

MODIFICACION PUNTUAL N°2 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
APROBACION DEFINITIVA



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
MARZO 2010

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP II-2

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Tramitación del documento
- 1.2. Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

- 2.1. Flexibilización del mercado de la vivienda
- 2.2. Mejora en las dotaciones públicas del Sector
- 2.3. Corrección de erratas

3. MODIFICACION PROPUESTA

- 3.1. Vivienda
- 3.2. Zona dotacional sureste
- 3.3. Corrección de erratas

4. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

5. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

6. MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

- Nuevo Artículo 3.10.1 Número de viviendas Clave PE (plurifamiliar en eje)
- Nuevo Artículo 3.25.1 Número de viviendas Clave PC (plurifamiliar en condominio)
- Corrección de error artículos 3.13, 3.28 y 3.44

ANEXOS

1. Resolución (requerimiento) del Director General de Urbanismo de 14/06/09.
2. Informe de la Dirección General de Carreteras de 8/01/10.
3. Informe de la Dirección General de Suelo de 4/02/10.
4. Plano de localización de la red supramunicipal de vivienda pública en el PAU-9.
5. Informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 23/03/2010

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO ESTADO ACTUAL

- O.2 CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANOS MODIFICADOS

- O.1 DIVISIÓN BÁSICA
O.2 CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA
O.4 RÉGIMEN DE VIVIENDA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector PP II-2 fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal de 8 de enero de 2004, publicándose en el BOCM nº 38 de 14 de febrero de 2004.

El planeamiento se desarrolló mediante el sistema de expropiación convenida, habiéndose aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 25 de octubre de 2005, publicándose en el BOCM el 7 de febrero de 2006.

El 19 de diciembre de 2005 se aprueba definitivamente por el Pleno municipal la primera modificación puntual del Plan Parcial (BOCM de 30 de enero de 2006), en la que se modifican ciertos aspectos de la ordenación para adaptarla a determinados condicionantes de las infraestructuras (traza del Metrosur, M-506 y sistema general de borde con el PP I-4), así como se realizan pequeños ajustes en relación con la edificabilidad terciaria y las viviendas unifamiliares.

Posteriormente con fecha 6 de julio de 2006 se aprueba por el Pleno municipal el Proyecto de Parcelación con efectos reparcelatorios, publicándose en el BOCM de 2 de agosto de 2006.

En la actualidad las obras de urbanización del sector (ejecutadas conjuntamente con las del sector colindante APR-12) están finalizadas, habiéndose finalizado la primera promoción de vivienda protegida del ámbito y estando en construcción o en trámite de licencia el resto de las viviendas con algún régimen de protección.

1.1. Tramitación del documento

El presente documento de Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PP II-2 fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 13 de marzo de 2009.

Dicho acuerdo se publicó en el BOCM el 6 de abril de 2009 y en el periódico El País el 27 de marzo de 2009. En el periodo de información pública no se presentaron alegaciones al documento.

Al ser uno de los objetivos de la Modificación el aumento del número de viviendas del Sector, y ser ésta una determinación pormenorizada establecida por el Plan General, en cumplimiento del artículo 61.4 de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, el documento fue enviado a la Dirección General de Urbanismo para emisión de informe por la Comisión de Urbanismo.

El 14 de junio de 2009 se emite Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial (ver anexo nº 1), por la que se requiere al Ayuntamiento para que proceda a completar y subsanar el expediente, según las dos indicaciones realizadas en el informe que acompaña a la misma:

“En aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.3 de la citada Ley, habrá de justificarse expresamente que (la modificación) tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental de

los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas”.

“Según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación con las redes supramunicipales”.

Del resultado de la consideración de ambas indicaciones, y después de la tramitación del Documento de Delimitación de Redes Públicas a que se hace referencia en el apartado siguiente, la Junta de Gobierno Local de 18 de marzo de 2010 aprobó una Memoria Complementaria de la presente Modificación para remitirla a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, solicitando la emisión del informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Por último, la Comisión de Urbanismo en sesión de 25 de marzo de 2010, acuerda informar favorablemente la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del sector PP II-2, a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (ver anexo nº 5).

El presente documento recoge e incorpora los contenidos de la citada Memoria Complementaria.

1.2. Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2

Para la resolución del cumplimiento de cesión de suelo para redes públicas supramunicipales en el Sector, básicamente en lo que concierne al tercio para viviendas públicas (pues en el ámbito se califica una superficie muy superior al estándar mínimo exigido por la Ley para infraestructura viaria de la red regional), en contactos realizados entre los responsables técnicos de la Dirección General de Suelo y los del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuenlabrada se acordó la realización de un Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2, tramitado por el procedimiento regulado en el artículo 100 de la Ley 9/2001, por remisión de la disposición transitoria séptima de la misma.

Así, el Documento de Delimitación de Redes establece el cumplimiento del deber de cesión de suelo para viviendas públicas del sector PP II-2, que se corresponde con 9.783,33 m², en el interior del Sector de suelo urbanizable no sectorizado PAU-9, de los definidos por el Plan General; y que los dos tercios de cesión para otros usos a que hace referencia el artículo 91.3 (19.566,67 m²) queden englobados en la banda de terreno perteneciente a la porción SGV-1, correspondiente a la carretera M-407, delimitándose gráficamente en el plano O.2 Modificado de la presente Modificación Puntual.

El referido Documento de Delimitación, fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 27 de noviembre de 2009, y posteriormente en el trámite de información pública y notificación a los afectados, fue remitido tanto a la Dirección General de Carreteras como a la Dirección General de Suelo solicitando informes favorables.

Con fecha 8 de enero de 2010, la Dirección General de Carreteras emite informe favorable (ver anexo nº 2) sobre la cesión de suelo para red supramunicipal, en el que *“acepta la cesión de 81.621 m² correspondientes a SGV1, entendiéndose que estos nunca formaron parte de la expropiación durante la ejecución de la carretera M-407. También se admiten las cesiones de 3.957 m² correspondientes a SGV2 y 8.363 m² correspondientes a SGV3”*.

Con fecha 4 de febrero de 2010 la Dirección General de Suelo emite informe favorable (ver anexo nº 3) haciendo una serie de consideraciones para ser incluidas en el Documento de Delimitación de Redes, y otras para ser incorporadas en la presente Modificación Puntual del PP II-2. Estas últimas son:

1. En la memoria justificativa recoger como antecedente el Documento de Delimitación.
2. Adaptar los cuadros 11.1.2 y 11.1.3 de la memoria a las cesiones previstas en el interior y exterior del ámbito por el citado Documento de Delimitación de Redes.
3. Recoger en el plano de Ordenación O.2 Modificado la localización de los 19.566,67 m² en el interior del Sector (SGV-1), y adjuntar el plano de localización de la Red Supramunicipal de vivienda pública situada en el ámbito del PAU-9, el cual se adjunta como anexo nº 4.

El Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2, fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de 18 de marzo de 2010.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

2.1. Flexibilización del mercado de la vivienda

La actual situación de crisis económica y financiera global que desde hace más de un año viene afectando a la sociedad en su conjunto, y que de forma más acusada ha incidido sobre el sector inmobiliario, está ocasionando no sólo que permanezca y empeore la situación de dificultad de acceso a la vivienda, sino que además está ocasionando una importante desocupación laboral por los problemas financieros y de confianza de las empresas.

Como resultado de la mencionada crisis económica, el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha venido observando y analizando con preocupación la situación del mercado de viviendas, no constando solicitud de licencia de obra para la construcción de vivienda libre alguna en el barrio del Vivero (conjunto formado por los planes parciales PP II-2 y APR-12), habiéndose solicitado y tramitado, sin embargo, la totalidad de las licencias de construcción de viviendas con algún tipo de protección pública.

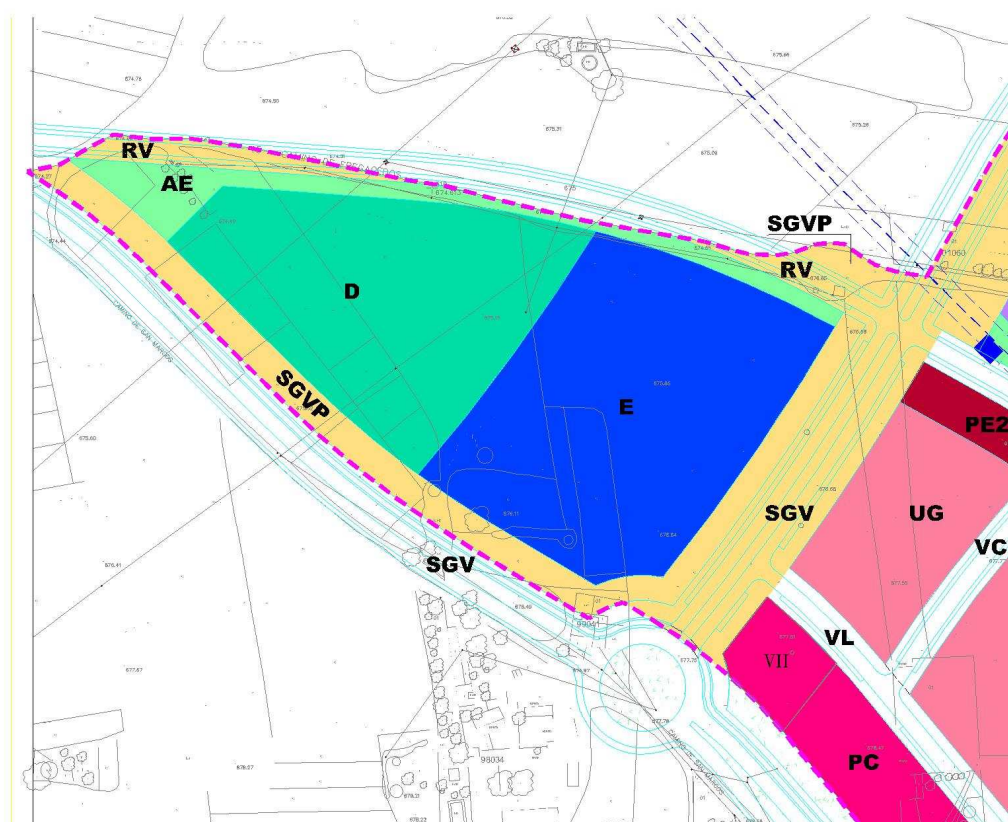
La presente modificación puntual del Plan Parcial del sector PP II-2 se plantea con el objeto de favorecer el acceso a la vivienda al mayor número posible de personas mediante fórmulas que permitan reducir el precio de las viviendas libres, y al mismo tiempo reactivar la actividad económica del sector de la construcción y promoción de viviendas en Fuenlabrada con lo que ello supone de mantenimiento y creación de puestos de trabajo dependientes de esta rama de la actividad económica.

Asimismo, la Comunidad de Madrid está implementando medidas para abordar el mencionado problema de acceso a la vivienda, entre otras impulsando el Plan de Vivienda Joven 05/08 con un conjunto de medidas de apoyo dirigidas a los jóvenes con edad inferior a 35 años, y que contempla la promoción de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC - J).

2.2. Mejora en las dotaciones públicas del Sector

La corrección que la Modificación Puntual propone sobre las parcelas dotacionales en la esquina sureste del Plan Parcial, obedece a un mejor y sobre todo, mayor aprovechamiento de las superficies destinadas a equipamiento en la reordenación planteada por el Ayuntamiento en esta zona de crecimiento de la ciudad formada por los sectores de suelo urbanizable PP I-4, PP II-2 y APR-12 del Plan General.

El primer sector ordenado, el PP I-4, inicialmente contemplaba en el borde noroeste del mismo un eje viario peatonal (AE), en coincidencia con el antiguo camino de Fregacedos (vía pecuaria cuyo trazado fue modificado por el Plan Parcial).



PARCELAS DOTACIONALES EN LA ZONA NOROESTE DEL PP I-4. PRIMERA ORDENACIÓN

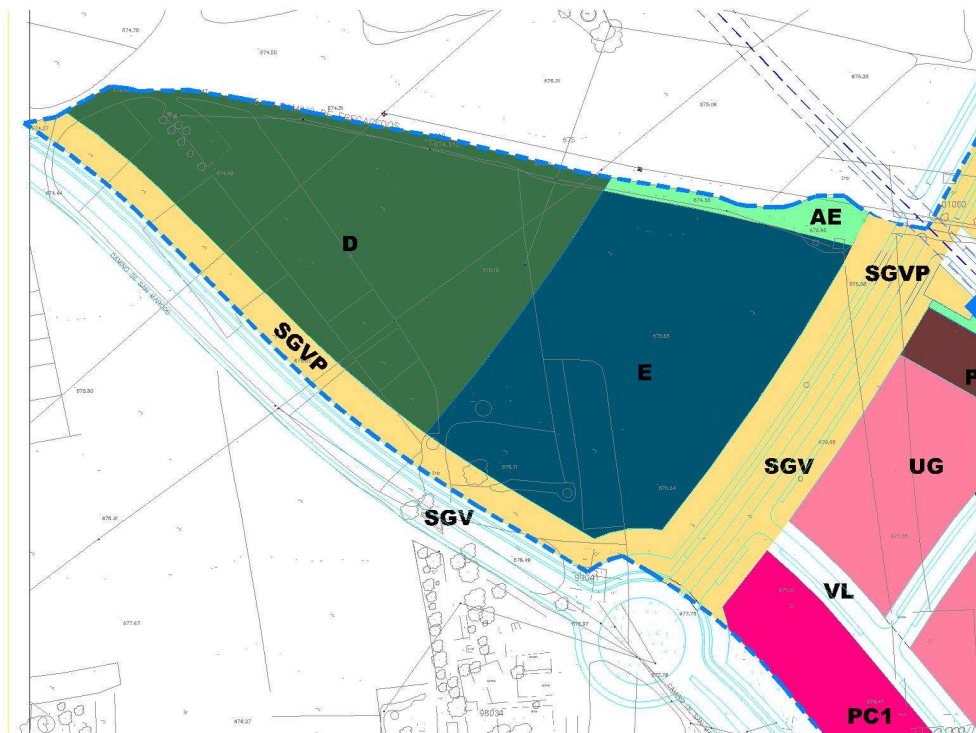
Posteriormente se realiza la Modificación puntual nº 1 de este Plan Parcial, que en su memoria justificativa expone:

“1.2. LA GRAN DOTACIÓN DEPORTIVA DE LA ZONA OESTE

El Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sus perspectivas de desarrollo de las dotaciones deportivas en el conjunto del municipio, tiene la intención de desarrollar una gran instalación de este carácter en la zona Oeste del término, que equilibre la otra gran instalación deportiva situada en la zona Este, el Polideportivo Municipal Abierto y las Piscinas Municipales.

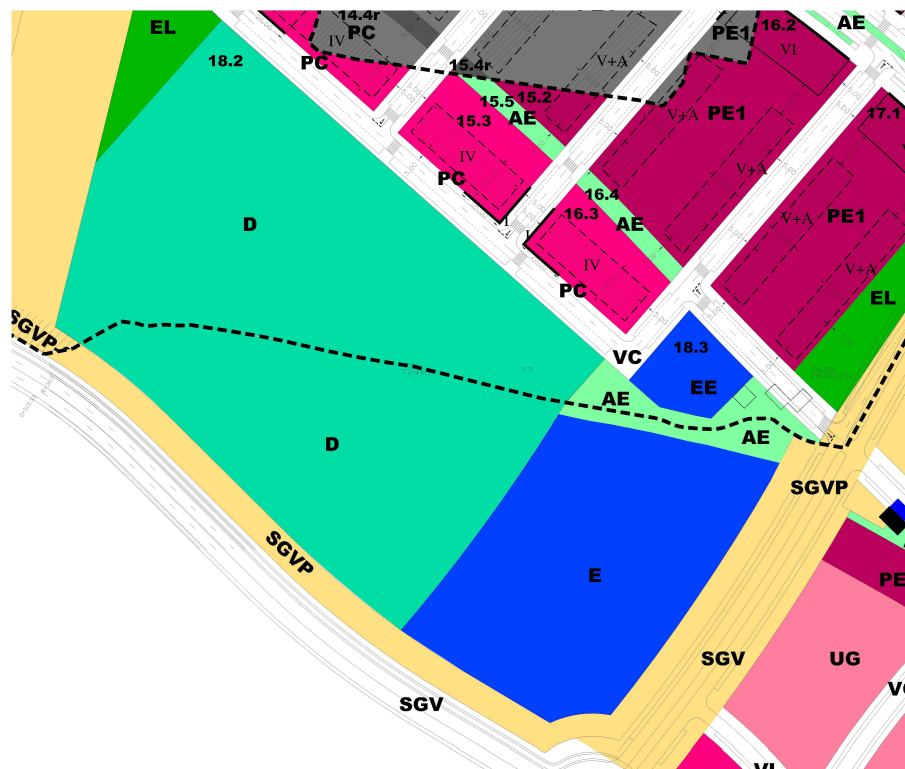
Para la consecución de tal fin se ha considerado la posibilidad de unificar la parcela reservada para este uso en el PP I-4, con la que se prevea de forma colindante a ésta en la ordenación del PP II-2, para su agregación futura. De este modo se configurará una gran parcela, situada en el centro de gravedad de las zonas residenciales existentes (Loranca-Nuevo Versailles) y futuras (Planes parciales I-7, I-4, II-2, y APR-12) en el margen derecho de la M-506.

La colindancia que debe existir entre las dos parcelas deportivas de los Sectores I-4 y II-2, hace que se modifique la ordenación del vértice noroeste del ámbito, la cual describiremos más adelante (...).”



PARCELAS DOTACIONALES EN LA ZONA NOROESTE DEL PP I-4. MODIFICACIÓN Nº 1

Después se aprobó el Plan Parcial PP II-2, cuya ordenación efectivamente tuvo en cuenta la formación de la gran parcela deportiva, completando también el pequeño viario peatonal (AE) que se proponía como un posible acceso secundario al centro deportivo desde el Este.



ORDENACIÓN CONJUNTA DE LOS SECTORES PREVIA A LA MODIFICACIÓN

Finalmente, el diseño interior y los condicionantes funcionales y programáticos de la gran parcela deportiva, teniendo en cuenta además el incremento de viviendas que propone la Modificación Puntual, determinan que se tenga que aumentar la superficie en unos 3.050 m², desviando hacia la parcela educativa unos metros su lindero sureste. Además, el citado diseño interior previsto elimina el acceso peatonal comentado anteriormente desde la zona AE, con lo que se hace innecesaria parte de esta superficie.

2.3. Corrección de erratas

Por último también es necesario corregir la errata detectada en la ordenanza de las claves PE, PC y UG (las de uso residencial) en relación con la altura de piso de las edificaciones.

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.1. Vivienda

La presente modificación plantea dos cambios simultáneos y vinculados entre sí sobre las manzanas destinadas a vivienda multifamiliar en régimen de venta libre. Por un lado se propone el aumento del 20% en el número de viviendas de cada manzana, y por otro que dicho incremento de viviendas se destine a vivienda protegida, bien para ser incorporadas al Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid, bien para calificarse con protección pública de precio limitado, y todo ello sin aumentar la superficie edificable establecida por el Plan Parcial.

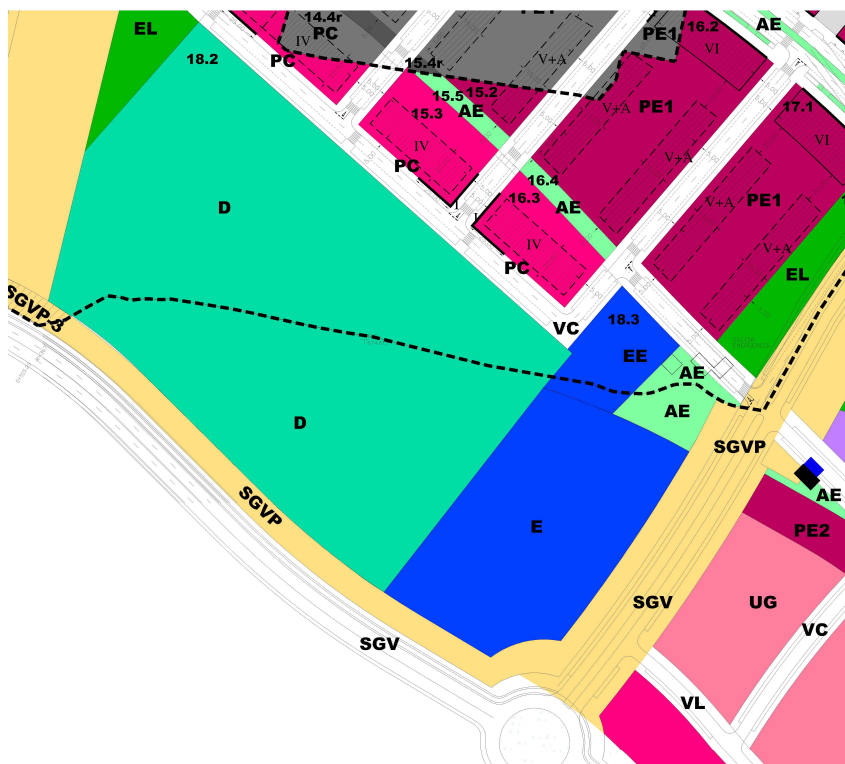
La consecución de este objetivo requerirá la adaptación de las promociones a los requisitos que establece el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y concretamente el que hace referencia (artículo 21) a que podrán coexistir las tipologías de vivienda libre con vivienda protegida, siempre y cuando éstas se agrupen *por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento y unas y otras de las viviendas libres.*

La regulación de esta modificación se hace introduciendo unos nuevos artículos 3.10.1 y 3.25.1 en las Ordenanzas correspondientes a la tipología de vivienda multifamiliar con las claves PE (plurifamiliar en eje) y PC (plurifamiliar en condominio), respectivamente, denominados *Número de viviendas*.

Además, tanto en el plano O.4 “Régimen de vivienda”, como en el cuadro 11.2, se ha sustituido la denominación de los regímenes de protección de las viviendas adaptándolos a los regulados por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, así la VPO pasa a denominarse VPPB (Protección Pública Básica), y la VPT pasa a denominarse VPPL (de Precio Limitado).

3.2. Zona dotacional sureste

El ajuste de ordenación mencionado en la esquina sureste consiste en aumentar ligeramente la superficie de las parcelas dotacionales deportiva y educativa (escuela infantil), disminuyendo la calificada como área estancial AE (asociada a la red viaria), como resultado de la eliminación del paso peatonal que se proponía desde el contiguo Plan Parcial PP I-4 (según su modificación puntual nº 1), al haberse unificado en una única parcela las dos deportivas de los sectores PP I-4 y PP II-2.



Así, tanto el desplazamiento del lindero, como la innecesariedad del acceso en ese punto, favorecen la posibilidad de ampliación de la superficie de las parcelas dotacionales. En la parte que se corresponde con el sector PP II-2 la parcela deportiva incrementa su superficie en unos 250 m², y la educativa destinada a escuela infantil, la aumenta de forma considerable (un 20%), pasando de 2.033 a 2.450 m². Esta superficie aumentará aún más, hasta los 3.000 m², al añadirle igualmente la porción de viario local peatonal correspondiente al sector PP I-4.

Estos reajustes de las parcelas dotacionales, además de aumentar su superficie, hacen que la superficie peatonal quede conformada como pequeña plaza que servirá de acceso para las dos parcelas educativas colindantes.

3.3. Corrección de erratas

Se corrige la errata detectada en los artículos 3.13, 3.28 y 3.44 de las claves PE, PC y UG respectivamente, en los que en lugar de denominarse *Altura libre de piso*, se deben denominar *Altura de piso* en concordancia con lo regulado en los artículos 8.6.11, 8.6.12, 9.2.5, 10.1.12 y 10.2.12 de las Normas del Plan General.

4. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

A continuación se presentan los cuadros de superficies del Plan Parcial, modificados según lo indicando anteriormente, en los que se ha incrementado el número máximo de viviendas permitido en las parcelas de vivienda libre plurifamiliar, en el caso de que el promotor opte -y la normativa aplicable se lo permita- por aumentar hasta un 20% el número inicialmente previsto de viviendas para ser destinado, éste aumento, a viviendas con protección pública de precio limitado o viviendas con protección pública para Arrendamiento con Opción de Compra.

Además se corrigen las superficies correspondientes de los usos dotacionales deportivo, educativo y área estancial (red viaria local), según lo comentado sobre la adaptación de la ordenación en la zona sureste del ámbito.

Asimismo se incorporan las superficies de la red supramunicipal definidas en el Documento de Delimitación de Redes Públicas tramitado con anterioridad a la presente Modificación.

Por último, en el cuadro 11.2 se ha sustituido la nomenclatura de los regímenes de protección de la vivienda según lo indicado en el apartado anterior.

CUADRO 11.1.1 PLAN PARCIAL II-2 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
1.1	6.315	T+C	1,59	10.025	
1.2	2.650	T+C		2.650	
SUBTOTAL 1	8.965			12.675	
2.1	8.792	C	1,02	8.970	
2.2	938	VC			
2.3	10.595	UG	0,69	7.294	54
2.4	7.645	PC	1,52	11.604	108
2.5	863	VC			
2.6	9.141	EE			
2.7	1.705	VC			
SUBTOTAL 2	39.679			27.868	162
5	9.528	UG	0,45	4.322	32
6	6.964	UG	0,45	3.106	23
7.1	5.935	UG	0,43	2.566	19
7.2	21.464	EL			
7.3	4.498	PE2	2,11	9.513	92
7.4	1.063	VC			
7.5	4.428	PE2	2,15	9.513	92
SUBTOTAL 7	37.388			21.592	203
9.2	8.495	PC	1,08	9.172	103
10	8.637	PC	1,09	9.376	106
11	9.437	PC	0,99	9.384	110
12.2	1.095	EL			
12.6	557	PE2	2,14	1.191	10
SUBTOTAL 12	1.651			1.191	10
13.1	3.978	ES			
13.2	1.676	EL			
SUBTOTAL 13	5.654				
14.2	339	PE1	2,09	707	7
14.3	2.089	PC	2,07	4.330	48
14.6	307	VC			
SUBTOTAL 14	2.735			5.037	55
15.2	920	PE1	1,68	1.549	17
15.3	3.130	PC	1,34	4.180	48
15.5	607	VC			
SUBTOTAL 15	4.657			5.729	65
16.2	8.687	PE1	1,66	14.429	151
16.3	2.842	PC	1,47	4.180	48
16.4	721	VC			
SUBTOTAL 16	12.250			18.609	199
17.1	8.838	PE1	2,11	18.689	187
17.2	3.380	EL			
SUBTOTAL 17	12.218			18.689	187
18.1	2.766	EL			
18.2	28.405	D			
18.3	2.450	EE			
SUBTOTAL 18	33.621			0	0
AREAS ESTANCIALES	6.494				
VIARIO RODADO (local)	57.839				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	119.888				
TOTAL	386.100		0,380	146.750	1.255

**CUADRO 11.1,2 PLAN PARCIAL II-2
RESUMEN POR USOS Y TIPOLOGIAS**

	Sup. Suelo	Índice	Edificabilidad	Nº máx. de
Residencial				viv.
PE1	18.784	1,88	32.753	362
PE2	9.483	2,13	17.133	194
PC	42.275	1,24	50.226	571
UG	33.022	0,52	17.288	128
SUBTOTAL	103.564	1,21	117.400	1.255

Usos no residenciales

Bajos comerciales			7.705
C	8.792	1,02	8.970
T+C	8.965	1,41	12.675
SUBTOTAL	17.757		29.350
TOTAL	121.321		146.750

RED LOCAL

Espacios libres	30.381
Dotaciones	
Escolar	11.591
Deportivo	28.405
Social	3.978
Viario de coexistencia	6.204
Areas estanciales	6.494
viario rodado	57.839
subtotal RED LOCAL	144.892

SISTEMAS GENERALES INTERIORES

SGVP(1+2+3)	20.109
SGV1	81.621
SGV2	3.957
SGV3	8.363
SGV4	5.838
subtotal	119.888

SISTEMA GENERAL INTERIOR	119.888
TOTAL SUELO REDES INTERIORES	264.780
SISTEMA GENERAL EXTERIOR	82.715
TOTAL SUELO REDES INTERIORES +EXTERIORES	347.495
TOTAL SECTOR	386.101
TOTAL SECTOR +REDES EXTERIORES	468.816

REDES SUPRAMUNICIPALES

INTERIORES

SGV1	81.621
SGV2	3.957
SGV3	8.363
TOTAL	93.941

1/3 RESERVA PARA VIV. PÚBLICA (EN PAU-9 SEGÚN DOC. DELIM. REDES)	9.783,33
--	----------

2/3 CESIÓN DEL PP II-2 EN SGV1 SEGÚN DOC. DELIM. REDES	19.566,67
--	-----------

CUADRO 11.1,3 PLAN PARCIAL II-2 RESERVAS DOTACIONALES

Superficie suelo			
	m ² s.	%	Dotación (m2/viv.)
Sup.tot.Sector	386.100	100%	
Nº total de viviendas	1.255		
Sistema general viario	99.779	25,8%	
Sistema General Via Pecuaria	20.109	5,2%	
Sistema viario local:			
. Rodado	57.839	15,0%	
. Coexistencia	6.204	1,6%	
. Areas estanciales	6.494	1,7%	
Subt. Viario	190.425	49,3%	151,73
Espacios libres de uso público:	30.381	7,9%	24,2
Reservas de suelo dotacional público:			
. Escolar	11.591	3,0%	9,2
. Deportivo	28.405	7,4%	22,6
. Social m2 suelo	3.978	1,0%	
Subt. Equip	43.974	11,4%	35,0
Total superficie destinada a viario y dotaciones publicas	264.780	68,58%	211
Total superficie zonas privativas (residencia,terciario,comercio)	121.321	31,42%	
Reserva de suelo comercial:			
. Centros m2 suelo	8.792	2,3%	
. Centros y b. com. (oblig.) m2c.	16.675		13,3 m2c

LEY CAM (9/2001)	LEY CAM	PLAN PARCIAL	excesos s/ Ley CAM
Red local	44.025	144.892	100.867
Espacios libres (R.local)	22.013	30.381	8.368
R.municipal	102.725	108.662	5.937
R.supramunicipal 2/3	19.566,67	93.941	74.374
subtotal	122.292	202.603	80.311
TOTAL REDES	166.317	347.495	181.178

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO 11.2. PPII-2. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL.TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Indice m2 c/m2 s	Edificabilidad Residencial computable m2 c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m2	Tamaño medio de viv. m2c/viv	TAMAÑO MEDIO PARCELAS UG m2
2.3	10.595	UG	0,69	7.294	54	VL		135	196
2.4	7.645	PC	1,52	10.854	108	VPPL	750	101	
SUBTOTAL 2	18.240			18.148	162		750		
5	9.528	UG	0,45	4.322	32	VL		135	298
6	6.964	UG	0,45	3.106	23	VL		135	303
7.1	5.935	UG	0,43	2.566	19	VL		135	312
7.3	4.498	PE2	2,11	8.063	92	VPPB	1.450	88	
7.5	4.428	PE2	2,15	8.063	92	VPPB	1.450	88	
SUBTOTAL 7	14.861			18.692	203		2.900		
9.2	8.495	PC	1,08	8.772	103	86VL(+17VPP)	400	85	
10	8.637	PC	1,09	8.976	106	88VL(+18VPP)	400	85	
11	9.437	PC	0,99	9.384	110	92VL(+18VPP)		85	
12.6	557	PE2	2,14	1.007	10	VPPL	184	101	
14.2	339	PE1	2,09	612	7	6VL(+1VPP)	95	85	
14.3	2.089	PC	2,07	4.080	48	40VL(+8VPP)	250	85	
SUBTOTAL 14	2.428			4.692	55		345		
15.2	920	PE1	1,68	1.428	17	14VL(+3VPP)	121	85	
15.3	3.130	PC	1,34	4.080	48	40VL(+8VPP)	100	85	
SUBTOTAL 15	4.050			5.508	65		221		
16.2	8.687	PE1	1,66	13.224	151	VPPB	1.205	88	
16.3	2.842	PC	1,47	4.080	48	40VL(+8VPP)	100	85	
SUBTOTAL 16	11.529			17.304	199		1.305		
17.1	8.838	PE1	2,11	17.489	187	VPPL	1.200	94	
TOTAL	103.564		1,21	117.400	1.255		7.705	94	

	Superficie m2.s.	%	Edificabilidad m²c.	% s residencial	% s/ techo total	Nº máx. de viviendas	%
VL	68.911	66,5%	58.700	50,0%	40%	534	42,5%
VPPB	17.613	17,0%	29.350	25,0%	20%	335	26,7%
VPPL/VPPA OC	17.040	16,5%	29.350	25,0%	20%	386	30,8%
	103.564	100,0%	117.400	100,0%	80%	1.255	100,0%

48% de suelo VL es unifamiliar

57,5%

T+C	20%
-----	-----

TOTAL VPP	33,5%	50,0%	57,5%
-----------	-------	-------	-------

	Superficie		Edificabilidad		Nº máx. de viviendas		Edificabilidad total (incluido bajos comerciales)	indices edificabilidad por tipo	Bajos comerciales (obligatorio)
PE1	18.784	18,1%	32.753	27,9%	362	28,8%	35.374	1,88	2.621
PE2	9.483	9,2%	17.133	14,6%	194	15,5%	20.217	2,13	3.084
PC	42.275	40,8%	50.226	42,8%	571	45,5%	52.226	1,24	2.000
UG	33.022	31,9%	17.288	14,7%	128	10,2%	17.288	0,52	0
	103.564	100,0%	117.400	100,0%	1.255	100,0%	125.105	1,21	7.705

5. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación supone el incremento de apenas un 6,92 % sobre el total de viviendas previstas por el Plan Parcial vigente, pasando de 1.174 a 1.255 unidades. Las 81 posibles nuevas viviendas serán en su totalidad de protección pública.¹

Asimismo, al realizarse el incremento en su totalidad para vivienda protegida, el porcentaje de ésta se incrementa en un 12,69%, pasando de 640 a 721 viviendas en el total del PP II-2.

Esta modificación, teniendo en cuenta que se realiza sin aumentar la edificabilidad del Sector, ocasiona que se puedan realizar viviendas más pequeñas, bajando el tamaño medio de 102 m² a 85 m² construidos por vivienda, aportando con ello mayor diversificación del producto inmobiliario, con la posibilidad de ofrecer unas viviendas más ajustadas a la demanda existente.

Esta modificación supone por tanto una mejora del Plan Parcial, toda vez que impulsa el desarrollo de las viviendas previstas en el planeamiento, vinculando las nuevas que se incorporan a la ordenación a algún tipo de protección pública, tales como las de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, o las de protección pública de precio limitado.

Por ello se puede entender que estamos hablando de una mejora de las dotaciones públicas en el sector entendiendo éstas en un sentido amplio, ya que las viviendas que se incorporan lo son con regímenes de protección que hacen que las mismas sean más accesibles, fundamentalmente para la población más joven. Por otra parte, podemos afirmar que la modificación propuesta en nada afecta a la ordenación estructurante del Plan General, manteniendo por tanto la congruencia de la ordenación establecida por éste.

La modificación propuesta apenas supone un incremento de dos viviendas por hectárea en un sector que se caracteriza por su baja densidad, pasando de 30,4 a 32,5 viviendas por hectárea.

Por otra parte, en relación con los ajustes realizados en las parcelas dotacionales de la zona sureste del sector, entendemos que la modificación del Plan Parcial PP II-2 mejora sustancialmente la ordenación del mismo, incrementando la calidad ambiental del espacio urbano, y mejorando las dotaciones públicas al aumentar su tamaño y funcionalidad. Además este aumento de superficie dotacional compensa el crecimiento en número de viviendas propuesto por la Modificación puntual.

Una vez señalados todos los aspectos que inciden en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial II-2, se puede comprobar que los mismos no suponen alteraciones sustanciales del documento, que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana, tal y como señala el punto 1 del artículo 0.6 de las Ordenanzas del Plan Parcial, para el caso de revisiones del mismo. Por tanto no nos encontramos en el supuesto de Revisión de Plan Parcial.

¹ Según los análisis realizados sobre la estructura de la propiedad y parcelaria del ámbito, realmente las promociones que podrán optar al incremento propuesto (es decir, las que permitan realizar el 20% de incremento en portales independientes), supondrían un incremento del 4,16% sobre el total de viviendas del Plan, pues 49 serían las viviendas que realmente se podrían realizar en portales independientes. El incremento de viviendas podría ser mayor hasta alcanzar las 81 máximas posibles, en el caso de que se uniesen promociones de parcelas contiguas.

Sin embargo, si se producen cambios que suponen alteración de los elementos del Plan que no implican la transformación de la estructura urbana en su conjunto (punto 2 del artículo 0.6), con lo que nos encontramos en el supuesto de “*simple modificación aislada*” citado en la ordenanza.

Se mantienen invariables los datos globales de superficie bruta, edificabilidad lucrativa y aprovechamiento tipo, así como las superficies resultantes de Sistemas Generales exteriores adscritos, siendo mínimas y por tanto no significativas las variaciones en las superficies de cesión dentro del Sector.

6. MODIFICACIONES SOBRE LAS ORDENANZAS

Las ordenanzas del Plan Parcial recogen los cambios introducidos en el punto 3. “Modificación propuesta”.

Se incorporan dos nuevos artículos 3.10.1 y 3.25.1 que se refieren al número de viviendas previsto en las parcelas destinadas a vivienda libre colectiva, son los siguientes:

Artículo 3.10.1 Número de viviendas

El número máximo de viviendas que se puede realizar en las manzanas calificadas para viviendas de tipología multifamiliar en régimen de venta libre, es el que se corresponde con el siguiente cuadro. Sobre las mismas se podrá incrementar el número de viviendas en un máximo del 20%, siempre y cuando las viviendas resultantes de dicho incremento porcentual se califiquen para algún tipo de vivienda con Protección Pública de las definidas en el artículo 2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y cumplan con las condiciones de compatibilidad a que hace referencia el citado Reglamento.

Manzana	Nº viviendas libres (A)	Nº viv. Protegidas 20% s/(A)	Total manzana
14.2	6	1	7
15.2	14	3	17

Artículo 3.25.1 Número de viviendas

El número máximo de viviendas que se puede realizar en las manzanas calificadas para viviendas de tipología multifamiliar en régimen de venta libre, es el que se corresponde con el siguiente cuadro. Sobre las mismas se podrá incrementar el número de viviendas en un máximo del 20%, siempre y cuando las viviendas resultantes de dicho incremento porcentual se califiquen para algún tipo de vivienda con Protección Pública de las definidas en el artículo 2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y cumplan con las condiciones de compatibilidad a que hace referencia el citado Reglamento.

Manzana	Nº viviendas libres (A)	Nº viv. Protegidas 20% s/(A)	Total manzana
9.2	86	17	103
10	88	18	106
11	92	18	110
14.3	40	8	48
15.3	40	8	48
16.3	40	8	48

Corrección de error

Se corrige el error detectado en los artículos 3.13, 3.28 y 3.44 de las claves PE, PC y UG respectivamente, en los que el título de los referidos artículos debe ser “Altura de piso” en lugar de “Altura libre de piso”.

Fuenlabrada, 29 de marzo de 2010

Servicios Técnicos Municipales

ANEXOS

ANEXO N° 1

Resolución (requerimiento) del Director
General de Urbanismo de 14/06/09.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, Nº 1
28943 FUENLABRADA

AM/MC

REUR: 73678
REGISTRO 86804
ENTRADA: 10/137838.9/09
REFERENCIA: 86804
Nº REGSITRO: 24/03/09
FECHA ENTRADA:

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R. Entrada: 2009/28718
Fecha: 24-06-2009 13:55
Usuario: navicent

ASUNTO: INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9ª/2001 SOBRE
LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPII-2,
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA.

RESOLUCIÓN

Examinado el expediente cuyos datos se relacionan en el encabezamiento, procede hacer constar lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Con fecha 20 de marzo de 2009, se presenta en el Registro General de esta Consejería, escrito del Ayuntamiento de Fuenlabrada acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal de Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PPII-2, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado inicialmente con fecha 13 de marzo de 2009 por la Junta de Gobierno, para la emisión del oportuno informe.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada consta de expediente administrativo, así como un ejemplar de la referida Modificación Puntual.

TERCERO.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/1999).

En desarrollo de este Plan General, fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 8 de enero de 2004, el Plan Parcial del Sector PII-2 (BOCM 14/02/04). Posteriormente, con

UAB
Gestión Urbana



fecha 19 de diciembre de 2005, se aprueba definitivamente por el Pleno Municipal la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial (BOCM 30/01/2006).

CUARTO.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

Tal como se expresa en la Memoria de la presente Modificación Puntual, ésta tiene por objeto:

- Modificar el número máximo de viviendas en las manzanas destinadas a tipología multifamiliar en régimen de venta libre, condicionado a que dicho incremento de vivienda se destine a algún régimen de protección.
- Reajustar la ordenación de las redes locales de equipamiento y viario.
- Actualizar la denominación de los regímenes de protección de vivienda en todos los documentos del Plan Parcial.
- Corrección de erratas.

QUINTO.- VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Tras el análisis de la documentación remitida proceden las siguientes consideraciones:

1.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El número de viviendas que resulta de la Modificación Puntual (1.255) supera el número máximo previsto por el Plan General para el ámbito de ordenación del PPII-2 (1.180), por lo que la Modificación Puntual modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

Por tanto, y al objeto de constatar que la presente Modificación se encuentra entre los supuestos que la Ley 9/2001 considera admisibles, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.3 de la citada Ley, habrá de justificarse expresamente que tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.

Igualmente, según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación con las redes supramunicipales.

2.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Deberá aportarse un nuevo certificado de aprobación inicial de la Modificación Puntual, ya que el aportado tiene un contenido contradictorio con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno.



RESOLUCIÓN

- PRIMERO:** **Requerir** al Ayuntamiento de Fuenlabrada para que proceda a completar y subsanar el expediente de la Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial del Sector PPII-2, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada al objeto de que se proceda a subsanarlo y completarlo en los términos expuestos en el presente informe.
- SEGUNDO:** Notificar al Ayuntamiento de Fuenlabrada, a los efectos del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, que según lo dispuesto en el artículo 63 de la precitada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los plazos para la resolución del expediente sólo comenzarán a computarse desde el ingreso del expediente completo en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Madrid, 14 de junio de 2009

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y
ESTRATEGIA TERRITORIAL**

Fdo: Raimundo Herráiz Romero

ANEXO N° 2

Informe de la Dirección General de
Carreteras de 8/01/10.



Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 06/004597.9/10 Fecha: 18/01/2010 12:46



Cons. Transportes e Infraestructuras
Reg. Aux. Cons. Transportes e Infraest.
Destino: Ayuntamiento de Fuenlabrada

ASUNTO: INFORME SOBRE CESIÓN DE SUELO PARA RED SUPRAMUNICIPAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II-2 DEL P.G.O.U DE FUENLABRADA.

En relación con el asunto referenciado, se remite informe de los Servicios Técnicos de ésta Dirección General.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.R-Entrada: 2010/5541
Fecha: 22-01-2010 15:20
Usuario: mavicent

Madrid, 8 de enero de 2010

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS

Fdo: Borja Carabante Muntada

Visado
02/12

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA



ASUNTO: INFORME SOBRE CESIÓN DE SUELO PARA RED SUPRAMUNICIPAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II-2 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, los planos I.0, O.2 así como los cuadros de superficies del Plan Parcial del Sector PP II-2 de Fuenlabrada (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 10 diciembre de 2009, nº de registro 06/136204.9/09).
2. El ámbito del PP II-2 está situado al Oeste de la ciudad, limitando al Norte con la carretera M-506 y al Oeste con la carretera M-407, ambas competencia de la Comunidad de Madrid.
3. El Plan Parcial remitido propone la modificación de un acceso a la carretera M-506 competencia de la Comunidad de Madrid y perteneciente a la Red Principal.

Informe:

4. Se informa que esta Dirección General acepta la cesión de 81.621 m² correspondientes a SGV1, entendiéndose que éstos nunca formaron parte de la expropiación durante la ejecución de la carretera M-407. También se admiten las cesiones de 3.957m² correspondientes a SGV2 y 8.363 m² correspondientes a SGV3.
5. 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.
6. 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, e inmediatamente **antes de su aprobación definitiva**, el órgano que hubiere otorgado la aprobación provisional dará traslado a la 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. 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, 8 de enero de 2010

La Técnico de Apoyo del Área de Proyectos

Fdo.: M^a Yolanda Alcaraz Nuño

Vº Bº

El Subdirector General de Planificación

Fdo.: Bernardo Prieto Martínez

La Jefa del Área de Planificación

Fdo.: Soledad Pérez Galdós

ANEXO N° 3

Informe de la Dirección General de
Suelo de 4/02/10.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/064974.9/10 Fecha: 15/02/2010 10:38



Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (PR)
Destino: Ayuntamiento de Fuenlabrada

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO

Área de Valoraciones y Patrimonio

C/ Princesa, 3 10º - 28008 - Madrid

Telf.: 915805170 Fax: 915805180

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
N.º Entrada: 2010/10492
Fecha: 17-02-2010 13:24
Usuario: isortiz

Ayuntamiento de Fuenlabrada
Plaza de la Constitución, 1
28943 Fuenlabrada (Madrid)

Registro de entrada	10/545854.9/09
Fecha de entrada	4 de diciembre de 2009
Municipio	Fuenlabrada
Remitente	Ayuntamiento de Fuenlabrada
Ámbito	Sector PP II-2

ASUNTO

Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales del documento de **Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2**, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 27 de noviembre de 2009.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, en adelante PGOU de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de abril de 1999, y publicado en el BOCM el 20 de mayo de 1999.

Plan Parcial del sector PP II-2 aprobado definitivamente por el Pleno municipal de 8 de enero de 2004, publicado en el BOCM de 14 de febrero de 2004.

Primera Modificación Puntual de Plan Parcial del sector PP II-2 aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 19 de diciembre de 2005, publicada en el BOCM de 30 de enero de 2006.

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA SOLICITUD

El 6 de julio de 2006 se aprueba por el Pleno municipal el Proyecto de Parcelación del sector PP II-2, publicándose en el BOCM de 2 de agosto de 2006.



El 13 de marzo de 2009 se aprueba inicialmente por la Junta de Gobierno Local la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del sector PP II-2.

En la actualidad las obras de urbanización del sector están finalizadas.

El 4 de diciembre de 2009, el Ayuntamiento de Fuenlabrada remite a esta Dirección General de Suelo un ejemplar diligenciado de un documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del sector PP II-2, con objeto de que se evalúe el cumplimiento del deber de cesión de suelo con destino a Redes Supramunicipales, al que está sujeto el Plan Parcial en cumplimiento del artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras emitió informe relativo al "ámbito del Plan Parcial del sector II-2 del PGOU de Fuenlabrada" el 8 de enero de 2010 con registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de referencia 06/004600.9/10 y fecha 22 de enero de 2010.

INFORME

Descripción de la nueva propuesta de Redes Supramunicipales

Para el cómputo de las Redes Públicas Supramunicipales previstas por un Plan Parcial, se toma como base, tal como establece el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie edificable lucrativa propuesta por el mismo.

Conforme a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, la superficie edificable lucrativa en el ámbito del Sector PP II-2 es de 146.750 m²c*, por lo que resultan las siguientes reservas de suelo:

CESIÓN DE SUELO REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES	LS 9/01 (Art. 36 y 91) (m2s)		D.D.R.P.S. Sector PP II-2		
			Cesión	Monetización	TOTAL
	20 m2s/100m2c	29.350	29.350	-	29.350
Viviendas Públicas o de I.S.	Mín. 6,66m2s/100m2c	9.783,33	9.783,33	-	9.783,33
Resto de Redes Supramunicipales	Máx.13,33m2s/100m2c	19.566,67	19.566,67	-	19.566,67

(*) de acuerdo con la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial, actualmente en tramitación, la superficie edificable lucrativa asciende a 146.751 m²c. La diferencia no resulta relevante al practicar los estándares de cesión.

En el documento remitido se propone las siguientes reservas Supramunicipales:

- Respecto a la superficie de cesión (2/3) que no debe destinarse necesariamente a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, se propone una



superficie de 19.566,67 m²s, englobada en la banda de terreno perteneciente a la porción SGV-1 de 81.621 m²s, ubicada a lo largo del límite oeste del ámbito (carretera M-407).

- Por otro lado, para cubrir el estándar mínimo que ha de reservarse para Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, el Documento de Delimitación de Redes propone la cesión de 9.783,33 m² de suelo que se materializan en una reserva exterior al sector PP II-2, localizada en el interior del ámbito de suelo urbanizable PAU-9.

Análisis de la propuesta de Redes Supramunicipales

La cuantía de redes supramunicipales propuesta cumple los estándares mínimos legalmente establecidos.

- I. Respecto a la parcela propuesta de 19.566,67 m² englobada dentro de la reserva de Red Supramunicipal de Infraestructura Viaria SGV-1, la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras emitió informe favorable relativo al "ámbito del Plan Parcial del sector II-2 del PGOU de Fuenlabrada" según consta en los antecedentes.

No obstante, deberá localizarse gráficamente los 19.566,67 m² de suelo que se encuentran englobados en la porción SGV-1, adscritos en cumplimiento del deber de cesión del sector PP II-2.

- II. El documento de Delimitación de Redes presentado, justifica que no es posible delimitar una parcela en el interior del sector PP II-2 con destino a Red Supramunicipal de Vivienda Pública. Esto es debido a que su gestión y desarrollo están finalizados, estando en la actualidad las obras de urbanización del sector finalizadas.

Es por esto, por lo que en el marco del artículo 91.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el documento justifica la inviabilidad de localizar dicha cesión en el mismo área de reparto al que pertenece el sector PP II-2, proponiendo la reserva en el exterior del área de reparto, en particular en el interior del sector de suelo urbanizable no sectorizado PAU-9 del PGOU de Fuenlabrada, tras aducir la imposibilidad de ubicar dicha reserva en cualquier otro área de reparto del PGOU, por ser su uso característico industrial incompatible con el residencial.



Respecto a la localización de la Red Supramunicipal de Vivienda Pública dentro del PAU-9, el uso Residencial no se considera incompatible en la ficha del ámbito, tal y como justifica el documento. No obstante, cabe señalar que analizada la ficha completa del ámbito recogida en el PGOU de Fuenlabrada, en particular el "Esquema de Ordenación", la reserva se superpone a un área destinada a industria innovadora, el uso que más difiere del residencial de entre los admisibles en el ámbito. En este sentido, se realizan las siguientes consideraciones:

1. Puesto que la misma ficha de instrucciones para la ordenación del área prevé una zona de Equipamientos/servicios (E), y la Red de Vivienda Pública se enmarca en la categoría de Red de servicios, deberá relocalizarse preferentemente dicha Red Supramunicipal en dicha zona.
2. Si por condicionantes acústicos o de protección de carreteras ello no fuese posible, se relocalizará entonces, en la zona de uso terciario.
3. Asimismo se ubicará la reserva Supramunicipal de vivienda pública de modo que no se vea afectada por la zona de policía del arroyo de Valdeserranos, ni afectada por la Línea eléctrica de 220 KV de tensión que discurre en el ámbito, ni por cualquier otra afección que pueda interferir el uso previsto en la Red.

Dichas consideraciones relativas a la ubicación de la Red se recogerán expresamente en el Documento de Delimitación de Redes (apartado 5.2) que pretenda elevarse a su aprobación definitiva, sin perjuicio de las adaptaciones de Planeamiento Urbanístico que correspondan.

En el momento en que se desarrolle pormenorizadamente el ámbito del PAU-9, deberá recabarse informe de esta Dirección General de Suelo, a los efectos de verificar la adecuación de la propuesta de ordenación pormenorizada de la Red de Vivienda Pública propuesta, en virtud del artículo 36.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- III. Respecto a las garantías de cesión efectiva de la Red Supramunicipal de Vivienda Pública, el Ayuntamiento de Fuenlabrada explicita en el documento presentado, que puesto que el sector se va a desarrollar mediante un sistema de ejecución público por el propio Ayuntamiento, es éste el que asume la carga de cesión dentro del sector, no afectando en absoluto al derecho edificatorio que le corresponda a los propietarios afectados.



- IV. Respecto a la segunda Modificación Puntual del Plan Parcial del sector II-2, que se encuentra actualmente en tramitación, si bien el Ayuntamiento de Fuenlabrada no ha remitido copia diligenciada de la misma a esta Dirección General de Suelo, se ha analizado el contenido de la misma, en lo relativo a la cesión de Redes Supramunicipales. Esto ha sido posible puesto que existe una copia diligenciada en la base Consulta General de datos de Urbanismo de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

A la vista del contenido de la citada Modificación Puntual, es necesario adaptar dicho documento al Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2, objeto del presente informe. En particular:

1. La memoria justificativa de la Modificación Puntual deberá recoger al menos como antecedente el Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2, en el que se señalan y definen las reservas Supramunicipales que corresponden al sector.
 2. Habrá de adaptarse los cuadros 11.1,2 y 11.1,3 de la memoria justificativa, a las cesiones previstas en el interior y exterior del ámbito.
 3. Se sustituirá el Plano de ordenación O.2 modificado (versión marzo 2009) por el presentado en el Documento de Delimitación de Redes (versión noviembre 2009) puesto que éste último, sí recoge la localización de las Redes Supramunicipales en el interior del sector (SGV-1). Asimismo se adjuntará plano de localización de la Red Supramunicipal de Vivienda Pública en el exterior del sector PP II-2, situada en el interior del PAU-9.
- V. Sin perjuicio, del informe que evacúe el órgano competente en materia urbanística de la Comunidad de Madrid, se observa que la presente propuesta altera el contenido de la ficha del PAU-9, respecto de lo cual, se estará a lo dispuesto por el correspondiente informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, se informa favorablemente el documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2 del municipio de Fuenlabrada, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha



27 de noviembre de 2009, a los efectos del cumplimiento del deber de cesión de Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid, todo ello bajo las condiciones que se enumeran a continuación:

- a) Deberá localizarse gráficamente los 19.566,67 m² de suelo que se encuentran englobados en la porción SGV-1, adscritos en cumplimiento del deber de cesión del sector PP II-2.
- b) Se recogerá expresamente en el Documento de Delimitación de Redes las consideraciones relativas a la ubicación de la Red contenidas en el apartado II del presente informe, de modo previo a su elevación a la aprobación definitiva.
- c) La Modificación Puntual del PP II-2 actualmente en tramitación, deberá adaptarse al Documento de Delimitación de Redes Públicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado IV del presente informe.

ADVERTENCIAS

1. Esta conclusión se emite sin valorar el contenido del Documento remitido en cuestiones que no sean objeto exclusivo de la solicitud y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos, medioambientales o de otra índole que correspondan de acuerdo a la legalidad vigente.
2. Cualquier variación ulterior en la propuesta de Modificación del Plan Parcial II-2, Documento de Delimitación de Redes presentado, en lo relativo a Redes Supramunicipales, así como el inicio de la tramitación del planeamiento del sector PAU-9, deberá ponerse en conocimiento de esta Dirección General.
3. Sin perjuicio de lo anterior, se informa que una vez sean subsanadas las condiciones señaladas en el apartado Conclusión del presente informe, deberá remitirse a esta Dirección General, el Proyecto de Reparcelación del Sector PP II-2 de Fuenlabrada aprobado definitivamente, en el que conste la documentación relativa a las parcelas de cesión con destino a Redes Supramunicipales. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
4. En el momento en que se desarrolle pormenorizadamente el ámbito del PAU-9, deberá recabarse informe de esta Dirección General de Suelo, a los efectos de verificar la adecuación de la propuesta de ordenación pormenorizada de la Red



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO

Área de Valoraciones y Patrimonio

C/ Princesa, 3 10º - 28008 - Madrid

Tel.: 915805170 Fax: 915805180

de Vivienda Pública propuesta, en virtud del artículo 36.3.b) de la Ley 9/2001,
de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 4 de febrero de 2010
LA TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Virginia González Montes de Oca

VºBº
EL JEFE DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

VºBº
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE SUELO

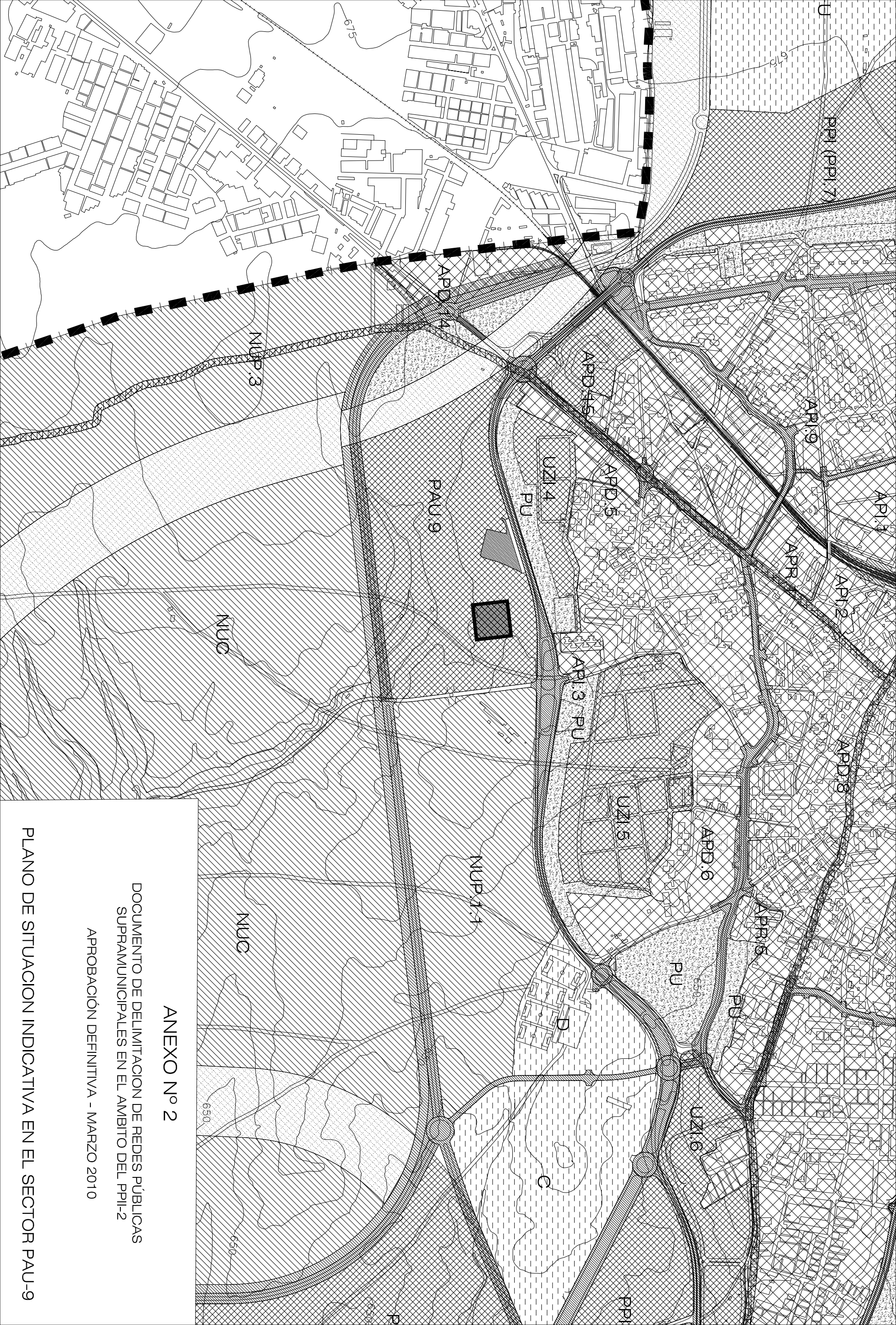
Fdo.: Carmen Blanco Orantes

CONFORME:
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Fdo.: Diego Lozano Pérez

ANEXO N° 4

Plano de localización de la red
supramunicipal de vivienda
pública en el PAU-9.



ANEXO N° 5

Informe de la Comisión de Urbanismo de
Madrid de 23/03/2010



Ac: 70/10

REUR:	73678
ENTRADA:	10/137838.9/09; 10/124544.9/10; 10/127488.9/10
Nº REGISTRO:	86804/09;76490/10
FECHA ENTRADA:	24/03/09; 22/03/10; 23/03/10

**ASUNTO: INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9/2001
RELATIVO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR PPII-2, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
FUENLABRADA.**

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 15 de abril de 1999 (BOCM 20/05/1999).

En desarrollo de este Plan General, fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 8 de enero de 2004, el Plan Parcial del Sector PII-2 (BOCM 14/02/04), que se desarrolló por el sistema de expropiación convenida, habiéndose aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación por la Comisión de Urbanismo con fecha 25 de octubre de 2005 (BOCM de 7 de febrero de 2006).

Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2005, se aprueba definitivamente por el Pleno Municipal la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial (BOCM 30/01/2006), en la que se ajustan algunos aspectos de la ordenación para su adaptación al Metrosur y a la M-506, así como en relación con la edificabilidad terciaria y las viviendas unifamiliares.

Con fecha 6 de julio de 2006 se aprueba por el Pleno Municipal el Proyecto de Parcelación (BOCM de 2 de agosto de 2006)

ANTECEDENTES:

Con fecha 20 de marzo de 2009 se presenta en el Registro General de esta Consejería, escrito del Ayuntamiento de Fuenlabrada acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal de Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PPII-2, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado inicialmente con fecha 13 de marzo de 2009 por la Junta de Gobierno Local, para su informe por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, a los efectos de lo previsto en los art. 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, ya que se plantea una propuesta que modifica determinaciones pormenorizadas del Plan General para este ámbito.



Con fecha 14 de junio de 2009, tras el análisis de la documentación remitida, se remitió al Ayuntamiento de Fuenlabrada una Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial por la que se requería completar y subsanar el expediente, en base a los puntos siguientes:

"1.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El número de viviendas que resulta de la Modificación Puntual (1.255) supera el número máximo previsto por el Plan General para el ámbito de ordenación del PP11-2 (1.180), por lo que la Modificación Puntual modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

Por tanto, y al objeto de constatar que la presente Modificación se encuentra entre los supuestos que la Ley 9/2001 considera admisibles, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.3 de la citada Ley, habrá de justificarse expresamente que tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.

Igualmente, según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación con las redes supramunicipales.

2.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Deberá aportarse un nuevo certificado de aprobación inicial de la Modificación Puntual, ya que el aportado tiene un contenido contradictorio con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno."

Con fechas 22 y 23 de marzo de 2010 el Ayuntamiento de Fuenlabrada aporta documentación administrativa y Memoria Complementaria de la Modificación Puntual, que ha sido aprobada por unanimidad con fecha 18 de marzo de 2010 por la Junta de Gobierno Local, en aplicación del artículo 127 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local. Dicho acuerdo se lleva a cabo para dar cumplimiento a los aspectos requeridos por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial y se introducen igualmente las correcciones establecidas en el informe emitido por la Dirección General de Suelo con fecha 4 de febrero de 2010, informe que se incorpora al expediente.

Se remite simultáneamente el denominado "Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2", redactado conforme a la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 9/2001 y tramitado conforme al artículo 100 de la citada Ley y al artículo 127 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

La Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el referido Documento con fecha 27 de noviembre de 2009 exponiéndose al público (BOCM de 12/02/10 y Diario El País de 12/12/10) y solicitándose informe a la Dirección General de Carreteras y Dirección General de Suelo. La aprobación definitiva se ha llevado a cabo por la Junta de Gobierno Local con fecha 18 de marzo de 2010.



OBJETO DEL EXPEDIENTE

El Plan Parcial PP II-2 se encuentra situado al Oeste del término municipal de Fuenlabrada, entre el barrio de Loranca y el centro urbano, limitando por el oeste con la carretera M-407 y por el este con la M-506. En la actualidad las obras de urbanización están prácticamente finalizadas y se encuentran en ejecución algunas promociones de vivienda protegida.

Tal como se expresa en la Memoria de la presente Modificación Puntual, ésta tiene por objeto:

- Reajustar la ordenación y calificación de las redes locales de equipamiento y viario situadas en el borde sureste del ámbito, que pasan a formar un conjunto con las del colindante Plan Parcial PP I-4, mejorando su funcionalidad.
- Aumentar en un 20% el número máximo de viviendas previstas en cada una de las manzanas destinadas a tipología multifamiliar en régimen de venta libre, (Ordenanzas PC "Plurifamiliar en condominio" y PE.1 "Plurifamiliar en ejes. Grado 1") condicionado a que dicho incremento se destine íntegramente a viviendas sometidas a algún régimen de protección y sin que se produzca aumento de la edificabilidad.
- Actualizar la denominación de los regímenes de protección de vivienda en todos los documentos del Plan Parcial, adaptándola a la vigente.
- Corrección de erratas.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

A.- REDES LOCALES

La Modificación Puntual planteada en las áreas dotacionales (Deportiva, Educativa y Red viaria peatonal) de carácter local situadas en la esquina sureste del ámbito junto a las dotaciones correspondientes al colindante PP-I.4, tiene por objetivo una mayor funcionalidad de las mismas. Para ello se reordenan las tres parcelas de forma que se aumenta la superficie de las parcelas deportiva y escolar, regularizando su morfología y eliminando el vial peatonal que actualmente subdivide innecesariamente la dotación escolar en dos zonas, para crear una pequeña plaza que servirá de un adecuado acceso a esta última dotación.

La superficie de suelo destinada a redes locales no se ve alterada, ya que resulta:

- Red viaria peatonal (Área Estancial): Se reduce 671 m²
- Suelo dotacional escolar: Aumenta 417 m²
- Suelo dotacional deportivo: Aumenta 254 m²

Dado que la ordenación de las tres zonas dotacionales se resuelve en conjunto con las del Plan Parcial PP-I.4, éste deberá reajustar igualmente la morfología y las superficies de sus parcelas dotacionales, colindantes con las modificadas en el PP-II.2.



B.- NÚMERO DE VIVIENDAS

Como resultado de la crisis económica que viene sufriendo el sector inmobiliario, el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha detectado la inexistencia de solicitudes de licencia para construcción de vivienda libre en el Plan Parcial PP-II.2, mientras que se han tramitado la totalidad de las licencias correspondientes a viviendas con protección pública. La Modificación Puntual que ahora se plantea tiene por objeto favorecer el acceso a la vivienda al mayor número posible de personas y reactivar el sector de la construcción con la consiguiente creación de puestos de trabajo.

Por ello se plantea el aumento del 20% en el número de viviendas de cada una de las 8 manzanas afectadas, con la condición de que dicho incremento se destine a vivienda protegida, bien para ser incorporadas al plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid, bien para calificarse con protección pública con precio limitado.

Para ello las promociones se deberán adaptar al Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, cuyas denominaciones (VPPB y VPPL) pasan a sustituir a las VPO y VPT.

El incremento total que se produce es de 81 viviendas: Se desglosa en 77 viviendas a repartir entre las 6 manzanas con calificación PC (Plurifamiliar en Condominio) y 4 viviendas en 2 manzanas con calificación PE1 (Plurifamiliar en ejes. Grado 1). Dado que el incremento de 81 viviendas sobre las 1.174 vigentes del Plan Parcial supone un número total de 1.255 viviendas y esta cifra supera el máximo previsto por el Plan General para el ámbito del PP-II-2 (1.180), la Modificación Puntual modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General y resulta necesario el informe previsto en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001.

C.- REDES SUPRAMUNICIPALES

Se aporta informe favorable de la Dirección General de Carreteras, en relación con la cesión de 19.566,67 m² de suelo para red supramunicipal en la carretera M-407.

En cuanto a la Dirección General de Suelo, con fecha 4 de febrero de 2010 emite informe favorable a la propuesta de redes supramunicipales estableciendo, no obstante, la condición de que se localicen los citados 19.566,67 m² cuyo destinatario será la Dirección General de Carreteras e, igualmente, con carácter indicativo, los 9.783,33 m² de suelo donde se ubicarán las viviendas públicas de la Comunidad de Madrid correspondientes al Plan Parcial PP II-2 (cuyo desarrollo y gestión se encuentran finalizados) en el ámbito del PAU-9, aún sin desarrollar, dado que será en este ámbito donde se ha acordado que se materializará esta cesión, debiendo recogerse además una serie de indicaciones relativas al emplazamiento concreto de dichas viviendas.

El "Documento de Delimitación de Redes Públicas Supramunicipales en el ámbito del Sector PP II-2", aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local con fecha 18 de marzo de 2010 incorpora la ubicación de ambas parcelas, que cumplen los requisitos establecidos por la Dirección General de Suelo, reflejándose igualmente las indicaciones fijadas por este organismo.



VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

Tras el análisis de la propuesta que se contiene en la Modificación Puntual nº 2 del PP-I.2, se considera que se produce una mejora cualitativa en la zona dotacional situada al sureste, en conjunto con la del PP-I.4, ya que con la misma superficie se mejora la capacidad de servicio y la funcionalidad de las redes locales previstas.

En cuanto al aumento del número de viviendas que se propone, se considera justificado, al ser de reducido alcance y destinarse todo él a protección pública

Por último, se considera que las variaciones introducidas son coherentes con la ordenación estructurante establecida por el Plan General de Fuenlabrada.

No obstante, dada la afección al Plan Parcial PP-I.4 y al ámbito del PAU-9 (aún sin desarrollar) que se produce en lo relativo a la reordenación de las redes locales y a la cesión para viviendas públicas de la Comunidad de Madrid, respectivamente, es necesario hacer constar la necesidad de que el Ayuntamiento de Fuenlabrada proceda a :

- Modificar el Plan Parcial del PP-I.4 reajustando las parcelas dotacionales colindantes con el PP-II.2 de forma coherente con la ordenación contenida en la presente Modificación Puntual.
- Incorporar en la Ficha del Plan General correspondiente al desarrollo del PAU-9 la ubicación indicativa de la parcela destinada a cesión supramunicipal de vivienda pública, así como los condicionantes establecidos por la Dirección General de Suelo en su informe de 4 de febrero de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO: El artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo especifica cuáles son las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Teniendo en cuenta lo que se establece en el epígrafe 2 sobre las determinaciones estructurantes y en el epígrafe 4 sobre las determinaciones pormenorizadas, cabe concluir que la Modificación que se plantea afecta únicamente a determinaciones pormenorizadas. De ellas, el número máximo de viviendas se encuentra fijado por el Plan General, lo que motiva la aplicación del artículo 61.4 de la Ley 9/2001.

SEGUNDO: El artículo 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

“El Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones.



Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos."

TERCERO: El artículo 47.3 de la Ley 9/2001 del Suelo establece:

"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización".*

En el presente expediente se cumplen ambos apartados del referido artículo 47.3, de acuerdo con lo señalado en el informe técnico del Área de Planeamiento y Control de Madrid Metropolitano 2.

CUARTO: El artículo 91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

"Para el sistema de redes públicas supramunicipales deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, en sectores con uso característico residencial, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social."

De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Suelo, se considera adecuada la propuesta de cesión supramunicipal contenida en el expediente a los efectos de dar cumplimiento al artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

CONCLUSIÓN

Informar favorablemente la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial PP- II.2 a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



No obstante, dada la afección al Plan Parcial PP-I.4 y al ámbito del PAU-9 (aún sin desarrollar) que se produce en lo relativo a la reordenación de las redes locales y a la cesión para viviendas públicas de la Comunidad de Madrid, respectivamente, es necesario hacer constar la necesidad de que el Ayuntamiento de Fuenlabrada proceda a :

- Modificar el Plan Parcial del PP-I.4 reajustando las parcelas dotacionales colindantes con el PP-II.2 de forma coherente con la ordenación contenida en la presente Modificación Puntual.
- Incorporar en la Ficha del Plan General correspondiente al desarrollo del PAU-9 la ubicación indicativa de la parcela destinada a cesión supramunicipal de vivienda pública, así como los condicionantes establecidos por la Dirección General de Suelo en su informe de 4 de febrero de 2010.

Madrid, 23 de marzo de 2010

**LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y
CONTROL MADRID METROPOLITANO 2**

Fdo.: Cristina Bustamante Arenas

**EL JEFE DEL ÁREA DE NORMATIVA
Y RÉGIMEN JURÍDICO**

Fdo.: Ángel Dolla Cuartero.



REUR:	73678
ENTRADA:	10/137838.9/09; 10/124544.9/10; 10/127488.9/10
Nº REGISTRO:	86804/09; 76490/10
FECHA ENTRADA:	24/03/09; 22/03/10; 23/03/10

ASUNTO: INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9/2001 RELATIVO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II-2, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA.

PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud del contenido del informe emitido con fecha 23 de marzo de 2010 por las Áreas de Planeamiento y Control Madrid Metropolitano 2 y de Normativa y Régimen Jurídico y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede que por la Comisión de Urbanismo, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO: **Informar favorablemente** la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del sector PP-II-2, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

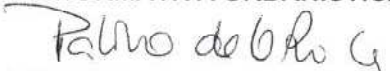
Dada la afección al Plan Parcial PP-I.4 y al ámbito del PAU-9, el Ayuntamiento de Fuenlabrada deberá proceder a:

- Modificar el Plan Parcial del PP-I.4 reajustando las parcelas dotacionales colindantes con el PP-II.2 de forma coherente con la ordenación contenida en la presente Modificación Puntual.
- Incorporar en la Ficha del Plan General correspondiente al desarrollo del PAU-9 la ubicación indicativa de la parcela destinada a cesión supramunicipal de vivienda pública, así como los condicionantes establecidos por la Dirección General de Suelo en su informe de 4 de febrero de 2010.

SEGUNDO: Dar traslado del presente Acuerdo al Ayuntamiento de Fuenlabrada a los efectos oportunos.

Madrid, 23 de marzo de 2010

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE NORMATIVA URBANÍSTICA

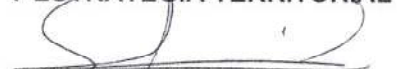

Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
URBANISMO

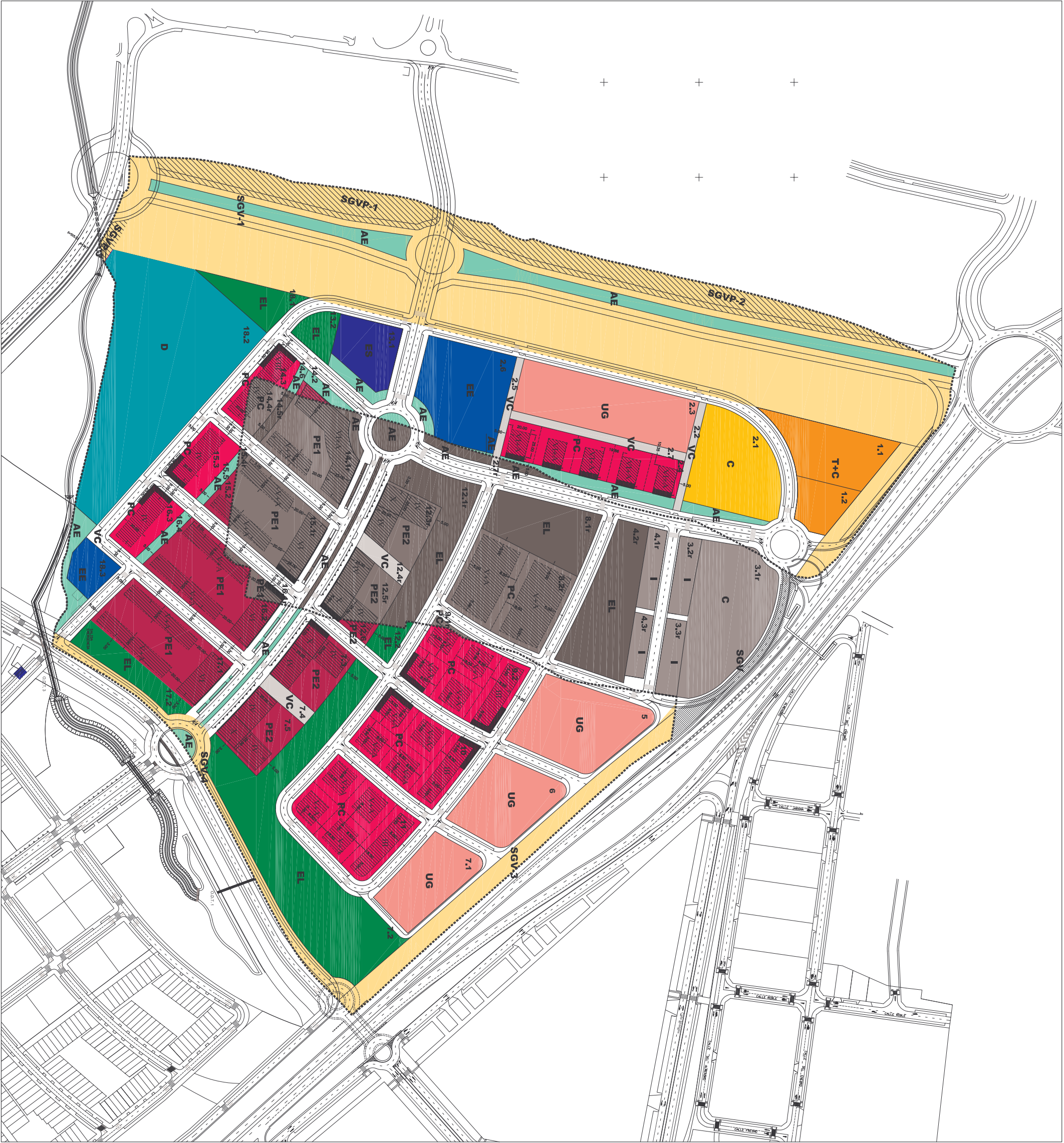

Fdo.: Rafael Leonart Torán

CONFORME: Elévese a la Comisión de Urbanismo de Madrid

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Y ESTRATEGIA TERRITORIAL


Fdo.: Raimundo Herraiz Romero

PLANOS



I. SISTEMAS

VIARIO PUBLICO

SGV SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR

SGVP SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA

VIARIO LOCAL (VL)

VC VIARIO DE COEXISTENCIA

LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS

AE PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

EL PARQUES Y JARDINES, JUEGO Y RECREO

D DOTACIONAL PUBLICO

DEPORTIVO

EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

ES CENTRO SOCIAL

II. ZONAS/USOS CARACTERISTICOS

RESIDENCIAL

PE PLURIFAMILIAR EN EJES Grados 1y2

PC PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO

UG UNIFAMILIAR AGRUPADA

OTROS USOS PRIVADOS

T+C TERCARIO Y COMERCIAL

I INDUSTRIAL

DIVISION BASICA

6.3 PP-II.2 IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS Y ZONAS

8.2r APR-12

SECTOR APR-12

SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL PUBLICO

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL, TERCARIO Y COMERCIAL

LIMITE DEL SECTOR PP-II.2

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2

APROBACION DEFINITIVA

Termino Municipal de FUENLABRADA

MADRID

ORDENACIÓN

Equipo Redactor

Título:

CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN POR MENORIZADA

ESTADO ACTUAL

Plano Nº

0.2 ESTADO ACTUAL

Fecha:

MARZO 2010

Escala:

1/2000

DIVISIÓN BÁSICA

6.3 PP-11.2 IDENTIFICACIÓN DE

8.2r APR-12 | MANZANAS Y ZC

8.495 SUPERFICIE DE SUELO M2



ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO



DOTACIONAL PUBLICO



RESIDENCIAL



TERCIARIO



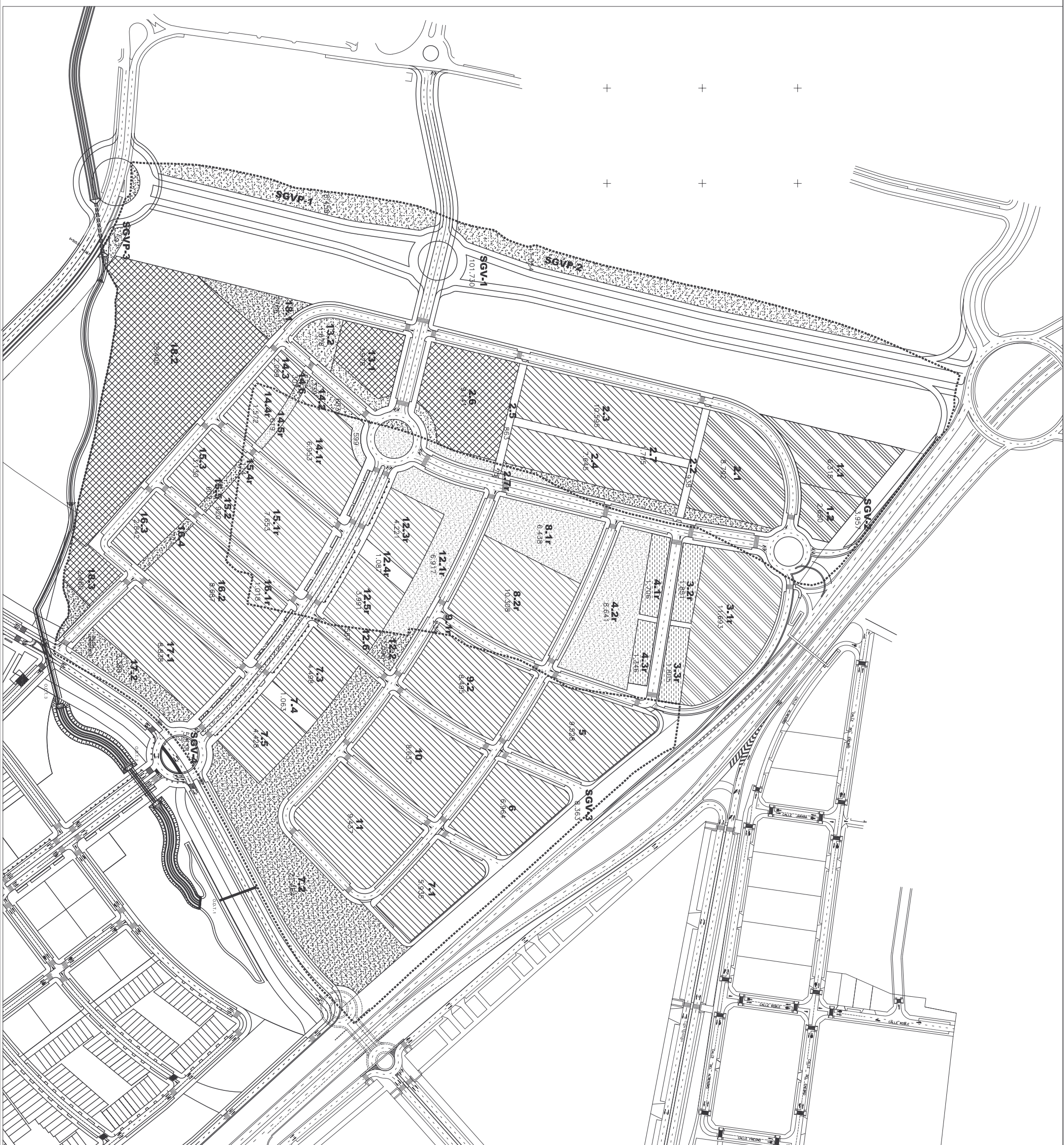
INDUSTRIAL



RED VIARIA



LINEA Y ESTACION DE
METRO SUBTERRANEAS



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL N°2 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
APROBACION DEFINITIVA

Termino Municipal de FUENLABRADA

MADRID

ORDENACIÓN

Equipo Redactor

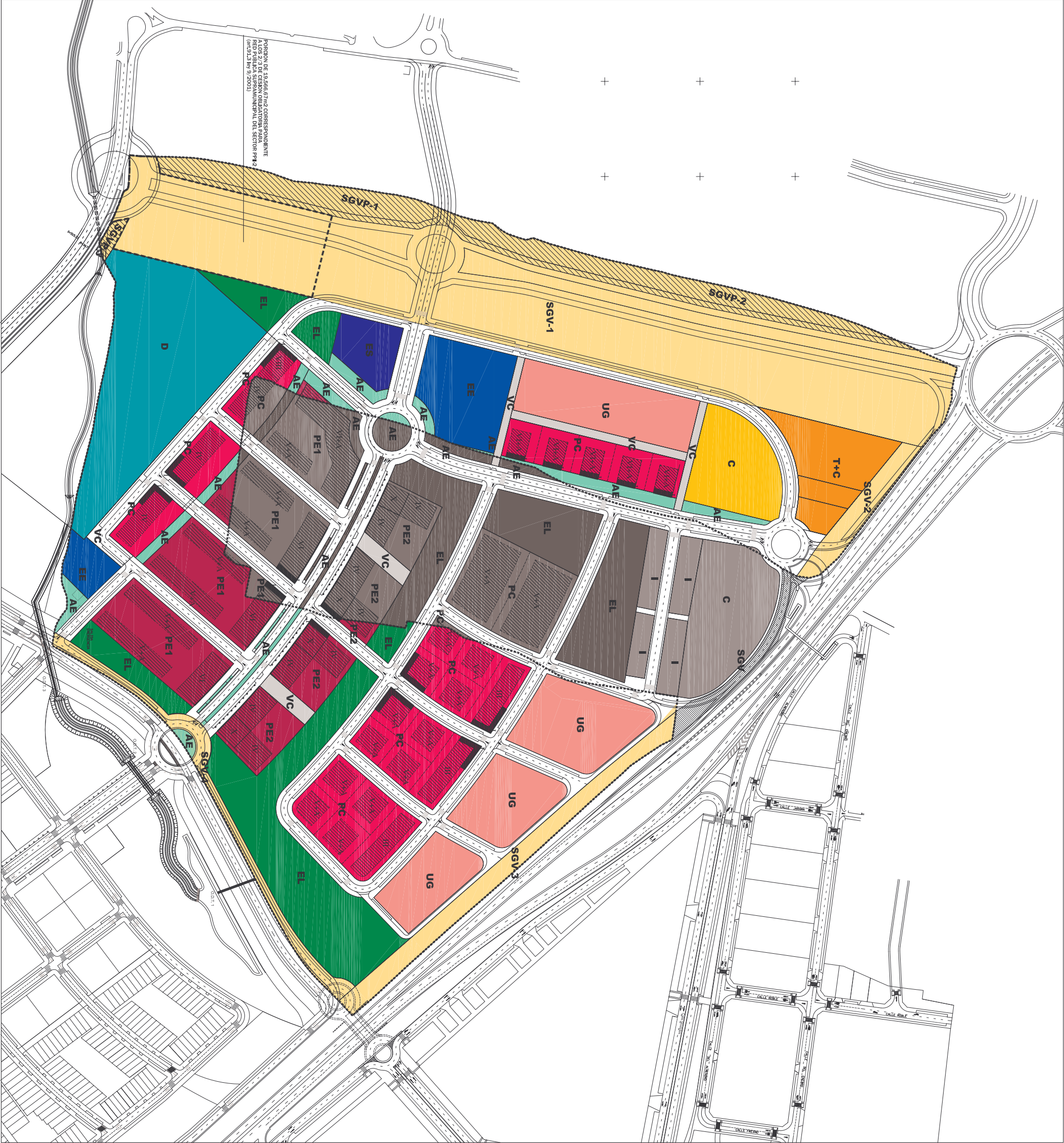
Título

DIVISIÓN BÁSICA

ARCA
OFICINA DE
URBANISMO Y
ARQUITECTURA S.L.

DIVISIÓN BÁSICA

Fecha:	
MARZO	2010
Escala:	1/2000



PORTION DE 19.656.577,2 CORRESPONDIENTE A LOS 2/3 DE CESION OBLIGATORIA PARA RED PUBLICA SUPRAMUNICIPAL DEL SECTOR PP-2 (ORDEN N° 2020)

I. SISTEMAS

VARIO PUBLICO

SGV SISTEMA GENERAL VARIO INTERIOR (SGV1,SGV2,SGV3-RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA VARIA)

SGVP SISTEMA GENERAL VIA PECUARIA

VARIO LOCAL (VL)

VC VARIO DE COEXISTENCIA

LINEA Y ESTACION DE METRO SUBTERRANEAS

AE PLAZAS Y AREAS ESTANCIALES

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

EL PARQUES Y JARDINES, JUEGO Y RECREO

DOTACIONAL PUBLICO

D DEPORTIVO

EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

ES CENTRO SOCIAL

II. ZONAS/USOS CARACTERISTICOS

RESIDENCIAL

PE PLURIFAMILIAR EN ELES Grados 1y2
— ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA
— AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

PC PLURIFAMILIAR EN CONDOMINIO
— ALINEACION OBLIGADA

UG UNIFAMILIAR AGRUPOADA
— AMBIENTES PARA USO COMERCIAL DE P.B.
— ALINEACION OBLIGADA
— ESPACIO LIBRE PRIVADO DE MANZANA

OTROS USOS PRIVADOS

C COMERCIAL

T+C TERCARIO Y COMERCIAL

I INDUSTRIAL

DIVISION BASICA

6.3 PP-II-2 IDENTIFICACION DE MANZANAS Y ZONAS
8.2r APR-12

SECTOR APR-12

SISTEMA GENERAL VARIO INTERIOR

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL PUBLICO

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL,TERCARIO Y COMERCIAL

LIMITE DEL SECTOR PP-II,2



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

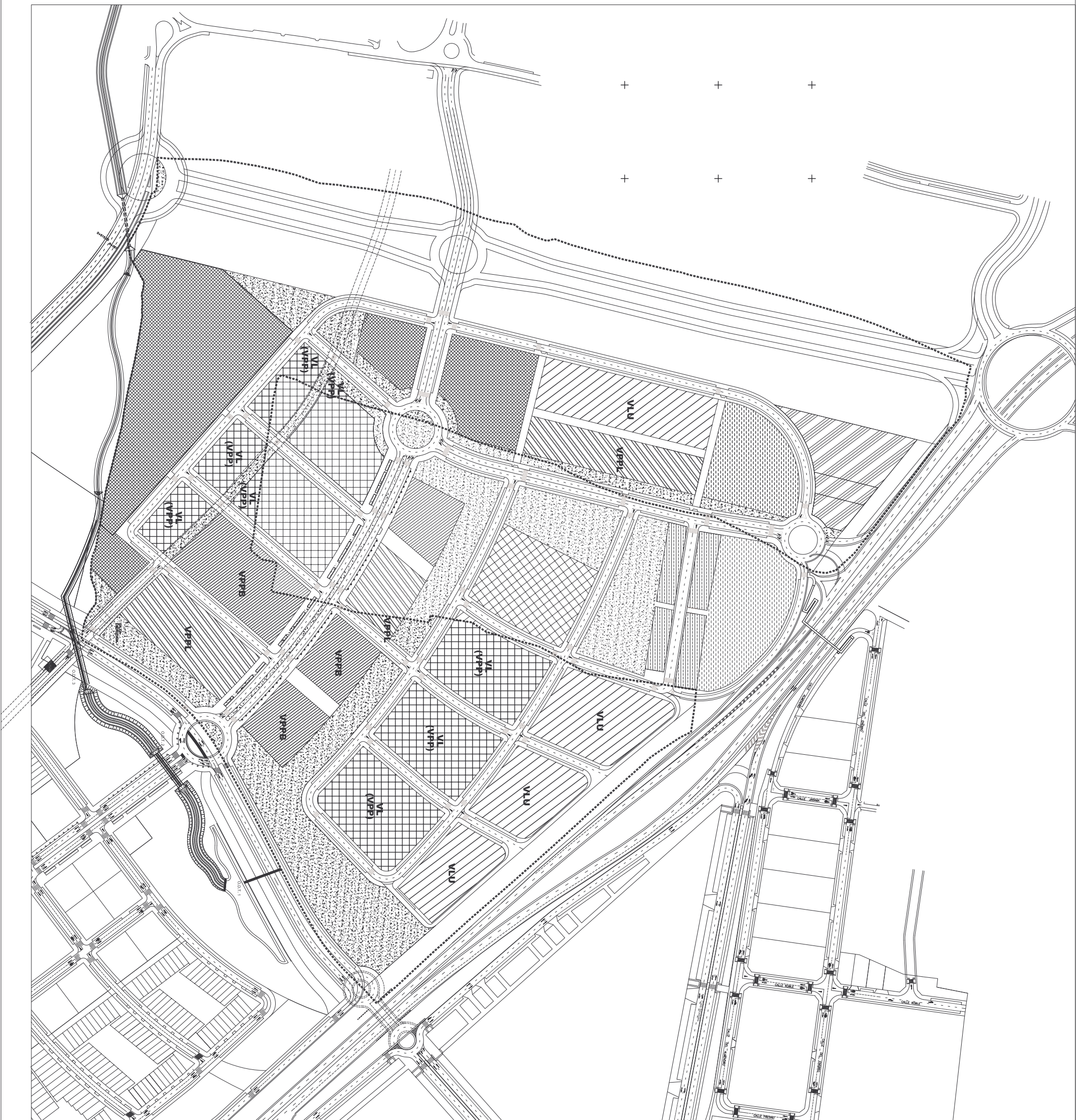
MODIFICACION PUNTUAL N°2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II,2 APROBACION DEFINITIVA

Término Municipal de Fuenlabrada

MADRID

ORDENACION

Equipo Redactor	Título:	Plano N°
 ADECA ESTUDIOS DE ARQUITECTURA S.L.	CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADO	0.2 MODIFICADO
	Facto:	MARZO 2010
	Escal:	1/2000



RESIDENCIAL

VIVIENDA LIBRE
UNIFAMILIAR

V1
(VPP)

VIVIENDA LIBRE
CON OPCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

**VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA
DE PRECIO LIMITADO**

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA

OTROS USOS

COMERCIAL EN PARCELA EXCLUSIVA

 SERVICIOS TERCIARIOS (OFICINAS, SERVICIOS Y/O DOTACIONAL PRIVADO)

EQUIPAMIENTO PUBLICO
(SOCIOCULTURAL, DOCENTE, ETC.)

INDUSTRIAL

ESPAÑOL LIBRES Y DEPORTIVOS
DE USO PÚBLICO



..... LIMITE DEL SECTOR PP-II.2



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACION PUNTUAL N°2 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-II.2
APROBACION DEFINITIVA

Termino Municipal de FUENLABRADA MADRID

ORDENACIÓN

Equipo Redactor	Título:
-----------------	---------

Título:

REGIMEN DE VIVIENDA



ARDEA
OFFICINA 3
URBANI
E INTERIORE

OFICINA 3
UNIBANCO

OFICINA 3
UNIBANCO

Plano N°	04
----------	----

Fecha:

Escala:

Escid: 1/2000