

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

36 *ORDEN 1286/2021, de 14 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, por la que se la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdemanco” para la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 22 (U. E. 2.2)*

I. La presente orden tiene por objeto denegar la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdemanco” para la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 22 (U. E. 2.2).

La Modificación Puntual propuesta por el Ayuntamiento de Valdemanco consistía en clasificar como suelo no urbanizable especialmente protegido la vía pecuaria que atraviesa la zona Este del municipio y excluirla de la Unidad de Ejecución 2.2.; corregir el plano número 9 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Valdemanco para que coincidiera con las fichas de las unidades de ejecución; actualizar los planos número 3 y número 16 como consecuencia de la variación de las fichas y el plano número 9, para que hubiera concordancia con todo lo planteado, ya que en dichos documentos aparece la delimitación de la Unidad de Ejecución 2.2 y las vías pecuarias existentes; delimitar y determinar las Unidades de Ejecución resultantes U. E. 2.1 y U. E. 2.2 así como reordenar la nueva Unidad de Ejecución U. E. 2.2*, para establecer su trazado viario correspondiente; y delimitar el ámbito de Actuación AA.2.2.A (también llamada parcela B en el documento técnico) donde se plantea la implantación de un equipamiento privado.

El ámbito de la modificación venía referido a las Unidades de ejecución U.E. 1.2, U. E. 2.1 y U. E. 2.2, existiendo una afección en el ámbito de la UE-2.2 por la existencia de tres vías pecuarias: Colada de la Fuente, Colada del Camino de Lozoyuela y Colada del Camino de Bustarviejo.

II. La Modificación Puntual propuesta venía motivada, según recoge su Memoria, por entender que suponía una mejora para el desarrollo económico y el bienestar de la población.

En este sentido, pretendía corregir una serie de incongruencias en la documentación del planeamiento municipal. Así, se manifiesta que en el caso de la incongruencia detectada sobre la denominada parcela B, la cual se encuentra dentro de la delimitación de la vigente U. E. 2.2 y en el plano de Ordenanzas actual del Casco Urbano número 9, dentro de la U. E. 2.1, se optó por dar prevalencia al “trazado existente en la Ficha debido a su mayor detalle y a la correspondencia tanto de las delimitaciones como de las superficies totales indicadas en la misma con las catastrales”, modificándose además el viario y el parcelario planteado en el plano número 9, para adaptarlo a la Ficha de Ejecución de la U. E. 2.2.

Otro de los motivos invocados para la modificación propuesta en la U. E.2.2 es la existencia de una vía pecuaria que la atraviesa y divide en dos. Por lo que respecta a la nueva delimitación que se propone de las U. E. 1.2, 2.1 y 2.2, se motiva indicando: “Como consecuencia tanto de la clasificación de la vía pecuaria como suelo no urbanizable especialmente protegido, como de las incongruencias corregidas se deben redelimitar las nuevas unidades de ejecución afectadas”.

En relación con la modificación relativa a la nueva delimitación del ámbito de actuación AA.2.2.A, determinada por las vías pecuarias y el viario, se ha considerado como un ámbito apto para la implantación de un equipamiento privado al tener las características morfológicas y físicas adecuadas para ello y se ha extraído del ámbito de la U. E. 2.2., conformando dos nuevos ámbitos como resultado de ello (U. E. 2.2* y A.A.2.2.A).

Respecto a la categoría dentro del uso de equipamiento que pretende implantarse en ese nuevo ámbito que se delimita, se mantiene en el apartado 03.05 de la Memoria que se trataría de una residencia geriátrica, al no disponer Valdemanco de ninguna residencia de tercera edad para sus vecinos a fin de atender al alto grado de envejecimiento de su población (20,87 por 100). Se recoge, además, que tras haberse analizado distintas parcelas fuera del casco para la ubicación de esta residencia para el cuidado de personas mayores se han

descartado por el pequeño tamaño de las mismas y por estar incluidas en Unidades de Ejecución sin desarrollar y sin expectativas de desarrollo a corto plazo.

No obstante, dentro del mismo apartado de la Memoria, se manifiesta la intención de implantar otro uso distinto al de equipamiento geriátrico descrito. En concreto, se expone que “Aunque en principio se quiere levantar un equipamiento para la tercera edad, igualmente se podría construir en ella cualquier equipamiento de carácter educacional, cultural, asistencial, sanitario, de servicios públicos, religioso o deportivo, resultando compatible incluso el uso terciario comercial, uso terciario oficinas, uso residencial y uso de espacios libres y zonas verdes. Cualquier uso deberá cumplir las condiciones particulares de habitabilidad e higiene que indican la normativa municipal”.

III. En relación al análisis y valoración de la Modificación Puntual, la Dirección General de Urbanismo, en sus informes técnico y jurídico, emitidos respectivamente el 14 y el 15 de mayo de 2021, informa desfavorablemente la propuesta, señalando los motivos siguientes:

Desde el punto de vista técnico, se indica la falta de cumplimiento de los requerimientos precedentes, la falta de análisis de la afección sobre el modelo urbano, la falta de materialización del cambio de clasificación del suelo correspondiente a vías pecuarias, la falta de corrección de las unidades de ejecución colindantes afectadas y de sus fichas, la falta de justificación de la idoneidad de la denominada parcela B para el uso propuesto y del cumplimiento de las obligaciones legales, la falta de justificación de la situación urbanística de la calle El Caño, la existencia de errores en la ordenación detallada propuesta, la ausencia de justificación del interés público de la modificación, la falta de análisis de su viabilidad y sostenibilidad económica, la falta de justificación de cumplimiento de la legislación sobre ruido, accesibilidad, incendios forestales, y la ausencia de incorporación de las condiciones incluidas en los informes sectoriales.

Desde el punto de vista jurídico, a pesar de haberse requerido reiteradamente al Ayuntamiento de Valdemanco, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para que se completara el expediente y se subsanaran las deficiencias observadas, siguen advirtiéndose en el mismo los defectos y deficiencias detectados, que afectan tanto al procedimiento como a la Memoria, a las Fichas, a la Memoria de Viabilidad Económica, y al Estudio de Sostenibilidad Económica.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 27 de mayo de 2021, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo de 19 de mayo de 2021, informó desfavorablemente la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdemanco para la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 22 (U. E. 2.2)” por las razones expuestas en los informes técnico y jurídico de 14 y 15 de mayo de 2021.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde a la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, 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 concurre en el presente caso.

VI. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, 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, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, sita en la calle Alcalá, número 16, quinta planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 27 de mayo de 2021,

DISPONGO

Primero

Denegar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdemanco para la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 22 (U. E. 2.2), por los motivos expuestos.

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.

En Madrid, a 14 de junio de 2021.

La Consejera de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en funciones,
PALOMA MARTÍN MARTÍN

(03/21.248/21)

