

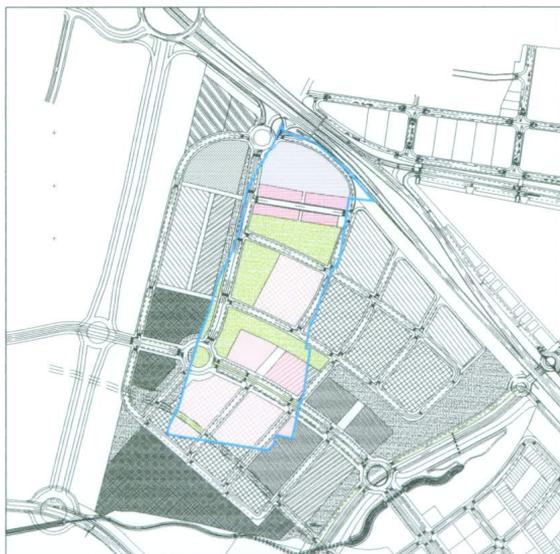


REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 10/203878.9/10 Fecha: 07/05/2010 10:51



Cons. Medio Amb., Vivienda y Orden Ter.
Reg. C. Transportes e Infraestructuras
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

MODIFICACION PUNTUAL N°3 DEL PLAN PARCIAL DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-12



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

BD

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
MARZO 2.009

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector APR-12 fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal de 8 de enero de 2004, publicándose en el BOCM nº 42 de 19 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.

Por último, el 7 de septiembre de 2006 el Pleno municipal aprueba la segunda modificación puntual del Plan Parcial APR-12 (BOCM de 3 de octubre de 2006), que afectó únicamente a la parcela comercial (regulación de usos compatibles) y las mininaves industriales (recalificación de los espacios traseros de retranqueo como superficies de cesión), situados en el norte del sector.

En la actualidad las obras de urbanización (ejecutadas conjuntamente con las del sector colindante PP II-2) están prácticamente finalizadas, habiéndose iniciado la construcción de las primeras promociones de vivienda protegida del ámbito.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

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 APR-12 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).

Por otra parte, ~~sirve el presente documento para corregir la errata detectada en la ordenanza de las claves PE y PC (las de uso residencial) en relación con la altura de piso de las edificaciones.~~

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA

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).

Por otro lado, se corrige la errata detectada en los artículos 3.13 y 3.28 de las claves PE y PC 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, 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.

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.



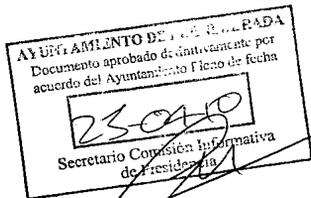
BD



CUADRO 11.1.1 PLAN PARCIAL APR 12. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS :
EDIFICABILIDADES POR MANZANAS Y ZONAS

Manzana y Zona	Superficie m2s.	Ordenanza	Índice m2c./m2s.	Edificabilidad m2c.	Nº máx. de viv.
2,7 r	75	VC			
3.1r	11.693	C	0,46	5.354	
3.2r	1.620	I		2.463	
3.3r	1.620	I		2.220	
SUBTOTAL 3	14.933			10.037	
4.1r	1.620	I		2.220	
4.2 r	8.308	EL			
4.3r	1.350	I		1.850	
SUBTOTAL 4	11.278			4.070	
8.1r	6.438	EL			
8.2r	10.308	PC	1,17	12.036	142
SUBTOTAL 8	16.746			12.036	142
9.1r	234	PC	1,03	241	2
12.1r	6.917	EL			
12.3r	4.221	PE2	1,88	7.920	80
12.4r	1.087	VC			
12.5r	3.991	PE2	2,03	8.084	72
SUBTOTAL 12	16.216			16.004	152
14.1r	6.953	PE1	2,72	18.916	196
14.5r	619	VC			
14.4r	1.572	PC		1.836	22
SUBTOTAL 14	9.144			20.752	217
15.1r	7.653	PE1	2,10	16.068	176
15.4r	114	VC			
SUBTOTAL 15	7.767			16.068	176
16.1r	1.018	PE1	1,72	1.755	18
AREAS ESTANCIALES	4.559				
VIARIO RODADO (local)	28.917				
SISTEMA GENERAL INTERIOR	2.751				
TOTAL	113.638		0,71	80.963	708

BD



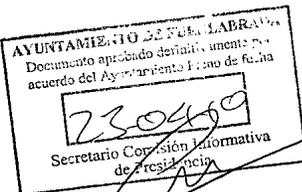
CUADRO 11.1.2 PLAN PARCIAL APR12 RESUMEN POR USOS Y TIPOLOGIAS

	Sup. Suelo	Índice	Edificabilidad	Nº máx. de viv.
Residencial				
PE1	15.624	2,13	33.218	390
PE2	8.212	1,64	13.488	152
PC	12.114	1,17	14.114	166
SUBTOTAL	35.950	1,69	60.820	708
Usos no residenciales				
Bajos comerciales			6.037	
C	11.693	0,46	5.354	
I	6.210	1,41	8.753	
SUBTOTAL	17.903		20.144	
TOTAL	53.853	1,50	80.964	

RED LOCAL

Espacios libres	21.663
DOTACIONES	
Escolar	
Deportivo	
Social	
Viario de coexistencia	1.895
areas estanciales	4.559
viario rodado	28.917
subtotal RED LOCAL	57.034
SISTEMA GENERAL INTERIOR	2.751
TOTAL SUELO REDES INTERIORES	59.785

BD



CUADRO 11.1.3 PLAN PARCIAL APR 12: RESERVAS DOTACIONALES

Superficie suelo			
	m ² s.	%	Dotación (m ² /viv.)
Sup.tot.Sector	113.638	100%	
Nº total de viviendas	708		
Sistema general viario	2.751	2,4%	
Sistema General Via Pecuaria			
Sistema viario local:			
Rodado	28.917	25,4%	
Coexistencia	1.895	1,7%	
Áreas estanciales	4.559	4,0%	
Subt. Viario	38.122	33,5%	54
Espacios libres de uso público:	21.663	19,1%	31
Reservas de suelo dotacional público:			
Escolar			
Deportivo			
Social	m2 suelo		
	m2c		
Subt. Equip	-		
Reserva de suelo comercial:			
Centros	m2 suelo	11.693	10,3%
Centros y b. com. (oblig.)	m2c.	11.391	16 m2c
Total superficie destinada a viario y dotaciones públicas	59.785	52,6%	84
Total superficie zonas privativas (residencia, terciario, comercio)	53.853	47,4%	
LEY CAM (9/2001)	LEY CAM	PLAN PARCIAL	excesos s/ Ley CAM
Red local	24.289	57.034	32.745
Espacios libres (R.local)	12.145	21.663	9.519

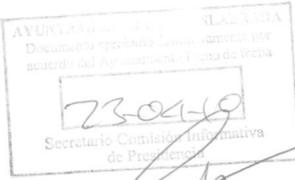
CUADRO 11.2. APR12. EDIFICABILIDADES POR MANZANAS SUELO RESIDENCIAL. TIPOLOGIA Y REGIMEN DE VIVIENDA

Manzana/ Submanzana y Zona	Superficie m ² s.	Ordenanza	Indice m ² /cm ² s	Edificabilidad m ² c	Nº máx. de viv.	Regimen de vivienda	Bajos comerciales (obligatorio) m ²	Tamaño medio de viv. m ² /viv
8.2r	10.308	PC	1,17	12.036	142	118VL(+24VPP)		85
9.4r	234	PC	1,03	242	2	VL		101
12.3r	4.221	PE2	1,88	6.720	80	VPPB	1.200	84
12.5r	3.991	PE2	2,03	6.768	72	VPPL	1.316	94
SUBTOTAL 12	8.212	PE1	2,72	13.468	152	163VL(+33VPP)	2.516	89
14.4r	6.953	PC	1,17	16.626	196	18VL(+4VPP)	2.290	85
14.5r	1.572	PC	1,17	1.836	22	18VL(+4VPP)		85
SUBTOTAL 14	8.525	PE1	2,10	18.462	217	147VL(+29VPP)	2.290	85
15.4r	7.653	PE1	2,10	14.994	176	147VL(+29VPP)	1.074	85
16.4r	1.018	PE1	1,72	1.598	18	VPPB		157
TOTAL	35.950		1,69	60.820	708			86

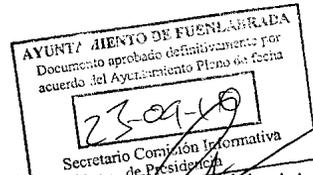
	Superficie m ² s.	%	Edificabilidad m ² c.	% s residencial	% s/ techo total	Nº máx. de
VL	26.720	74,3%	45.734	75,2%	56%	448
VPPB	5.239	14,6%	8.318	13,7%	10%	98
VPPL/VPPA OC	3.991	11,1%	6.768	11,1%	8%	162
TOTAL	35.950	100,0%	60.820	100,0%	75%	708
				C	14%	
				I	10%	
					99%	

TOTAL VPP	25,7%	24,8%	36,7%
------------------	--------------	--------------	--------------

	Superficie	Edificabilidad	Nº máx. de viviendas	Edificabilidad total (incluido bajos comerciales)	Bajos comerciales (obligatorio)
PE1	15.624	33.218	390	36.739	3.521
PE2	8.212	13.468	152	16.004	2.516
PC	12.114	14.114	166	14.114	
TOTAL	35.950	60.820	708	66.857	6.037



BD



5. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación supone el incremento de 14,50% sobre el total de viviendas previstas por el Plan Parcial vigente, pasando de 618 a 708 unidades. Las 90 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 notablemente, un 47,76%, pasando de 170 a 260 viviendas en el total del APR-12.

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 si bien supone un incremento de ocho viviendas por hectárea, pasando de 54,4 a 62,3; en el conjunto del barrio del Vivero (APR-12+PP II-2) apenas supone un incremento (con una modificación similar en el PP II-2) de 2,6 viviendas por hectárea, pasando de 35,86 a 38,46 viv/ha, manteniendo la baja densidad que caracterizará a este barrio.

Una vez señalados todos los aspectos que inciden en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial APR-12, 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.

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

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), bajarían el incremento de viviendas a un 13,14% sobre el total del Plan, pues 81 serían las viviendas que realmente se podrían realizar en portales independientes. El incremento de viviendas podría ser mayor hasta alcanzar las 90 máximas posibles, en el caso de que se diesen promociones de parcelas contiguas.

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 y edificabilidad lucrativa, así como las superficies resultantes de cesiones en el Sector.

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

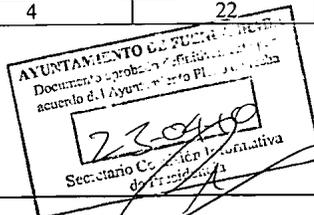
El número máximo de viviendas que se puede realizar en las manzanas calificadas para viviendas de tipología multifamiliar en régimen de venta libre, es el que se corresponde con el siguiente cuadro. Sobre las mismas se podrá incrementar el número de viviendas en un máximo del 20%, siempre y cuando las 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
14.1r	163	33	196
15.1r	147	29	176

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
8.2r	118	24	142
14.4r	18	4	22



BD

Corrección de error

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

Fuenlabrada, 9 de marzo de 2009



Servicios Técnicos Municipales



BD

