



Fuenlabrada

Plan General de Ordenación Urbana



Avance de Planeamiento Documento de síntesis



Ayuntamiento de
FUENLABRADA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

CRÉDITOS

Promovido por:

Ayuntamiento de Fuenlabrada

Equipo redactor:

Rueda y Vega Arquitectos

Paisaje transversal

ÍNDICE

¿Qué es el Plan General de Ordenación Urbana?	4
Documentos y planos que componen el Avance	6
Objetivos y estrategias del Plan General	7
Medio natural e infraestructura verde	8
Nuevos desarrollos y dimensionado de vivienda	10
Ámbitos de regeneración	14
Ámbitos de transformación	16
Estrategias de regeneración	20
Espacios de actividad económica y empresarial	24

¿Qué es el Plan General de Ordenación Urbana?

El Plan General de Ordenación Urbana es un documento técnico y normativo que **sirve para planificar cómo va a ser la ciudad en los próximos años o décadas**, pensando en futuras transformaciones y crecimientos.

El PGOU establece la **distribución de los distintos usos** (vivienda, comercio, industria, agricultura, parques etc.) en la ciudad, en qué lugares se pueden desarrollar nuevos barrios –así como el **número y tipo de viviendas**– y qué zonas deben ser protegidas como **espacios naturales**. También regula aspectos más cotidianos como las condiciones para construir edificios (tipos, alturas, etc.) en las parcelas privadas, **qué edificios están protegidos**, cuáles son las parcelas destinadas a parques y equipamientos y qué partes de los barrios existentes se van a transformar.

Las cuestiones que puede regular el PGOU están explicadas en diferentes leyes (la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid o la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, entre otras).

Antecedentes

El **Plan General actualmente vigente, aprobado en 1999** ha permitido a la ciudad alcanzar importantes objetivos, aumentando la dotación de equipamientos y servicios tanto de gran escala (la Universidad Rey Juan Carlos, el Hospital de Fuenlabrada) como de proximidad en los barrios, mejorando su estructura urbana y permitiendo la construcción de los barrios del Vivero, el Hospital y la Universidad.

Sin embargo, los cambios de las últimas décadas y una **nueva conciencia sobre la necesidad de impulsar un modelo urbano más sostenible e inclusivo**, hacen necesaria una revisión del Plan General.

¿Cómo me afecta?

El PGOU contiene una serie de **normas** que sirven para regular lo que se permite y lo que no se permite hacer en materia de **urbanismo, edificación y medio ambiente**. Establece en cada caso los derechos que corresponden según la clasificación (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) y calificación urbanística (residencial, industrial, dotacional, etc.) del suelo.

Además, el PGOU busca **mejorar la calidad de vida** de las personas que viven o trabajan en el municipio. Por lo que incluye propuestas para la paulatina transformación de la ciudad.

Documento de Avance

Actualmente el Ayuntamiento de Fuenlabrada se encuentra inmerso en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, un proceso largo y complejo que suele durar varios años.

Dentro del proceso de Revisión, hasta el momento se ha llevado a cabo un primer documento de Avance del PGOU, que recoge los **grandes objetivos y estrategias** en relación con el modelo urbano y territorial de Fuenlabrada y un **primer planteamiento de las propuestas** para su desarrollo futuro. El Avance es un documento que **aún no genera ningún derecho ni obligación urbanística** para las vecinas y vecinos del municipio.

¿Cómo participar?

Con el fin de fomentar la participación ciudadana, a partir del 15 de Noviembre de 2023 estará abierto el periodo de Información Pública del Avance. Durante este periodo toda persona interesada podrá realizar sus aportaciones y sugerencias al documento, con el objetivo de poder tenerlas en cuenta en posteriores fases del proceso de redacción.

Para conocer más en detalle los contenidos y el proceso de Revisión del PGOU, consulta la documentación en la web:

fuenlabrada2030.es/revisión-pgou/





Avance

- Información, análisis y diagnóstico
- Redacción del Documento Inicial Estratégico
- Redacción del Resumen ejecutivo para publicación

20
23

Publicación en el BOCM

Periodo de información pública (recepción de sugerencias)
Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria
Solicitud de informe de impacto territorial

Aprobación inicial

- Informe sobre las alegaciones y sugerencias recibidas
- Desarrollo de la propuesta de ordenación del Plan
- Desarrollo de las normas urbanísticas
- Desarrollo del Estudio Ambiental Estratégico
- Incorporación del Informe de Impacto Territorial

20
24

Aprobación inicial por el pleno municipal

Periodo de información pública (recepción de sugerencias)
Solicitud de informes sectoriales
Remisión de la versión inicial del plan y del EAE a la consejería de medio ambiente

20
25

Aprobación provisional

- Informe sobre las alegaciones e informes sectoriales recibidos
- Incorporación de las correcciones que procedan
- Elaboración de un documento resumen

Revisión de la consejería de medio ambiente para emitir la
Declaración Ambiental Estratégica (DAE)

- Incorporación del contenido de la DAE en el Plan General

20
26

Aprobación provisional del plan general por el pleno municipal

Remisión a la consejería de medio ambiente
para su aprobación definitiva

Aprobación definitiva

- Introducción de correcciones en el documento como consecuencia de la revisión de la consejería de medio ambiente

Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid

- Asesoramiento, consulta, resolución de erratas, recepción completa de documentos y, en su caso, emisión de informes sobre recursos

20
27

Documentos y planos que componen el Avance

DI Documentación Informativa

Contiene los documentos de información y análisis necesarios para poder desarrollar el Plan. Incluye información relativa a muchos temas que inciden en las decisiones del planeamiento.

- **DI.1** Memoria de información
- **DI.2** Planos de información
 - **PI-01.** Encuadre Territorial
 - **PI-02.** Estructura Territorial y usos del Suelo
 - **PI-03.** Diagnóstico ambiental
 - **PI-04.1.** Planeamiento vigente. Interpretación de la ordenación pormenorizada
 - **PI-04.1.** Planeamiento vigente. Grado de desarrollo
 - **PI-05.** Planeamiento vigente. Grado de desarrollo
 - **PI-06.** Estructura de la propiedad. Tamaños de parcela
 - **PI-07.** Medio urbano. Estructura de la propiedad
 - **PI-08.** Patrimonio público
- **DI.3** Planos de infraestructuras existentes

DN Documentación de Ordenación

Contiene los documentos necesarios para la correcta definición de las determinaciones normativas del plan.

- **DN.1** Memoria de Ordenación
- **DN.2** Resumen ejecutivo
- **DN.3** Planos de ordenación
 - **PO-01.** Clasificación del suelo
 - **PO-02.** Ámbitos de ordenación, usos globales y redes públicas estructurantes
 - **PO-03.1** Ordenación
 - **PO-03.2** Ordenación pormenorizada
 - **PO-RE.** Ámbitos con nueva ordenación
- **DN.3** Planos de infraestructuras propuestas

DA Documentación Ambiental

Contiene los documentos necesarios para analizar los posibles efectos significativos que el plan pudiera ocasionar sobre el medio ambiente.

- **DA.1** Documento inicial Estratégico
- **DA.2** Estudio de Paisaje
- **DA.3** Estudio de caracterización de suelos
- **DA.4** Estudio acústico preoperacional

Objetivos y estrategias del Plan General

Para el desarrollo del Avance del Plan General se han propuesto una serie de **estrategias** desarrolladas a partir de los diversos **planes estratégicos municipales y procesos participativos** realizados durante los últimos años. Las conclusiones obtenidas han sido tomadas en consideración en la elaboración del Avance:

Modelo territorial y red ambiental

Proteger los recursos naturales del municipio y sus valores ecológicos y agrícolas, fomentando su funcionamiento en red y las posibilidades de su disfrute por parte de la población.

Estrategias:

- *Protección y regulación específica de las piezas de mayor valor ambiental: Parque Agrario, Valdeserranos, Arroyo Culebro.*
- *Incorporación al planeamiento de un sistema de Infraestructura verde urbana, que integre los espacios naturales y agrícolas, las vías pecuarias y arroyos y las zonas verdes y corredores urbanos.*

Modelo urbano

Limitar el consumo de nuevo suelo, priorizando la reutilización de tejidos urbanos existentes - áreas industriales obsoletas, zonas pendientes de desarrollo etc.- y fomentando la regeneración de la ciudad consolidada.

Estrategias:

- *Incorporación de criterios normativos que faciliten la regeneración de barrios y la rehabilitación de vivienda, especialmente en los barrios de bloque abierto.*
- *Incremento de la calidad ambiental del entorno urbano mediante la definición de un sistema de Ejes Urbanos y la recualificación de espacios libres interbloque, posibilitando la renaturalización, la mejora peatonal y la diversidad de usos en la ciudad existente.*

Dinámicas socioeconómicas

Posibilitar la creación de nuevas actividades económicas generadoras de empleo, tanto en los polígonos industriales como en otras zonas de alta accesibilidad (ejes de carreteras o estaciones de tren, etc.).

Estrategias:

- *Revisión de las ordenanzas industriales, fomentando la reconversión de las zonas industriales y adaptando su regulación a la evolución de las características y tecnologías de los nuevos espacios productivos.*
- *Rediseño de los límites y situaciones de borde de las áreas industriales existentes, completando las tramas inacabadas y mejorando la relación paisajística con el entorno circundante.*
- *Creación de nuevas piezas de usos mixtos y actividades singulares cuyo encaje en el suelo urbano existente resulta imposible.*

Vivienda

Posibilitar la creación de nueva vivienda que dé respuesta a la demanda existente, fomentando la vivienda de protección y la vivienda pública y diversificando los modelos residenciales (vivienda en alquiler, vivienda para jóvenes, cohousing).

Estrategias:

- *Creación de nueva vivienda en el Distrito Centro facilitando el desarrollo de los Ámbitos de Actuación delimitados en el mismo.*
- *Aumento de la oferta de vivienda pública y vivienda protegida, incrementando los porcentajes mínimos establecidos por ley.*
- *Desarrollo de nuevos suelos residenciales (La Pollina) y transformación de tejidos existentes (Ámbitos de Transformación) con densidades medias-altas que permitan la creación de nueva vivienda minimizando el consumo de suelo.*

Patrimonio Cultural

Proteger y poner en valor el patrimonio cultural del municipio, potenciando la zona centro de Fuenlabrada como un espacio singular de valor paisajístico y patrimonial.

Estrategias:

- *Incorporación al Catálogo de Patrimonio de nuevos bienes, tanto de carácter tradicional como otros más contemporáneos.*
- *Incorporación de criterios de protección de entornos y ejes singulares de carácter tradicional, conjugando las necesidades de transformación con el mantenimiento del paisaje del casco.*
- *Revisión de la normativa del casco para permitir el mantenimiento de edificaciones y tipologías de carácter tradicional: incorporación en Ámbitos de Actuación en el Casco, consolidación de alineaciones, etc.*

Medio natural e infraestructura verde

Las zonas verdes urbanas y los espacios naturales conforman la llamada Infraestructura Verde, una red de espacios y elementos que integra los espacios naturales de valor y los conectores ecológicos, fomentando su protección, la conexión entre el entorno urbano y natural y ayudando a mitigar los efectos del cambio climático.



Matriz verde de Fuenlabrada

Parque agrario

El municipio cuenta con un importante potencial agrícola derivado tanto de los usos agrícolas de secano como de la singularidad que supone el Parque Agrario en el contexto regional. En ese sentido, puede ser un referente a escala nacional de recuperación del territorio manteniendo los usos agrícolas y combinando la actividad productiva con posibles usos de investigación.

📌 Apartado 6.5.5 de la memoria de ordenación (DN.1)



Arroyos y vías pecuarias

Se propone protección para aquellos cauces de mayor entidad, por su carácter de corredores ecológicos y elementos de drenaje natural. Las vías pecuarias y sus descansaderos constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural, además de presentar un importante valor natural como elementos de infraestructura verde que conectan espacios naturales, complementada con los caminos rurales entre cultivos.

📌 Apartados 6.5.3 y 6.5.6 de la memoria de ordenación (DN.1)



Valdeserranos

Es un área con una cierta calidad ambiental y la mayor reserva de biodiversidad del municipio, es un elemento estratégico clave de recuperación natural y ecologización del entorno urbano, su uso como espacio de ocio periurbano y su valor ambiental mejorarán la conectividad ecológica entre el Parque Agrario y el Cerro de la Cantueña.

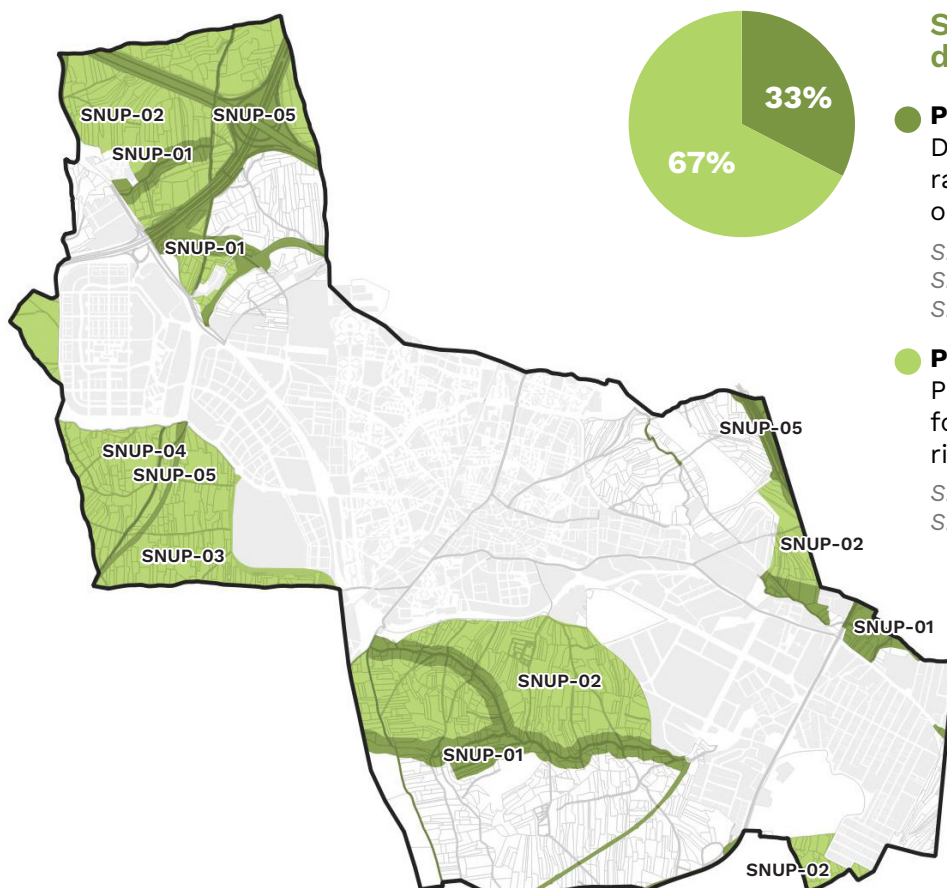
✦ Apartado 5.4.2 de la memoria de ordenación (DN.1)



Bosquesur y Cantueña

Los espacios naturales de Fuenlabrada son potenciales conectores ecológicos de dos entornos protegidos cercanos: el Parque Regional del Sureste y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. El proyecto Arco verde de la Comunidad de Madrid, pretende conectar espacios naturales periurbanos del área metropolitana articulando dicho corredor. El PGOU recoge estas directrices mediante la creación de un parque periurbano en el Arroyo Culebro partiendo de BosqueSur y una vía verde que conecte el cauce de Valdeserranos con el parque de la Cantueña.

✦ Apartados 5.4.1.2 y 5.4.2 de la memoria de ordenación (DN.1)



Suelo No Urbanizable de protección

● Protección Sectorial

Derivado del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica

SNUP-01: Cauces y zonas inundables

SNUP-04: Vías Pecuarias

SNUP-05: Infraestructuras

● Protección Urbanística

Por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales

SNUP-02: Paisaje agrario tradicional

SNUP-03: Parque agrario

Propuesta de clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección

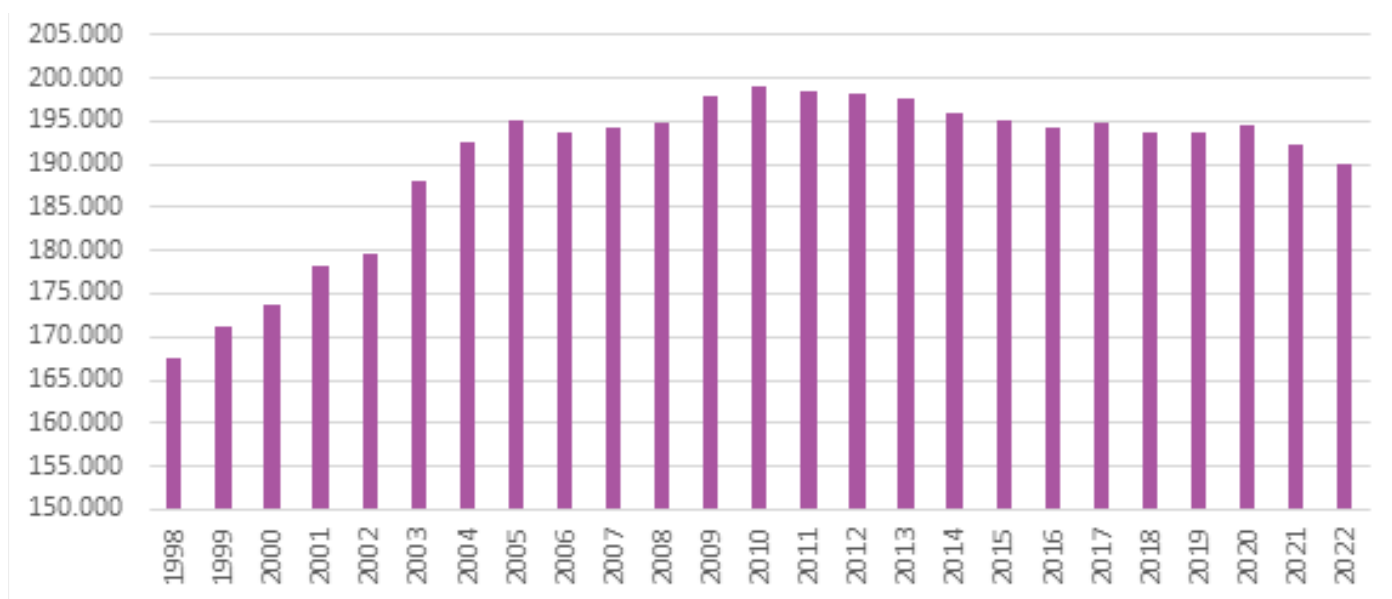
Nuevos desarrollos y dimensionado de vivienda

Para afrontar la necesidad de suelo para nuevas viviendas, el Plan General apuesta por reconvertir determinadas piezas obsoletas del tejido urbano existente, en lugar de continuar con la ocupación y transformación del territorio natural que rodea a la ciudad.

Evolución de la población y proyecciones demográficas

La evolución de la población en el municipio revela un cierto estancamiento en los últimos años. Sin embargo, el análisis de las dinámicas migratorias revela un importante proceso de salida de población en los últimos 10 años, especialmente de población en edad de emancipación, lo que resulta indicativo de una demanda interna no cubierta.

Apartado 5.1.6 de la memoria de información (DI.1)



Evolución demográfica de los últimos 25 años

A través de las proyecciones de población elaboradas por el INE para la Comunidad de Madrid y de los datos de emancipaciones y defunciones en las próximas décadas, se establece una previsión de entre 18.873 y 25.447 nuevos habitantes.

Dimensionado de vivienda

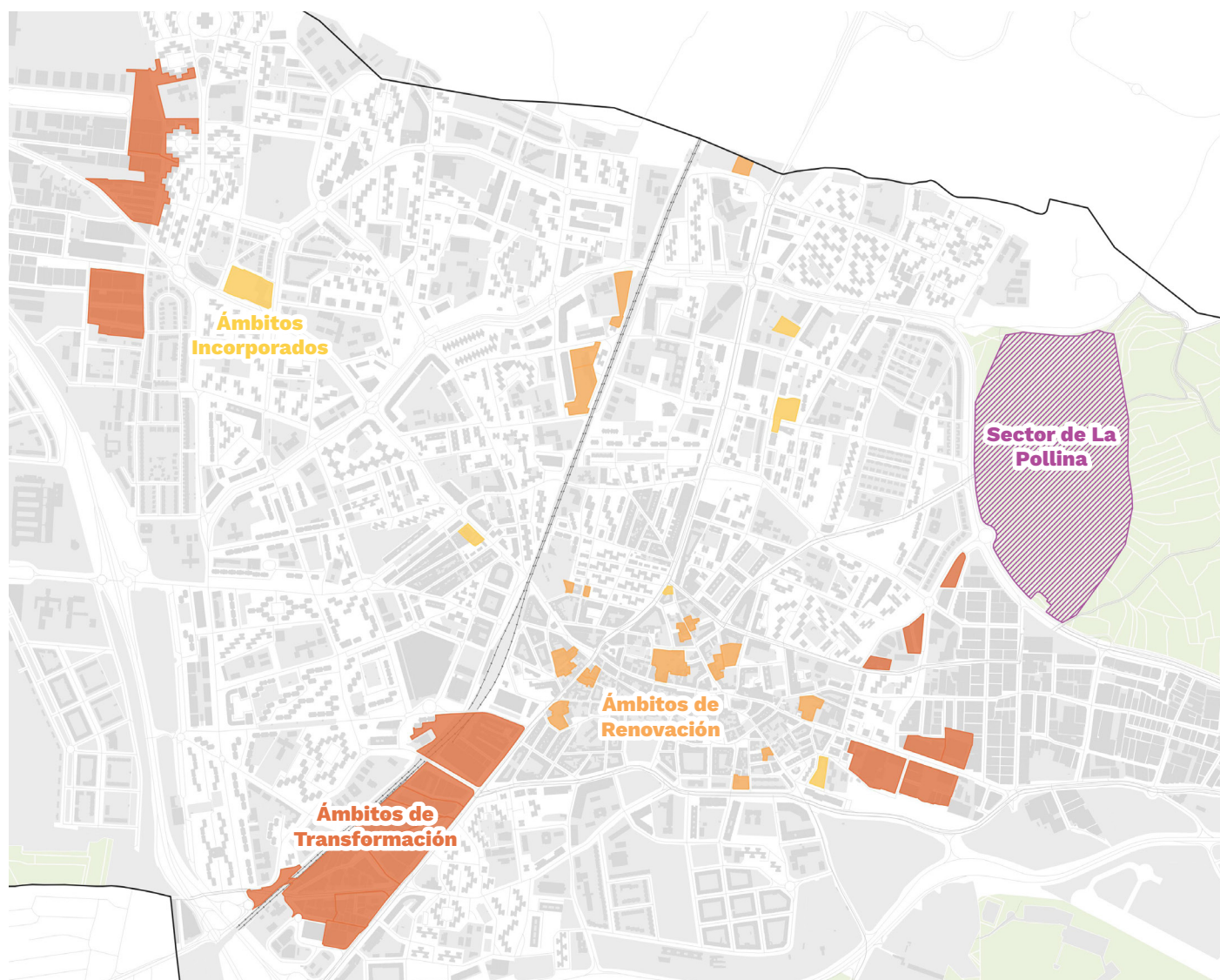
Dado que el tamaño medio del hogar en Fuenlabrada es de 2.8hab/viv, las proyecciones de población marcan una necesidad que oscila entre las 6.700 y las 9.000 nuevas viviendas. Se establece una propuesta de ordenación orientada a dos objetivos: Dar respuesta a la demanda de la población que en las próximas décadas se encontrará en edad de emancipación y ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las posibles variaciones dentro de estos márgenes.

Apartado 4.3 de la memoria de ordenación (DN.1)

Para dar respuesta a estas necesidades se plantean dos estrategias complementarias:

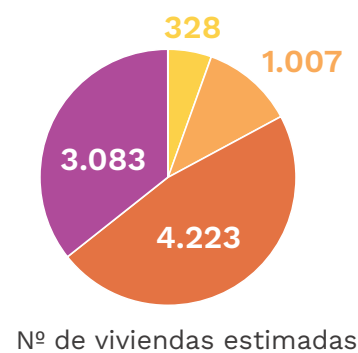
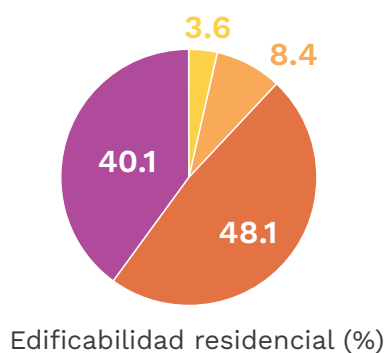
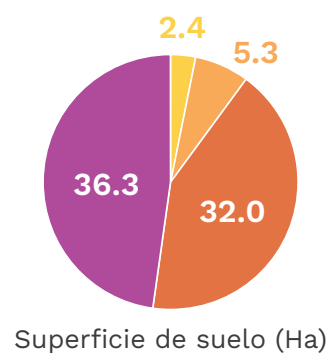
- La remodelación y renovación tejidos existentes (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado), que minimiza el consumo de nuevo suelo y fomenta la mejora de la ciudad existente.
- El desarrollo de nuevo suelo residencial en La Pollina (Sector de Suelo Urbanizable), que permite generar una oferta residencial con facilidad de desarrollo en el corto plazo, ante una posible ralentización de los ámbitos de transformación.

A través de ambas estrategias, la propuesta del avance cuenta con suelo suficiente para generar una oferta residencial estimada en **8.640 viviendas**, suficiente para dar respuesta a la demanda interna del municipio en el corto y medio plazo.



Ámbitos sobre los que se prevé un incremento del número de viviendas

● Sector de “La Pollina”
 ● Ámbitos de Actuación Incorporados
 ● Ámbitos de Actuación de Renovación
 ● Ámbitos de Actuación de Transformación



Transformación y renovación de los tejidos existentes

Apartado 5.3 de la memoria de ordenación (DN.1)

Esta estrategia presenta las ventajas de **no generar impacto en relación al consumo de nuevo suelo, priorizar la transformación y mejora de la ciudad existente y concentrar la vivienda en áreas ya urbanas en su mayoría muy centrales y bien comunicadas por transporte público**. Sin embargo, estos procesos de remodelación resultan a menudo inciertos en cuanto a su desarrollo, debido precisamente a su condición de suelo urbano en el que las preexistencias, la estructura de propiedad y las actividades ya implantadas pueden ralentizar o paralizar su transformación. Por ello, debe existir un equilibrio entre la oferta de suelo fácil de desarrollar y este tipo de ámbitos, evitando por un lado desincentivar el desarrollo de los ámbitos de remodelación mediante una sobreoferta de nuevo suelo y por otro ofreciendo nuevos desarrollos de vivienda acotados capaces de responder a la demanda a corto plazo.

Se plantea la puesta en carga de distintos tipos de Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- Los **Ámbitos de transformación de polígonos industriales a usos residenciales y mixtos**. En concreto los de La Estación, Constitución Norte y Sur, Vereda del Tempranar y el entorno de la calle Brasil.
- Los **Ámbitos de Actuación del Casco y del entorno del Paseo del Tren**.
- Los Ámbitos de Actuación procedentes de **Áreas de Planeamiento ya iniciadas del PGOU vigente**, cuya finalización se prevé a corto plazo.



Estado actual de uno de los ámbitos de actuación en el casco



Estado actual del polígono de la estación junto a las vías del tren

Nuevo sector residencial de La Pollina

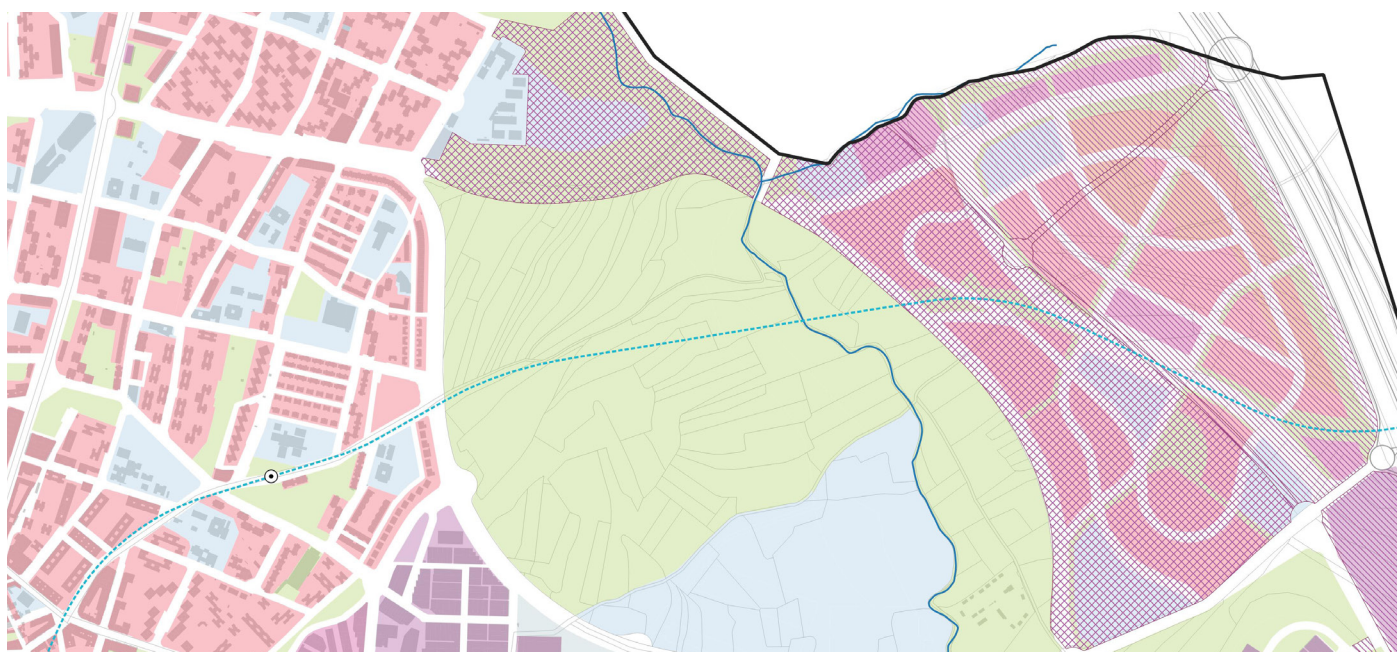
Apartado 5.4.1.2 de la memoria de ordenación (DN.1)

Para dar respuesta a la necesidad inmediata de vivienda se plantea la puesta en carga del nuevo sector urbanizable de La Pollina, con una capacidad estimada en 3.083 viviendas. Esta estrategia, genera evidentemente un mayor consumo de suelo y con ello una artificialización del suelo no urbanizado, un recurso en última instancia no renovable, debido a las intensas transformaciones que acarrea su urbanización.

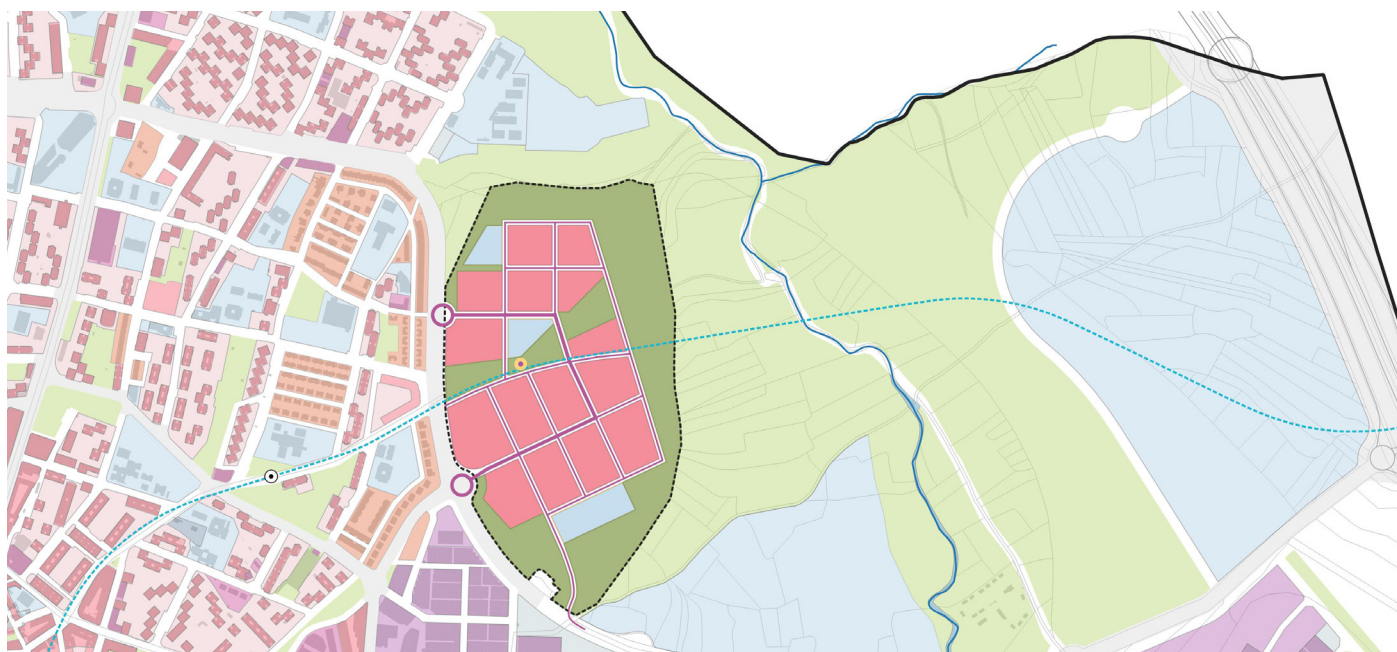
Por el contrario, y respecto a la estrategia de remodelación de tejidos existentes, el **proceso de puesta en carga de estos suelos resulta más sencillo** tanto por la ausencia de preexistencias comparables a las del suelo urbano como por las rentabilidades que genera en términos inmobiliarios.

El sector propuesto, que supone la relocalización del sector residencial PPII-1 del plan vigente hacia una posición en continuidad con la trama urbana, se ha identificado como el espacio de mayor aptitud para acoger un nuevo desarrollo residencial y menor impacto sobre los valores ambientales y paisajísticos del municipio.

Revisión de la ordenación de la zona noreste del municipio



Ordenación del PGOU-99 del área de La Pollina



Posible ordenación pormenorizada del nuevo sector residencial de La Pollina

Ámbitos de regeneración

En este grupo se engloban tanto las unidades de ejecución del plan vigente que se encuentran sin desarrollar y se rediseñan, como otros ámbitos vinculados a la zona del paseo del tren, en los que se pretende resolver problemas de la trama urbana e introducir usos residenciales y terciarios que generen actividad en el entorno del futuro parque lineal.

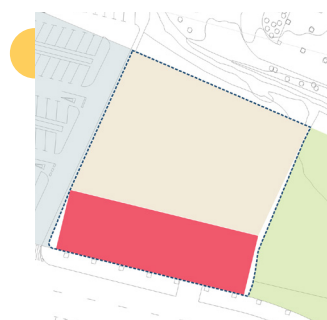
✦ Apartado 5.3.2 de la memoria de ordenación (DN.1)

Paseo del Tren

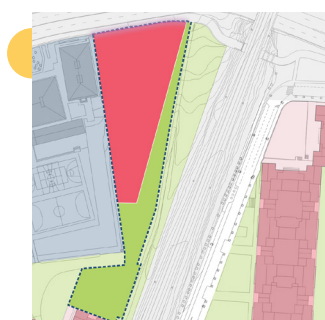
En la actualidad, las vías del ferrocarril, con más de 2,5km de longitud a su paso por Fuenlabrada, son la barrera física más importante de la ciudad. Dado que la existencia de las vías es previa al crecimiento urbano en este ámbito, la presencia de esta frontera urbana tuvo como consecuencia que los diferentes equipamientos y promociones desarrollados en su límite le dieran la espalda.

Con el objetivo de minimizar esta fractura, el Gobierno Municipal ha tomado la decisión de afrontar la problemática que plantea la línea del ferrocarril a través de un proyecto que cree un nuevo eje vertebrador de la infraestructura verde urbana. Partiendo del límite norte del término municipal en conexión con BosqueSur, se concatenarán áreas estanciales y espacios verdes en su recorrido, hasta su finalización en el límite sur-oeste del término municipal.

En relación a este proyecto, el Plan General adecuará la ordenación pormenorizada de los espacios afectados procurando garantizar la continuidad del eje verde que se pretende crear y reordenando los espacios y parcelas residuales del entorno. Se aprovechará la remodelación de estos bordes para crear nuevos usos con fachada al eje verde propuesto, modificar ciertas alineaciones problemáticas y acometer actuaciones de reurbanización y mejora urbana.



AR-15

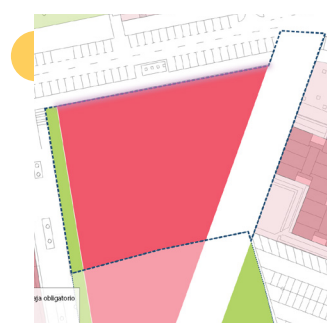


AR-16

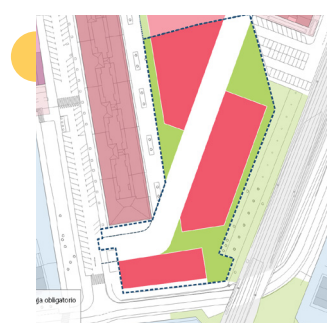


AR-18

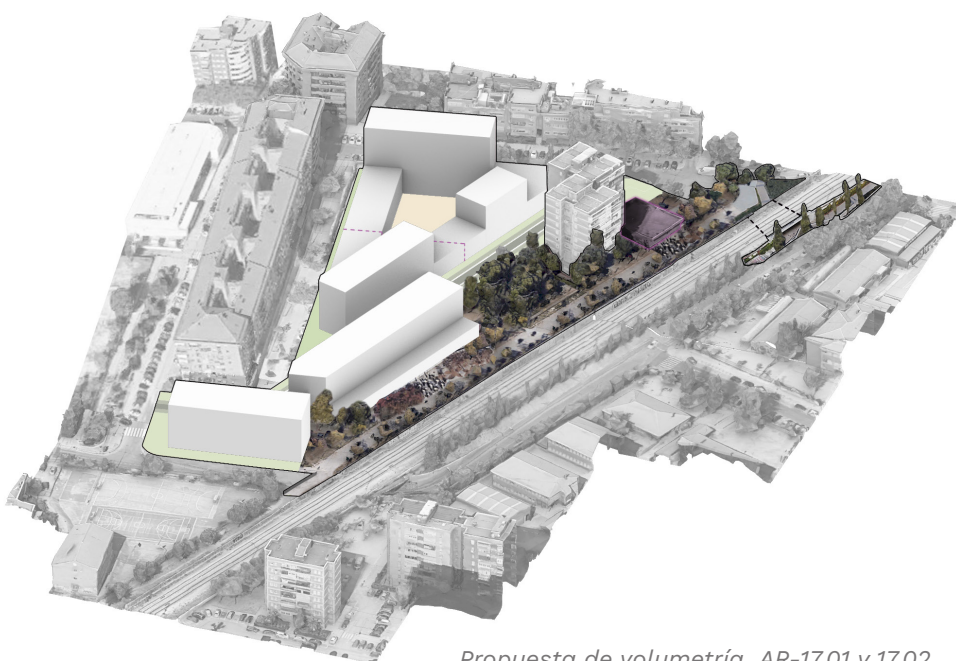
- Residencial
- Zonas verdes
- Equipamientos
- Fachada con comercio en planta baja



AR-17.01



AR-17.02

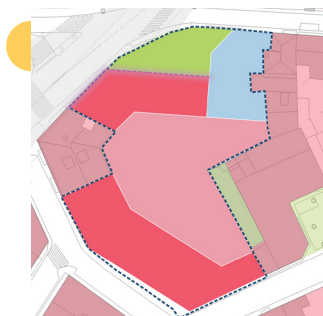


Propuesta de volumetría AR-17.01 y 17.02

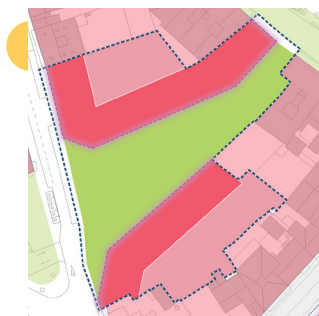
Distrito Centro

Distrito Centro es uno de los ámbitos estratégicos de la ciudad, en el que resulta necesario dar respuesta a problemas diversos, como la revisión de los ámbitos de planeamiento no desarrollados.

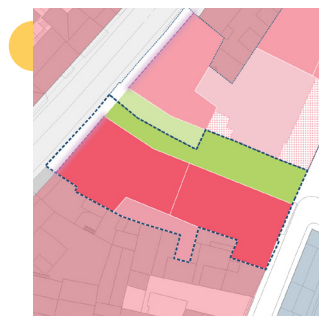
Los objetivos perseguidos con la revisión de los ámbitos de actuación del casco son la redensificación del centro de la ciudad generando nueva oferta de vivienda, la regeneración de entornos urbanos degradados, asociando los ámbitos de actuación a la reurbanización de algunas zonas y la creación de nuevos equipamientos demandados por la población.



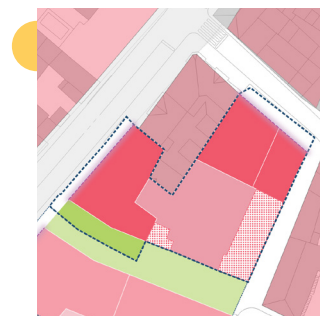
AR-01



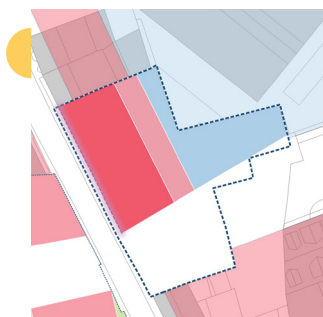
AR-02



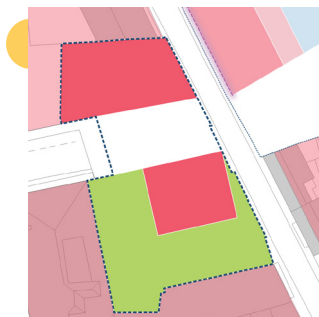
AR-03



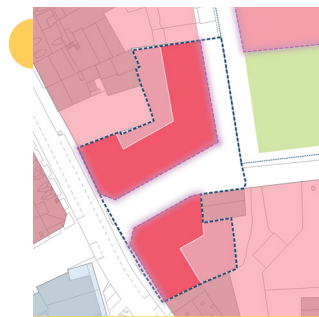
AR-04



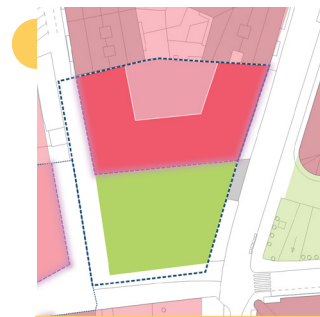
AR-05



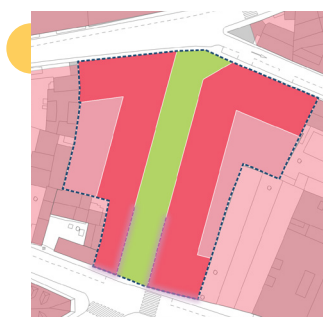
AR-06



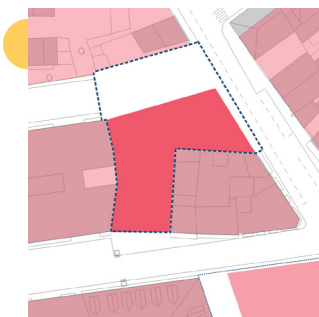
AR-07



AR-08



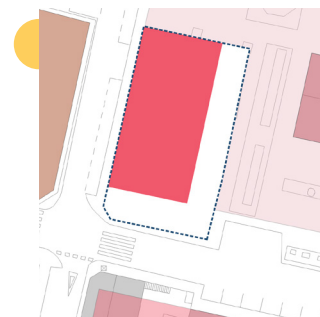
AR-09



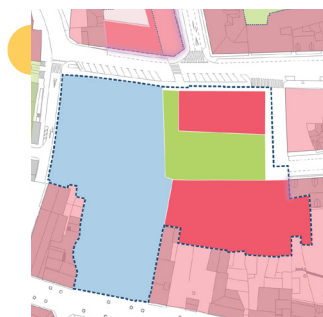
AR-10



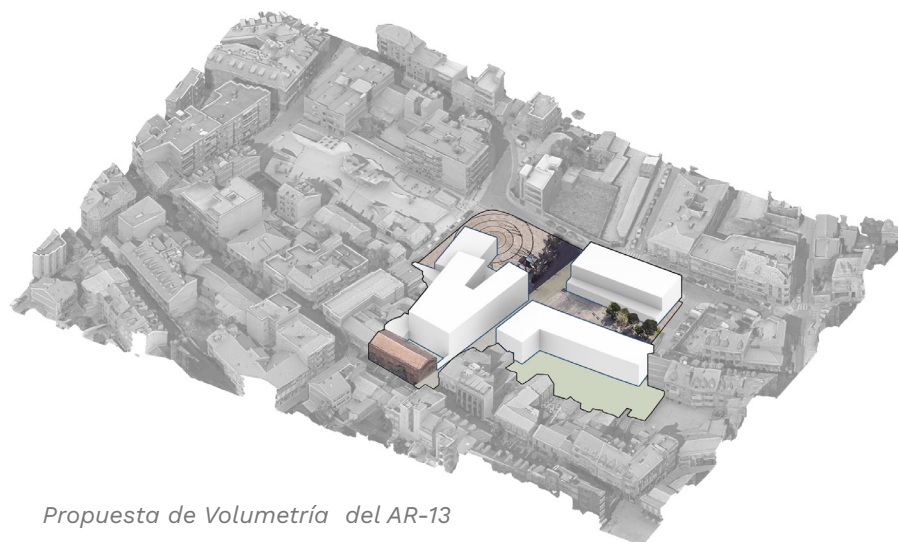
AR-11



AR-12



AR-13



Propuesta de Volumetría del AR-13

Ámbitos de transformación

Se trata de áreas industriales en contacto con la trama residencial, donde la situación de borde entre ambas tramas es problemática y dado el nivel de obsolescencia de las naves, resulta adecuado abordar su transformación hacia usos residenciales, incrementando la oferta de vivienda.

▶ Apartado 5.3.3 de la memoria de ordenación (DN.1)

Polígono de la estación

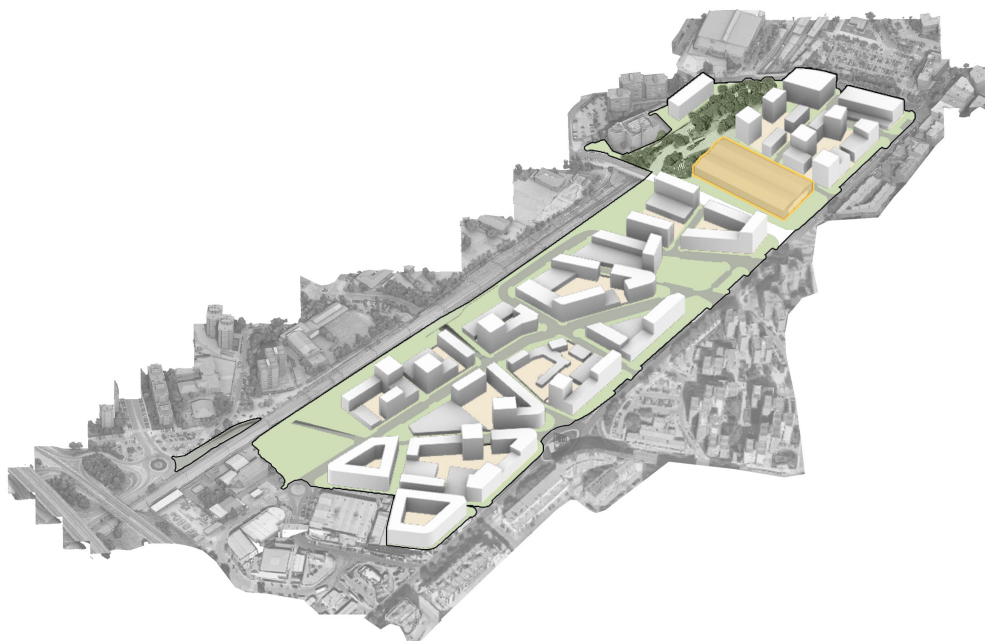
Se trata de un área de uso industrial que ha quedado inserta en el tejido residencial, entre las vías de ferrocarril y la calle Luis Sauquillo. Situado en un lugar estratégico para la ciudad, limita en su zona norte con el Distrito Centro, la estación de Fuenlabrada Central y el futuro Paseo del Tren. Cuenta con tres pasos a nivel sobre y bajo las vías, aunque se ubican únicamente en la mitad norte del ámbito.

Por su condición de barrera urbana y su nivel de obsolescencia y dado que se trata de un área central de la ciudad, se propone la transformación paulatina del ámbito a un barrio de usos mixtos que acoja parte de la demanda residencial de Fuenlabrada. Se estudiará la compatibilidad de usos para garantizar la variedad y flexibilidad de los desarrollos.

Se propone utilizar las cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento para la cubrición del tramo de vías entre las calles Creta y Grecia, la prolongación del Paseo del Tren hasta el centro María Pagés y la creación de un nuevo paso bajo las vías que conecte las calles Portugal y Pico de la Mira.



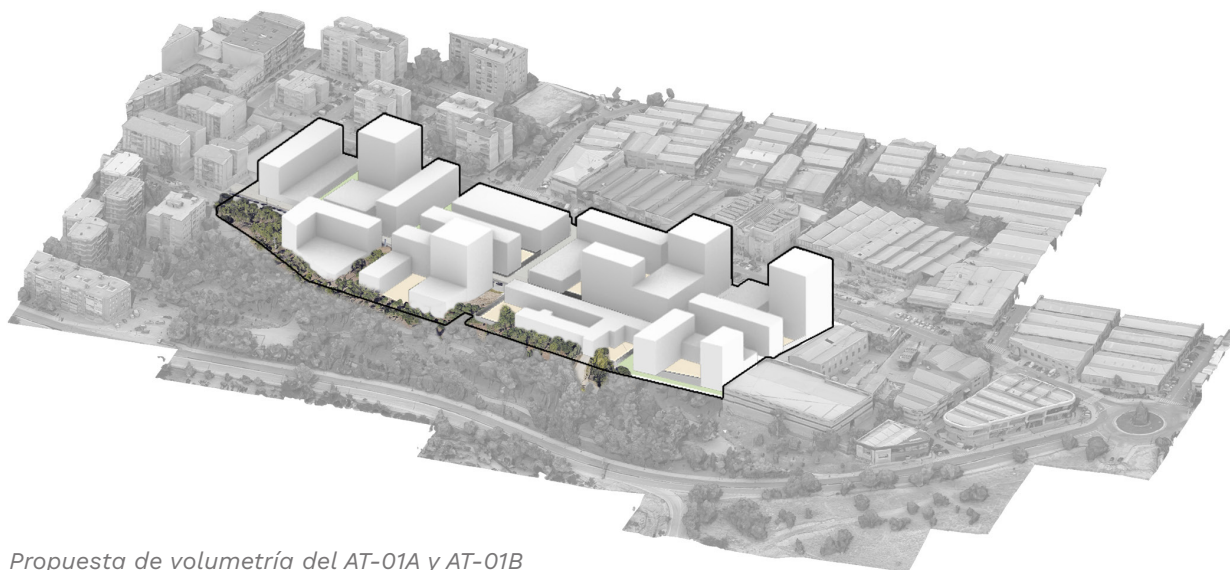
Detalle de la volumetría del AT-03



Propuesta de volumetría conjunta del Polígono de la Estación

Polígono Constitución

El polígono de Constitución es un área industrial compuesta por numerosas naves vacías y de baja calidad constructiva, limítrofe al tejido residencial y próxima al centro. Su localización entre el Parque del Pinar y la calle Constitución hacen de este emplazamiento un lugar idóneo para su transformación en un barrio residencial de alta densidad.



Propuesta de volumetría del AT-01A y AT-01B

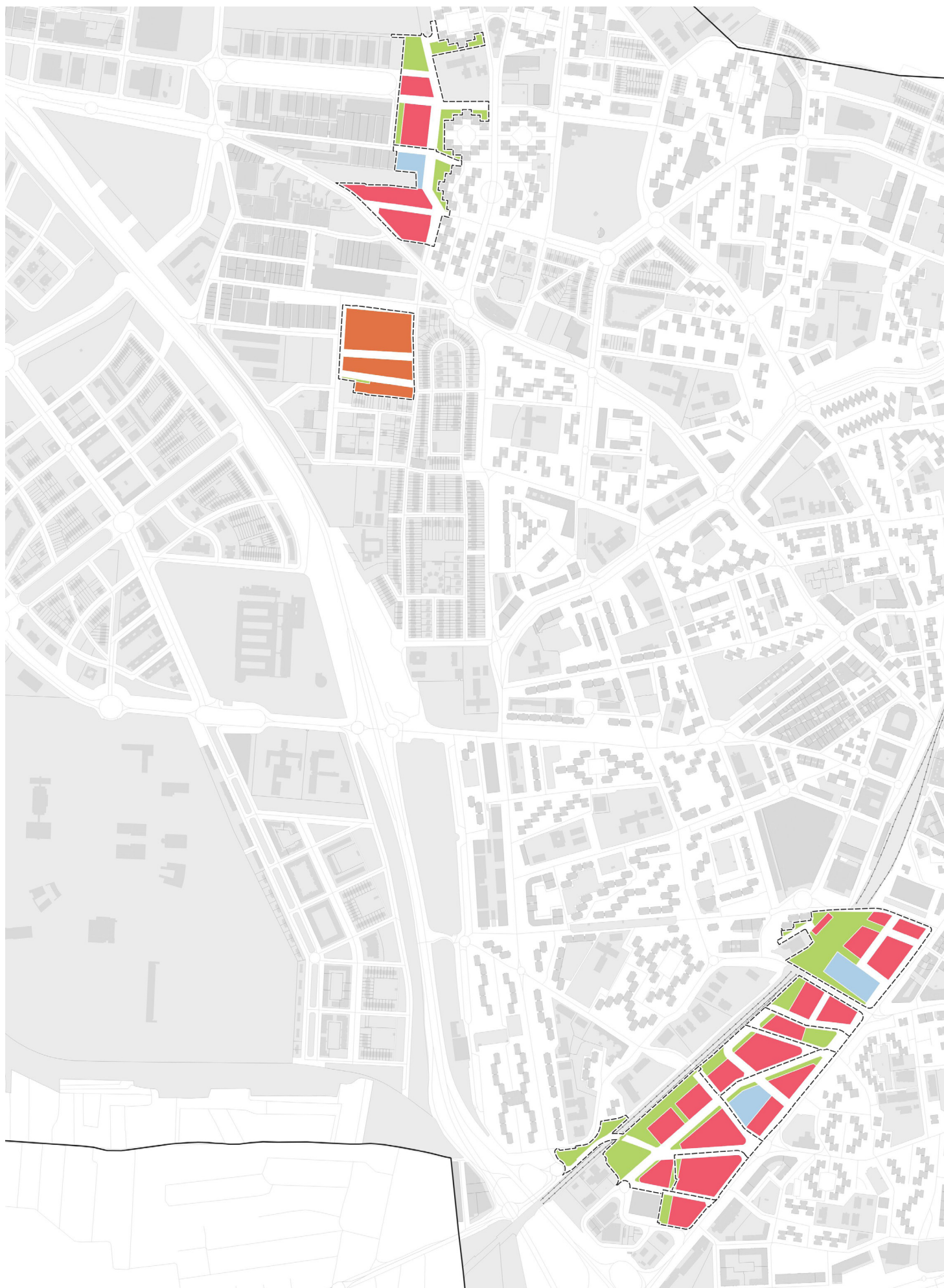
Polígono de Vereda del Tempranar-La Laguna

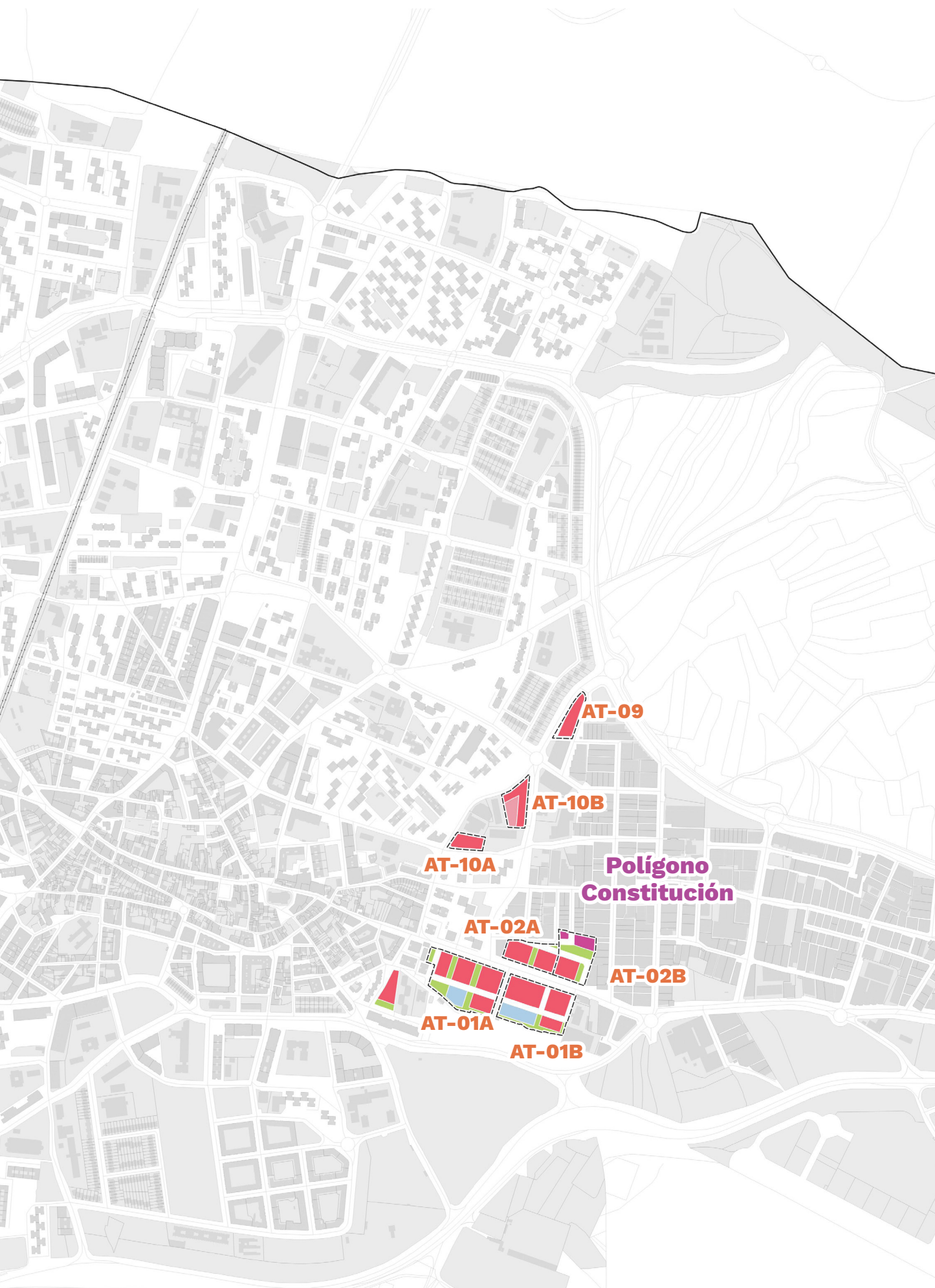
Durante los años del desarrollo urbano de la primera corona de Fuenlabrada, el polígono de vereda del tempranar se desarrolla de manera simultánea al barrio del Naranjo, pero sin planificación conjunta, atendiendo únicamente a los límites del parcelario agrícola previo. Esta falta de planificación devino en un excesivo acercamiento entre las naves industriales y los bloques de vivienda, de manera que el límite entre ambos tejidos lo constituye a día de hoy una calle de sección irregular (C/ Torrente) que en algunos puntos sufre estrechamientos de menos de 8m de sección, y diferencias de cota con respecto a las parcelas industriales de su margen oeste.

Dados los problemas de inseguridad que genera esta situación y puesto que la antigüedad de las edificaciones y su baja calidad constructiva no les confieren un valor elevado, se plantea la transformación del ámbito, sustituyendo determinadas naves por edificios residenciales y acometiendo operaciones de reurbanización que mejoren la permeabilidad en sentido este-oeste.



Ordenación actual y propuesta del polígono de Vereda del Tempranar





Estrategias de regeneración

La mejora de la ciudad existente constituye uno de los objetivos centrales del Plan, por eso el documento de Avance plantea una serie de estrategias y propuestas orientadas a la recualificación de los entornos urbanos consolidados desde una perspectiva integral que abarca la renaturalización urbana, la movilidad sostenible, el paisaje y la inclusión social, entre otros.

Apartado 5.2 de la memoria de ordenación (DN.1)

Distrito Centro

Es uno de los ámbitos prioritarios de actuación en la ciudad, requiere de actuaciones que exceden el plan general, pero hay ciertos aspectos que puede regular la normativa.

Revisión de la Norma Zonal

La ordenanza de manzana cerrada, que regula las actuaciones del Casco Histórico, requerirá de una revisión de acuerdo a los siguientes criterios:

- *Flexibilización de las normas para la implantación de terrazas en nuevas promociones residenciales.*
- *Establecer límites de parcela máxima que conserven la estructura parcelaria tradicional y no permitan el desarrollo de grandes promociones residenciales homogéneas.*
- *Aumento de la altura máxima de planta para adecuarse a los nuevos requerimientos constructivos y de instalaciones.*
- *Estudiar la posibilidad de ocupar el subsuelo del espacio público para resolver las exigencias de aparcamiento en las nuevas promociones residenciales.*
- *Fomento de la implantación de actividades comerciales en planta baja permitiendo el uso de sótanos y mayores ocupaciones de parcela.*

Renaturalización urbana

El casco es el lugar de Fuenlabrada donde más urgencia tiene aplicar soluciones de renaturalización, debido a la alta densidad, escasez de arbolado y baja permeabilidad.

- *Establecer mínimos de porcentaje de suelo permeable para el espacio público y espacios libres privados*
- *Establecer el distrito centro como lugar prioritario donde implantar el arbolado de sustitución por la tala de ejemplares adultos, (la Ley 8/2005, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid)*
- *Adecuar la normativa para permitir soluciones innovadoras de naturalización: uso temporal de solares, cubiertas y fachadas vegetales, etc.*

Protección del patrimonio

Apartado 8.2 de la memoria de información (DI.1)

El espacio del casco histórico aún conserva características del paisaje urbano y edificaciones populares representativas de la identidad histórica de la ciudad.

- *Consolidación en planeamiento de las edificaciones tradicionales, eliminando las alineaciones que dejen fuera a las edificaciones tradicionales*
- *Inclusión en el catálogo de nuevos bienes protegidos*
- *Inclusión de viviendas tradicionales en ámbitos de actuación para permitir su mantenimiento sin pérdida de edificabilidad.*
- *Normal zonal de protección paisajística, con criterios estéticos y de mantenimiento del paisaje urbano.*



Estructura urbana y ejes cívicos

A partir del análisis de la red viaria existente se realiza una propuesta de jerarquización y de creación de una red de ejes cívicos, capaces de dar respuesta a los trayectos y usos cotidianos y que conectan espacios públicos, zonas comerciales y equipamientos existentes, y en los que dar protagonismo a la movilidad peatonal, a las relaciones humanas y a la diversidad de usos. Sobre ellos el PGOU podrá definir las siguientes determinaciones:

- *Mejora de la calidad de los recorridos peatonales, priorizando las actuaciones de reurbanización en estos ejes: mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras, aumento de secciones de acera, renaturalización y creación de corredores verdes, etc.*
- *Permitir la creación de nuevos zócalos comerciales en ejes principales.*
- *Limitación de las posibilidades de cambio de uso de locales comerciales a vivienda en estos ejes, permitiendo dichos cambios en calles secundarias y zonas sin actividad comercial.*

Paseo del Tren

Es necesario reconfigurar los espacios de borde característicos de esta zona, para crear nuevos usos con fachada al eje verde propuesto, modificar ciertas alineaciones problemáticas y acometer actuaciones de reurbanización y mejora urbana.

Barrios de bloque abierto

Son aquellos barrios de la corona de crecimiento construidos entre 1970 y 1980, cuyas deficiencias constructivas y homogeneidad tipológica los hacen idóneos para acometer proyectos de rehabilitación y regeneración urbana. En ellos se propone:

Espacios interbloque

Se propone una ordenanza, que regule sus características paisajísticas y mejore el entorno urbano de la ciudad a través de criterios de seguridad urbana e inclusión.

Nuevos bloques de actividad terciaria en el espacio libre

Se propone la posibilidad de crear nuevos bajos comerciales en los espacios libres interbloque, en función de dos criterios:

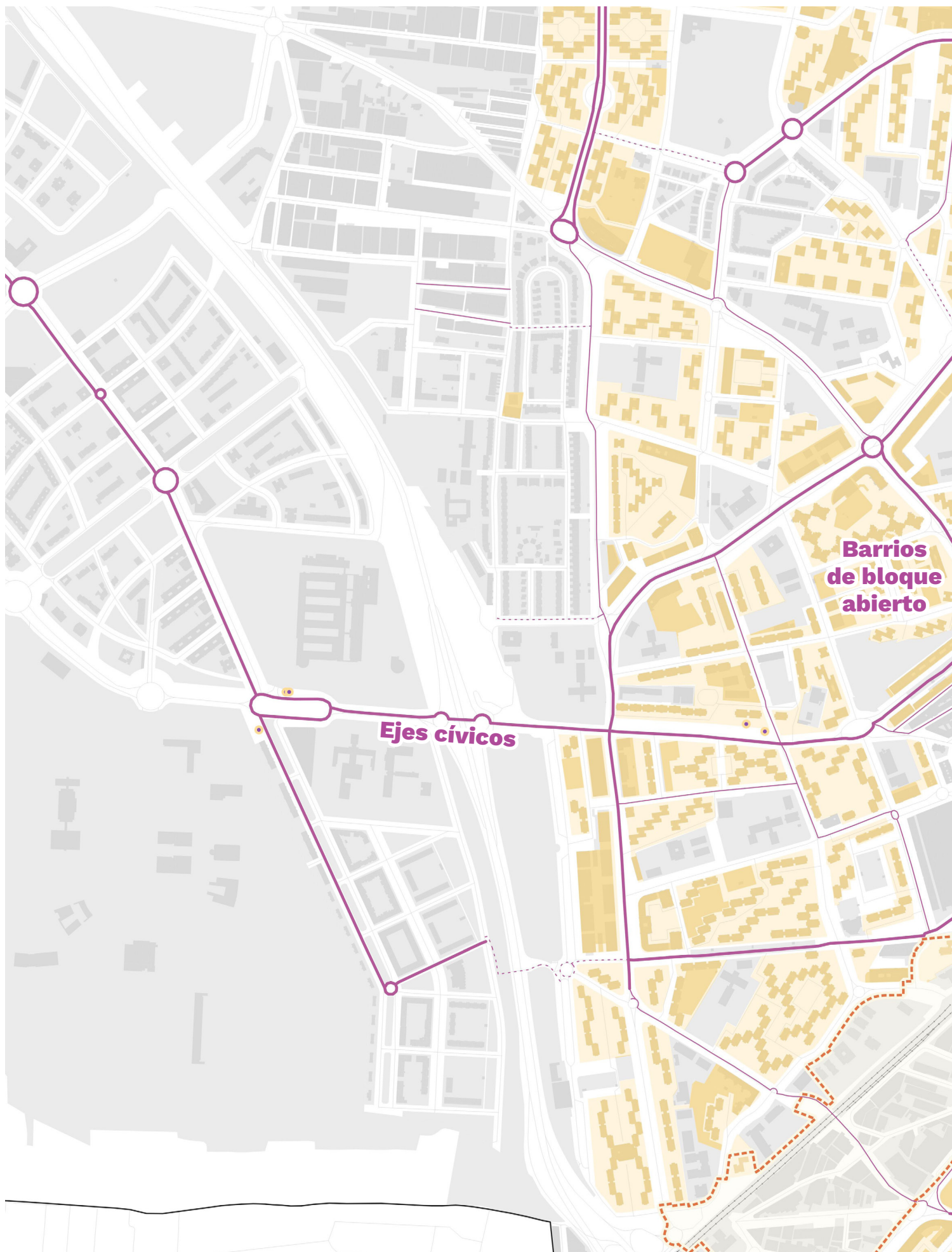
- *Que se sitúen en espacios donde exista una discontinuidad de los ejes comerciales.*
- *Que se sitúen en los ejes cívicos propuestos.*

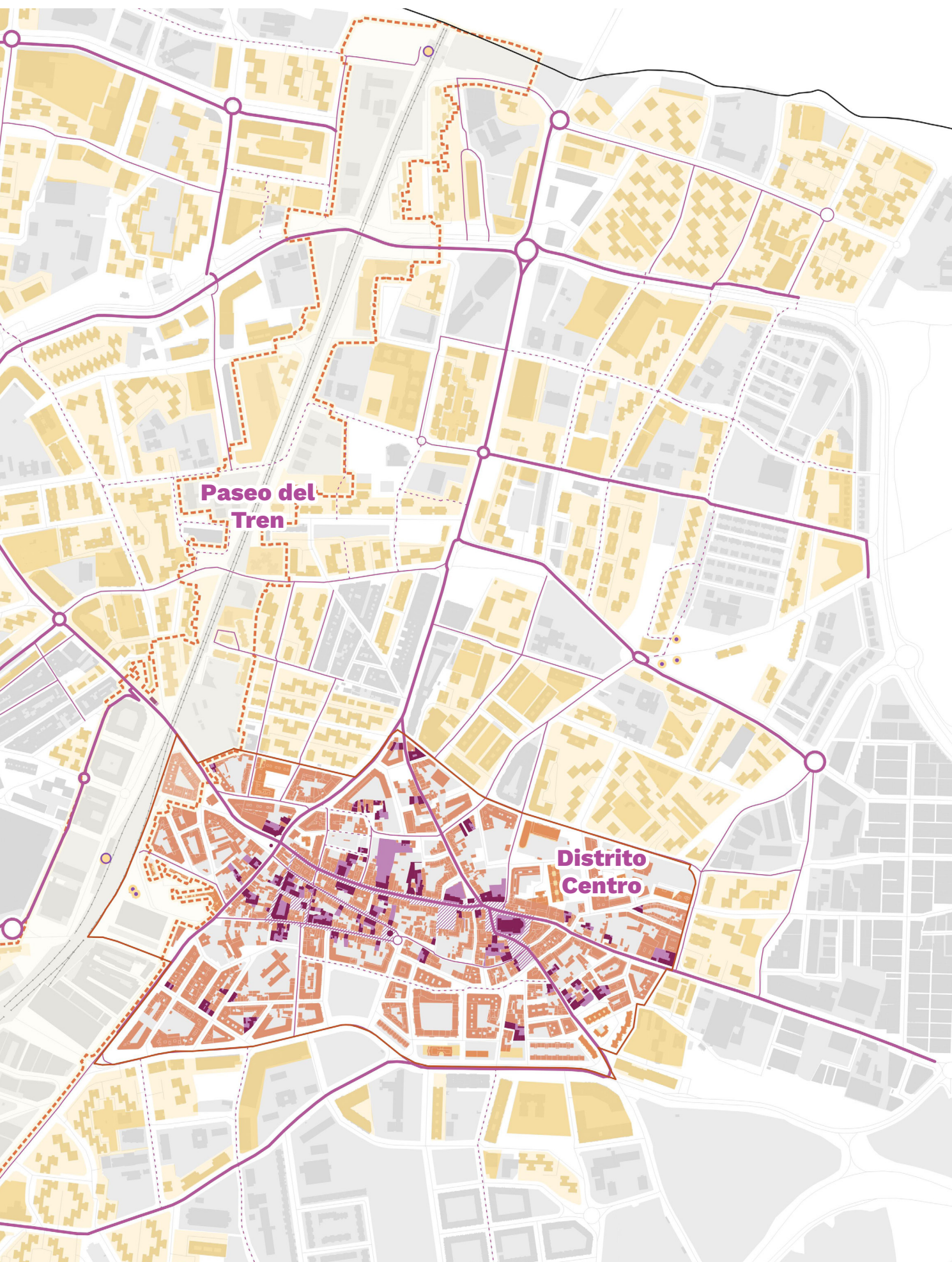
Rehabilitación de viviendas

Con el objetivo de incentivar la rehabilitación de viviendas, se proponen dos estrategias que hagan más atractivas este tipo de actuaciones:

- *Recrecimiento de fachadas: Se trata de permitir el crecimiento de las fachadas entre 1,5 y 2 metros, con la finalidad de aumentar el espacio de vivienda, la posibilidad de implementar esta medida dependerá del espacio libre interbloque disponible y de la distancia a otras edificaciones.*
- *Crecimiento en altura con estructuras ligeras: Permitir la adición de una planta ático sobre el edificio construido, mediante la colocación de módulos prefabricados. Esta estrategia se plantea para ayudar a las comunidades de vecinos a conseguir financiación para la obras de rehabilitación de los edificios.*







Espacios de actividad económica y empresarial

Uno de los objetivos del plan es el de crear espacios funcionales y competitivos que posibiliten la creación y el desarrollo de actividades económicas fijadoras de empleo en el municipio. Para ello se primará la reutilización de las áreas de actividad existentes transformando sus condiciones de aprovechamiento y uso.

Reservas de suelo

Debe considerarse que existe en el entorno metropolitano una demanda de parcelas de gran dimensión para usos logísticos y terciarios, con superficies superiores a 30 ha y con accesibilidad directa desde los corredores viarios metropolitanos. Para satisfacer esta demanda se proponen dos bolsas de suelo:

- *SUNS-2 “Labrados de Zamoranos”*
- *SUNS-1 “Meseta de Albarreja”*

Cierre de tejidos industriales existentes

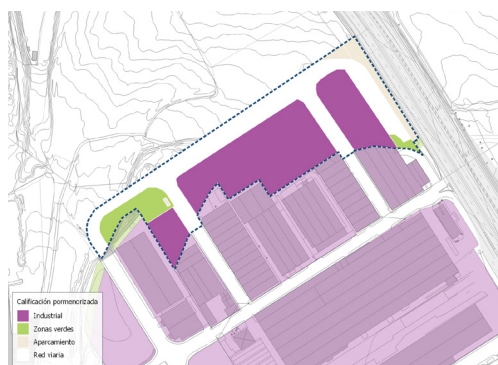
La disponibilidad de suelos para tejidos industriales y empresariales se garantiza principalmente a través de los ámbitos que establecía el plan vigente, centrandó la atención sobre los límites y situaciones de borde de las áreas industriales existentes. Su desarrollo servirá para completar las tramas existentes, desarrollando infraestructuras de conexión necesarias para mejorar la movilidad actual de los polígonos y permitiendo una formalización de las fachadas de la ciudad más dialogante en términos paisajísticos con el entorno.

Los sectores urbanizables para actividades económicas son los siguientes:

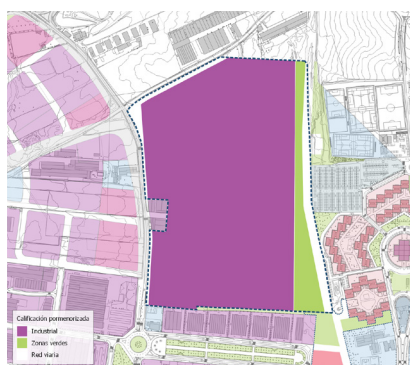
- *SUS-E1: CALLE OLMO*
- *SUS-E2: FUENSANTA*
- *SUS-E3: VALDETOCINO*
- *SUS-E4: CANTUEÑA SUR*
- *SUS-E5: LOGÍSTICO COBO CALLEJA*
- *SUS-T1: CALLE SAUCE*
- *SUS-T2: LA OLIVILLA*
- *SUS-T3: CENTRO DE TRANSPORTE Y ACTIVIDADES*

Los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado destinados a actividades económicas son los siguientes:

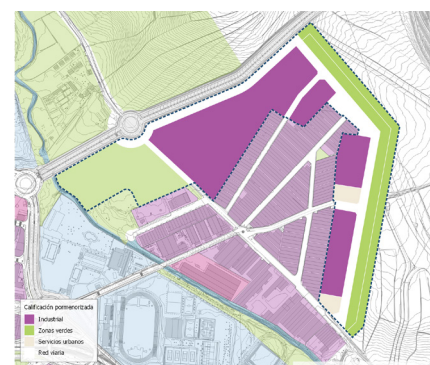
- **AR-19 Polígono Sevilla:** *Se incluye en un ámbito de regeneración que mejore la relación entre el aprovechamiento obtenible y las cargas de urbanización, aumentando su viabilidad y desbloqueando su desarrollo.*
- **AI-03 Casbega:** *Se traslada plan de detalle del APD-16 como ámbito de actuación incorporado, puesto que está pendiente su ejecución.*
- **AI-05 Callfersa:** *Se traslada el APR-13 del PGOU vigente como ámbito de actuación incorporado, puesto que está pendiente su ejecución.*



Ordenación del AI-05



Ordenación del AI-03



Ordenación del AR-19

Parque solar fotovoltaico y planta de residuos RCD

La parte sur del municipio está afectada por el proyecto de los parques solares fotovoltaicos de Cruz y La Vega, ya en avanzado estado de tramitación. Dado que se trata de actuaciones basadas en la actual condición de Suelo Urbanizable No Sectorizado de los terrenos, su clasificación debe mantenerse como tal. Esta condición es extensible a los terrenos ocupados por la Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) existente, cuya naturaleza aconseja así mismo una clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado. Los terrenos reservados para ambas actividades constituyen el SUNS-3 Valdeserranos Sur.

Revisión de ordenanzas industriales

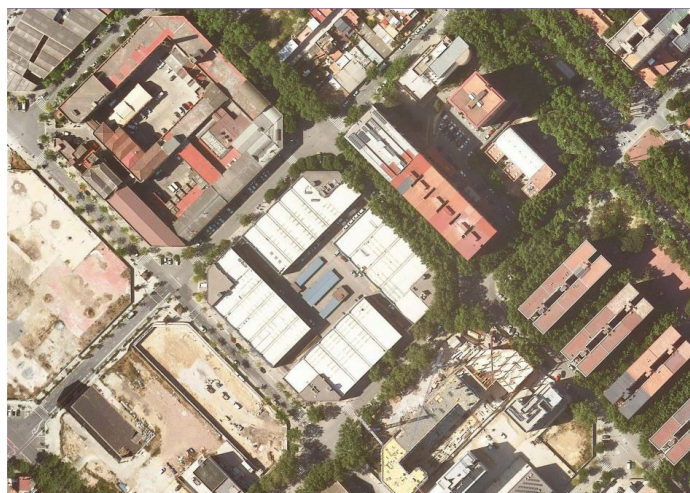
La regulación normativa de los ámbitos industriales viene dada mayoritariamente por la Modificación Puntual Nº9, aprobada en 2015. Dicha modificación flexibilizaba las normas que establecía el PGOU-99 para las parcelas industriales, intentando responder a la demanda de terciarización de determinados usos, aumentando la altura permitida y buscando un esponjamiento del ámbito.

La realidad es que estos incentivos no han sido suficientes para que se produzca una reconversión de los tejidos industriales obsoletos, se debe a que el tipo de empresa instalada actualmente en Fuenlabrada no demanda mayor edificabilidad si no mayor ocupación de parcela, siendo su actividad principalmente en planta baja.

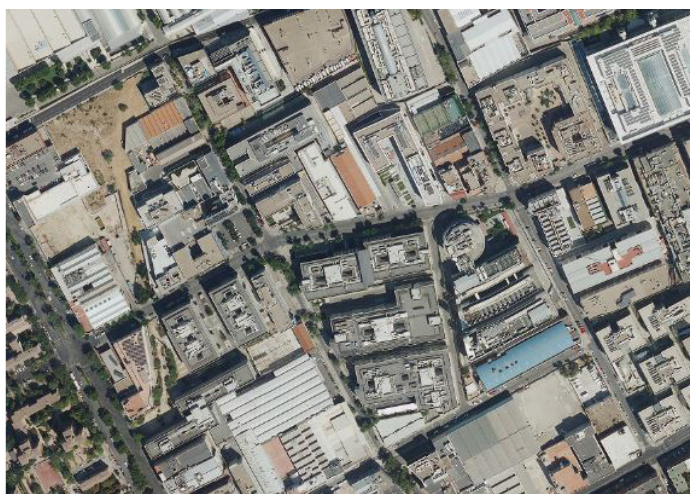
El Avance propone la revisión de la norma zonal de Industrial manteniendo las condiciones generales, pero permitiendo su transformación puntual para atraer a otro tipo de actividades y empresas de las que ahora presentan polígonos como Cobo Calleja, para las que si que puedan ser interesantes estas condiciones, esponjando el tejido existente.

Sobre grupos de parcelas contiguas que lleguen a sumar hasta 8.000 m² de superficie, podrán aprobarse Planes Especiales de Mejora Urbana con nuevas condiciones:

- Edificabilidad: 2,1 m²/m².
- Ocupación máxima: 70%.
- Altura máxima. 3 plantas.
- Retranqueo de edificación al viario exterior: 5 metros.
- Admitidos usos terciarios en edificio exclusivo.



Ejemplo de renovación de manzanas industriales en el 22@ de Barcelona



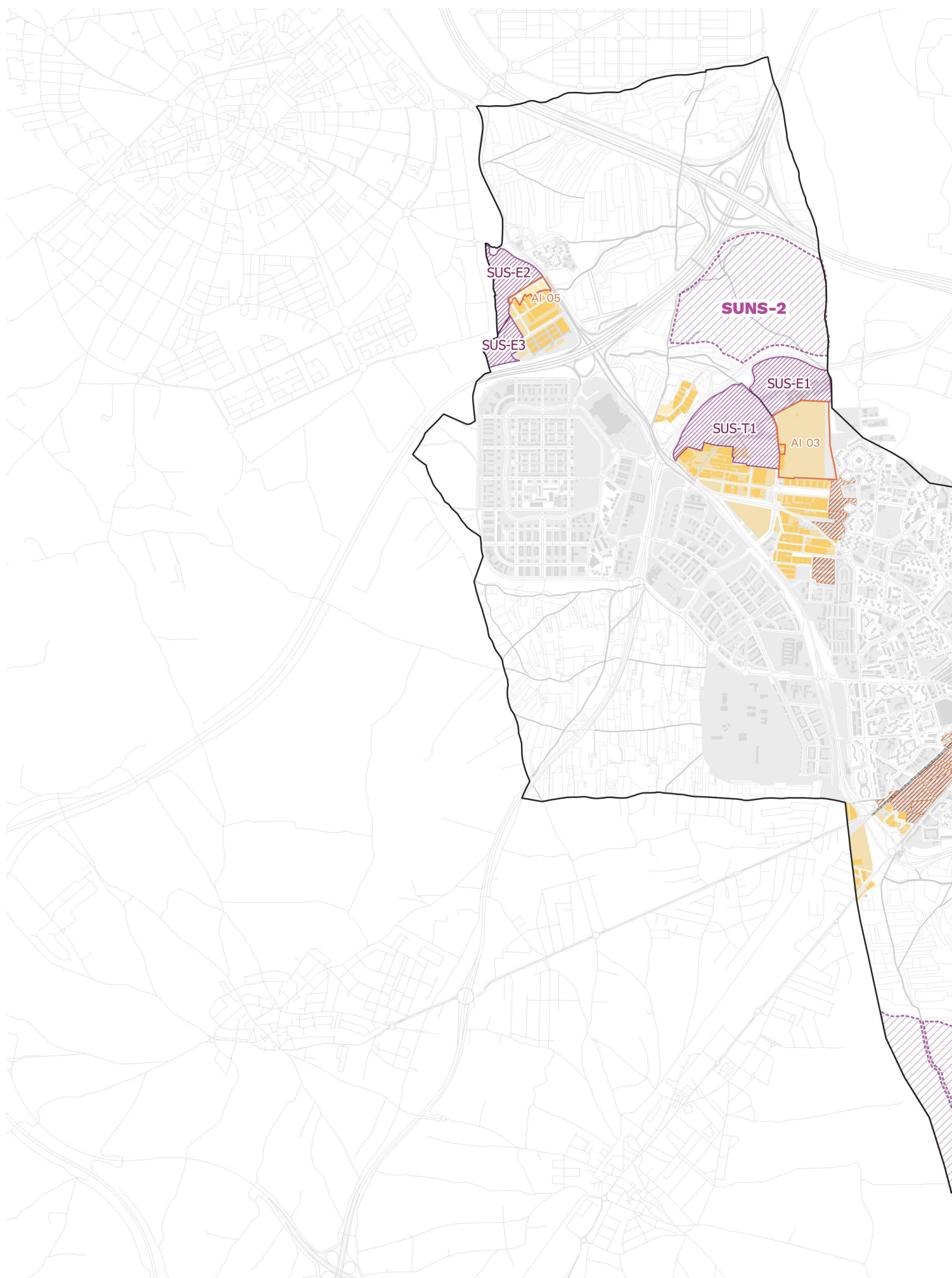
Ejemplo de renovación del polígono industrial de Julián Camarillo: 1980-2022

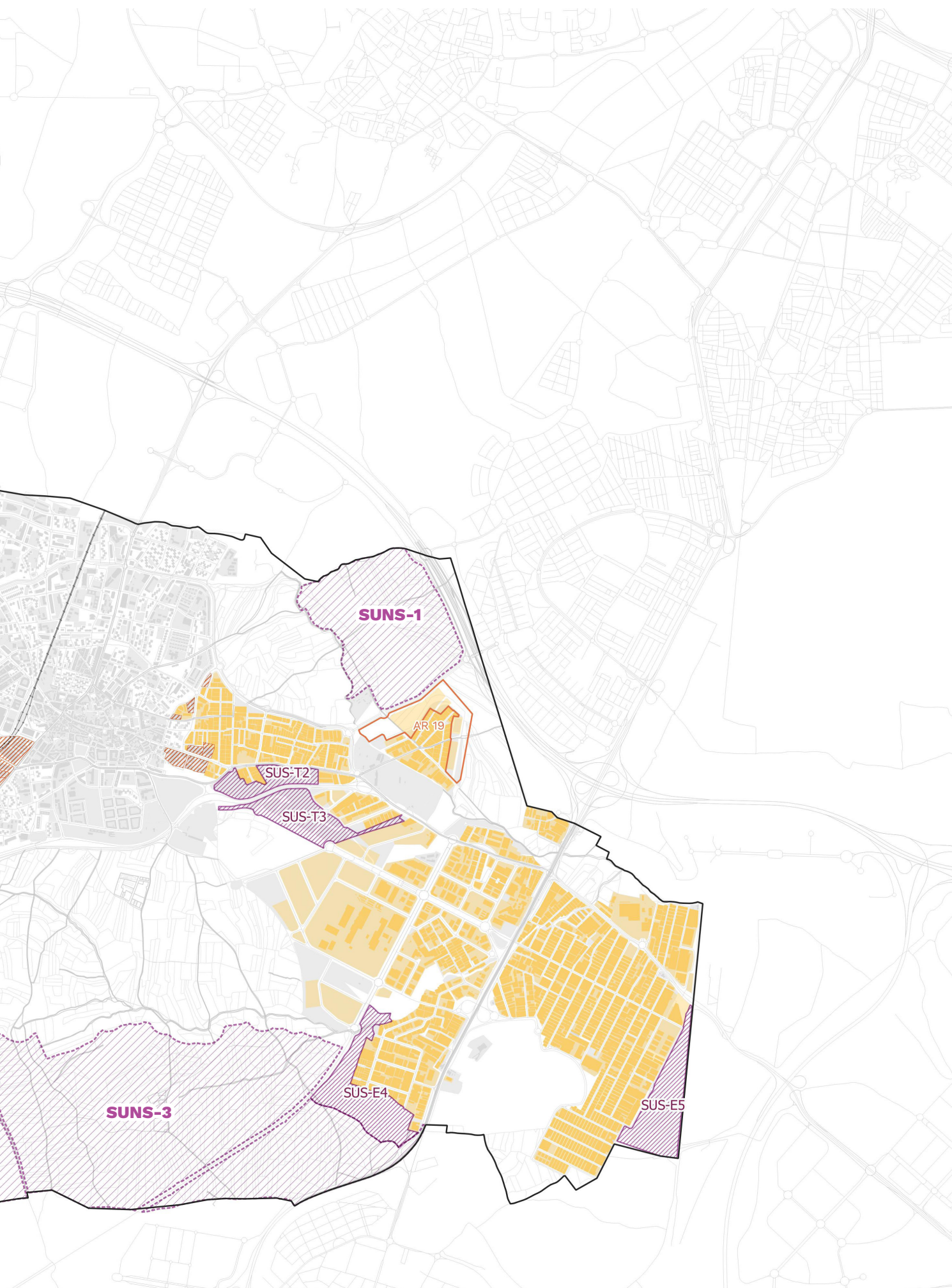
Clasificación y calificación del suelo: Planos de ordenación

Suelos Urbanizables Sectorizados: Apartado 6.3 de la memoria de ordenación (DN.1)

Suelos Urbanizables No Sectorizados: Apartado 6.4 de la memoria de ordenación (DN.1)

Revisión de las ordenanzas industriales: Apartado 5.3.5 de la memoria de ordenación (DN.1)







Fuenlabrada

Plan General
de Ordenación
Urbana



Ayuntamiento de
FUENLABRADA

