

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio

- 34** *ORDEN 3719/2017, de 30 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, por la que se deniega la Modificación Puntual número 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenar de Oreja, relativa a la modificación de determinadas condiciones de uso en diversas ordenanzas vinculadas al casco.*

Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, relativo a la Modificación Puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenar de Oreja, para modificar determinadas condiciones de uso en diversas ordenanzas vinculadas al casco, se hace constar cuanto sigue:

I. La propuesta de Modificación Puntual prevé lo siguiente:

1. Introducción de nuevas categorías y situaciones de los usos permitidos en las ordenanzas de las siguientes zonas del casco urbano de Colmenar de Oreja:
  - Zona 0 (grados 3.º a 5.º) Ordenanza de Conservación.
  - Zona 1.ª Casco Antiguo.
  - Zona 2.ª Vivienda Multifamiliar.
  - Zona 3.ª Vivienda Unifamiliar.
  - Zona 4.ª Industrial.

2. Modificación de la ordenanza de aplicación de dos manzanas del casco que, según la Memoria, por error tiene atribuida la ordenanza Zona 3.ª Vivienda Unifamiliar en su grado 2.º, por la ordenanza de la Zona 1.ª Casco Antiguo en el grado 2.º

II. La Dirección General de Urbanismo, mediante informe de 2 de junio de 2015, evaluó la repercusión de la introducción de la vivienda multifamiliar en el casco urbano mediante dos posibilidades:

- a) La introducción de la categoría de vivienda multifamiliar con carácter general, mediante la compatibilidad del uso vía ordenanza como se plantea en la propuesta de Modificación.
- b) La introducción de la categoría de vivienda multifamiliar con carácter puntual en determinadas parcelas del casco. En este caso, el procedimiento urbanístico adecuado sería mediante un plan especial que deberá estudiar de forma pormenorizada el conjunto del casco urbano, determinando las parcelas en las que sería admisible la vivienda multifamiliar.

La Modificación propuesta introducía nuevas situaciones de los usos permitidos en las zonas de ordenanza residencial e industrial, a las que la Dirección General de Urbanismo hizo las pertinentes consideraciones.

Asimismo, se modifica la ordenanza de dos manzanas del casco, proponiendo un incremento de edificabilidad sin compensación alguna a la comunidad por las plusvalías generadas.

Con esa misma fecha, la Dirección General de Urbanismo devolvió el expediente de la Modificación Puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Colmenar de Oreja, enumerando una serie de aspectos a subsanar.

El 24 de agosto de 2017, el Ayuntamiento de Colmenar de Oreja remite a esta Consejería el documento relativo a la citada Modificación Puntual n.º 8., sin subsanar los aspectos determinados por la Dirección General de Urbanismo, ni justificar su no subsanación, por lo que la citada Dirección General considera que no se da cumplimiento al requerimiento.

III. En relación al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo, el 24 de noviembre de 2017, informó lo siguiente:

La Ley 2/202013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, prevé, entre los bienes inmuebles declarados de Interés Cultural, los integrados en la categoría de Conjunto Histórico, como aquella agrupación de bienes inmuebles que configuran una unidad coherente con valor histórico y cultural, aunque individualmente no tengan una especial relevancia.

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto 98/2013, de 26 de diciembre, declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, la ciudad de Colmenar de Oreja (Madrid).

En el citado decreto se describe la arquitectura residencial de Colmenar de Oreja como sigue:

“Se trata, en suma, de una construcción sobria, ordenada y perfectamente adaptada a las condiciones del entorno, alejada del pintoresquismo y de la ostentación, que a sus valores arquitectónicos añade otros vinculados al patrimonio etnográfico e industrial. La arquitectura residencial de Colmenar merece, por tanto, un estudio sistemático y pormenorizado para su documentación y correcta conservación...”

... Los criterios de intervención en el conjunto histórico y su entorno son los señalados con carácter general en la Ley 2/202013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Hasta la aprobación del planeamiento de protección previsto en la Ley, las intervenciones en inmuebles del conjunto histórico, sin perjuicio de la que corresponda a inmuebles declarados individualmente Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial de forma individual, se regirán por la normativa urbanística ajustada a los siguientes criterios:

- Se procurará el mantenimiento general de la estructura urbana y arquitectónica.
- Se cuidará especialmente la morfología y cromatismo.
- Se procurará la conservación de las rasantes existentes.
- Se respetarán las alineaciones.
- Las alteraciones parcelarias serán excepcionales.
- Las sustituciones de inmuebles solo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.
- Las declaraciones de ruina y, en su caso, demoliciones de inmuebles, se regularán por el artículo 25 de la Ley 2/202013”.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 2/202013, de 18 de junio, los municipios en que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías, entre otras, la de Conjunto Histórico, podrán redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta ley.

Por otro lado, el artículo 42.6.e) 1.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo al contenido sustantivo del Plan General, determina que “se admitirá que el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano: 1.º. Aquellos conjuntos históricos o tradicionales sobre los que convenga formular un Plan Especial a fin de detallar la ordenación pormenorizada en aras a su protección patrimonial y recuperación funcional”.

Los Planes Especiales, como establece el artículo 50.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, tienen entre sus funciones “La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de, conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico”.

La Dirección General de Patrimonio Cultural, en su informe de 13 de noviembre de 2017, concluye señalando que “Por tanto, según lo expuesto anteriormente y dado que parte del objeto de la Modificación Puntual puede suponer una alteración de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico así como la de posibles alteraciones parcelarias se considera preceptiva la redacción de un Plan Especial del ámbito del Conjunto Histórico de Colmenar de Oreja”.

Por cuanto antecede, informa desfavorablemente la citada Modificación Puntual, estableciendo que, en su caso, se tramite un Plan Especial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50, en relación con el 42 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 30 de noviembre de 2017, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el 24 de noviem-

bre de 2017, informó desfavorablemente la Modificación Puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Colmenar de Oreja.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio la competencia para aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo, las modificaciones de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización de los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes, como en el presente caso.

El artículo 62.2.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, prevé que el órgano competente para resolver puede denegar motivadamente la aprobación definitiva.

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 de la presente Orden, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, sita en la calle Alcalá, n.º 16-5.ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe desfavorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2017,

### DISPONGO

#### **Primero**

Denegar la Modificación Puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Colmenar de Oreja, por los motivos que se señalan en el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 30 de noviembre de 2017.

#### **Segundo**

Publicar la presente Orden 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.

Contra la presente orden 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 30 de noviembre de 2017.

El Consejero de Medio Ambiente, Administración Local  
y Ordenación del Territorio,  
JAIME GONZÁLEZ TABOADA

(03/41.068/17)

