

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 16** *RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2010, de la Secretaría General Técnica, por la que se hace pública la Orden 765/2010, de 5 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, para la creación para la creación de una nueva categoría de uso residencial: “Vivienda unifamiliar en parcela mancomunada” (artículo 4.3.1 de las Normas Subsidiarias).*

Por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 5 de marzo de 2010, se dictó la Orden 765/2010, del siguiente tenor literal:

“Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, para la creación de una nueva categoría de uso residencial: “Vivienda unifamiliar en parcela mancomunada” (artículo 4.3.1 de las Normas Subsidiarias), procede hacer constar cuanto sigue:

- I. El expediente consta, en síntesis, de los siguientes antecedentes:
 - 1.º Con fecha 27 de abril de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de referencia, y someter el expediente a trámite de información pública por el plazo de un mes.
El trámite de información pública se cumplimentó mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 111, de 12 de mayo de 2009, y en el diario “El Mundo” de 4 de mayo de 2009. No se presentaron alegaciones.
 - 2.º El Pleno del Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, en su sesión de 4 de febrero de 2010, acordó la aprobación provisional de la Modificación Puntual señalada, recogiendo las consideraciones previstas en el informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 15 de septiembre de 2009, así como las indicadas por el requerimiento de subsanación formulado por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el 11 de enero de 2010, y su remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, conforme lo regulado en los artículos 57.e) y 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - 3.º Consta en el expediente el informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 15 de septiembre de 2009, si bien, establece algunas prescripciones para el desarrollo posterior de la presente Modificación Puntual.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto establecer una nueva categoría del uso Residencial (IV. Categoría 4.º) de “vivienda unifamiliar en parcela mancomunada”, para su aplicación en las Ordenanzas del Suelo Urbano E-1, E-2, E-3 y E-4.

La nueva categoría se presenta como IV. Categoría 4.º Vivienda unifamiliar ubicada en un espacio mancomunado como conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y bajo cubierta y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos (piscina, área recreativa, deportiva, garaje, etcétera) y que tengan régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal. Cumpliendo en todo caso la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentre la edificación permitida para la misma en condiciones de posición y volumen que se expresen en la ordenanza de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a los usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origi-

na, en la cual no se permite la ejecución de la edificación sobre rasante. La parte privativa no será inferior al 70 por 100 de la superficie de parcela mínima de la zona en cuestión.

Su aplicación se propone en las ordenanzas, con parcela mínima y uso característico, siguientes:

- E1, Ensanche 1, 200 metros cuadrados, residencial unifamiliar.
- E2, Ensanche 2, 400 metros cuadrados, residencial unifamiliar.
- E-3, Ensanche 3, 800 metros cuadrados, residencial unifamiliar.
- E-4, Ensanche 4, 200 metros cuadrados, residencial unifamiliar.

La Modificación viene motivada por la actual estructura de parcelación, la cual provoca que los suelos urbanos contengan una importante cantidad de parcelas de gran superficie que, debido a su reducido frente viario que les impide segregarse en varias parcelas, no pueden ser desarrolladas conforme a la normativa vigente. Como consecuencia de lo anterior, se configuran grandes lagunas urbanas donde solo cabe la construcción de una única vivienda unifamiliar.

III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite un informe técnico-jurídico, con fecha de 17 de febrero de 2010, informando favorablemente la misma, con las condiciones que señala el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 15 de septiembre de 2009.

Además, señala que la propuesta parece adecuada, especialmente en las ordenanzas donde el tamaño de parcela es superior, esto es, para las ordenanzas de Ensanche 2, en parcela superior a 400 metros cuadrados y para la de Ensanche 3, superior a 800 metros cuadrados, y tiene buenos precedentes en otras localidades serranas de parecidas características, en aquellas ordenanzas que configuran la edificación con tipologías edificatorias semi-adosadas o aisladas, pues se consigue, en general, una mejor composición de fachadas cuando se reducen las rampas de acceso a garajes, así como una más económica ejecución y mantenimiento de las zonas deportivas que se mancomunan.

Al tener una ocupación máxima de parcela reducida (50 por 100 para E.1 y E.4; 30 por 100 para E.2 y 15 por 100 para E.3) y una edificabilidad neta limitada (1 m²c/m²s para E.1 y E.4; 0,6 m²c/m²s para E.2 y 0,3 m²c/m²s para E.3) la modificación no supone aumento de edificabilidad ni de densidad de población.

El documento establece que el número máximo de viviendas en la parcela total mancomunada no podrá superar el número de viviendas que le hubiera correspondido en cumplimiento por la parcela mancomunada de la suma de las parcelas mínimas establecidas por la ordenanza de aplicación, cuando dice: "...Cumpliendo en todo caso la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere..."

Asimismo, regula las condiciones de la edificación y los usos en la parte mancomunada al servicio de las viviendas, al no permitir otras edificaciones que las bajo rasante.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se señala por la citada Dirección General, que se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 57 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal. Asimismo, se han cumplido los requisitos que establece el artículo 69 de dicho cuerpo legal, dado que no se altera la clasificación del suelo ni se produce disminución de zonas verdes o espacios libres.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 25 de febrero de 2010, informa favorablemente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias para la creación de una nueva categoría de uso residencial: "Vivienda unifamiliar en parcela mancomunada" (artículo 4.3.1 de las Normas Subsidiarias), con las condiciones que para su desarrollo vienen recogidas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 15 de septiembre de 2009, obrante en el expediente.

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 a la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 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.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid (Ac. 22/10), en la sesión celebrada el día 25 de febrero de 2010,

DISPONGO

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, para la creación de una nueva categoría de uso residencial: “Vivienda unifamiliar en parcela mancomunada” (artículo 4.3.1 de las Normas Subsidiarias), con las condiciones que para su desarrollo vienen recogidas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 15 de septiembre de 2009, obrante en el expediente.

Segundo

Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que 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 15 de marzo de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/12.817/10)