

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 16** *RESOLUCIÓN de 29 de diciembre de 2010, por la que se hace pública la Orden 4411/2010, de 28 de diciembre, 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 Valdemorillo para la creación del Ámbito de Actuación AA-2 "San Juan", a desarrollar mediante las Unidades de Ejecución UE-10, UE-11, UE-12 y UE-13*

Por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 28 de diciembre de 2010, se dictó la Orden 4411/2010, 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 Valdemorillo, para la creación del Ámbito de Actuación AA-2 "San Juan", a desarrollar mediante las Unidades de Ejecución UE-10, UE-11, UE-12, y UE-13, procede hacer constar cuanto sigue:

I. El expediente consta, en síntesis, de los siguientes antecedentes:

1.º Con fecha 17 de mayo de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Valdemorillo 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 132, de 4 de junio de 2010, y en el diario "ABC", de 24 de mayo de 2010.

2.º El Pleno del Ayuntamiento de Valdemorillo, en su sesión de 19 de julio de 2010, acordó desestimar las alegaciones presentadas en el período de información pública, aprobar provisionalmente la Modificación Puntual señalada 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, del Suelo de la Comunidad de Madrid, según consta en el Certificado de la Secretaría Municipal de 20 de julio de 2010.

3.º Constan en el expediente los informes favorables, con condiciones al desarrollo de la ejecución material de la presente Modificación Puntual, del Canal de Isabel II, de fecha 1 de junio de 2006; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 12 de noviembre de 2007, y de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 19 de diciembre de 2008.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto delimitar el Ámbito de Actuación AA-2 "San Juan", de 13.803 metros cuadrados de superficie, como Suelo Urbano No Consolidado, conformado por las cuatro zonas objeto de modificación (zonas 10, 11, 12 y 13). Dentro del Ámbito de Actuación se delimitan cuatro Unidades de Ejecución denominadas UE-10, UE-11, UE-12 y UE-13 coincidentes con las zonas anteriormente mencionadas.

Además, se pretende definir una nueva ordenanza denominada "Ampliación de casco", de aplicación en todo el Ámbito de Actuación AA-2, con tipología multifamiliar en manzana cerrada compacta y manzana cerrada con patios. La altura máxima de la edificación sobre rasante al alero sigue siendo de 6,50 metros en dos plantas más bajo cubierta (B + 1 + BC). Se permite el uso terciario compatible en planta baja. La edificabilidad se fija para cada Unidad de Ejecución, quedando determinada en la ficha de cada una de ellas.

Asimismo, se modifica la Ordenanza de Comercio grado 2, de forma que mantenga el uso y la edificación existentes, pero en una parcela con tamaño más adecuado.

Las nuevas determinaciones establecidas por la presente Modificación Puntual para cada una de las Unidades de Ejecución definidas en el Ámbito de Actuación AA-2 se resumen a continuación:

AA-2	UE-10	UE-11	UE-12	UE-13 (*)	TOTAL AA-2
Superficie total del suelo (m²s)	2.510	2.320	2.815	6.158	13.803
Residencial	1.551	1.666	1.789	2.376	7.382
Zona Verde	416	530	296	1.569	2.811
Viario	543	124	730	2.213	3.610
Coeficiente Edificabilidad de la UE (m ² /m ²)	1	1	1	1	1
Superficie Edificada(m ² c)	2.510	2.320	2.815	6.158	13.803
N.º de viviendas	22	20	24	54	120
Libres	15	13	16	36	80
Protegidas	7	7	8	18	40

(*) Se ha excluido la superficie de suelo ocupada por el conjunto arquitectónico formado por la antigua Fábrica de Harinas, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos como edificio de interés histórico artístico, en la categoría de "Conservación Estructural" y, por tanto, también la superficie edificable asignada por planeamiento.

La Modificación Puntual supone un incremento de edificabilidad de 1.911 m²c a 13.803 m²c; es decir, un incremento de 11.892 m²c. A su vez, se produce un incremento en el número de viviendas previsto por el planeamiento vigente de 9 viviendas a 120 viviendas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, solo en las Áreas Homogéneas en las que se alcancen los estándares de redes locales podrán producirse incrementos de edificabilidad. Por este motivo, se ha delimitado un Área Homogénea discontinua constituida por una serie de suelo que tiene en común el uso y el aprovechamiento, siendo el uso global el residencial y el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea, redondeando decimales, es de 1 m² /m².

Además, la modificación puntual propone lo siguiente:

- a) Crear una Ordenanza con alguna modificación respecto a la existente, "Periferia de casco aislada". La nueva Ordenanza se denomina "Ampliación de casco", resulta de aplicación a todo el Ámbito de Actuación, y tiene las siguientes determinaciones:
 1. Se reduce la superficie mínima de parcela de 750 m² a 250 m².
 2. Se aumenta el frente mínimo de 4 metros a 7 metros.
 3. Se fija la edificabilidad para cada Unidad de Ejecución, que queda determinada en la ficha correspondiente.
 4. No se modifica la altura máxima de la edificación sobre rasante al alero, que sigue siendo de 6,50 metros en dos plantas más bajo cubierta.
 5. Se admite la tipología de manzana cerrada compacta, además de la manzana cerrada con patios.
 6. Se permite el uso terciario como compatible en plantas bajas.
- b) Modificar la Ordenanza de Comercio en grado 2, de forma que se mantenga el uso y la edificación existentes, pero en una parcela con un tamaño más adecuado, para lo cual:
 1. Se delimita, en planos, una nueva parcela que sigue siendo indivisible.
 2. Se mantienen las condiciones de edificabilidad.
 3. Se suprime la obligación de retranqueos a linderos laterales, creando suelo público de acceso.
- c) El Ámbito de Actuación asume la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento mediante el pago al Ayuntamiento de Valdemorillo de su equivalente económico resultante de la monetización de dicho aprovechamiento, que tal y como establece el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedará incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ámbito de Actuación cumple el estándar de 30 m²/100 m²c de redes locales, previsto en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, superando la cuantía hasta alcanzar el estándar

de 46 m²/100 m²c, 6.421 m² de suelo de los cuales 2.811 m² están destinados a zonas verdes y espacios libres (20 m²/100 m²c), en la siguiente cuantía:

Superficie AA-2	Edificabilidad AA-2	Coefficiente de edificabilidad AA-2	Redes locales Ley 9/2001 4.140,90 m ² s (30m ² /100 m ² c)	Redes Locales AA-2 6.421,00 m ² (46m/100m ² c)
13.803 m ² s	13.803 m ² c	1 m ² /m ²	4.140,90 m ² s (mín 2.070,45 m ² s Z.V.)	2.811,00 m ² Zonas Verdes 3.610,00 m ² Servicios Urbanos

III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite el informe técnico-jurídico, de 9 de septiembre de 2010, y el Anexo al informe, de 14 de diciembre de 2010, señalando lo siguiente:

La Modificación Puntual justifica en su contenido documental que el Área Homogénea establecida se ha delimitado cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La superficie de redes locales existentes en el Área Homogénea cumple el estándar de 30 m²/100 m²c de redes locales exigidas en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, localizándose en la misma un estándar de 32 m² de suelo por cada 100 m² edificables, por lo que resulta posible incrementar la edificabilidad en las condiciones establecidas en el artículo 42.6 de la Ley 9/2001.

Según se justifica en la Memoria del documento técnico el incremento de edificabilidad de 1.911 m²c a 13.803 m²c (+ 11.892 m²c), tal y como establece el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, contempla las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, y da cumplimiento a lo establecido en el artículo 36.6 de la misma Ley, previendo redes locales en proporción al incremento de la edificabilidad. En este caso, el estándar de redes locales alcanzado por el Área Homogénea es de 33 m² de suelo por cada 100 m² edificables, incrementándose el ratio de redes públicas.

Dando cumplimiento al artículo 39.4.a) de la Ley 9/2001, el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m² del Ámbito de Actuación es igual al coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m² del Área Homogénea en la que se encuentra.

La nueva Ordenanza “Ampliación de casco”, así como las modificaciones introducidas en la Ordenanza de “Comercio en grado 2”, regulan adecuadamente todos los parámetros más significativos que posibilitan llevar a cabo el desarrollo de las mismas.

La Ficha de Desarrollo de la Unidad de Ejecución AA-2 delimitada establece, además de la superficie, objetivos, edificabilidad bruta, ordenanza de aplicación, redes locales, cesiones, etcétera, condiciones específicas de ordenación, que se debe tener en cuenta por el promotor en el desarrollo de la misma.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 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 16 de diciembre de 2010, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el 14 de diciembre de 2010, informó favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemorillo, para la creación del Ámbito de Actuación AA-2 “San Juan”, a desarrollar mediante las Unidades de Ejecución UE-10, UE-11, UE-12, y UE-13, con las condiciones establecidas en los informes del Canal de Isabel II, de fecha 1 de junio de 2006; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 12 de noviembre de 2007, y de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de 19 de diciembre de 2008, obrantes en el expediente.

La estética de las edificaciones, reflejada en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Valdemorillo, con fecha 14 de diciembre de 2010, se considera adecuada a las condiciones del entorno como remate del casco urbano. Por lo que la ejecución de esas edificaciones deberá ajustarse a dicho modelo.

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 de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en la sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2010,

DISPONGO

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemorillo, para la creación del Ámbito de Actuación AA-2 "San Juan", a desarrollar mediante las Unidades de Ejecución UE-10, UE-11, UE-12, y UE-13, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo, de 16 de diciembre de 2010, 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.

Madrid, a 29 diciembre de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/495/11)