

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 11** *ACUERDO de 26 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector PAU 7/8 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en las sesiones celebradas los días 9 de noviembre de 2010, 5 de julio de 2012, 3 de octubre de 2013 y 6 de febrero de 2014, acordó aprobar provisionalmente el Plan de Sectorización del Sector PAU 7/8 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y remitir el expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 21 de noviembre de 2008; del Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, de 25 de marzo de 2004, 9 de enero de 2009 y 13 de mayo de 2014; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 26 de marzo de 2013, e Informe Definitivo de Análisis Ambiental, de 4 de marzo de 2010; de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 12 de mayo de 2011; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 7 de marzo de 2012; de la Dirección General de Carreteras, de 30 de julio de 2012; de la Dirección General del Suelo, de 10 de octubre de 2012, y de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de 24 de abril y 16 de mayo de 2014.

II. El Plan de Sectorización comprende dos sectores completos de Suelo Urbanizable No Programado delimitados e identificados en el Plan General de Fuenlabrada como PAU-7, “Industrial Variante Norte/Polvoranca 1”, y PAU-8, “Industrial Variante Norte/Polvoranca 2”, que suman 342.450 m² (señalándose en la Memoria que por error en la ficha del Plan General consta que el Sector 8 tiene 234.923 m²), si bien la superficie bruta del Sector es de 344.325 m² como consecuencia de las mediciones y de los ajustes en los límites del Sector puestas de manifiesto en el informe técnico evacuado por el Área de Planeamiento y Control del Madrid Metropolitano 2 de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

El ámbito tiene forma irregular, al suroeste limita con el nudo de conexión de las carreteras M-407, Fuenlabrada-Leganés, y M-506; al este-norte, limita con la calle del Sauce, que lo conecta con la M-407, que constituye el límite oeste del nuevo desarrollo, y por el sureste linda con el polígono industrial “El Tempranar”, cuya urbanización ha sido ya finalizada. Los cauces del arroyo de la Solana y del Cordel de la Carrera, externos al Sector y al otro lado de la M-407, acogerán los vertidos de aguas pluviales del ámbito. La actual vía pecuaria “Vereda de la Moraleja” coincide con el trazado de calle Montecarlo, estando previsto en el Plan General un trazado alternativo a la misma por lo que al Plan de Sectorización se le adscribe suelo para este fin, que sirve para completar el nuevo trazado.

El expediente contiene un Anexo que desarrolla y acredita la existencia de un error material de carácter gráfico en un punto de la delimitación del PAU-7, debido a que la industria “Koolclima, Sociedad Limitada”, que se ubica en el suelo urbano colindante, en concreto una parcela que da frente a la calle Montecarlo, tiene adosada en el lindero trasero de la edificación principal una pequeña construcción prefabricada que se adentra en el nuevo sector. El Plan de Sectorización subsana desde su inicio dicho error, subsanación que no ha sido objeto de alegación alguna por parte de la empresa propietaria, mediante el reajuste de la línea límite, de forma que la construcción auxiliar posterior quede excluida del suelo urbano e incluida en el Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización constituye una prolongación natural de los polígonos industriales existentes al noroeste de Fuenlabrada, su uso característico es el industrial, señalándose como compatibles el terciario y el de estación de servicio y como incompatibles el residencial y el comercial en gran superficie.

Los objetivos comunes que se persiguen con su ordenación conjunta son: Reforzar la conexión del nuevo polígono con la carretera M-407, creando una fachada de calidad hacia la misma donde localizar de forma preferente los usos terciarios, completar la estructura

viaria de los polígonos colindantes y localizar las tipologías industriales más densas al sur de la prolongación de la calle Montecarlo.

La ordenación estructurante se organiza a partir de la prolongación de la calle Montecarlo, eje que divide los dos PAUs delimitados en el Plan General, convertida en un bulvar, vinculada a él se fija un espacio dotacional. El resto de la estructura viaria viene determinada por las conexiones con los tejidos industriales colindantes; al oeste, paralela a la M-407, se dispone una banda de espacio libre que actuará como barrera sonora.

La ordenación pormenorizada se llevará a cabo con la redacción de un único Plan Parcial, cuya tramitación y aprobación corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada. No obstante se hace constar en la Memoria, respecto a las redes de infraestructuras y servicios, que ya se han iniciado conversaciones con la compañía “Iberdrola” y con “Gas Natural, Sociedad Anónima”, previéndose, igualmente, las redes de telefonía y alumbrado público.

Respecto al sistema de actuación se desarrollará por expropiación como el resto de los sectores ya desarrollados y en desarrollo del municipio, adjuntándose un Estudio de Viabilidad y una primera Evaluación Económica de la Propuesta que se estudiará a nivel de detalle en el Plan Parcial que se tramita conjuntamente.

Al no estar el Plan General adaptado a la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y no asignar un coeficiente de aprovechamiento a los PAU sino un coeficiente de edificabilidad máxima, en aplicación de la disposición transitoria primera.c) de la citada Ley, el índice de aprovechamiento unitario del Sector que es de 0,536 m²c industria/m²s, se obtiene con la media ponderada de los aprovechamientos tipo establecidos en el Plan General para el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado.

La diferencia existente entre la superficie de redes públicas exteriores adscritas efectivamente en el Plan de Sectorización y las previstas en el Plan General es consecuencia de la aplicación de la citada disposición transitoria primera.c), ya que la adscripción de suelo con destino a redes públicas se efectúa en la cuantía necesaria para que el índice de aprovechamiento unitario del Sector coincida con la media ponderada de los aprovechamientos tipo establecidos en el Plan General de Fuenlabrada para el Suelo Urbanizable Programado, 0,536 m²c industria/m²s para el primer cuatrienio y 0,286 m²c vivienda libre/m²s para el segundo cuatrienio.

El Plan General establece un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m²/m² para el PAU-7 y de 0,30 m²/m² para el PAU-8, determinación que debe considerarse meramente indicativa, dada la clasificación del suelo como Suelo Urbanizable No Sectorizado y el carácter de instrumento de planeamiento general que tiene un Plan de Sectorización, quien debe fijar la edificabilidad máxima edificable como base del cálculo de las redes públicas, determinación estructurante que igualmente le corresponde. En este caso el Plan de Sectorización fija un coeficiente de edificabilidad de 0,4815 m²/m², aplicable sobre la superficie neta del Sector (283.592 m²).

Respecto a las redes supramunicipales, existe obligación de ceder 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables, según la redacción del artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, vigente en el momento de la aprobación inicial de este instrumento de planeamiento, ya que el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha optado por no tramitar de nuevo el expediente, acogiendo a la posibilidad prevista en la disposición transitoria octava de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Por tanto, para una edificabilidad máxima prevista en el Plan de Sectorización de 136.550 m²c la cesión de suelo exigible para redes supramunicipales ascendería a 27.310 m².

El Plan General, dada su falta de adaptación, no distingue entre redes generales y redes supramunicipales, sino que asigna sistemas generales interiores y exteriores a los PAU 7-8, lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, supone una sobredeterminación, pues la fijación de dicho parámetro le corresponde al Plan de Sectorización.

En este sentido, el Plan General había previsto cargar la totalidad del nuevo trazado de la vía pecuaria “Vereda de la Moraleja” al desarrollo de los ámbitos PAU-7 y PAU-8, 12.700 m² y 34.028 m², respectivamente, pero debido al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, 15 de abril de 1999, del nuevo trazado previsto para la vía pecuaria el Ayuntamiento de Fuenlabrada ya ha obtenido parte de su superficie, en concreto 19.712 m², con cargo al desarrollo del Plan Parcial PPII-2, “Ciudad Jardín Oeste”, superficie inscrita a nombre de la Comunidad de Madrid en el Proyecto de Reparcelación, por lo que únicamente restan por obtener 28.097 m².

El cumplimiento de la exigencia de cesión de redes supramunicipales se concreta a través de la reserva y calificación de 28.500 m² para el trazado alternativo de la vía pecuaria “Vereda de la Moraleja”, cuyo trazado actual es coincidente con la calle Montecarlo. El nuevo

trazado, desarrollado en paralelo al trazado de la carretera M-407, cuenta con informe favorable de la Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.

El artículo 36.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en su redacción actual, no exige la obligación de reservar suelo para redes generales en los sectores de uso industrial que con fecha 1 de enero de 2012 no hayan sido aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar este, cuando así se haya solicitado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación.

A este respecto, el Plan General asignaba a este ámbito como sistema general el corredor DES-4.3, que se corresponde con la M-407, estando ya construido en la actualidad el tramo de carretera que discurre dentro del ámbito del sector, que supone 45.634 m² de superficie de suelo que ya fue obtenida por el organismo titular de la carretera, por lo que se considera en el Plan de Sectorización como red supramunicipal existente cuya superficie no debe ser computada. El resto por obtener para cumplir las previsiones del Plan General, 34.439 m², se considera como red general, calificándose en función de los condicionantes impuestos en el Informe de Análisis Ambiental en función de su sensibilidad acústica, así 27.331 m² se califican como Espacios Libres de uso público y 7.108 m² se consideran como Zona de Protección de Infraestructuras.

Es decir, el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha optado por reservar y calificar en este Plan de Sectorización 62.639 m² de redes generales para estructurar adecuadamente el Sector y contribuir a dotar las áreas industriales colindantes, que se distribuyen en los ya explicitados 27.331 m² de Espacios Libres (DES 4.3) y 7.108 m² de Zona de Protección de Infraestructuras (DES 4.3), a los que se sumarían 22.468 m² de Viarios y Zona de Protección de Infraestructuras y 5.732 m² de Equipamiento.

En cuanto a los usos, las fichas del Plan General establecen como uso característico para el PAU-7 y para el PAU-8 el industrial y como uso incompatible el residencial en ambos PAU y el comercial en grandes superficies en el caso del PAU-8. El Plan de Sectorización mantiene como uso característico el industrial, señala como compatibles el terciario y el de estación de servicio y como incompatibles el residencial y el comercial en grandes superficies.

La limitación de la altura de la edificación introducida en el artículo 39 de la Ley 9/2001, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, resulta de aplicación al presente Plan de Sectorización al haberse aprobado provisionalmente con fecha 3 de octubre de 2013, es decir con posterioridad a su entrada en vigor.

III. Respecto al análisis y valoración del Plan de Sectorización propuesto, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informe técnico y jurídico favorable, de fechas de 28 y 29 de mayo de 2014, respectivamente, indicando lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico, el Plan de Sectorización del PAU-7/PAU-8 resulta urbanísticamente adecuado, debiendo tenerse en cuenta que el futuro Plan Parcial deberá cumplir todas las condiciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por los diferentes organismos públicos implicados.

La tramitación del expediente se ha llevado a cabo conforme establece el artículo 57 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se han incorporado al documento del Plan de Sectorización aquellas prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por los organismos afectados, atendiendo a lo dispuesto en el apartado b) del citado artículo.

El documento presentado cumple lo establecido en el artículo 44 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regulan la función, contenido sustantivo y documentación de los Planes de Sectorización.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 17 de junio de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 29 de mayo de 2014, informó favorablemente el Plan de Sectorización del Sector PAU 7/8 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, con las condiciones señaladas en los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 21 de noviembre de 2008; del Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, de 25 de marzo de 2004, 9 de enero de 2009 y 13 de mayo de 2014; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 26 de marzo de 2013, e Informe Definitivo de Análisis Ambiental, de 4 de marzo de 2010; de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 12 de mayo de 2011; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 7 de marzo de 2012; de la Dirección General de Carreteras, de 30 de julio de 2012; de la Dirección General del Suelo, de 10 de octubre de 2012,

y de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de 24 de abril y 16 de mayo de 2014, obrantes en el expediente.

V. 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.

VI. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente Acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente 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.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 17 de junio de 2014, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 26 de junio de 2014,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente el Plan de Sectorización del Sector PAU 7/8 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, con las condiciones señaladas en los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 21 de noviembre de 2008; del Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, de 25 de marzo de 2004, 9 de enero de 2009 y 13 de mayo de 2014; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 26 de marzo de 2013, e Informe Definitivo de Análisis Ambiental, de 4 de marzo de 2010; de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 12 de mayo de 2011; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 7 de marzo de 2012; de la Dirección General de Carreteras, de 30 de julio de 2012; de la Dirección General del Suelo, de 10 de octubre de 2012, y de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de 24 de abril y 16 de mayo de 2014.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 26 de junio de 2014.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

(03/21.163/14)

