

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 11** *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2013, por la que se hace público el Acuerdo de 13 de junio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito de la Unidad de Ejecución I-3 "Avenida del Polideportivo-calle Pocito San Roque".*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 13 de junio de 2013, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

"I. El Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en las sesiones de 30 de enero y 24 de abril de 2013, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito de la UE I-3 "Avenida del Polideportivo-calle Pocito de San Roque", y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 17 de enero de 2013; del "Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima", de 14 de diciembre de 2012 y 16 de enero de 2013; de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, Demarcación de Madrid, de 8 de noviembre de 2012; de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, de 14 de diciembre de 2012 y 23 de enero de 2013; y de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 14 de mayo de 2013.

II. La Modificación Puntual propuesta afecta a un ámbito de suelo urbano no consolidado, identificado como Unidad de Ejecución UE I-3 "Avenida del Polideportivo-calle Pocito de San Roque", cuya superficie es de 46.620 m²s y afecta además a algunas porciones de suelo residuales que han quedado pendientes de una correcta definición urbanística y que suman una superficie de 3.157 m²s.

El ámbito de la modificación afecta, por tanto, a una superficie de suelo de 49.777 m²s.

III. El objeto de la Modificación Puntual es el cambio de la ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid vigente, variando, de una parte, el trazado de la red viaria de forma que se mejoren los accesos y, de otra, proponiendo el cambio de la tipología Vivienda Unifamiliar a Vivienda Colectiva en Bloque Abierto.

Respecto a la justificación de la Modificación Puntual, la misma radica en que la variación de los accesos posibilitará una mejor integración de esta pieza urbana en la ciudad, paliando el problema del tráfico rodado en la zona y en que la Vivienda Colectiva en Bloque Abierto responde a una tipología más adecuada y coherente con el entorno, admitiéndose con esta tipología la promoción de viviendas protegidas, lo que supone un desarrollo viable y coherente con el entorno existente, de acuerdo con el Plan de Vivienda Municipal.

La Modificación no aumenta la edificabilidad total y no se prevén problemas medioambientales relevantes derivados de los cambios propuestos.

IV. El contenido de la Modificación se concreta de la siguiente forma:

1. La Modificación plantea una redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE I-3:

- En concreto, se incluyen en la UE I-3 los suelos ocupados en la ejecución de las unidades colindantes, avenida Nuestra Señora de Retamar y calle Villebón-Sur-Ivette, realizadas mediante acuerdo con los propietarios, pero sin haber obtenido el suelo. Supone una superficie de 3.157 m²s.

- Por otro lado, se excluye de la UE I-3 una superficie de 3.535 m²s, que contiene los siguientes terrenos:

SUELOS EXTERIORES UE I-3

Denominación	Superficie (m ² s)	PGOU vigente (a obtener)	PGOU modificado (obtenido)
A c/ Duque de Ahumada	1.502	Red Viaria Pública	Red Viaria Privada
B Suelos M-505	1.011	Red Viaria Pública Zona Verde Pública	Red Viaria Comunicaciones
C Parque Lineal El Montecillo	833	Zona Verde Pública	Zona Verde Pública
D Red Viaria Pública	179	Red Viaria Pública	Red Viaria Pública
TOTAL	3.535 m²s		

La superficie de la UE I-3, una vez efectuadas estas rectificaciones, es de 46.242 m²s.

Se modifica la situación urbanística de los terrenos que se excluyen de la UE I-3, pasando de Suelo Urbano No Consolidado, según el planeamiento vigente, a Suelo Urbano Consolidado, según el planeamiento modificado.

2. Se propone la modificación del trazado del viario de conexión unidireccional del casco urbano con la carretera de El Escorial (M-505) y generación de un viario de circulación interior de doble sentido conectado con la avenida del Retamar, permitiendo la incorporación directa de esta pieza urbana con el centro de Las Rozas de Madrid, sin tener que pasar por la citada carretera.

3. El cambio de calificación de los suelos lucrativos y de su localización, aplicando la ordenanza zonal 2-1.º “Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto”, en lugar de la ordenanza zonal 3-3.º “Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 500 m²s”. Este cambio no supone un aumento de la edificabilidad, pero sí de la densidad de vivienda.

La Ordenanza Zonal 2-1.º establece como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario, permitido en un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad del ámbito. Solamente podrá situarse en plantas bajas o en edificio exclusivo.
- Uso dotacional. (Educativo, asistencial y deportivo).

El número total de viviendas que se propone es de 168 unidades, determinando un tamaño medio de vivienda de 100 m²s, lo cual supone un incremento de 113 viviendas sobre las 55 previstas inicialmente.

4. Se incluye la determinación de que el 30 por 100 de la edificabilidad residencial y del total de las viviendas se destine a algún régimen de protección, de conformidad con el artículo 10.1.b) y la disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Como consecuencia, se fija un total de viviendas protegidas de 50 unidades, correspondiéndoles una edificabilidad de 5.055 m²s.

5. Se propone la obtención de suelo para un equipamiento público, así como de mayores reservas de suelo para zonas verdes. Frente al planeamiento vigente, que no preveía suelo para equipamientos y establecía una superficie de 10.280 metros cuadrados para zonas verdes, la modificación plantea que la superficie reservada para equipamiento sea de 5.055 metros cuadrados, ubicados en una zona dotacional próxima al casco urbano, así como de 12.475 metros cuadrados de zonas verdes.

6. Se establece la condición de integrar, en la medida de lo posible, el arbolado existente en los espacios libres propuestos.

Las determinaciones que propone la Modificación para la UE I-3 se resumen en el siguiente cuadro:

Clave de Ordenanza	Uso Característico	Superficie Suelo (m ² s)	Edificabilidad (m ² e)	Nº Viviendas
2-1º	Residencial Libre	11.796	11.796	118
	Residencial Protección	5.055	5.055	50
	Total Residencial	16.851	16.851	168 (1)
6 7 RV RV-TC C.T.	Equipamiento Público	5.055	s/o	
	Espacio Libre-Zona Verde Pública	12.475	---	
	Red Viaria Pública	9.851	---	
	Red Viaria Tráfico Compatible	539	---	
	Equip. Centro de Transformación	66	---	
	Total Redes Públicas	27.986	---	
	Zona Transición Acústica (2)	1.405		
TOTALES		46.242	16.851	168 viviendas

Plazas de Aparcamiento: 1,5 plazas/viv.= 1,5 x 168 = 252 plazas
No computa a los efectos de cesiones de redes públicas.

Al tratarse un suelo urbano no consolidado en un Plan General no adaptado a la vigente Ley del Suelo, se puede entender que se trata de un área homogénea en sí misma con el ámbito de actuación coincidente. En este sentido, el cálculo del nuevo coeficiente de edificabilidad del área homogénea se realiza utilizando los mismos coeficientes del Plan General vigente, homogeneizando al uso característico Residencial 2.1.º.

El análisis comparativo entre el planeamiento vigente y el modificado se resume así:

	Planeamiento vigente			Planeamiento modificado			Δ Suelo (m ² s)	Δ Edific (m ² e)	Δ nº viv.
	Sup. Suelo (m ² s)	Edificab. (m ² e)	nº viv.	Sup. Suelo (m ² s)	Edificab. (m ² e)	nº viv.			
Residencial libre	27.970	16.872	55	11.796	11.796	118	- 16.174	- 5.076	63
Residencial Protegido	---	---	---	5.055	5.055	50	5.055	5.055	50
Total Lucrativo	27.970	16.872	55	16.851	16.851	168	- 11.119	- 21	113
Espacio Libre-Zona Verde Pública	10.280			12.475			2.195		
Equipamientos	0			5.055	4.044		5.055	4.044	
Viario	8.370			10.390 (1)			2.020		
Centro de Transform.	0			66			66		
Total	18.650			27.986			9.336		
Redes Públicas									
Zona Transición Acústica (2)				1.405			1.405		
Total UE I-3 (Suelo Urbano No Consolidado)	46.620	16.872		46.242	16.851		- 378	- 21	
Total S. Urbano Consolidado	3.157			3.535			378		
TOTAL ÁMBITO MODIFICACIÓN	49.777			49.777					

(1) Incluye la nueva zona de dominio público de la carretera M-505, que no computa a los efectos de cesión de redes públicas.

La propuesta justifica el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el dimensionado de redes locales en Suelo Urbano No Consolidado. Esta justificación se realiza sin contabilizar el viario:

		Modificación Puntual		Ley del Suelo 9/2001
Edificabilidad lucrativa total		16.851,00 m ² c		
Redes locales a obtener excluido viario	Total	17.530,00 m ² s	>	5.055,30 m ² s (30% s/ 16.851,00)
	Zonas Verdes	12.475,00 m ² s	>	2.527,65m ² s (50% s/5.055,30)
Plazas de aparcamiento		1,5*168 viv= 252 plazas	=	1,5*16.851,00/100=252 plazas

V. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emitió informe técnico-jurídico favorable, de 22 de mayo de 2013, en el que se señala que la modificación de la ordenación propuesta en el planeamiento vigente es oportuna desde el punto de vista urbanístico, por los siguientes motivos:

Supone un cambio de tipología más acorde con el entorno urbano en el que se encuentra y con la estructura viaria que lo circunda, permitiendo un mejor remate del casco urbano de Las Rozas de Madrid mediante la edificación de viviendas en bloque.

El cambio de tipología de unifamiliar extensivo al multifamiliar de densidad media, genera una estructura más urbana que permite liberar más suelo para zonas verdes y equipamientos.

Se configura una estructura viaria más urbana, pues desaparece un viario de un solo sentido que obligaba al paso a través de la carretera M-505, sustituyéndolo por uno de doble sentido que permite el tráfico rodado con acceso directo al viario urbano y a la citada carretera.

El cambio de ordenación propuesto se plantea como una actuación de reforma de la urbanización, de conformidad con el artículo 14.1.a.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Como consecuencia, se plantea la creación de viviendas de protección de conformidad con el artículo 10 del citado texto legal.

Se propone la cesión del suelo lucrativo que contenga el 10 por 100 de la edificabilidad.

En relación con la participación de la comunidad en las plusvalías establecida por el artículo 18.2.c) en relación con el 3.2.h) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe entenderse que la condición establecida en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE I-3, referida a la cesión gratuita de parcelas lucrativas que contengan el 10 por 100 de la edificabilidad, se refiere al coeficiente de edificabilidad; es decir, a la

intensidad edificatoria en el uso característico, tal y como se recoge en el artículo 39.3 y 4 de la citada Ley del Suelo.

Se considera, por tanto, que la propuesta de Modificación Puntual es urbanísticamente viable, ya que cumple con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, para el Suelo Urbano no Consolidado y con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, para las Actuaciones de Reforma de la Urbanización. No obstante, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el párrafo anterior.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VI. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 12 de junio de 2013, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 24 de mayo de 2013, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE I-3 “Avenida del Polideportivo-calle Pocito de San Roque”, teniendo en cuenta lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 22 de mayo de 2013, y con las condiciones que señala el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 14 de mayo de 2013.

VII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 12 de junio de 2013, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 13 de junio de 2013,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE I-3 “Avenida del Polideportivo-calle Pocito de San Roque”, teniendo en cuenta lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 22 de mayo de 2013, y con las condiciones que señala el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 14 de mayo de 2013.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado. Asimismo, se pondrá a disposición en www.madrid.org

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 14 de junio de 2013.—La Secretaria General Técnica, Bárbara Cosculluela Martínez.

(03/21.222/13)

