginan desempeñados de manera mayoritaria por hombres.

Los modelos masculinos de gestión empresarial dificultan el acceso de las mujeres a determinados sectores y puestos.

Incluso la visión social sexista de determinados trabajos influye negativamente en la percepción que las mujeres tienen de sí mismas pensándose menos válidas que los hombres.

Esto queda reflejado en estudios como en “La Evaluación de Impacto en función del género en el ámbito de la industria”. 2014 de Emakunde-Instituto Vasco de la mujer, en donde se menciona que:

“(..) En el caso del sector industrial, la menor presencia de las mujeres en dicho sector va a estar condicionada, al menos en parte, por su desigual participación en los recursos educativos profesionales (ramas técnicas de Formación Profesional y de Enseñanzas Universitaria). Las mujeres están más presentes en ramas profesionales tradicionalmente adscritas a su género (Sanitaria, la Administrativa, Moda y confección, Hogar, Peluquería y Estética; y siguen siendo una minoría extrema las mujeres que se matriculan en Automoción, Minería, Metal, Construcción, etc., ramas adscritas genéricamente a los varones).”

“Además, la organización de los tiempos de trabajo de las empresas del sector industrial en turnos (mañana, tarde, noche e incluso en ocasiones fines de semana), concebida para un modelo de trabajador que se ocupa casi en exclusividad del trabajo remunerado, resulta totalmente incompatible con los tiempos que requiere el cuidado de las personas; tarea de la se ocupan mayoritariamente las mujeres. Esta realidad lleva a que muchas mujeres “opten” por desempeñar trabajos que sean más compatibles con la crianza y el cuidado de la familia (bien por cómo tienen organizados los tiempos de trabajo o bien porque son más “sensibles” a contemplar medidas de conciliación), como por ejemplo, los del sector servicios (muchos en el sector público) o el autoempleo.”

“La persistente división sexual tradicional por roles afecta a los itinerarios formativos de las mujeres, lo que deriva en una segregación profesional que va a ubicar a las mujeres en ámbitos menos valorados socialmente y peor remuneradas (fundamentalmente en el sector servicios) y con mayor vinculación al sector público (cuidado de personas, servicios sociales, enseñanza, administración, etc...); mientras que a los hombres les ubica en los más valorados, mejor retribuidos y, en consecuencia, más próximos a los centros de decisión (ámbito tecnológico, industrial, innovación... y de gestión empresarial y financiera).”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	101/136



“La mayor dedicación de las mujeres al trabajo familiar y doméstico ha hecho que tradicionalmente su modo de participación en el mercado sea también diferente, además de menor. Las cargas diferenciales del trabajo doméstico y el cuidado entre hombres y mujeres plantean importantes desigualdades de género.”

“A menudo, son excluidas de amplios sectores de la industria y el transporte, en profesiones que requieren fuerza física u horarios prolongados de trabajo, y también de aquellos cuya imagen se asocia con las ocupaciones consideradas “hegemónicamente masculinas”, como la mecánica, la electricidad, la automoción o la construcción (Gimeno y Rocabert, 1998; Molina, 2000).”

y “La Evaluación de Impacto en función del género en emprendimiento y pymes”. 2013 de Emakunde-Instituto Vasco de la mujer, en donde se menciona que:

"Según el Observatorio Estatal de la Igualdad en el Emprendimiento, las iniciativas empresariales de las mujeres se concentran fundamentalmente en el sector servicios, en actividades como el comercio, que presentan menores barreras de entrada, pero que sin embargo tienen una alta competencia, márgenes de beneficio reducidos y menores posibilidades de supervivencia."

"Por un lado, los modelos masculinizados de gestión empresarial interfieren en la presencia de mujeres en los puestos de poder y decisión;"

"Las responsabilidades domésticas y familiares condicionan la actividad empresarial de muchas mujeres, suponiendo una menor dedicación horaria a la actividad empresarial, limitando el crecimiento de la empresa o generando dificultades para participar en cursos de formación o redes de negocio fuera del horario laboral, (...)"

"Esta dificultad añadida para la gestión del tiempo que las mujeres suelen tener, y en particular su menor disponibilidad de tiempo para participar en actividades formativas y foros sectoriales, acentúa su débil posición en el mundo empresarial y las posiciona en una situación desventajosa a la hora de afrontar los retos vinculados a la innovación, la incorporación de nuevas tecnologías, etc."

"Persistencia de un marco social sexista: probablemente la principal barrera que afrontan las mujeres con relación al emprendimiento es la persistencia de un marco social sexista en el que conviven actitudes machistas con planteamientos apoyados en la diferencia de sexos a la hora de afrontar tanto la vida personal como la profesional, lo que influye también en su autopercepción, de modo que las mujeres, en términos generales, se consideran menos preparadas y con menos habilidades para emprender, tienen menos autoestima, presentan más miedo al fracaso y son menos optimistas."

"Esta realidad social tiene como consecuencia la predisposición de muchas personas (hombres y mujeres) a adoptar ante el emprendimiento de las mujeres actitudes que en nada ayudan a la igualdad real. En unas ocasiones, las emprendedoras se sienten minusvaloradas y perciben actitudes paternalistas; en otras, sin embargo, están tan familiarizadas con el estilo de dirección masculino que asumen implícitamente los planteamientos masculinos como el único modelo posible para lograr el éxito. Ello implica que, a pesar de que el estilo de dirección femenino haya ido ganando reconocimiento y valor, se siga aplicando el patrón masculino."

En resumen, el ámbito laboral se ve afectado de partida por los modelos estereotipados que el rol de género impone a mujeres y hombres en la sociedad lo cual representa una situación cualitativa desigual de partida.

b) Respecto a los usos zona verde, espacio libre y equipamientos.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	102/136



En varios estudios se incide en que la utilización de los entornos lejanos frente a los de proximidad sigue respondiendo a estereotipos de género que se tendrán que tener en cuenta en las informaciones cualitativas:

En el “Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco.” se comenta:

“Con demasiada asiduidad encontramos lugares urbanos donde es difícil desarrollar actividades de la vida cotidiana. Y es habitual también, que estos inconvenientes los sufran particularmente las mujeres, así como las personas mayores y los niños, muchas veces también dependientes de ellas.”

Por citar otro ejemplo, en la “Guía de Urbanismo con perspectiva de género” Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia, en el Punto 6.1 “Habitar: vivienda y entorno” se expone:

“Es importante reflexionar sobre las diferencias entre la vida diaria de la mayoría de las mujeres y la mayoría de los hombres, porque son los que van a determinar sus necesidades específicas en los usos del espacio.

- Las mujeres pasan más tiempo en los alrededores de la vivienda. En determinados tiempos de vida o en determinadas circunstancias, el radio de acción de las mujeres que cuidan o que crían se restringe a la accesibilidad de las personas a su cuidado. En los periodos de crianza o cuidado, tiempos de protagonismo mayoritariamente femenino los paseos y tiempos de ocio se restringen a un radio que no sobrepasa los 200m.”

y en el Punto 6.2 “Necesidades cotidianas: servicios, equipamiento y espacio público” se menciona:

“Si imaginamos por un momento escenas en las que aparecen niños, en las que se cuida a personas enfermas, en las que se hace trabajo de asistencia social a personas vulnerables o se acompaña a ancianos, la mayoría de las veces imaginaremos a mujeres haciéndose cargo de estas tareas.”

En “Usos del tiempo y la ciudad”. Josep María Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martínez. Ed. Ayuntamiento de Barcelona, en el punto 4.1 “Fragmentación de los tiempos y los espacios de vida” se resalta que:

“El espacio doméstico, que tradicionalmente se ha adjudicado al género femenino, no está incluido en la categoría de ciudadanía. Ahora bien, tal y como señala Anna Bofill” (Quaderns 6. Planejament urbanístic, espais urbans i espais interiors des de la perspectiva de les dones, Barcelona: ICD, 2005): “«La gestión de la vida cotidiana no se produce solamente en el interior de las paredes que conforman la vivienda. Es también un conjunto de actividades, comportamientos, sensaciones y experiencias que se producen en el espacio público, en el espacio hasta ahora considerado masculino...»”

b) Respecto la seguridad ciudadana.

La mujer generalmente tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir agresiones sexuales, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

En estudios como el “Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco.” se destaca el tema de la seguridad como un punto importante a tener en cuenta en relación con los roles:

“Los roles asociados a los sexos dentro del sistema patriarcal asignan espacios diferenciados a cada sexo. Así, los hombres han estado históricamente en el espacio público y las mujeres han estado recluidas en el espacio privado.”

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	103/136



“Paradójicamente hoy en día son las mujeres las que más usan el espacio público (...)”

“Tanto las situaciones reales de peligro como la sensación de miedo y/o vulnerabilidad, derivada de los mitos o roles sociales, hacen que día a día muchas personas, mayores o jóvenes, restrinjan sus movimientos, no salgan a la calle o eviten determinados desplazamientos.”

“Una parte de la sensación de inseguridad tiene una sólida base en la construcción de los géneros, en función de la cual a sexos diferentes se les asigna trabajos, capacidades o modelos de libertades diversos (así se forma al atacante, el mito del cazador, y se educa de manera desvalida a la víctima para que no sepa defenderse, para que el miedo la paralice).”

“Y si bien este miedo tiene su origen en una construcción social garante de la desigualdad y base del sistema sexo-género, este miedo se produce en un escenario, la ciudad, que contribuye a enfatizarlo o deconstruirlo.”

“La Seguridad Ciudadana es un tema que afecta a toda la sociedad y es justo reconocer que son las mujeres las principales afectadas por este tema, especialmente por el miedo a sufrir una agresión sexual. Por otro lado, es justo reconocer y visibilizar a las mujeres como conocedoras expertas de la ciudad, de la que son usuarias mayoritarias.”

Existen por tanto, en este contexto en la actualidad, diferencias entre mujeres y hombres, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con la seguridad en el espacio público, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

Resultados directos de la aplicación de la norma

Al llevar a cabo el análisis de previsión de resultados del ámbito se incide fundamentalmente en los usos Industrial, zona verde y equipamiento, en la localización y la seguridad ciudadana.

El desarrollo del Plan Parcial no genera un aumento de las brechas de género ni una mayor discriminación por razón de edad, de familia o de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

Se debe mencionar que el Plan Parcial contribuye a disminuir desigualdades en el ámbito de la redacción de documentos, a cambiar la mentalidad y a introducir un lenguaje inclusivo en los textos escritos, iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad.

En cuanto a género.

a) Respecto al uso industrial.

Que la totalidad del suelo lucrativo se regule por una misma ordenanza industrial, que establece condiciones de materialización del aprovechamiento diferentes para cada una de las tipologías, con las limitaciones de porcentaje establecidas por el PGOU, pero sin forzar la elección de ninguna de ellas, contribuye positivamente a la variedad de oferta en todas las parcelas, sin condicionar la ocupación del polígono a proporciones teóricas que pueden no coincidir con la demanda actual del mercado. Esta posibilidad favorece la implantación de usos industriales sea cual sea el momento de su ejecución.

En la Ordenanza se realizan una serie de especificaciones a los usos complementarios al uso principal industrial que aumentan y aclaran la admisión de una mayor diversidad de usos, como puede ser la introducción de que en todos los casos se admiten varias actividades por parcela o la de aumentar las categorías del uso dotacional. Esta incorporación podrá contribuir dependiendo de cómo se vayan implantando a garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres, de las personas con movilidad reducida y del colectivo LGTBI como del resto de los viandantes, debido a una generación de actividad menos monofuncional.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	104/136



Debido a las sugerencias que serán introducidas en relación con el diseño y la funcionalidad de la actividad que se implante, se espera que al menos las relaciones entre las personas que trabajan en el sector y la comodidad con que se desempeñe la actividad, mejore en cierta medida, las desigualdades en cuanto a utilización y calidad del espacio.

La incorporación de determinaciones normativas para la mejora del espacio y la vida cotidiana tanto generales, de seguridad como específicos de cada uso ayuda a que las nuevas edificaciones y sus entornos disminuyan las diferencias existentes en la actualidad entre los distintos grupos de personas.

Resumiendo, como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial que posibilita la implantación de distintos usos industriales y clarifica usos compatibles que pueden generar distintas actividades, se espera que se vaya disminuyendo, aunque sea poco a poco, la brecha de género existente en la actualidad. En todo caso, al tratarse de una zona industrial, viendo los antecedentes hasta ahora hay que suponer que la brecha de género seguirá existiendo y su mantenimiento o disminución dependerá de la actividad concreta que se llegue a implantar y de los contratos que el sector privado llegue a ejecutar, así como de la educación que se reciba desde la infancia.

Se considera positivo la introducción de las determinaciones normativas en los distintos usos para la mejora de las desigualdades en cuanto a utilización y calidad del espacio

a) Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Como se ha dicho en la situación de partida, respecto al uso de espacio libre y dotaciones no se han encontrado estadísticas al en el municipio de Fuenlabrada.

Nos remitimos por tanto a las cifras expuestas en el documento del Plan Parcial.

Tal y como se comenta en dicho documento, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no establece estándares obligatorios de redes para los sectores de uso industrial.

El Plan Parcial califica la superficie de las redes generales de equipamiento sociales y de zonas verdes establecidas por el PGOUF, manteniendo la superficie de la ficha, aun cuando la total del sector es inferior a la que figura en dicho documento y, por consiguiente, el porcentaje que representa es ligeramente superior.

Así, la red de equipamientos sociales de 1.170 m²s representa un porcentaje de 1% y la red de zonas verdes de 26.172 m²s representa un porcentaje de 22,48% > 10%.

Se suscribe, por tanto, la suficiencia de zonas verdes y equipamientos reservados en el ámbito.

Las determinaciones introducidas en relación con este uso contribuirán a mejorar las desigualdades en cuanto a la utilización del espacio, a aumentar su calidad y a garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres, de las personas con movilidad reducida y del colectivo LGTBI, como del resto de los viandantes.

b) Respecto a la localización y seguridad ciudadana.

Dado que el Plan Parcial viabilizará el desarrollo del ámbito, se espera que la finalización de este proceso de planeamiento culmine con las edificaciones e implantaciones de usos realmente materializables que convierta el suelo vacante existente, en espacios urbanizados y ejecutados. Esto implicaría dotar de "vida" al ámbito, creando más actividad y evitando la desolación de un lugar paralizado que empobrece la ciudad, frente al movimiento y el nuevo ritmo que surge de una zona productivamente activa.

La previsión del acceso al polígono, a través las glorietas existentes y de la nueva planeada, mejora las dificultades existentes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	105/136



A este aumento de actividad en el área se sumaría de manera positiva la ejecución de un diseño a través un Proyecto de Urbanización que bien realizado contribuye positivamente al cumplimiento de la normativa.

Una ciudad con una movilidad segura y accesible que tiene en cuenta los desplazamientos a pie, la adecuación a los flujos de personas y la importancia del espacio asociado al transporte público facilita la utilización de los espacios públicos a todo tipo de personas.

En la medida en que se ha mejorado la seguridad incluyendo determinaciones pormenorizadas al respecto se prevé una mejora en la calidad de vida de todas las personas, disminuyendo los las diferencias de uso de los espacios, promoviendo la confianza y generando más sensación de seguridad que muy poco a poco podrá calar y formar parte de una realidad futura.

Se concluye por tanto que en materia de seguridad ciudadana, el planeamiento participa positivamente en su consolidación tanto a través de las sugerencias y determinaciones relativas al sector privado como aquellas relacionadas con el espacio público.

Valoración de impacto de género

Valoración del impacto de género: POSITIVO, sensible al género, puesto que, aunque en el Plan Parcial no cabe introducir grandes cambios en la situación actual, si se contribuye en cierta medida a disminuir desigualdades en el ámbito laboral, a cambiar la mentalidad, a naturalizar las relaciones interpersonales y a disminuir las desigualdades en los distintos usos en cuanto a utilización y calidad del espacio disponiendo de determinaciones pormenorizadas para la mejora del espacio y la vida cotidiana en los distintos ámbitos que se regulan incluido el de la seguridad e iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad de oportunidades.

Cabe mencionar que el Plan Parcial contribuye a disminuir desigualdades en el ámbito de la redacción de documentos, a cambiar la mentalidad y a introducir un lenguaje inclusivo en los textos escritos, iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	106/136



6.2 Impacto por razón de orientación sexual

A pesar que la Disposición Adicional Cuarta Ley 9/2001, según redacción dada por la Ley 22/2022, excepciona su aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o planeamiento urbanístico, se incorpora este apartado para facilitar más información al respecto.

Análisis de pertinencia específica por razón de orientación sexual.

Para este apartado el razonamiento es similar al utilizado en el punto de "Análisis de pertinencia específica de género", aunque el documento en sí mismo no afecta directamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido, dicho documento, dentro de un todo global relacionado con la actividad laboral y su entorno.

Las determinaciones y el alcance de la normativa del documento no generan, debido a su alcance, una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida en el ámbito pero, como ya se ha dicho, el mero hecho de ser una zona industrial, supone partir de una situación "de facto" con diferencias basadas en los modelo estereotipados que el rol de las distintas orientaciones sexuales impone a las personas que desempeñan trabajos en este sector en la sociedad actual.

Otro tema a tener en cuenta es la localización del ámbito que, situado en una zona mayoritariamente destinada a polígonos industriales, alejada del bullicio y el ajetreo del suelo urbano residencial, podría resultar un lugar más propicio para todo tipo de agresiones. En este caso el desarrollo del ámbito podría contribuir positivamente a una disminución del peligro implantando las medidas oportunas.

En este sentido si que existe pertinencia de análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia.

Situación de partida por razón de orientación sexual.

a) Respecto al uso industrial.

No se han encontrado estadísticas respecto a la realidad social de las personas según su orientación o identidad sexual relacionadas concretamente con el uso industrial.

Según el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBIfobia en la Comunidad de Madrid. Año 2017" del Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia, confirma que:

"Las discriminaciones en el ámbito laboral siguen produciéndose, y así nos lo hacen llegar, pero desgraciadamente la visibilidad de estos hechos sigue siendo ínfima y es complicado motivar a que se denuncie."

En el año 2020 se ha publicado "Hacia Centros de Trabajo Inclusivos. La discriminación de las personas LGTBI en el ámbito laboral en España", UGT, Área Confederal LGTBI, de Toño Abad y Marieta G Gutierrez. En este documento se concluye lo siguiente respecto al ámbito laboral:

"Un 40% de los trabajadores/as LGTBI han sufrido algún tipo de violencia verbal en el trabajo.

El 75% de las personas consultadas reconocen haber presenciado algún tipo de agresión verbal hacia lesbianas, gays, bisexuales, trans e intersexuales en el trabajo.

Las personas trans sufren una tasa de desempleo del doble en relación con el conjunto de la muestra, 67,27% con empleo.

(...)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	107/136



Cuatro de cada diez trabajadores LGTBI aseguran haber vivido alguna agresión hacia sí o hacia otras personas LGTB en el puesto de trabajo, por motivo de orientación sexual, identidad o expresión de género. El 28% reconoce haber sufrido chistes, el 25% comentarios de carácter despectivo, el 18% burlas. Sigue el ranking con gestos 13%, rumores 15% o insultos 7%.

(...)

La violencia sexual contra las personas trans es muy preocupante, casi un 20% aseguran haber sufrido violencia sexual: un 14% insinuaciones de carácter sexual, un 7% abuso sexual, un 7,27% agresión sexual y un 3,18% violación. Con alta frecuencia: un 56% más de tres veces y en un 61% sin encontrar ayuda en nadie del entorno laboral."

b) Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacios libres y dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con personas según su orientación o identidad sexual en el municipio de Fuenlabrada.

c) Respecto a la localización, estado el actual y seguridad ciudadana.

La argumentación introductoria es la misma que la expuesta con anterioridad por lo que se remite a la lectura de este mismo punto, pero en el apartado de género.

A continuación, se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante tanto con la localización como con el estado actual y la posibilidad de desplazamiento. Las tablas y los gráficos son los mismos que en el apartado equivalente de género, luego se remite a él para la comprobación de los datos.

El "Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2019"

En cuanto a Infracciones penales se menciona de nuevo en este apartado el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad: un 24% del total (ver gráfico 3-1-16 "porcentaje de victimizaciones por principales tipologías penales),

Según el Informe balance de "Infracciones penales registradas en CCAA, provincias, islas, capitales y localidades con población superior a 30.000 habitantes" del Gabinete de coordinación y estudios, Secretaría del estado de seguridad, Ministerio del Interior en La Comunidad de Madrid en 2019 el número de delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria fueron 2.402, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual 2.221 y los robos con violencia o intimidación 15.586.

En cuanto a Delitos contra la libertad e indemnidad sexual

Del Gráfico por lugar de comisión, los lugares específicos donde se han producido los Delitos contra la libertad e indemnidad sexual con mayor frecuencia son en viviendas y anexos, seguidos por los espacios abiertos y las vías de comunicación.

De la tabla de "Victimizaciones registradas según sexo Año 2019": por abuso sexual un total de 7413, 1039 masculino y 6368 femenino; por abuso sexual con penetración un total de 1278, 174 masculino y 1104 femenino; por agresión sexual: un total de 2099, 180 masculino y 1918 femenino; por agresión sexual con penetración: un total de 1745, 135 masculino y 1609 femenino y por acoso sexual: un total de 579, 55 masculino y 523 femenino.

De la tabla de "Victimizaciones registradas según sexo y relación con el autor Año 2019": relación laboral un total del 2,6%, 0,2% masculino y 2,5% femenino y sin relación un total del 69%, 11,1% masculino y 57,8% femenino.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	108/136



De la tabla de "Detenciones / investigados según sexo Año 2019": por abuso sexual un total de 4099, 4028 masculino y 71 femenino; por abuso sexual con penetración un total de 837, 829 masculino y 8 femenino; por agresión sexual: un total de 1430, 1415 masculino y 15 femenino; por agresión sexual con penetración: un total de 1287, 1270 masculino y 17 femenino y por acoso sexual: un total de 223, 218 masculino y 5 femenino.

En cuanto a Delitos de odio, se destacan las siguientes cifras:

De la tala de "Victimizaciones por delitos de odio", registradas según sexo: por ideología un total de 576, por racismo/xenofobia: un total de 557, seguido de victimizaciones por orientación o identidad sexual: un total de 321, 230 hombre y 89 mujeres y por discriminación por sexo o género: 32 en hombres y 41 en mujeres, total 73.

De la tabla "Victimizaciones por tipología penal y sexo" se menciona que existe un total de 1.684 victimizaciones la mayoría de ellas de lesiones (399) y amenazas (377), seguidos de daños (155), discriminación (88), injurias y otros contra la constitución (87), trato degradante (83) y coacciones (53).

Del Gráfico "Distribución por lugar de comisión del hecho", los lugares específicos donde se han producido los Delitos de Odio con mayor frecuencia son la vía pública urbana y vías de comunicación.

De la Tabla "Detenciones/Investigaciones según sexo": por delito de orientación o identidad sexual 116 hombres frente a 21 mujeres y por discriminación por sexo/género 33 hombres frente a 3 mujeres.

De los datos recogidos se deduce que la seguridad ciudadana afecta a varios grupos sociales, entre ellos el colectivo LGTBI siendo el perfil de la víctima por delitos contra la libertad e indemnidad sexual de sexo femenino y por delitos de odio de sexo masculino. Sin dejar de mencionar que casi la totalidad de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

Información cualitativa sobre roles y estereotipos relativos a la orientación e identidad sexual.

a) Respecto al sector industrial.

El colectivo LGTBI se ve tradicionalmente más asociado a sectores de trabajos relacionados con los servicios (sobre todo el sector de la moda) y áreas innovadoras y modernas más que con el sector industrial.

En algunos casos el colectivo LGTBI suele ocultar su orientación sexual en el trabajo, lo que conlleva un desequilibrio frente el colectivo heterosexual en su derecho a la libertad de expresión y el disfrute de su propia existencia tal y como es.

Cabe destacar que los actos discriminatorios siguen muy presentes en el área laboral agravándose en las personas trans.

En estudios como "Las personas LGTB en el ámbito del empleo en España: Hacia espacios de trabajo inclusivos con la orientación sexual e identidad y expresión de género" del Instituto de la Mujer y para la igualdad de oportunidades, Ministerio de Sanidad, Servicios sociales e igualdad, se contempla lo siguiente:

"Se ha repetido la idea de que a priori existen diferencias en la situación del colectivo LGBT según el sector productivo, se piensa que hay entornos más inclusivos que otros."

"Se tiende a relacionar, de forma tal vez reduccionista culturas empresariales y ambientes más respetuosos con ramas de actividad modernas. Así se tiende a proyectar que los sectores industriales son menos favorables a la diversidad sexual (tanto a nivel organizativo como los propios compañeros/as), mientras que el sector servicios, y sobre todo en áreas más innovadoras o modernas, se muestra más inclusivo, o que incluso favorecen la contratación de personas LGBT"

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	109/136



“En algún caso, en estos perfiles se tiende a una disociación, a una fractura entre su visibilización en el entorno social (familia, vecindad...) y el ocultamiento en el contexto laboral donde no manifiestan su orientación sexual. En una gran ciudad parece más sencillo mantener y vivir de forma totalmente separada la vida personal y la laboral ya que las distancias físicas lo permiten, mientras que en localidades pequeñas, los límites se diluyen, por lo que cuando se sale del armario, se sale en todas las esferas, no hay ruptura.”

Los jóvenes, “son quienes más claramente apuntan la idea de que la discriminación que sufren las personas LGBT no es algo extendido o mayoritario, sino que es una posición social minoritaria, cuando no residual —aunque con efectos importantes—, focalizada en algunos perfiles o sectores económicos más tradicionales con una menor formación.”

“De forma compartida, se tiene la sensación de que las personas trans, y de forma muy especial las mujeres trans, se encuentran con graves problemas para su inserción laboral, no les resulta fácil superar los obstáculos y prejuicios que se siguen encontrando.”

“En el caso de los empleadores, la expresión de género cobra una especial importancia: perduran imágenes “estereotipadas” de la homosexualidad y de las personas trans (estética, vestimenta...) que se “esgrimen” como posibles frenos o motivos para su no contratación en algunos sectores, ya que pueden mostrar imágenes “discordantes”, o ser percibidas como “inadecuadas” en la empresa. Pero se justifica siempre como “falta de formalidad en el trabajo”.”

En el año 2020 se publicó "Hacia Centros de Trabajo Inclusivos. La discriminación de las personas LGBTI en el ámbito laboral en España", UGT, Área Confederal LGBTI, de Toño Abad y Marieta G Gutierrez. En este documento se concluye lo siguiente respecto al ámbito laboral:

"Los actos discriminatorios contra las personas LGBTI están muy presentes en los centros de trabajo. La situación, además, puede agravarse si eres mujer o una persona trans con violencia específicamente sexual. Las personas LGBTI sufren más discriminación y tienen pocas herramientas para combatirla.

(...)

El 44% de las personas LGBTI ocultan su orientación sexual o identidad de género para encontrar trabajo. El 40% de las personas trans aseguran haber sido rechazadas en entrevistas por prejuicios hacia a su identidad de género.

Cuatro de cada diez personas trans reconocen ocultar su identidad en entrevistas de trabajo. Dos de cada tres personas trans tienen miedo a revelar su identidad de género en el trabajo.

El 69,31% de los encuestados heterosexuales piensan que las personas LGTB no tienen las mismas oportunidades que las heterosexuales. En la muestra LGTB el porcentaje sube al 74,52% entre los que piensan que no existen las mismas oportunidades.

(...)

El 90% de las personas LGBTI han considerado un inconveniente ser LGBTI a la hora de encontrar empleo y el 86% considera necesario ocultar su orientación sexual para acceder a un empleo o en una entrevista.

Tres de cada cuatro personas LGBTI han tenido miedo a revelar su orientación en el trabajo. Esta situación deriva en un 17% de los casos en estrés o ansiedad, 12% en trastornos musculares o gastrointestinales asociados a esa ansiedad.

(...)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	110/136



El 94,30% de los encuestados/as consideran que se puede hacer más para lograr la plena igualdad real de las personas LGTBI. Más de la mitad desconocen si existe algún tipo de protocolo y la mayoría desconoce si hay medidas en los convenios colectivos."

En resumen, el sector industrial se ve afectado de partida por el estereotipo que se sigue imponiendo en la sociedad en relación con las personas LGTBI, lo cual representa una situación cualitativa desigual de partida.

b) Respecto al uso de zona verde, espacio libre y equipamientos.

En el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBifobia en la Comunidad de Madrid. Año 2018" . del Acrópolis y el Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia. Dirección General de Servicios Sociales e Integración social, Consejería de Políticas sociales y familia de la Comunidad de Madrid se expone que:

"Uno de nuestros mayores retos es la visibilidad y por tanto nuestro objetivo. Queremos que haya visibilidad LGTB en todos los ámbitos de la sociedad madrileña (...) que es fundamental para poder crear comunidad y tener espacios seguros de referencia, sino también que una persona LGTB pueda sentirse cómoda en su municipio y no querer emigrar solo por su orientación sexual o identidad de género, al no sentirse incluida o arropada socialmente."

"Lo que sí podemos afirmar es que cualquier acción de visibilidad sigue molestando a un grupo de intolerantes que creen que el espacio público no puede reflejar la realidad de forma inclusiva."

"Es digno de estudio lo que puede llegar a molestar a los intolerantes una acción de inclusión y visibilidad como las que hemos realizado este año (...), con un impacto maravilloso en la gran mayoría del público, pero donde nacen acciones de odio e intolerancia por medio de sabotajes como pintadas amenazantes para tratar de demostrar que todo el espacio público ha de ser reservado a la cis-heterosexualidad."

"Un espacio seguro (...) anima a la visibilidad que ya hemos visto que es un concepto con una gran influencia en los incidentes."

c) Respecto la seguridad ciudadana.

El colectivo LGTBI tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir delitos de odio, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

En estudios como el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBifobia en la Comunidad de Madrid. Año 2017" del Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia se desprende que:

"Sigue habiendo un porcentaje considerable de la sociedad que considera que la visibilidad de las personas LGTB es una ofensa o una provocación y esto es un comportamiento que hemos de erradicar. (...) la gran derrota será que consigan que volvamos a ocultarnos, como ya ha ocurrido en algunas personas que contactan con nuestra entidad por el miedo ante incidentes de odio que han vivido personas de su entorno."

"Desde la creación de la Unidad de Gestión de la Diversidad de la Policía Municipal de Madrid, una de las reivindicaciones que habíamos llevado (...) en una reunión era un grupo de policía especializada para que las víctimas LGTB perdieran el miedo a acudir a denunciar, que estuviera formada siguiendo el modelo de la Policía Municipal de Fuenlabrada, plenamente concienciada con la igualdad LGTB."

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	111/136



“Muchas personas transexuales siguen “evitando” lugares como determinadas calles o barrios o incluso transportes públicos para no encontrarse con posibles agresores, con lo que viven limitaciones en su propia ciudad.”

Existen por tanto, en este contexto, diferencias entre heterosexuales y LGBTI, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con la seguridad en el espacio público, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

Incidencia sobre roles y estereotipos de género y relativos a la orientación e identidad sexual.

Prever si se espera que de la aplicación de la norma se produzca alguna incidencia sobre el conjunto de roles y estereotipos.

El Plan Parcial no se cree tenga gran incidencia en los roles y estereotipos. La consolidación del desarrollo industrial, la especificación y clarificación de usos complementarios o tipologías no implica que cultural o socialmente las personas que participen de estos usos cambien sus costumbres o creencias entorno al género o la orientación e identidad sexual.

En general el sector industrial suele concebirse más asociado a un trabajo masculino heterosexual, estando, tradicionalmente, las mujeres y el colectivo LGTBI en inferioridad numérica en este sector y ocupando más puestos de trabajo en el sector servicios, ya sean, en el caso de las mujeres, comercio al por menor o empleadas administrativas, o ocultando su identidad, en el caso del colectivo LGTBI, para no sufrir discriminación, violencia física o verbal en el puesto de trabajo. Esto sucede en la actualidad y aunque al mejorar la disponibilidad de distintos los usos, se entiende que se dan más posibilidades de ofertas de trabajo, se contribuye a la diversificación y a la igualdad de emprendimiento, se teme que se mantenga la situación en el futuro.

Muchos de los puestos de trabajo tanto para hombres como para mujeres seguirán pudiendo ser trabajos parciales o itinerantes que no se suelen realizar de manera continuada en un puesto fijo, lo cual sigue implicando distintas dificultades ya que no solo las mujeres, por ejemplo, se enfrentan a los usuales problemas del sector sino a los derivados de horarios dispares no incluidos en la rutina diaria actual de la ciudad. De la misma manera los altos puestos de dirección o gestión también se van a imaginar desempeñados de manera mayoritaria por hombres, dificultando, los modelos masculinos heterosexuales de gestión empresarial, el acceso de las mujeres y el colectivo LGTBI a determinados sectores y puestos de trabajo y mermando su propia percepción de valía.

Cabe mencionar que, por otra parte, las determinaciones del Plan Parcial no generan un aumento de las brechas de género ni una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

Con la mera realización de este estudio de memoria de impactos transversales se colabora en la divulgación de las desigualdades existentes y se contribuye a la concienciación sobre la búsqueda de soluciones y acciones necesarias a tener en cuenta.

El beneficio que se puede obtener de este documento, en cuanto a personas es más bien un beneficio global ya que, tal y como se ha mencionado con anterioridad en varias ocasiones, dado que el Plan Parcial implica la viabilidad del desarrollo de un ámbito, se espera que la finalización del proceso de este planeamiento culmine con las edificaciones e implantaciones de usos realmente materializables que conviertan las parcelas existentes y su entorno, en un espacio urbanizado y ejecutado que pueda ser utilizado por toda la ciudadanía, sin olvidar que, lamentablemente, las desigualdades de base seguirán persistiendo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	112/136



Por otra parte, cabe destacar que con la inclusión de determinaciones pormenorizadas para la mejora del espacio y la vida cotidiana en los distintos ámbitos que se regulan, se puede prever que en la distribución y uso de los espacios las relaciones entre géneros y orientaciones sexuales se vayan normalizando en el día a día, lo cual puede contribuir a una convivencia más natural, sin discriminaciones, con mayor libertad de expresión y menos asociaciones diferenciales de estereotipos.

Como se ha mencionado anteriormente, en la medida en que se ha mejorado la seguridad incluyendo determinaciones pormenorizadas al respecto se prevé una mejora en la calidad de vida de todas las personas, disminuyendo las diferencias de uso del espacio, promoviendo la confianza y generando más sensación de seguridad que muy poco a poco podrá calar y formar parte de una realidad futura en la que los derechos fundamentales relacionados con dicha seguridad garanticen igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

Previsión de Resultados en cuanto a orientación sexual.

Se remite al apartado de género, destacando aquí, que la educación hacia la igualdad, la tolerancia y el respecto es algo esencial para que se puedan producir cambios positivos y generar espacios seguros que animen a la visibilidad.

a) Respecto al uso industrial.

Se remite al punto equivalente en el apartado de género, señalando que la no discriminación en el entorno laboral sigue siendo una asignatura pendiente que está aún por conseguir siendo las desigualdades previstas las mismas que existen actualmente en usos similares.

b) Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Se remite al punto del mismo nombre en el apartado de género

c) Respecto a la seguridad ciudadana.

En esta sección se remite al punto del mismo nombre en el apartado de género.

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia: POSITIVO, ya que aunque no se puede intervenir en el origen de los problemas de discriminación, si que contribuye a minimizar riesgos y aumentar la seguridad para que el discurrir de la vida se realice con la misma confianza y decisión.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	113/136



6.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

Análisis de pertinencia específica Impacto en la infancia y la adolescencia.

El Plan Parcial se encuentra inscrito en un ámbito laboral muy concreto, el sector industrial y, las actividades que en él se realizan se llevan a cabo por trabajadoras/es adultas/os y en su horario laboral, sin interferencias familiares o infantiles.

La zona donde se ubican las parcelas afectadas por el Plan Parcial se sitúa en un polígono industrial, no próximo a áreas residenciales ni comerciales, por lo que la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es prácticamente nula.

Se considera, por tanto, que no afecta indirectamente a la infancia, adolescencia y familia por lo no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia.

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: NEUTRO.

El Plan Parcial se encuentra inscrito en un ámbito laboral muy concreto, el sector industrial y, las actividades que en él se realizan se llevan a cabo por trabajadoras/es adultas/os y en su horario laboral, sin interferencias familiares o infantiles, por lo que la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es nula.

El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia.

6.4 Impacto en materia de Accesibilidad.

Se incorpora en el punto 2.4 del Capítulo 2, Volumen 2, del Bloque de Documentación Normativa donde se trata este impacto.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	114/136



VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. E: 1/1.500

O-2 Redes públicas. E: 1/1.500

O-3 Viario, Alineaciones, rasantes. E:1/1.500

O-4 Viario secciones tipo. E:1/125

O-5 Secciones de Terreno , rasantes. E:1/600

Ver Contenido del Anexos de Planos o documentación gráfica

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

INF-1 Esquema de la Red abastecimiento de agua. Entre 1/1.500

INF-2 Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales y pluviales. Entre 1/1.500

INF-3 Esquema de la Red de energía eléctrica (alta y media tensión). Entre 1/1.500

INF-4 Esquema de la Red alumbrado público. Escala mínima entre 1/1.500

INF-5 Esquema de la Red de Gas. Escala mínima entre 1/1.500

INF-6 Esquema de la Red de telecomunicaciones. Escala mínima entre 1/1.500

INF-7 Esquema de la Red de comunicaciones: viaria, ferroviaria, aeroportuaria,

Ver Contenido del Anexos de Planos o documentación gráfica

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	115/136



OFICINA DE REGISTRO GENERAL TELEMÁTICO
ENTRADA
13/03/2024 12:44
2024016105

ANEXO 1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	116/136



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION		SUZ
NOMBRE: La Olivilla CLASE DE SUELO: Urbanizable Incorporado TIPO DE AMBITO: Planeamiento Incorporado	HOJA DE PLANO 1:2000 35, 42	Código UZI-6

1	PLANEAMIENTO INCORPORADO
---	---------------------------------

PLANEAMIENTO BASICO DEL AREA

REFERENCIA EXPEDIENTE	DENOMINACION	FECHA APRO. DEFINITIVA
	Suelo urbanizable no programado con calificación industrial (I-28, I-30). DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 35/4/89 Madrid, 26-4-93 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (RD. Resolutorio 18/89-BOCM 5/5/89)	P.G. 1987

DESARROLLO Y/O MODIFICACIONES

REFERENCIA EXPEDIENTE	FIGURA	DENOMINACION	FECHA APROB. DEFINITIVA
	P.A.U. P.P. P.U.	La Olivilla La Olivilla	Junio 1993 Junio 1993 Pendiente

PROGRAMACION Y GESTION

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación AREA DE REPARTO: UZI-6 N° DE UNIDADES DE EJECUCION: 1 ACCIONES PROGRAMADAS: CUATRIENIO DE PROGRAMACION: En ejecución
--

2	DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
Modificación del límite del sector por afección de un sistema general viario (Cierre Ronda).	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	117/136

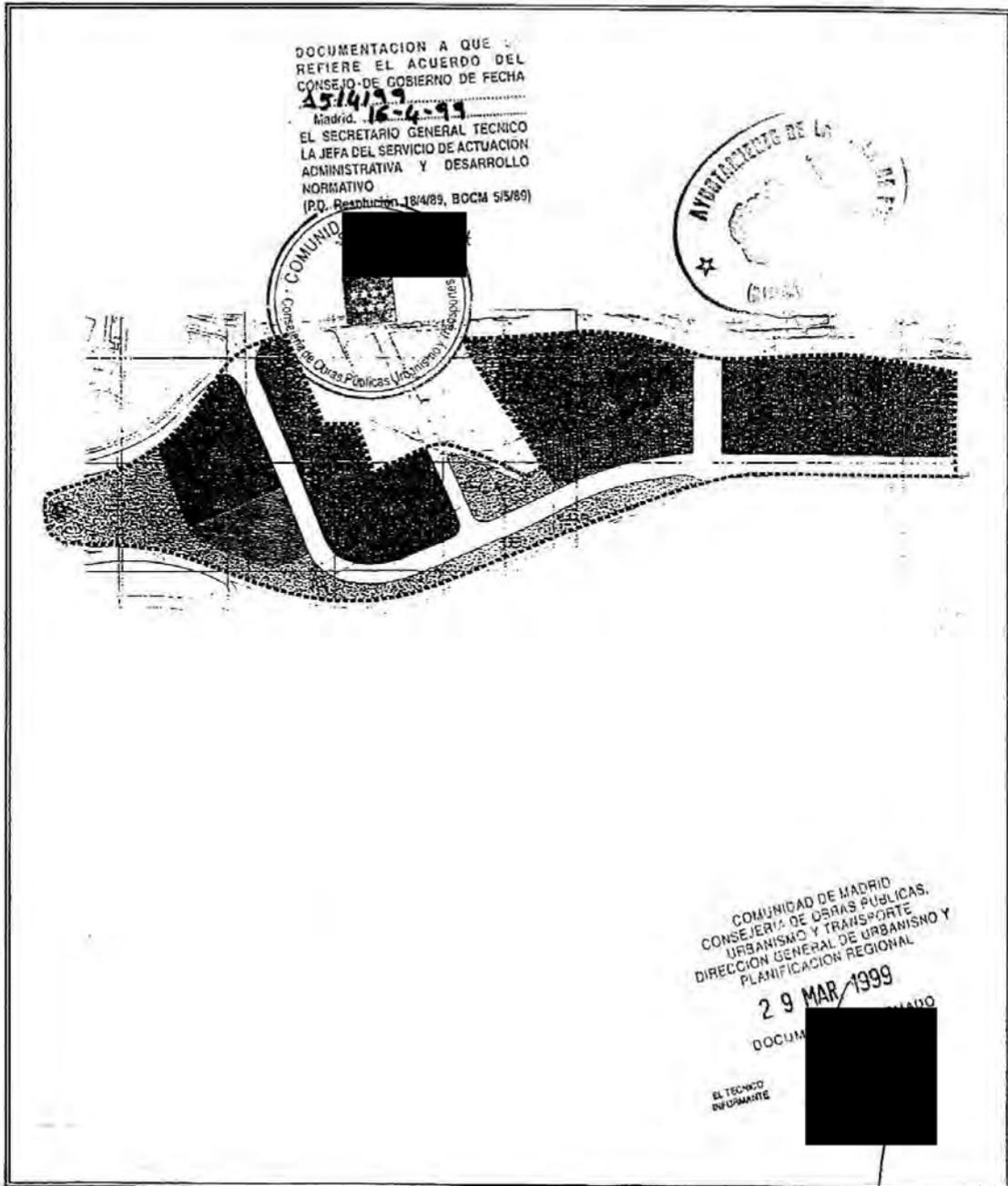


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE AMBITOS DE ORDENACION

NOMBRE: La Olivilla	HOJA DE PLANO 1:2000 35, 42
CLASE DE SUELO: Urbanizable Incorporado	
TIPO DE AMBITO: Planeamiento Incorporado	
SUPERFICIE: 123.160 m2.	

SUZ
Código
UZI-6



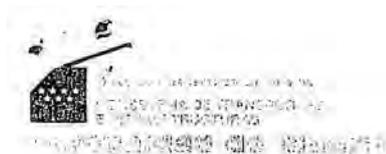
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	118/136



OFICINA DE REGISTRO GENERAL TELEMÁTICO
ENTRADA
13/03/2024 12:44
2024016105

ANEXO 2

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	119/136	



ASUNTO: INFORME DESFAVORABLE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZI-6 "LA OLIVILLA" DEL P.G.O.U DE FUENLABRADA.

REMITENTE: Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Descripción:

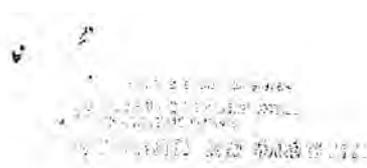
1. El Ayuntamiento de Fuenlabrada remite a esta Dirección General para su informe, la Modificación del Plan Parcial UZI-6 "La Olivilla" (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 12 de marzo de 2009, nº de registro 06/031286.9/09).
2. El Plan Parcial "La Olivilla" fue aprobado definitivamente el 18 de mayo de 1995. Dicho Plan Parcial tenía fijado como sistema de actuación el de expropiación, pero a instancia de los propietarios se sustituyó por el sistema de compensación, aprobándose definitivamente el 1 de febrero de 2002. El ámbito de actuación de la Junta de Compensación coincide con la superficie total del Polígono "La Olivilla". El Plan General de Ordenación Urbana vigente recoge el ámbito como Suelo Urbanizable Incorporado UZI-6. Por tanto la modificación del Plan Parcial se realiza para adaptar dicho Plan Parcial a la Normativa y a la situación actual ya que su redacción data de 1993. Los cambios más importantes son el sistema de actuación, el nuevo trazado de los viales y las ordenanzas de aplicación.
3. El ámbito del Plan Parcial está situado al Sureste de la ciudad, limitando al Norte con la calle de la Constitución, al Sur con la carretera M-506, al Oeste con la calle de Extremadura y al Este con el Polígono "Cuesta Olivilla". La superficie total del Sector es de 12,32 Ha. El Sector actualmente cuenta con una conexión a la carretera M-506 mediante carriles de aceleración y deceleración que conectan la carretera con la glorieta sita en la intersección de la calle Constitución y la calle San Juan a través de la denominada calle Álamo.
4. El Plan Parcial prevé los accesos al ámbito a través de una modificación del acceso actual, de manera que se dispone un carril de deceleración doble desde la M-506, cerrando el actual acceso a la propiedad colindante por el lado este con el sector.
5. El Plan Parcial UZI-6 "La Olivilla" afecta a la carretera M-506 competencia de la Comunidad de Madrid y perteneciente a la Red Principal.

Informe:

6. Se informa desfavorablemente el Plan Parcial del Sector UZI-6 La Olivilla puesto que cualquier variación que afecte a la actual conexión de la calle Álamo a la M-506 deberá estar coordinada con el Proyecto de Construcción que está redactando actualmente esta Dirección General denominado "Remodelación del enlace en la carretera M-506 para el acceso al polideportivo de Fuenlabrada" de clave 3-E-432 y además deberá cumplir con la normativa vigente, en concreto, a la referente al trazado de carreteras y disposición de nuevos accesos. Asimismo se deberá presentar junto con el Plan Parcial el preceptivo **Estudio de Tráfico** que recoja y analice la situación actual y futura.
7. Se informa que se deberán presentar los correspondientes planos de Calificación, Zonificación y Redes de Cesión en los que **deberá incorporarse el nuevo trazado previsto para la carretera M-506** y se deberá **calificar el suelo** ocupado por la misma **en consecuencia**, es decir, se deberá disponer una franja calificada como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias que deberá ser posteriormente cedida a la Comunidad de Madrid para su uso como reserva viaria para la ampliación de la carretera.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	120/136





8. Se informa que en cumplimiento de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo todos los planos del Plan parcial que se remitan a esta Dirección General para su informe deberán contener debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al **dominio público**, a su **zona de protección** y a la **línea de edificación** de la **actual carretera M-506** y de la **futura M-506**. Se recuerda que las mediciones según marca la citada Ley se deberán realizar a partir de la arista exterior de la explanación. Se recuerda que la **calificación** deberá ser para las carreteras y las zonas aledañas mencionadas anteriormente "**Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarías**", no computándose en ningún caso esa superficie como zona verde o de esparcimiento.
9. Se deberán poner en contacto con esta Dirección General a través del Área de Planificación y del Área de Proyectos de manera que se mantengan las oportunas reuniones de coordinación con el objeto de subsanar las deficiencias advertidas.
10. La zona de **dominio público** de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que, en el presente caso, para la carretera M-506 será de 3,00 metros. A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.
11. La **zona de protección** de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que será de 50,00 metros en el caso de autopista o autovía, 25,00 metros en las carreteras de la Red Principal y de 15,00 metros en el resto. La **línea de edificación** se sitúa en el caso de la carretera M-506 a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la explanación.
12. Las actuaciones en zona de dominio público y de protección están sujetas a **autorización expresa** por parte de esta Dirección General en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan. Además en el momento de emitir dicha autorización se analizará si la implantación de algún elemento de la actuación puede incidir en la seguridad vial de los usuarios de la vía. En estas zonas no podrán situarse canalizaciones de ningún tipo ni tampoco reservas para pasillos eléctricos.
13. Se recuerda que las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán siempre definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
14. Se recuerda que los nuevos desarrollos se deben ajustar a la normativa vigente, Ley 3/1991 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y Reglamento aprobado por Decreto 29/1993 de 11 de marzo y en concreto a los artículos relativos al uso y defensa de las carreteras, así como a la Orden de 3 de abril de 2002 por la que se desarrolla el Decreto 19/1993 en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
15. Se informa que atendiendo al artículo 22.3 del Reglamento de la **Ley de Carreteras** de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, se informa que concluida la tramitación del Plan Parcial UZI-6, e inmediatamente **antes de su aprobación definitiva**, el órgano que hubiere otorgado la aprobación provisional dará traslado a la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	121/136



SECRETARÍA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS Y ACCESOS A LAS MISMAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

- Consejería de Transportes e Infraestructuras para que en el plazo de un mes emita el **informe vinculante** sobre los aspectos y determinaciones que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica.
- Se recuerda que, si la documentación completa del Plan Parcial se estimara necesario remitirla a esta Dirección General **en formato digital**, deberá hacerse **debidamente diligenciada** en cumplimiento del artículo 45.5 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 - Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
 - Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.
 - Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

Madrid, 21 de mayo de 2009
La Jefa del Servicio de Seguridad Vial

[Redacted Signature]

Fdo.: M^a Yolanda Alcaraz Nuño

La Jefa del Área de Planificación

[Redacted Signature]

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

Vº Bº
El Subdirector General de
Planificación y Proyectos

[Redacted Signature]

DILIGENCIA DE NOTIFICACION
 Heus da la Persona que recibe la notificación
 Nombre y apellidos: Fdo.: Jua
 Relación con el interesado
 E. N. 1: 6901467
 Domicilio: [Redacted]
 Fecha: 14/05/2009

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	122/136



OFICINA DE REGISTRO GENERAL TELEMÁTICO
ENTRADA
13/03/2024 12:44
2024016105

ANEXO 3

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	123/136	



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893312VK3539S00011B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 50 Suelo
28944 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	1. Improductivo	00	329

PARCELA

Superficie gráfica: 329 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1000



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893310VK3539S0001DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 52 Suelo
28944 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	1. Improductivo	00	1.074

PARCELA

Superficie gráfica: 1.074 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1000

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	124/136



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 54 Suelo
28944 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I-Improductiva	00	0,513

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893309VK3539S00011B

PARCELA

Superficie gráfica: 6.513 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 58 Suelo
28944 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I-Improductiva	00	3,229

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893311VK3539S0001XB

PARCELA

Superficie gráfica: 3.229 m²
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	125/136





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893308VK3539S0001XB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 60 Suelo
28944 FUENLABRADA [MADRID]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	2.987

PARCELA

Superficie gráfica: 2.987 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/2000



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893307VK3539S0001DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 62 Suelo
28944 FUENLABRADA [MADRID]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	8.063

PARCELA

Superficie gráfica: 8.063 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/2000

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	126/136





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893306VK3539S0001RB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EXTREMADURA 64 Suelo
28944 FUENLABRADA [MADRID]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	3.685

PARCELA

Superficie gráfica: 3.685 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893305VK3539S0001KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BERRUGUETE 4[A] Suelo
28946 FUENLABRADA [MADRID]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	9.768

PARCELA

Superficie gráfica: 9.768 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	127/136





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3893304VK3539S00010B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BERRUGUETE 4 Suelo
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
01	Improductivo	200	4.135

PARCELA

Superficie gráfica: 4.135 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4092702VK3539S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BERRUGUETE 13
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 337 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	337

PARCELA

Superficie gráfica: 566 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	128/136





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3993003VK3539S0001EB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT VILLAVICIOSA- PINTO 6 Suelo
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	Improductivo	00	0,942

PARCELA

Superficie gráfica: 8.942 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/2000



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3993004VK3539S0001SB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT VILLAVICIOSA- PINTO Suelo
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	Improductivo	00	27,884

PARCELA

Superficie gráfica: 27.884 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/2000

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	129/136





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4592810VK3549S0001LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT VILLAVICIOSA- PINTO 1425
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 640 m2

Año construcción: 2011

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1/00/01	40
ALMACÉN	1/00/01	735
ALMACÉN	1/00/02	50

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
01	↳ Improductivo	00	367

PARCELA

Superficie gráfica: 1.239 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4592809VK3549S0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT VILLAVICIOSA- PINTO 1480
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 1.417 m2

Año construcción: 1991

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
OFICINA	00/01	23
ALMACÉN	00/03	343
ALMACÉN	00/03	307
ALMACÉN	00/07	241
ALMACÉN	00/04	88
ALMACÉN	00/06	280
ALMACÉN	00/06	137

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
01	↳ Improductivo	00	3.080

PARCELA

Superficie gráfica: 5.547 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	130/136





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4592808VK3549S0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT VILLAVICIOSA. PINTO 1490 Suelo
28946 FUENLABRADA (MADRID)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	- Improductiva	00	6.269

PARCELA

Superficie gráfica: 6.269 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento incorpora firmas electrónicas reconocidas y respaldadas por el sistema de certificación electrónica de la Oficina del Registro General Telemático. Este documento incorpora firmas electrónicas reconocidas y respaldadas por el sistema de certificación electrónica de la Oficina del Registro General Telemático.

Escala:
1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 3 de Noviembre de 2023

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	131/136



OFICINA DE REGISTRO GENERAL TELEMÁTICO
ENTRADA
13/03/2024 12:44
2024016105

ANEXO 4

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	132/136	



ACUERDO MARCO DE COLABORACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS ACCESOS A LA CIUDAD DE FUENLABRADA ENTRE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA.

En Madrid, a 1 de Junio de 2000

REUNIDOS

D. Francisco Javier de Águeda Martín, Director General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

D. José Quintana Viar, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Fuenlabrada

Todas las partes se consideran con capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio, y en su virtud,

EXPONEN

Que siendo competencia y responsabilidad compartida la mejora de la accesibilidad a la ciudad de Fuenlabrada, es aconsejable intensificar la colaboración recíproca a tal efecto con el fin de, diversificando los puntos y tramos de enlace viario, mejorar tanto la accesibilidad como la seguridad del sistema viario en la ciudad, y, en consecuencia, optimizar su uso.

Por ello, ambas partes,

ACUERDAN

PRIMERO.- Intensificar la colaboración entre la Dirección General de Carreteras y el Ayuntamiento de Fuenlabrada, mediante la asunción de compromisos mutuos respecto a la ejecución de nuevos accesos a la ciudad de Fuenlabrada.

SEGUNDO.- El ámbito de aplicación del presente Convenio es el conjunto de carreteras existentes en el Término Municipal de Fuenlabrada, más sus enlaces y tramos de conexión que resulten estructurantes del sistema viario global existente en el municipio.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	133/136





TERCERO.- El presente Convenio entrará en vigor a partir del día de la firma de este documento y estará vigente durante la actual legislatura, de no haberse denunciado por ninguna de las partes con una antelación mínima de noventa días.

CUARTO.- Este Convenio se desarrollará mediante la redacción de estudios, proyectos u otros documentos relacionados y mediante la ejecución y puesta en servicio de las obras en los mismos definidos, todo ello en relación al listado de actuaciones que en los Anexos del mismo se incluyen.

QUINTO.- Para el desarrollo del presente Convenio se constituirá una Comisión Mixta paritaria, que realizará su seguimiento y que podrá incluir nuevas actuaciones, siempre de forma consensuada.

SEXTO.- El Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Dirección General de Carreteras podrán pactar con terceras partes a efecto del mejor desarrollo del presente Convenio.

Lo que, en prueba de conformidad, se firma en Madrid, en la fecha indicada en el encabezamiento.

Por la Comunidad de Madrid,
EL DIRECTOR GRAL. CARRETERAS,

Por el Ayuntamiento de Fuenlabrada,
EL ALCALDE,


Fdº.: Francisco J. de Agueda Martín,


Fdº.: José Quintana Vlar,

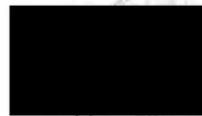
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	134/136	



ANEXO I

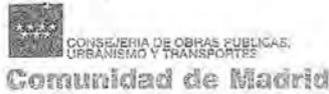
ACTUACIONES A REALIZAR POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

- 1.- Construcción del paso superior sobre la N-401 entre la c/ Manuel Cobo Calleja y el Eje Este-Oeste del Polígono "La Cantueña".
- 2.- Construcción del enlace entre la M-506 y el viario urbana existente en el Plan Parcial I-2.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	135/136

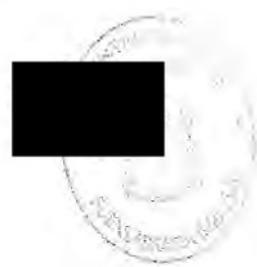




ANEXO II

ACTUACIONES A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

- 1.- Construcción del tramo viario de enlace entre la Variante Norte de Fuenlabrada y la estructura existente a tal fin en la M-50.
- 2.- Construcción de la prolongación del eje viario Este-Oeste del Polígono “La Cantueña”, hasta su conexión con la carretera M-506.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Fecha	13/03/2024 12:43:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XU6Q6HQPD72NI6QOH4F3TME	Página	136/136

