
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE1 “CHARNELA DE LA AVENIDA DE COLMENAR VIEJO” DE TRES CANTOS EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELA 1.6.a Y 1.6.b



Febrero 2010

PROMOTOR:

REDACTOR:



Ayuntamiento de
Tres Cantos



Managers Asesores y Soluciones
Inmobiliarias S.L.
Arquitecto: María Peire Arroba
Col:3883

ÍNDICE:

1.- ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
2.1.- Promotor y redactor.....	3
2.2.- Situación y ámbito	3
2.3.- Finalidad de la modificación	6
2.4.- Determinación de la modificación	6
3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y JURÍDICA	7
3.1.- Justificación de la modificación propuesta	7
3.2.- Consideraciones jurídicas	8
4.- TRAMITACIÓN	9



1.- ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tres Cantos fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 7 mayo 2003, acuerdo 153/03, y publicado por Resolución de 26 mayo 2003 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 3 julio de 2003 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) nº 156.

El PGOU delimita en la llamada "Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo", Área Homogénea 1.5, un ámbito de actuación, la Unidad de Ejecución 1 (dividido en varias unidades de actuación que van desde la U.E.1.1 a U.E.1.6), cuya ordenación pormenorizada queda recogida en el Plan General. Estas unidades deberán actuar conforme a criterios de ordenación comunes pero con capacidad de gestión y desarrollo en tiempos diferentes.

En los Documentos Normativos del PGOU, Volumen III, págs. 83 a 89 del Documento Definitivo, Normas Urbanísticas Pormenorizadas, se establecen los objetivos para esta Unidad de Ejecución.

El PGOU determina para este Área Homogénea un uso global Residencial Multifamiliar (COL) con un coeficiente de edificabilidad de $1,5621 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

En fecha 30 junio 2005 (Núm.048/05. BOCM. 199/2005) se aprueba definitivamente el Plan Especial de la Charnela de Avenida de Colmenar Viejo por el cual se define la ordenación de desarrollo del ámbito de la Unidad de Ejecución 1, Área Homogénea 1.5. Entre los objetivos específicos del Plan Especial está la definición de las condiciones de volumen y ocupación de las parcelas resultantes para garantizar una imagen homogénea de cornisas en la zona pública central, y la adecuación de la futura edificación municipal a las necesidades de uso, ubicación e imagen que requiera su situación en esta zona de transición entre la ciudad actual y el nuevo desarrollo previsto al norte.

Del Plan Especial resultan, entre otras, las parcelas 1.6 a y 1.6 b. Estas parcelas son de titularidad municipal, con edificabilidad total residencial mas dotacional de $20.009,48 \text{ m}^2$ distribuidos al 50 % en cada una de las dos parcelas. (Págs. 16 y 17 de la Memoria del P.E.)

El uso dotacional se desarrolla en plantas baja y primera y el residencial multifamiliar con protección pública en plantas superiores de la 2ª a la 8ª con aprovechamiento permitido del bajo cubierta.



El Proyecto de Reparcelación del Plan Especial que nos ocupa fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2005 y publicado en el BOCM Núm, 020/06, de 24 de enero de 2006.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 22 diciembre de 2006. Las obras de urbanización finalizaron el 9 de enero 2009.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

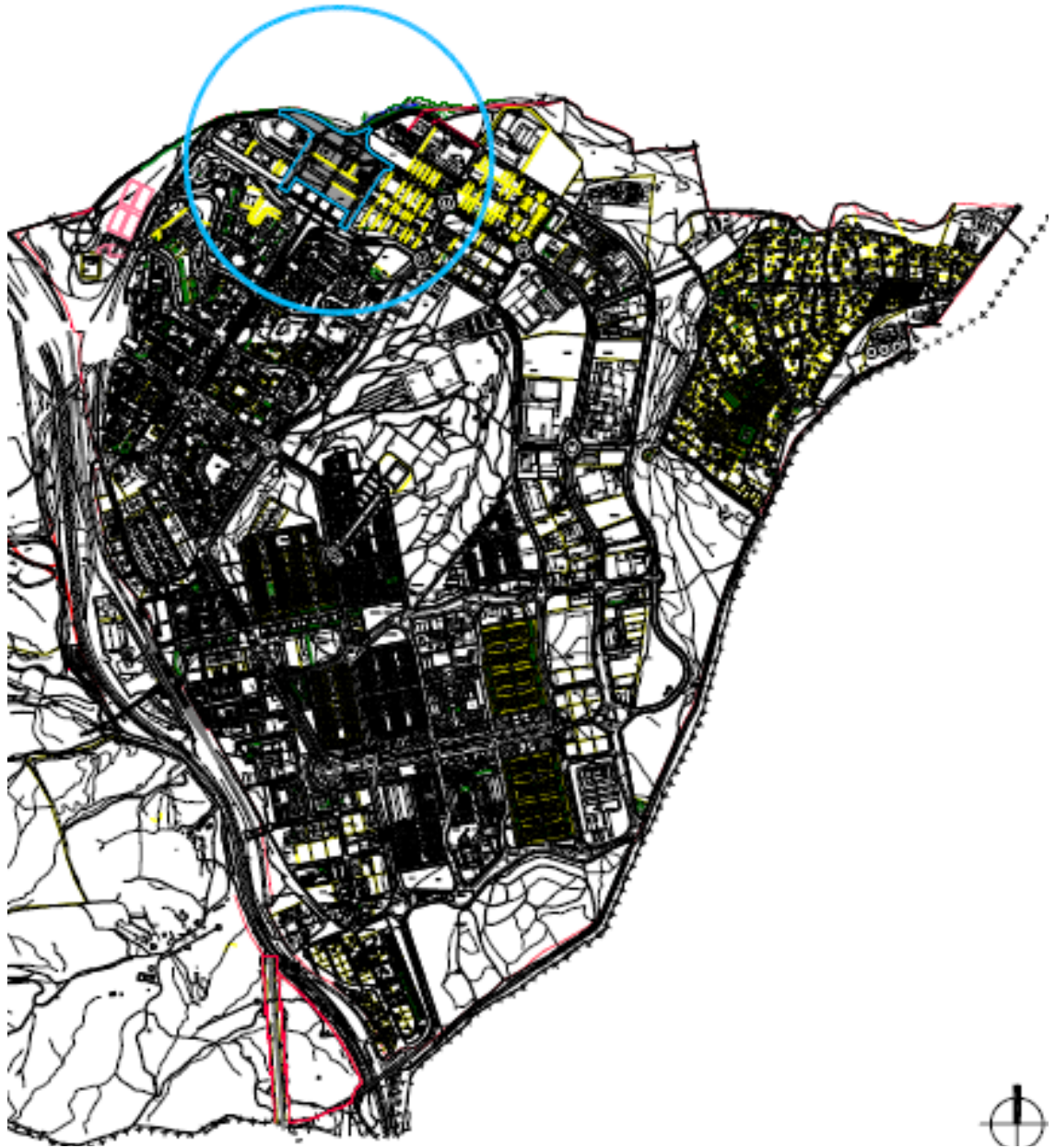
2.1 Promotor y redactor

La presente Modificación del Plan Especial de la Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo de Tres Cantos, se redacta por encargo de gestión del AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS a la Empresa Municipal NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SA, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de febrero de 2010, habiéndose procedido, por la Empresa Municipal, a la contratación de la asistencia técnica necesaria para su redacción a la empresa MANAGERS ASESORES SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.L. (MAAS). La arquitecto superior redactora es Dña. María Peire Arroba, Arquitecta colegiada nº 3.883 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

2.2 Situación y ámbito.

La Modificación Puntual del Plan Especial se circunscribe a las parcelas de titularidad pública 1.6-a y 1.6-b, resultantes de la ordenación pormenorizada del citado Plan Especial de la "UE1 Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo", y están situadas al Norte del área considerada en dicho Plan Especial.





Situación en el Municipio

M. Ruiz



Ámbito del Plan Especial "La Charnela"

Estas parcelas provienen de la reparcelación, por la aportación del Ayuntamiento de Tres Cantos del viario de la Avenida de la Industria, Travesía del Registrador y el final de la Calle Montón de Trigo, más las cesiones de la U.E.1.4, U.E.1.5 y el 10% adicional de la U.E.1.5.

El ámbito de la modificación se corresponde exactamente con las dos parcelas municipales 1.6-a (2.615,54 m²) y 1.6-b (2.601,48 m²) y la suma de la superficie de ambas es de 5.217,02 m².

El uso de estas parcelas es Dotacional en planta baja y primera, con una edificabilidad para cada una de las parcelas de 2.673,33 m² (Total Dotacional 5.346,65 m²) y Residencial de protección pública en plantas de segunda a octava, con una edificabilidad para cada una de las parcelas de 7.331,42 m². (Total Residencial de protección pública 14.662, 83 m²) Estos datos no se modifican respecto al Plan Especial "La Charnela".



Ámbito de la Modificación Puntual del Plan Especial

2.3 Finalidad de la modificación Puntual

La Modificación tiene por objeto definir la tipología de vivienda de protección pública, que no quedaba explícita en el Plan Especial.

2.4 Determinación de la Modificación.

Las dos parcelas de titularidad Municipal 1.6a y 1.6b tendrán un uso dotacional en Planta baja y primera y uso Residencial de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) con superficie máxima construida de 150 m². en plantas de segunda a octava, conforme a la definición del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005 de 27 de enero, CAPITULO I, Art.2.a2.

Esta modificación no afecta a las ordenanzas del ámbito, no siendo necesario modificar ningún plano del Plan Especial de la "UE1 Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo", por lo que tanto las ordenanzas como los planos permanecen vigentes.

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial en cuanto a edificabilidad.

El Estudio Económico y Financiero del Plan Especial continua vigente y no sufre alteraciones derivadas de esta Modificación.

3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Justificación de la Modificación Propuesta.

La Modificación propuesta se justifica por varios motivos:

1. El Ayuntamiento de Tres Cantos ha aprobado el Plan Especial de las 1.000 Viviendas para Jóvenes con Protección Pública Básica (VPPB), que comienzan a construirse en este año 2010 y cuya superficie máxima es de 70 m². Serán viviendas destinadas a alquiler con opción a compra. También desde el Ayuntamiento de Tres Cantos se van a iniciar 600 viviendas con Protección Pública Básica y superficie máxima construida de 110 m², en compra.

El Ayuntamiento ha detectado a través del estudio realizado en el año 2009 de demanda de vivienda protegida en el municipio de Tres Cantos, la necesidad de parte de la población (mayoritariamente familias numerosas) de viviendas de mayor superficie, que, dentro de la diversidad de viviendas de protección y promoción pública que se van a construir en este municipio no existe, y por lo tanto, para dar respuesta a esta demanda sería óptimo que en estas dos parcelas se desarrolle esta tipología, que no está recogida en el abanico de viviendas protegidas, que se van a construir. Se propone que estas viviendas tengan una superficie máxima construida de 150 m², al amparo del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

La ocupación media del hogar tanto en la Comunidad de Madrid como en Tres Cantos es bastante similar (3,3 p/viv en Tres Cantos y 3,1 p/viv en la Comunidad de Madrid). Sin embargo se observa que en Tres Cantos hay mayor porcentaje de viviendas con 3, 4 ó 5 residentes que en la CAM, mientras que los hogares con menor número de personas (1 ó 2) son mayores en la CAM que en Tres Cantos (Fuente Red Epitelio)



Además la tasa de natalidad (16,1%) es muy elevada comparada con la media de los municipios de la Comunidad de Madrid (Fuente web Ayunt.Tres Cantos). Ello ha inducido a pensar que, en breve, habrá una mayor demanda de vivienda protegida para familias numerosas.

3.2 Modificación de Plan Especial. Consideraciones jurídicas

1. El cambio propuesto no altera el P.G.O.U. de Tres Cantos, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
2. Se cumple el Art. 69 de la ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
 - a. No afecta ni a la clasificación del suelo, ni supone la disminución de zonas verdes o espacios libres.
 - b. Se inicia su tramitación, después de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar.
3. Se cumple el Art. 50. 1-c de la ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
“Los Planes Especiales tienen.....
 - c. *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.”*
4. El Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid configura, desde el punto de vista jurídico, el Plan de Vivienda 2009-2012, que regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo precios máximos de venta y arrendamiento como principal ayuda a los beneficiarios de las mismas.

En este sentido, el Reglamento, avanza hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, fijando unos límites de superficie y precios máximos (básico y limitado, en función de los ingresos de los adquirentes o arrendatarios), en régimen de compraventa, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.



Es el espíritu de este Decreto el permitir la modificación, para adaptar el régimen de uso a las necesidades de la demanda.

Al amparo de este Decreto se podrán construir viviendas de protección pública de 150 m² construidos destinados preferentemente a familias numerosas.

4.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid Artículos 59.1 y 59.2; 61.4; 65 y 66 será la siguiente:

1. Aprobación Inicial por parte del Alcalde de Tres Cantos.
2. Exposición pública durante un mes, mediante anuncio en el B.O.C.M. y publicado, al menos, en un diario de difusión local.
En este caso no se requieren los preceptivos informes sectoriales ya que la modificación que se proyecta no afecta a ningún organismo competente.
3. Si hay cambios sustanciales derivados de posibles alegaciones, el Pleno someterá de nuevo el documento a información pública.
4. Transcurrido el plazo de alegaciones, se procederá a aprobación definitiva por el Pleno de Ayuntamiento.
5. Publicación del acuerdo de la aprobación definitiva y del contenido de la presente Modificación en el B.O.C.M., previo depósito del expediente en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
6. La entrada en vigor será el mismo día de su publicación.

Madrid, febrero 2010

El Projectista: MAAS



Fdo.: María Peire Arroba

Arquitecto colegiado COAM 3.883