

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**54****ROBREGORDO**

## URBANISMO

Con fecha 29 de diciembre de 1997, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 308 el acuerdo de 25 de noviembre de 1997 de la Comisión de Urbanismo de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Robregordo en la calle Las Cercas. De conformidad 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 el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de las Normas Urbanísticas de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Robregordo en la calle de las Cercas.

Con relación a dicho material, los documentos gráficos, dado que por parte del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID se nos traslada la imposibilidad de llevar a cabo su publicación, esta documentación estará disponible para su consulta en el Ayuntamiento y en la página web de dicho Ayuntamiento.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE ROBREGORDO PARA LA ORDENACIÓN DEL MARGEN OESTE  
DE LA CALLE DE LAS CERCAS Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA  
DE NUEVOS DESARROLLOS GRADO 2**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. *Antecedentes*

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Robregordo, fueron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 23 de julio de 1992, y publicadas en el B.O.C.M de 14 de octubre de 1992.

La Administración actuante en la redacción, tramitación y aprobación de las citadas NN. SS., fue la anterior Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, hoy Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que se subrogó a las competencias del Ayuntamiento de Robregordo.

Habiendo variado las previsiones contenidas en las citadas normas con respecto a las actuales necesidades del municipio, considerando el dilatado tiempo transcurrido desde que se inició su tramitación, el actual Órgano de Gobierno municipal considera necesario proceder a la actualización de las mismas en determinados y concretos elementos que tan solo suponen cambios aislados, y que se considera pueden abordarse y resolverse por la vía de la modificación del planeamiento vigente.

1.2. *Ámbito de la actuación*

La actuación comprende una serie de parcelas que dan frente a la calle de Las Cercas, limítrofes con el perímetro de suelo urbano en el extremo Oeste, y una parte de terrenos pertenecientes al suelo urbano emplazados al Suroeste, según delimitación que se grafía en los planos de información (véase el plano de Delimitación de la Actuación y el plano de Calificación Actual a E: 1/1.000).

Actualmente dicha zona queda caracterizada en su mayor parte por tratarse de terrenos clasificados como suelo urbano en zona de Nuevos Desarrollos Grado 2.

### 1.3. Descripción de la propuesta

La Modificación Puntual número 2 de las NN. SS. se refiere a dos aspectos independientes:

#### A. Ordenación del margen oeste de la calle de Las Cercas

Por una parte, se trata de ordenar los terrenos retrayentes al vial previsto en las NN. SS. denominado actualmente Camino de Las Cercas.

Dicha ordenación consiste en calificar como suelo urbano con ordenanza de nuevos desarrollos grado 2 (ND-2), las parcelas existentes que según el plano catastral tienen mayor profundidad de la prevista en las vigentes normas por la delimitación del suelo urbano.

El resultado de la ordenación propuesta alcanza una profundidad edificable máxima entre 50 y 60 metros desde el referido vial, estableciéndose la línea de edificación máxima trasera, hasta una distancia de 40 metros desde dicho vial, de forma que la totalidad de las parcelas existentes sean edificables.

A estos efectos se ha procurado incluir todas las fincas recayentes al mencionado vial, considerándose en la mayoría de los casos, con su total superficie.

La normativa urbanística que regula los parámetros de edificación en el mencionado ámbito es la correspondiente a la ordenanza de nuevos desarrollos grado 2 (ND-2), modificada como a continuación se expresa.

#### B. Modificación de la ordenanza de nuevos desarrollos grado 2 (ND-2)

Por otra parte, y dado que la aplicación de la ordenanza de esta zona hace prácticamente inedificable la mayoría de las parcelas existentes, se propone las siguientes modificaciones que se refieren a:

- Condiciones de parcela:
  - Segregación y agregaciones:
    - A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
      - Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
      - Frente mínimo: 20 m.
- Condiciones de posición de la edificación:
  - Retranqueos mínimos:
    - A la alineación oficial 3 metros.
    - Al resto de los linderos: 2/3 H, siendo H la altura correspondiente a la fachada que se retranquea y como mínimo 3 metros.
- Condiciones de volumen:
  - Ocupación:
    - $S < 500$ : 180 m<sup>2</sup>.
    - $500 < S < 750$ : 220 m<sup>2</sup>.
    - $750 < S$ : 40 por 100.
  - Edificabilidad:
    - $S < 500$ : 160 m<sup>2</sup>.
    - $500 < S < 750$ : 200 m<sup>2</sup>.
    - $750 < S$ : 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Siendo S la superficie de la parcela.

### 1.4. Justificación urbanística legal

La inclusión de dichos terrenos en suelo urbano y el cambio normativo propuesto, suponen un aumento de la edificabilidad y consecuentemente un incremento poblacional en el municipio.

Dada la estructura de propiedad, las condiciones físicas del medio y la estructura urbana resultante, y teniendo en cuenta las condiciones de parcelación asignadas a la ordenanza de aplicación prevista, procede considerar el aumento de espacios libres que requiere el crecimiento de población previsible, conforme a lo establecido en el artículo 128 del

texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio).

A estos efectos, se destina una superficie de 1.080 m<sup>2</sup> de espacios libres vacantes ocupados en parte por una vía pecuaria (descansadero) y asimilados al sistema viario, situados en la zona sur del suelo urbano, que pasan a espacio libre para verde público.

La citada superficie se deduce de los siguientes cálculos:

— Aumento de edificabilidad por nuevos terrenos calificados:

$$4.802,25 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.440,70 \text{ m}^2$$

— Aumento de edificabilidad por cambio de ordenanza:

$$70.162,70 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.808 \text{ m}^2$$

Siendo la superficie de ordenanza ND-2 de 76.162,70 m<sup>2</sup> y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La diferencia de edificabilidad.

— Total:

$$1.440,70 + 3.808 = 5.248,70 \text{ m}^2$$

Considerando un standard de 100m<sup>2</sup>/viv. resultan:

$$5.248,70 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2/\text{viv.} = 53 \text{ viviendas.}$$

$$53 \text{ viv.} \times 4 \text{ hab/viv} \vee 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 1.060 \text{ m}^2 \text{ requeridos} < 1.080 \text{ m}^2 \text{ previstos, de espacio libre para verde público.}$$

Cálculo que se realiza, considerando unos módulos de cuatro habitantes por vivienda y 5 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante (artículos 78 y 72.2.d del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana).

#### 1.5. *Conveniencia y oportunidad de la modificación de las NN. SS.*

La procedencia de esta modificación, se fundamenta en el artículo 1.5.5 de las normas urbanísticas de las propias NN. SS., que prevén las modificaciones puntuales que supongan “variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal, ni a los elementos o determinaciones estructurales”, como es el presente caso.

Por otra parte, la base legal que posibilita esta modificación de las NN. SS., está prevista en los artículos 126.3 y 128.1 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de junio), estableciendo que la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento de algunos de los elementos que los constituyan, sujetándose por lo demás, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

#### 1.6. *Canon urbanístico*

Conforme a lo establecido en los artículos 70.2 y siguientes de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la ejecución de los planes urbanísticos municipales por los propietarios, requiere el cumplimiento de los deberes propios del régimen urbanístico a la correspondiente clase de suelo.

Dado que en el presente caso, se clasifica como suelo urbano determinados terrenos que requieren una dotación de espacios libres para zona verde pública, a la razón de 20 m<sup>2</sup>, por vivienda según se indica en el apartado 1.4, duelo que el Ayuntamiento debe adquirir y aportar urbanizado este requisito implica el establecimiento del correspondiente canon urbanístico que ha de imponerse a los propietarios como caga a compensar de los aprovechamientos urbanísticos derivados del planeamiento que obtienen.

Dicho canon urbanístico deberá ser establecido por el Ayuntamiento mediante la determinación de la correspondiente cuota que resulte de sumar al menos el valor de expropiación del suelo destinado al referido equipamiento y los costes de urbanización de las correspondientes zonas verdes, que será exigible a los propietarios con motivo de la concesión de licencia de edificación sobre los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual de las NN. SS.

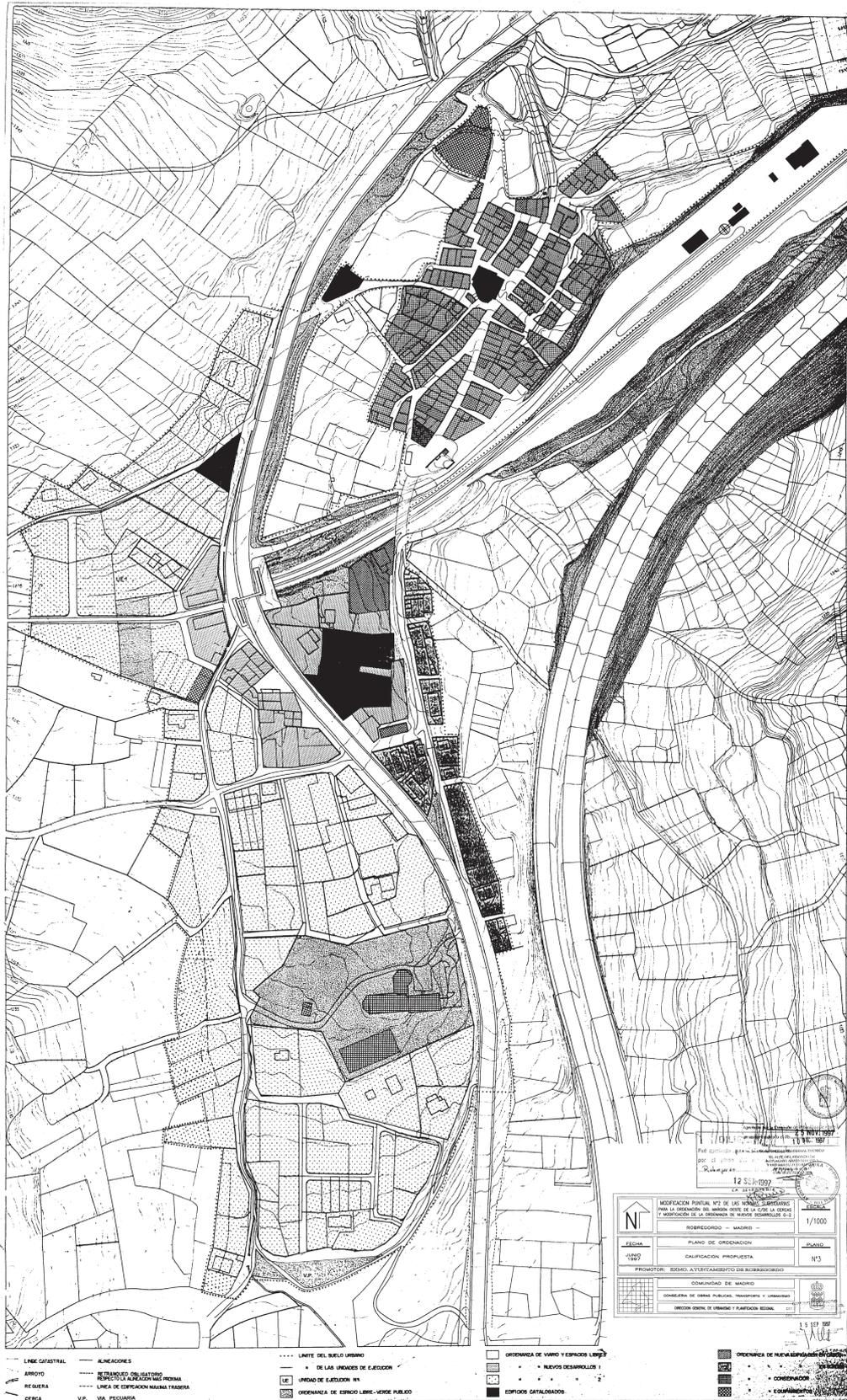
### 3. *Normas urbanísticas*

Las normas urbanísticas de aplicación que afectan a la presente modificación puntual, son las correspondientes a las vigentes NN. SS. de Planeamiento municipal de Robregor-

do, con las modificaciones introducidas para la ordenanza de nuevos desarrollos grado 2 (ND G-2), que a continuación se reproducen:

- Condiciones de parcela:
  - Segregación y agregaciones:  
A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
    - Frente mínimo: 20 m.
- Condiciones de posición de la edificación:
  - Retranqueos mínimos:
    - A la alineación oficial 3 metros.
    - Al resto de los linderos:  $\frac{2}{3} H$ , siendo H la altura correspondiente a la fachada que se retranquea y como mínimo 3 metros.
- Condiciones de posición de la edificación:
  - Ocupación:
    - $S < 500$ : 180 m<sup>2</sup>.
    - $500 < S < 750$ : 220 m<sup>2</sup>.
    - $750 < S$ : 40 por 100.
  - Edificabilidad:
    - $S < 500$ : 160 m<sup>2</sup>.
    - $500 < S < 750$ : 200 m<sup>2</sup>.
    - $750 < S$ : 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Siendo S la superficie de la parcela.



Robledo, a 30 de junio de 2021.—La alcaldesa (firmado).

(03/22.876/21)

