

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°11
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA**

REGENERACIÓN URBANA

RESUMEN EJECUTIVO



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

NOVIEMBRE – 2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA. REGENERACIÓN URBANA

RESUMEN EJECUTIVO

Tanto el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; como el artículo 56.bis de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, establecen que en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes aspectos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

• DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación puntual nº 11 se realiza sobre tres ámbitos del suelo urbano (ver plano de situación):

1. Parcela de la calle Móstoles nº 1.

Con referencia catastral 2398301VK3529N. Superficie aproximada: 855 m². Tiene forma triangular, y limita con las calles Móstoles, Delicias y Luna. Ver plano de delimitación nº 1. Sobre la misma existe una Estación de Servicio para venta de combustible y tienda de Cepsa.

Alcance de la alteración:

Se modifica la calificación del suelo, sustituyendo la vigente calificación de Dotacional de Servicios Infraestructurales, por la calificación de Dotacional Zona Verde. Se establece la expropiación como sistema de obtención de la parcela.

2. Unidad de Ejecución nº 12.

Situada en la manzana delimitada por las calles de La Plaza, Sierra, Arroyada del Tesillo, Berro, La Paz y Maximino Pérez. Ver plano de delimitación nº 2.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)
C/ Sierra, 6	2797037VK3529N	71	80
C/ Sierra, 8	2797038VK3529N	329	310
C/ Sierra, 12	2797001VK3529N	180	179
C/ Arroyada del Tesillo, 2	2797002VK3529N	22	20
C/ Arroyada del Tesillo, 4	2797003VK3529N	29	30
C/ Arroyada del Tesillo, 6	2797004VK3529N	78	88
C/ Arroyada del Tesillo, 8	2797005VK3529N	79	83
C/ Arroyada del Tesillo, 10	2797006VK3529N	144	153
C/ La Plaza, 26	2797033VK3529N	3132	3173
C/ La Plaza, 24	2797032VK3529N	1601	1588
C/ La Plaza, 22A	2797030VK3529N	355	148
C/ La Plaza, 18	2797028VK3529N	506	250
C/ La Plaza, 16	2797027VK3529N	620	323
C/ La Plaza, 12	2797025VK3529N	600	222
C/La Plaza, 10	2797024VK3529N	550	380
C/ La Plaza, 6	2797023VK3529N	479	164
Callejón Berro			393
TOTAL			7584

Las tres parcelas situadas en la calle de La Sierra, las cinco de la calle Arroyada del Tesillo, y las correspondientes a los números 24 y 26 de la calle de La Plaza se incluyen al 100% dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución. Sin embargo las parcelas de los números 22A, 18, 16, 12, 10 y 6 se incluyen parcialmente con la superficie reflejada en la columna "superficie afectada". Las superficies de esta columna están medidas sobre la cartografía municipal.

Alcance de la alteración:

La Modificación Puntual cambia la ordenación y calificación del interior de la manzana, delimitando una parcela de 3.800 m² para equipamiento con alineaciones a las calles de La Plaza, Sierra y Arroyada del Tesillo. Se suprime el viario rodado que se proponía como prolongación de la calle del berro, y se crea una plaza central calificada como zona verde. Se redefinen las alineaciones de las superficies calificadas con uso residencial en manzana cerrada.

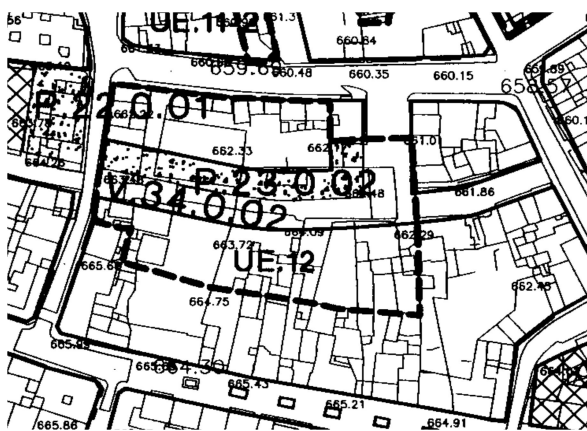


Plan General vigente. Ordenación



Modificación nº 11 PG. Ordenación

Para el desarrollo de la propuesta se amplía el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 12 del Plan General, incorporando toda la superficie de las parcelas de los números 24 y 26 de la calle de La Plaza (en la delimitación vigente están afectadas parcialmente), la edificación de vivienda colectiva del número 10 de la calle Arroyada del Tesillo y la zona situada en el fondo de la finca de la calle de La Plaza nº 6 (estas últimas no incluidas en la delimitación vigente). Además se reajusta el límite en el callejón de la esquina noreste del ámbito, y en los linderos traseros de las fincas nº 2 y 4 de la calle Sierra, y nº 22 de la calle de La Plaza, excluyendo pequeñas porciones de suelo pertenecientes a las mismas que por error de detalle cartográfico se delimitaban dentro de la Unidad de Ejecución.



Plan General vigente. Gestión



Modificación nº 11 PG. Gestión

Estos ajustes y cambios en la delimitación de la Unidad de Ejecución ofrecen los siguientes datos comparativos en la superficie afectada por la Modificación

SUPERFICIE AFECTADA MANZANA CENTRAL (m²)

	PG 1999	MOD. 11 PG	DIFERENCIA
UE-12	6.374	7.584	1.210
SUELO NETO EXTERIOR UE-12	1.313	96	-1.217
CALLEJÓN-VIARIO	128	135	7
TOTAL	7.815	7.815	0

De los cambios propuestos en la ordenación y calificación del suelo resulta un importante aumento de la superficie dotacional de redes públicas (más del doble), mientras que es muy significativa la pérdida de la superficie neta lucrativa de uso residencial:

MANZANA CENTRAL. CALIFICACIÓN DEL SUELO

USO	PG vigente		Modificación 11 PG	
	m ²	%	m ²	%
Z. verde	944	12	1.000	13
Viario	1.359	17	328	4
Equipamiento	0	0	3.800	49
Total cesiones	2.303	29	5.128	66
Residencial	5.512	71	2.687	34
TOTAL SUPERFICIE	7.815	100	7.815	100

Lo mismo ocurre con la superficie edificable de uso residencial resultante de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza MC, en sus dos grados, que desciende de 10.209 m² a más de la mitad (4.038 m²):

MANZANA CENTRAL. EDIFICABILIDAD (m²)

ZONAS DE ORDENANZA	PG vigente			Modificación 11 PG		
	S. ocupación	Alturas	S. edificable	S. ocupación	Alturas	S. edificable
MC.1a	1.655	3	4.965	662	3	1.986
MC.2a	1.748	3	5.244	684	3	2.052
TOTAL	3.403		10.209	1.346		4.038

El sistema de ejecución para su desarrollo y materialización, dados los objetivos a alcanzar y las necesidades colectivas a satisfacer con la actuación, así como los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la administración municipal, se sustituye por una actuación urbanística integrada, de iniciativa pública a acometer por expropiación (art. 101 y 102 Ley 9/2001), optándose por el procedimiento de tasación conjunta regulado en los artículos 202 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

3. APD-17. Parcela de la calle Islandia nº 3.

Con referencia catastral 1406701VK3610N. Superficie: 3.791 m². Tiene forma trapezoidal. Limita con las calles Islandia e Islas Británicas, con la parcela de la escuela oficial de idiomas (antiguo colegio público Pablo Picasso) y con espacio libre interior de manzana. Parcela de titularidad municipal, actualmente carece de uso, localizándose en su interior un antiguo depósito de agua hoy abandonado. Ver plano de delimitación nº 3.

Alcance de la alteración:

Se modifica la calificación del suelo, sustituyendo la vigente de Dotacional Equipamiento por las calificaciones de Dotacional Zona Verde en su mitad Este junto a la parcela de la escuela de idiomas, con una superficie de 1.966 m²; y de uso Residencial en vivienda colectiva en su mitad Oeste, junto a la calle Islas Británicas, delimitando una parcela rectangular de 1.825 m².

Se delimita un nuevo Área de Planeamiento Diferenciado, la nº 17 (APD-17), donde se reflejan las condiciones de ordenación. La edificabilidad máxima en la parcela residencial es de 5.200 m².



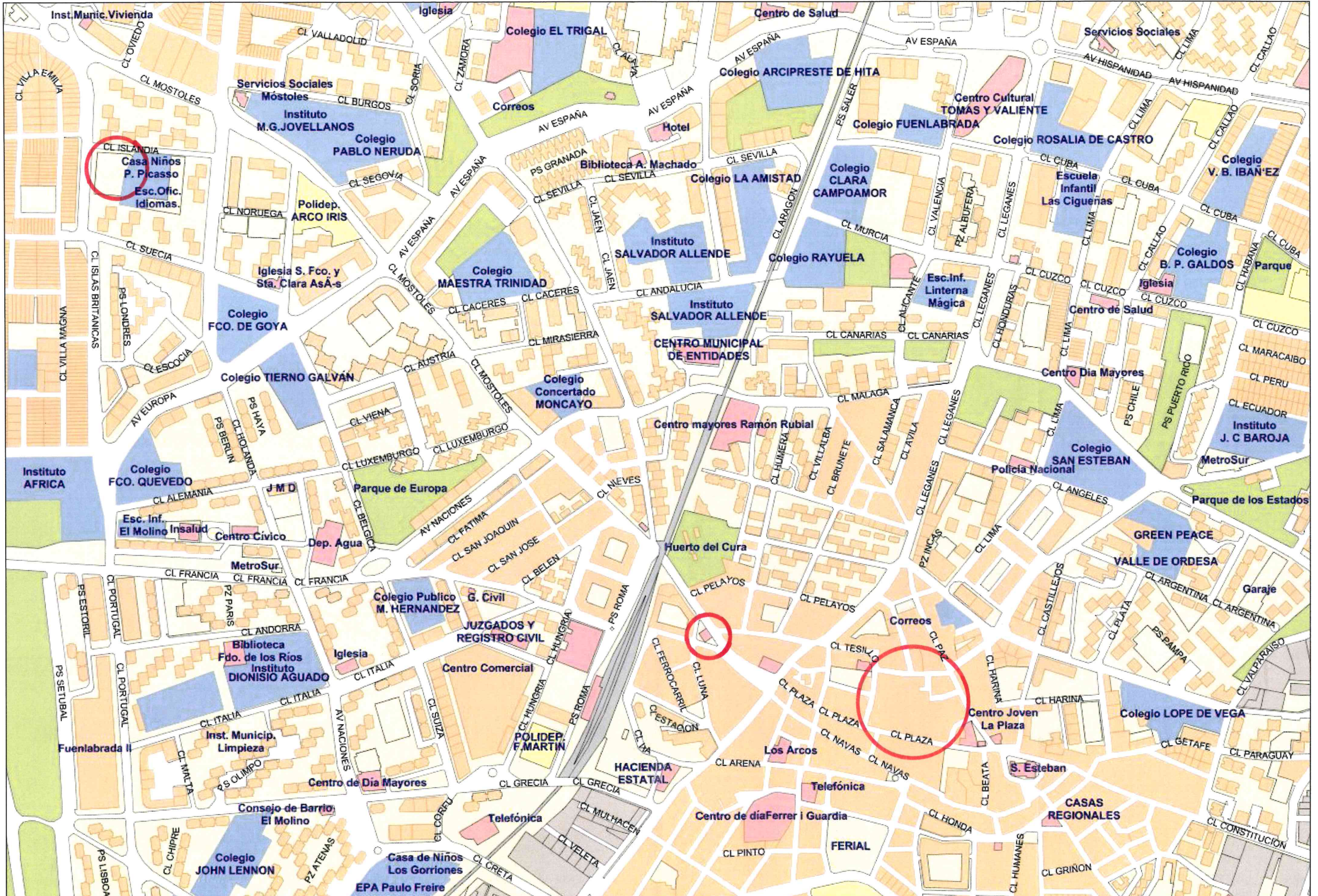
- **ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN**

La aprobación inicial de la Modificación puntual nº 11 del Plan General de ordenación urbana de Fuenlabrada implica la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en los ámbitos afectados por el contenido de la misma, de acuerdo con lo el contenido de los artículos 70.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, según el cual la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente no impedirá que puedan concederse las licencias basadas en el régimen vigente siempre que respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

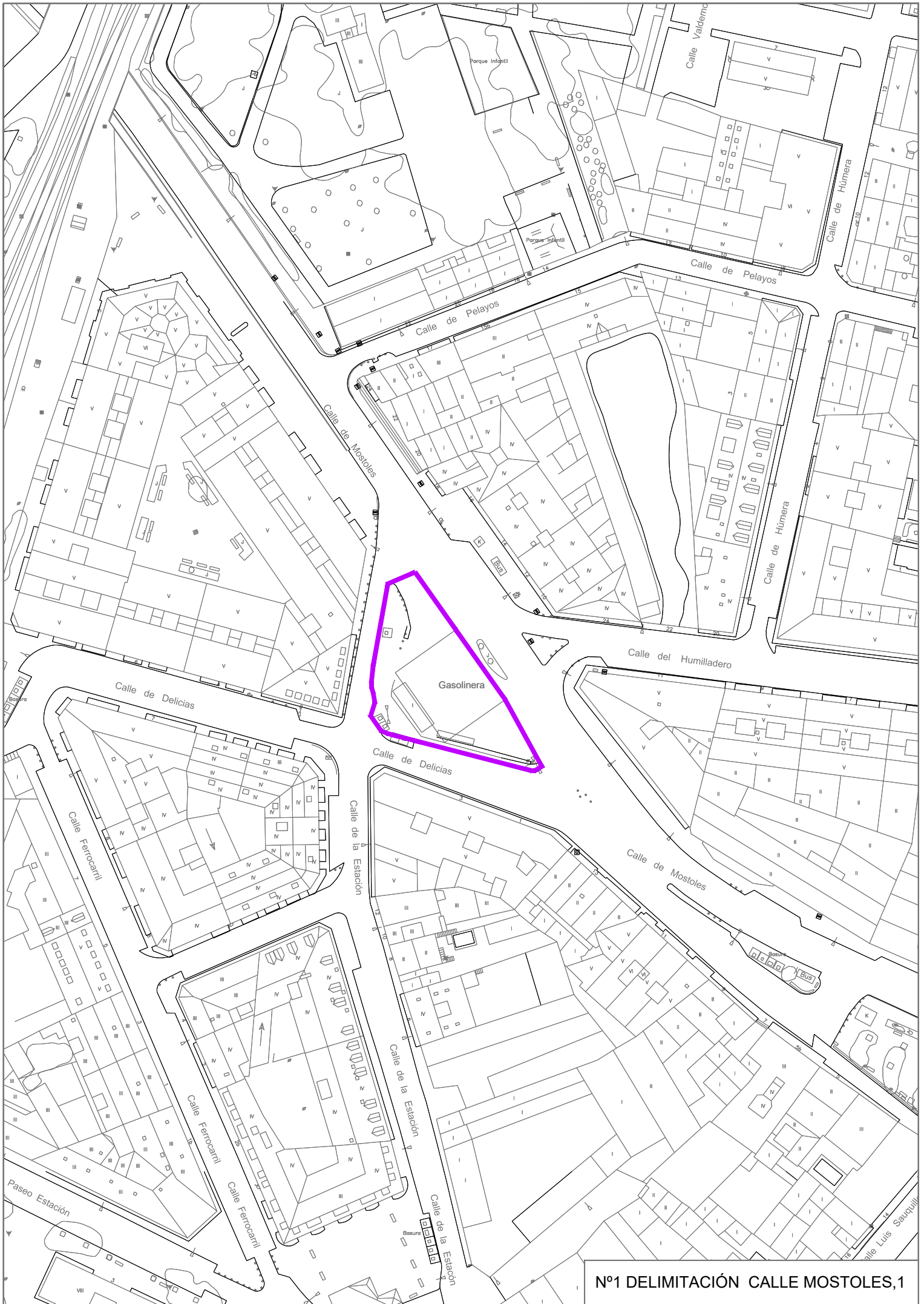
Fuenlabrada, noviembre 2020

PLANOS

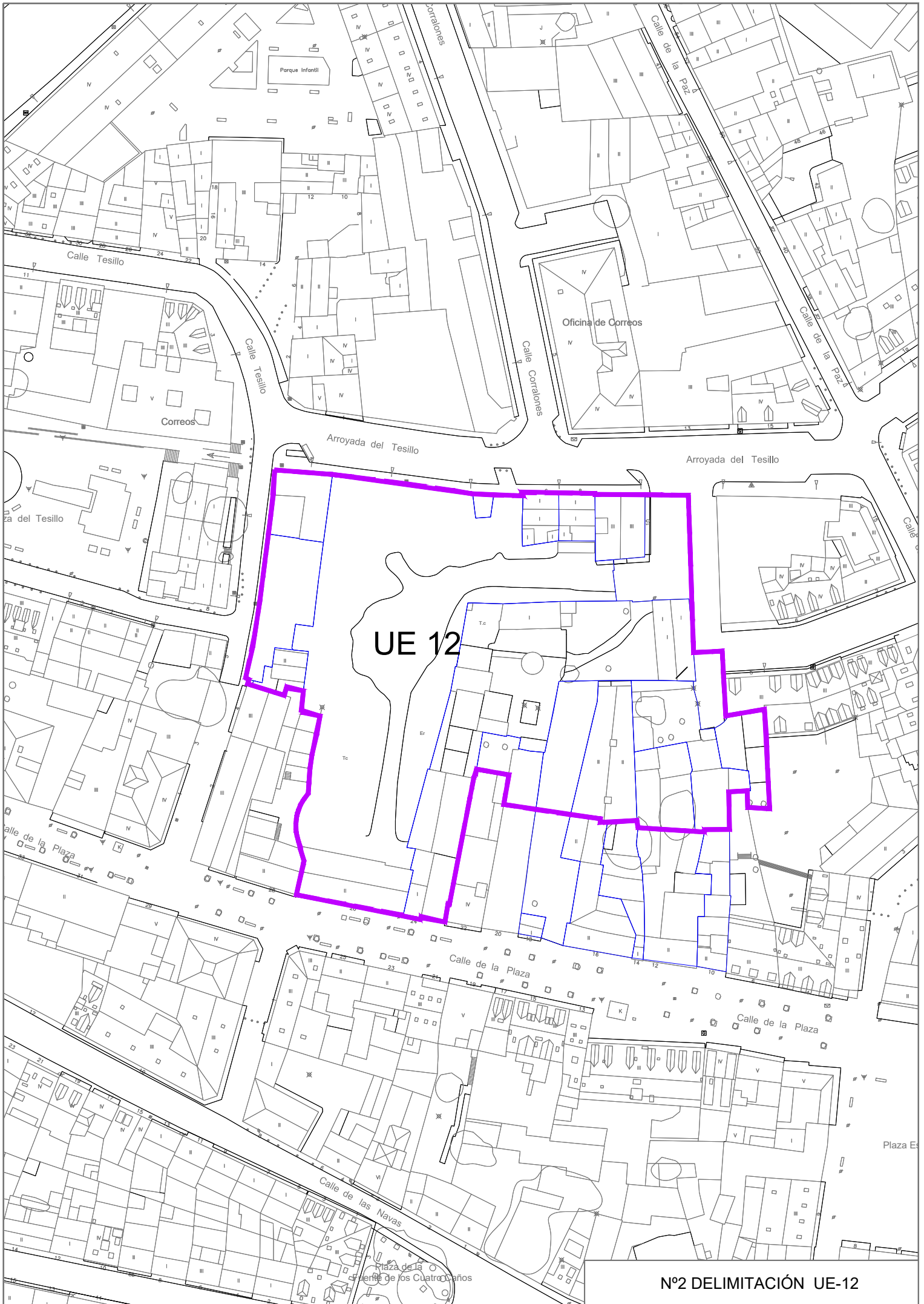
PLANO DE SITUACIÓN



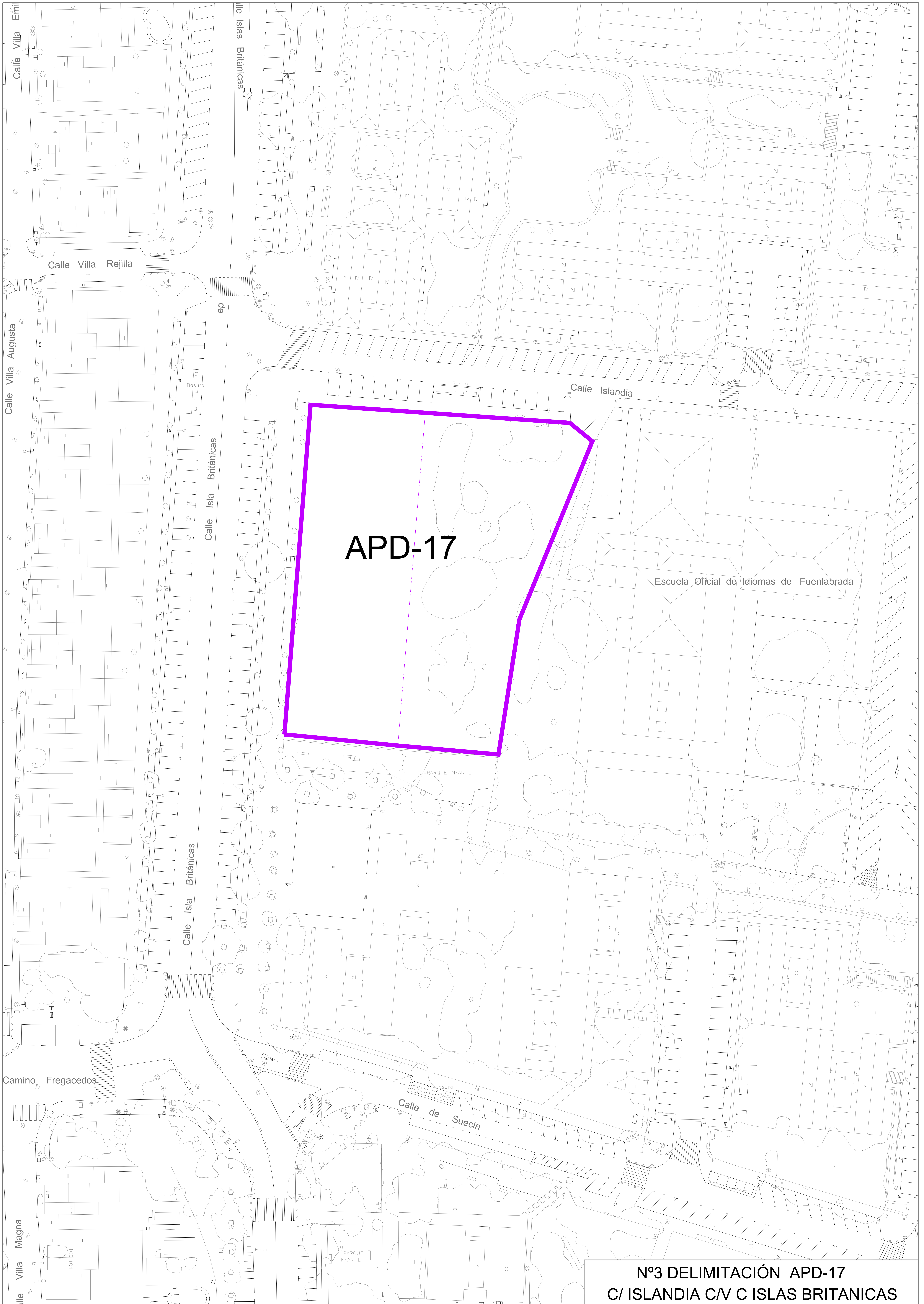
PLANOS DE DELIMITACIÓN



Nº1 DELIMITACIÓN CALLE MOSTOLES,1



UE 12



APD-17

Escuela Oficial de Idiomas de Fuenlabrada

PARQUE INFANTIL

Calle de Suecia

Nº3 DELIMITACIÓN APD-17
C/ ISLANDIA C/V C ISLAS BRITANICAS