



# Plan General de Ordenación Urbana



## Documento de bases



Ayuntamiento de  
FUENLABRADA



# 1. Qué es un PGOU

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 futuros transformaciones y crecimientos.

Se trata de un documento técnico muy complejo, pero de gran trascendencia para los habitantes de Fuenlabrada, pues establece el modelo urbano que definirá el escenario en el que se desarrollará su vida en los próximos años, buscando mejorar la cohesión urbana y creando referentes de identidad y pertenencia en torno a su espacio físico cotidiano.

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), y su elaboración implica un largo proceso administrativo que empieza ahora y puede durar 5 años o más. Hay fases donde los ciudadanos pueden participar y otras fases donde el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid toman decisiones.

## 2. ¿Para qué sirve?

- Generar un **marco normativo** que permita el **desarrollo de la actividad urbanística** del municipio de Fuenlabrada con seguridad jurídica.
- Promover un modelo de **municipio equilibrado y sostenible**, que evite la dispersión urbana y garantice la inclusión y el acceso a los servicios.
- Prever terrenos para las **nuevas dotaciones públicas y servicios** requeridos para satisfacer las necesidades de la población.
- Facilitar la **generación de nuevas oportunidades** para la **actividad económica** en el municipio.
- Promover **la protección y conservación del patrimonio** natural, industrial y cultural de Fuenlabrada.
- Asegurar la **integración de los elementos clave** del territorio municipal, tales como carreteras, ríos, caminos públicos, etc.
- Plantear **soluciones** a los ámbitos no desarrollados con el planeamiento anterior.

## 3. 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.

Las nuevas prioridades de la ciudad son promover la regeneración de los barrios existentes y mejorar la calidad de vida de su población, garantizar la protección y puesta en valor de los espacios naturales del municipio e impulsar la mejora de los espacios industriales de la ciudad. También es importante reflexionar sobre la necesidad o no de crecimiento en forma de nuevos barrios.

El Ayuntamiento de Fuenlabrada pone ahora en marcha la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada con el objetivo de dar respuesta a estos y otros retos en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Agenda Urbana Española y la propia Agenda Urbana Fuenlabrada 2030.

## 4. ¿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**.

Además, el PGOU establece el **régimen específico de la propiedad del suelo**, estableciendo en cada caso los derechos que corresponden según la clasificación (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) y calificación urbanística (residencial, industrial, dotacional, etc.).

Por último, el PGOU busca **mejorar la calidad de vida** de las personas que viven o trabajan en el municipio. Por ello se centra en mejorar las conexiones entre barrios, polígonos industriales y espacios naturales, adecuar las dotaciones públicas a las necesidades actuales de la población, promover la actividad, el empleo y la prestación de servicios; y proteger los valores culturales y medioambientales de Fuenlabrada.

## 5. Fases

La elaboración del Plan General de Ordenación Urbana implica largos procesos administrativos y diferentes fases, así como procedimientos paralelos de Evaluación Ambiental que permiten garantizar que las decisiones que en él se tomen no supongan un perjuicio sobre el medio ambiente. Las fases de las que consta son las siguientes:

### 5.1. Avance

La fase inicial está orientada a la elaboración del Documento de Avance, que comprende el **análisis y diagnóstico** de la situación actual del municipio y del planeamiento vigente, así como un **planteamiento inicial** de los objetivos y propuestas del Plan. *Durante esta fase se presentarán los trabajos a realizar y se recoge información de la ciudadanía a través de diferentes actividades participativas. El resumen del documento será publicado para la presentación de sugerencias en el periodo de información pública*

### 5.2. Aprobación inicial

Los objetivos y propuestas iniciales del documento de Avance quedan concretados en esta fase a través del **Documento de Aprobación Inicial**, en el que **se desarrolla de manera precisa la propuesta de ordenación del Plan, así como las normas urbanísticas.**

**Este documento**, conjuntamente con el **Estudio ambiental estratégico** y el **Informe de Impacto Territorial** (emitido por la Comunidad de Madrid) será aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

Tras su aprobación inicial, se somete a *información pública por un periodo de dos meses* y se inicia el procedimiento de *consultas e informes de los diferentes organismos públicos (Medio Ambiente, infraestructuras, etc.)*.

### 5.3. Aprobación provisional

Una vez recogidas en el plan las alegaciones e informes sectoriales recibidos e introducidos los cambios necesarios, el Ayuntamiento **acordará en pleno la Aprobación Provisional** y remitirá el documento a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación.

### 5.4. Aprobación definitiva

Tras el examen del documento, el **Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid** acordará la **Aprobación Definitiva del PGOU**, pudiendo pedir que se incorporen algunas correcciones en el documento refundido final.

## 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

20  
24

## 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

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

# 6. ¿Cómo participar?



La tramitación del PGOU requiere legalmente de unos periodos de información y exposición pública para recoger las aportaciones de personas y entidades a través de alegaciones e informes sectoriales. Aparte de estos procedimientos, la Revisión del PGOU de Fuenlabrada contará con diversas actividades y canales para que todas las personas interesadas puedan realizar sus aportaciones en las diferentes fases de desarrollo.



## Puntos de información

Instalación de puntos de información en equipamientos o espacios representativos de la ciudad con diferentes folletos y paneles, además de dispositivos de participación como un buzón o pizarras.



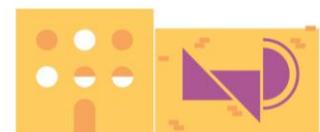
## Redes sociales

Se publicarán las actividades de participación durante todo el proceso



## Mesa del Plan

Será un organismo que se reúna en diferentes momentos del proceso para compartir y contrastar la información relativa a los avances del PGOU



## Actividades de sensibilización

Se realizarán en centros educativos, centros de mayores, consejo de la mujer...

Y si tienes dudas...  
Contacta con la Oficina técnica del Plan General a través de la siguiente dirección de correo electrónico: xxx@xxx.com

## 7. Directrices y objetivos iniciales

El Ayuntamiento lleva años trabajando en diferentes proyectos que han permitido reflexionar sobre el modelo y los objetivos de futuro de Fuenlabrada. Estos objetivos permitirán orientar el Plan General y, a su vez, el Plan permitirá darles soporte normativo. Así, se han definido las siguientes directrices iniciales para el Plan:

- Regeneración de la ciudad consolidada y mejora de los barrios, espacios públicos, equipamientos, vivienda, modelo de movilidad, etc.
- Limitar el consumo de nuevo suelo, procurando dar respuesta a las necesidades de vivienda a través de la renovación de tejidos existentes: áreas industriales obsoletas, zonas pendientes de desarrollo en el Distrito Centro, etc.
- Proteger el suelo natural, sus valores ecológicos y agrícolas y las posibilidades de su disfrute por parte de la población: Parque Agrario, Valdeserranos, Arroyo Culebro, etc.
- Mejora del Distrito Centro, promoviendo la rehabilitación de vivienda y el desarrollo de nuevas promociones, mejorando sus conexiones con el resto de la ciudad y aumentando la oferta de equipamientos.
- Posibilitar la creación de nuevas actividades económicas generadoras de empleo, tanto en los polígonos industriales como en las zonas de alta accesibilidad (ejes de carreteras, o estaciones de tren).
- Promover la creación o reconversión de equipamientos y servicios que den respuesta a las necesidades actuales y futuras de la población, procurando distribuirlos de manera homogénea para generar un modelo de ciudad de proximidad.



