

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 25** *ACUERDO de 6 de noviembre de 2014, 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 los Sistemas Generales y las parcelas 2 y 7 del “Parque Empresarial” y de la Unidad de Ejecución VII-1 “Kodak” y el documento de ordenación pormenorizada.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en la sesión celebrada el día 26 de febrero de 2014, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas número 2 y número 7 del “Parque Empresarial” y el ámbito UE-VII.1 “Kodak”, y el documento de ordenación pormenorizada, 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 siguientes informes: Ministerio de Industria, Energía y Minas, “Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima Unipersonal”, Canal de Isabel II Gestión, Dirección General de Evaluación Ambiental, Dirección General de Patrimonio Histórico, Confederación Hidrográfica del Tago, Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, Dirección General del Medio Ambiente (Área de Vías Pecuarias).

II. El ámbito territorial de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid está constituido por tres fracciones de suelo discontinuas, que suman un total de 531.785,60 m² de superficie de suelo urbano.

La primera fracción la integran las parcelas 1.3, 1.5 y parte de la 1.4 del Área de Planeamiento Remitido PR-VII “Parque Empresarial”, y una pequeña superficie de espacios libres de sistema local, actualmente ocupada por las instalaciones de la Real Federación Española de Fútbol (en adelante, RFEF) (total, 114.893,45 m²).

La segunda fracción está constituida por la parcela 2 del PR-VII “Parque Empresarial” (56.217,78 m²) y la tercera fracción está integrada por la Unidad de Ejecución UE-VII.1 “Kodak” pendiente de desarrollar y la parcela 7 del PR-VII “Parque Empresarial” (total, 360.674,37 m²).

La presente Modificación Puntual tiene los siguientes objetivos:

- Obtención de 114.807,77 m² de suelo para sistemas generales adscritos al “Parque Empresarial” y compensar los ocupados de la fracción 1.
- Regularización urbanística de los terrenos de la fracción 1.
- Delimitación de un ámbito urbanístico que permita la anterior obtención y regulación, a la vez que las compensaciones para hacerlas posibles y efectivas.
- Ordenación de los suelos que integren el ámbito de la modificación en los términos referenciales del área urbana homogénea en que se encuentra incardinada, y en los términos estructurales del mismo, y con total sometimiento a la legislación urbanística vigente.
- Adscripción del máximo suelo posible dentro del ámbito de la Modificación para espacios libres, especialmente los situados al oeste de la fracción 3.
- Preservación de los elementos de patrimonio histórico que se han revelado en el territorio (Canal del Guadarrama).
- Dentro de la ordenación urbana, facilitar la conectividad norte-sur a través de una nueva trama urbana como alternativa a la vía de servicio de la A-6.

III. La propuesta de ordenación establece las siguientes fracciones:

- Fracción 1 (114.893,45 m²s): La ordenación plantea la calificación del suelo como Equipamiento Deportivo Privado. Cuenta con accesos e infraestructuras a través de la red municipal existente.
- Fracción 2 (56.217,78 m²s): Correspondiente con la parcela 2, se destina en su totalidad a Red General Pública de Equipamiento, compensando dentro del área ac-

tual del “Parque Empresarial”, parte de la Red General que se desafecta, procedente de la fracción 1.

- Fracción 3 (360.647,37 m²s): La ordenación de esta parte sigue el modelo del “Parque Empresarial”, continuando con una mezcla de usos residencial y terciario, apoyada en el eje viario de la A-6. La edificación se concentra en la zona este de la parcela actuando la edificación terciaria como amortiguador acústico de la infraestructura viaria. El número máximo de viviendas en esta zona se fija en 720 viviendas de tipología de bloque abierto. Se establece una reserva del 10 por 100 de la edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Asimismo, se libera una gran cantidad de superficie de suelo destinado a espacio libre con el doble objetivo de conseguir suelo de carácter forestal que amplíe el parque existente y, por otra parte, recuperar los vestigios del Canal del Guadarrama. Una parte de estos suelos de espacio libre sirven para compensar otra de la red general desafectada de la fracción 1.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite los informes jurídico y técnico, de 8 y 17 de octubre de 2014, respectivamente, donde se señala lo siguiente:

- a) La Modificación Puntual justifica la creación de un nuevo ámbito de actuación discontinuo, que permite establecer las condiciones de ordenación y gestión para lograr los objetivos de planeamiento, estableciéndose para ello el área homogénea en que se incardina.
- b) La delimitación que se establece del Área Homogénea atiende a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, en sí misma y respecto al conjunto del núcleo urbano y al territorio del término municipal, y coincidente con un barrio (“Parque Empresarial”) de la ciudad consolidada, constituyendo sus límites elementos de la ordenación urbanística, ya que dicha Área Homogénea limita: Por el sur, con la M-50 y el Pinar de Las Rozas; por el este, con la A-6, y por el norte, con el parque natural.
- c) Se considera que la ordenación propuesta es coherente con el modelo territorial del Plan General y sirve para mejorar algunos problemas que se habían detectado. La actual ordenación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-VII.1 “Kodak” contenía una propuesta de edificación de usos terciarios que ocupaban la práctica totalidad de la parcela de “Kodak”, lo que suponía una serie de problemas de conexión norte-sur entre la zona de la avenida de Atenas y la del “Parque Empresarial”. Esta pieza (“Kodak”) está diseñada de tal modo que supone una solución de continuidad en el tejido urbano, tanto por el diseño de la trama urbana como por el uso.

Sin embargo, la ordenación propuesta, conjugando, por un lado la necesidad de compensar los sistemas generales del “Parque Empresarial” que se desafectan, y por otro, la necesidad de respetar las amplias zonas arboladas inmediatas al parque forestal evitando la edificación, permite crear un ámbito sin solución de continuidad con los colindantes. Es decir, se consigue conjugar los distintos objetivos de la Modificación Puntual, compensando parte los sistemas generales, localizándolos en el entorno inmediato del parque forestal para la ampliación de este, respetando y preparando la puesta en valor del patrimonio histórico (canal del Guadarrama) dando continuidad a los tejidos existentes en el entorno mediante un sistema de usos mixtos terciario residencial (720 viviendas), que diversifican el uso urbano y sirve de gradiente entre la infraestructura viaria de la A-6 y el parque forestal.

- d) El coeficiente de edificabilidad del ámbito justifica el cumplimiento del artículo 39.4.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación al coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea delimitada.
- e) La nueva ordenación se plantea en coherencia con el modelo territorial adoptado en el “Parque Empresarial”, combinando usos terciarios y residenciales, con un máximo de 720 nuevas viviendas.
- f) En base al artículo 10.1.b) del Real Decreto-Ley 2/2008, de 20 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Modificación plantea la adscripción del 10 por 100 de la superficie edificable a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, mediante el mecanismo de control municipal.

- g) De conformidad con el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se contemplan las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo. Se compensan los Sistemas Generales de los terrenos donde se localiza la Federación Española de Fútbol y se establecen las cesiones de redes públicas locales que se derivan de la edificabilidad lucrativa que se posibilita.
- h) Las cesiones de redes públicas locales que se derivan de la edificabilidad lucrativa que se posibilita sobre los suelos lucrativos cumplen, para la edificabilidad propuesta, las reservas de Redes Públicas Locales mínimas establecidas en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- i) Se da cumplimiento al artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de dotación mínima de plazas de aparcamiento, 1,5 plazas por cada 100 m² edificadas, con una reserva de 2.592 plazas en el interior de las parcelas lucrativas.
- j) Con la Modificación no se altera el uso global del Área Homogénea.
- k) No es necesaria la tramitación de Avance de Modificación del Plan General dado que la superficie del ámbito de la modificación es muy inferior al 10 por 100 de la superficie del Plan General.
- l) La ordenación pormenorizada que se presenta desarrolla las determinaciones estructurantes de la modificación del Plan General con grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos de ejecución material, estableciendo las determinaciones pormenorizadas suficientes.

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.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 21 de octubre de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 21 de octubre de 2014, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas número 2 y número 7 del “Parque Empresarial” y el ámbito UE-VII.1 “Kodak”, y el documento de ordenación pormenorizada, con las condiciones señaladas en la propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 21 de octubre de 2014.

VI. 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.

VII. 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 21 de octubre de 2014, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 6 de noviembre de 2014,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas número 2 y número 7 del “Parque Empresarial” y el ámbito UE-VII.1 “Kodak”, y el documento de ordenación pormenorizada, con las condiciones señaladas en el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 21 de octubre 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 6 de noviembre de 2014.

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

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/34.393/14)

