

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

LA SERNA DEL MONTE

URBANISMO

Don Francisco González Álvarez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Serna del Monte (Madrid).

Hace saber: Que en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 50, de 1 de marzo de 2011, páginas 89, 90, 91 y 92, se publica la resolución de 15 de febrero de 2011, por la que se hace pública la Orden 241/2011, de 9 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual No Sustancial número 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Serna del Monte, relativa al cambio de la clase de suelo en el ámbito de una parcela municipal para construir viviendas unifamiliares de protección pública en régimen de alquiler con opción a compra, Modificación que se efectúa a instancias de este Ayuntamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica el contenido del expediente de la Modificación Puntual.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO SUSTANCIAL DE LA SERNA DEL MONTE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PROTECCIÓN OFICIAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. *Antecedentes*

La ordenación urbanística vigente en el municipio quedó regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Serna del Monte, aprobadas por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid el 13 de marzo de 1992 y cuyo acuerdo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 22 de abril del mismo año.

Las Normas vigentes son de tipo A, es decir, clasifican todo el suelo como Urbano o No Urbanizable.

Posteriormente a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias se ha aprobado una única Modificación Puntual:

- Modificación Puntual 1, relativa a la ordenanza de nuevos desarrollos: en esta zona se incluye como uso compatible el hotelero en su categoría 2.^a Alojamientos turísticos (Ap. Def. 11 enero 2000).

En la actualidad se encuentra en fase de redacción el Plan General de Ordenación Urbana. El avance ya ha recibido la aprobación provisional.

El documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana contempla, en el resumen de déficits, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio, entre otros:

- Ausencia de vivienda de alquiler municipal que facilitase el establecimiento en el pueblo de algunas familias.
- Escasez de solares municipales.
- Falta de actividad promotora de iniciativa privada, ni siquiera para residencia propia.
- Sustitución incontrolada de viviendas en cuanto a tipología y estética, con el peligro que supone de pérdida de identidad y buenas muestras de arquitectura popular.
- Crecimiento en disperso sobre la carretera a Gascones, con viviendas ilegales sobre suelo no urbanizable de protección.

El municipio de La Serna del Monte carece de solares de titularidad pública dentro del suelo urbano. En el documento de Avance del Plan General, que ya ha obtenido la aprobación provisional, se contempla la inclusión de parcelas municipales dentro de ámbitos de actuación para remediar esta situación. Una de estas parcelas, perteneciente al ámbito de actuación AA-1, tiene ejecutada la red viaria de acceso que contempla como cesión el documento de redes públicas del citado avance.

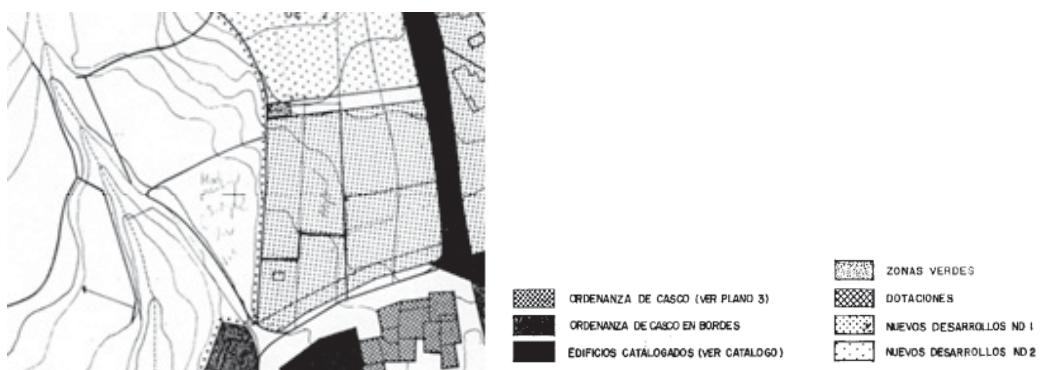
Habiéndose adelantado la obtención de la red viaria que da servicio a la parcela, se plantea una modificación puntual para poder edificar vivienda unifamiliar de baja densidad de titularidad pública. El número y superficie construida de viviendas que se plantea representan una actuación de escasa entidad y de alcance reducido y local, además de estar contempladas en el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. Ámbito de la actuación

La actuación comprende una parcela municipal. Dicha parcela figura con el número 146 y pertenece al polígono 2 del catastro de rústica, número de referencia 28138A002001460000GK, con dirección Prado Palacios y superficie de 1174 m².

Desde el punto de vista urbanístico, está dentro de suelo no urbanizable de especial protección por su valor ganadero, según las Normas Subsidiarias.

El tejido urbano colindante con la parcela está clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias, perteneciente a la ordenanza de nuevos desarrollos, grado 1 (edificabilidad 0,6 m²/m², ocupación 40 por 100, altura máxima de la edificación dos plantas y 5,5 m al alero, uso vivienda unifamiliar).



Estas parcelas tenían pendiente realizar un vial dentro de una unidad de ejecución denominada número 2 en las Normas Subsidiarias. Recientemente se ha ejecutado dicho vial.

Ahora la parcela cuenta con una vía urbana municipal a la que tiene frente la calle Fuente Honda. Esta vía urbana está pavimentada y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público. La parcela no precisa realizar obras ordinarias de carácter accesorio para completar la urbanización y adquirir la condición de solar.

La parcela, de forma triangular, limita por su lado más largo que es su frente con suelo urbano. Este lindero frontal, de orientación Este, tiene más de 60 m de longitud. Su lindero Oeste o fondo limita con camino. Por el lindero Norte limita con suelo no urbanizable de protección por su valor ganadero.

1.3. Descripción de la propuesta

El equipo de Gobierno Municipal, una vez analizadas las necesidades de su municipio y de los de su entorno, ha detectado carencias de equipamientos de viviendas de protección pública.

En la actualidad el suelo urbano de titularidad pública de La Serna del Monte está prácticamente edificado en su totalidad, por lo que se precisa obtener superficie de suelo urbano libre para poder promover viviendas de protección oficial en régimen de alquiler con opción a compra.

Se propone modificar la clasificación de suelo en el ámbito de la parcela descrita en los antecedentes, para que pase de no urbanizable de especial protección por su valor ganadero a urbano consolidado de ejecución directa, con uso de vivienda de protección oficial de tipología unifamiliar.

Asimismo, la parcela queda regulada por la ordenanza de nuevos desarrollos, grado 1, con una parcela mínima de 150 m² solo aplicable al uso de vivienda unifamiliar protegida.

La superficie de terreno municipal que queda afectada por esta propuesta asciende a 1.174 m².

Total ámbito de actuación: 1.174 m².

- Superficie de parcela en catastro de rústica: 1.174 m².
- Superficie cedida para vial (red general): 248 m².
- Superficie de parcela neta resultante sobre la que aplicar la edificabilidad: 926 m².

Cómputo de cesiones para redes locales en la parcela:

- Superficie construida máxima: 555,60 m².
- Redes locales en la parcela (30 por 100): 166,68 m².
- De estas redes, al menos un 50 por 100 será de espacio libre público arbolado: 83,34 m².

Esta cesión para espacio libre público arbolado, cuando se trate de vivienda protegida con tipología unifamiliar que cuente con zonas verdes privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada, no será de aplicación acorde al artículo 14 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.)

Por tanto, no será de aplicación la cesión para redes locales en la parcela puesto que se contará con una superficie de zonas verdes privadas de, al menos, 167 m².

Por cada 100 m² edificables o fracción, deberá preverse plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada.

1.4. *Justificación urbanística legal*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 14, establece las condiciones que debe reunir un terreno para adquirir la condición de suelo urbano:

Artículo 14. *Suelo urbano.*—1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

3. Reglamentariamente se concretarán los criterios para valorar adecuadamente el grado de urbanización y de consolidación de los terrenos para la clasificación como suelo urbano, así como los criterios que sean de aplicación, en su caso, para distinguir entre las dos categorías establecidas.

La parcela reúne los requisitos de los apartados 1.a), b) y d). Y del apartado 2 reúne los requisitos de la letra a), suelo urbano consolidado, no precisando ninguna actuación integrada que requiera la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico, establece que las modificaciones, para considerarse como no sustanciales, deberán ser de escasa entidad y de alcance reducido y local, y para ello tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 m².
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del 3 por 100.

En cuanto al primer requisito, la superficie a la que afecta la modificación es muy inferior a 10.000 m² (1.174 m²). En cuanto al segundo, el número de habitantes en 2001 ascendió a 114, inferior a 3.000. Aplicando el 3 por 100 a la superficie de suelo urbano, 105.965 m², resulta una superficie de 3.179 m² superior a 1.174 m², por lo que la modificación cabe considerarla como no sustancial.

1.5. *Conveniencia y oportunidad de la modificación del planeamiento vigente*

La base legal que posibilita esta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Serna del Monte es el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada al apartado f) por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

“Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación”.

Asimismo, la redacción del artículo 67, apartado 1, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, queda modificada también por esta Ley 7/2007, de 21 de diciembre, quedando redactado como sigue:

“Cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)”.

Se considera que el objetivo que se persigue es el mismo que expresa el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico, en cuanto a permitir a los Ayuntamientos atender las necesidades urbanísticas de sus respectivos municipios con mayor agilidad.

Por otra parte, no podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales y, por tanto, no podrán tramitarse por este procedimiento aquellas que tengan una incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras.

Al ubicarse en una parcela que reúne todas las características que cabe exigir a un solar, y ser la modificación de una escala muy reducida, cabe esperar que la incidencia en el medio ambiente no va a ser significativa y que la movilidad o las infraestructuras no se van a ver afectadas.

La tramitación de la presente modificación no sustancial se rige por el artículo 2 del Decreto 92/2008:

Artículo 2. Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.—El procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

1. El procedimiento se iniciará a propuesta del alcalde, que someterá la modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes, con los requisitos establecidos en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001. Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios que deberán emitirse en el mismo plazo de la información pública. Si no se emitieran en dicho plazo, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

2. A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el Pleno del Ayuntamiento aprobará la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. El órgano competente de la Comunidad de Madrid resolverá sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que la Administración se hubiera pronunciado, se entenderá aprobada la modificación.

En el caso de que la modificación propuesta no cumpla con las determinaciones previstas en el artículo 1, el titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al Ayuntamiento para su tramitación por el procedimiento ordinario.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. Normativa urbanística de aplicación

Ordenanza de nuevos desarrollos, grado 3, de las Normas Subsidiarias:

- Uso principal: vivienda unifamiliar protegida aislada, agrupada o pareada.
- Parcela mínima exclusiva para dicho uso: 150 m².
- Régimen general: una vivienda por parcela.
- Edificabilidad: 0,80 m²/m².

Retranqueos:

- A viario: no se establece.
- Fondo: 3 m.
- Linderos laterales: 2 m.
- Altura: 6 metros hasta alero.

Régimen especial para vivienda unifamiliar protegida: se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 143.2 de la Ley del Suelo.
- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al 50 por 100 de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a 100 m.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Los viales que se necesiten crear para la distribución interna de las parcelas con la parte de su superficie mancomunada se regularán por las condiciones generales de urbanización de las Normas Subsidiarias (capítulo 10).

2.1.1. Zona de aplicación.

La que aparece delimitada en el plano número 3 Calificación propuesta de la presente Modificación Puntual.

3. PLANOS

- P-1. Clasificación actual.
- P-2. Clasificación propuesta.
- P-3. Calificación propuesta.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra la citada Modificación Puntual se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

En La Serna del Monte, a 29 de marzo de 2011.—El alcalde-presidente, Francisco González Álvarez.

(03/15.391/11)