

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 17** *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.*

Por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 9 de febrero de 2011, se dictó la Orden 241/2011, del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, relativo a 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, procede hacer constar cuanto sigue:

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

1.º El Pleno del Ayuntamiento de La Serna del Monte, en su sesión de 4 de mayo de 2010, aprobó inicialmente la Modificación Puntual No Sustancial de referencia.

El expediente fue sometido al trámite de información pública por un período de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 25 de mayo de 2010. No se presentaron alegaciones en contra, según acredita el certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de La Serna del Monte de 9 de noviembre de 2010.

2.º El Pleno del Ayuntamiento de La Serna del Monte, en su sesión de 5 de noviembre de 2010, acordó la aprobación provisional de la Modificación Puntual No Sustancial señalada, y su remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, conforme lo regulado en el artículo 2 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las Modificaciones Puntuales No Sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

3.º Con fecha de 14 de enero de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de La Serna del Monte, una vez completado y subsanado el expediente, acuerda una nueva aprobación provisional.

4.º Constan en el expediente los informes sectoriales de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de 29 de junio de 2010; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 13 de septiembre de 2010; de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 23 de septiembre de 2010; del Canal de Isabel II, de 6 de octubre de 2010, y de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 15 de octubre de 2010, favorables, si bien, algunos establecen condiciones.

II. La presente Modificación Puntual No Sustancial tiene por objeto el cambio de clasificación del suelo, de “Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agropecuaria” a “Suelo Urbano”, de una parcela de titularidad municipal, la parcela 146 del polígono 2 del Catastro de Rústica de La Serna del Monte, y su calificación como uso residencial, para la construcción de viviendas unifamiliares de protección pública en régimen de alquiler con opción a compra. Se crea, dentro de la Ordenanza de Nuevos Desarrollos de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Serna del Monte, el Grado 3 que regula dicho uso. Dicha parcela es colindante con el suelo urbano.

Según la memoria del documento presentado por el Ayuntamiento de La Serna del Monte, esta propuesta de Modificación Puntual se justifica, en primer lugar, por la caren-

cia actual de viviendas de protección pública. En segundo lugar, la parcela elegida se justifica por la escasez de suelo urbano de propiedad municipal sin edificar y por su situación, colindando con el núcleo urbano, dando frente a la calle Fuentehonda, que se encuentra pavimentada y cuenta con los servicios necesarios (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público), por lo que no se precisa “realizar obras ordinarias de carácter accesorio para completar la urbanización y adquirir la condición de solar”.

Según el apartado 2.1 del documento de la presente Modificación Puntual la Ordenanza de Nuevos Desarrollos Grado 3 es la siguiente:

- Uso principal: Vivienda unifamiliar protegida aislada, agrupada o pareada.
- Parcela mínima exclusiva para dicho uso: 150 metros cuadrados.
- Régimen general: Una vivienda por parcela.
- Edificabilidad: 0,80 metros cuadrados/metros cuadrados.
- Retranqueos:
 - A viario: No se establece.
 - Fondo: 3 metros.
 - Linderos laterales: 2 metros.
- 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 impasibilidad 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 resultante 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 metros cuadrados.
- 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).

Se modifican los documentos de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Serna del Monte:

De los planos:

- Plano número 1, de “Clasificación del término y protecciones del Suelo No Urbanizable”.
- Plano número 2, de “Calificación y Gestión del Suelo Urbano”.

De las Normas Urbanísticas:

- Artículo 11.5, Ordenanza de Nuevos Desarrollos.

III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en su informe técnico-jurídico, de fecha 26 de enero de 2011, señala lo siguiente:

Según el apartado e) del artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, “los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda protegida con tipología unifamiliar que cuente con zonas verdes privadas al menos de la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada”.

Según el documento de la Modificación Puntual presentado se contará con una superficie de zonas verdes privadas de al menos 167 metros cuadrados, por lo que no será de aplicación la cesión de redes establecida.

Se preverá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, según se establece en el artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No es necesario la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento al Ayuntamiento de La Serna del Monte, dado que el suelo es de titularidad municipal.

Por lo tanto, la presente Modificación Puntual se adecua a la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, cumple con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las Modificaciones Puntuales No Sustanciales de Planeamiento Urbanístico, toda vez que se trata de una modificación de escasa entidad y alcance reducido o local en la que la superficie afectada no excede de 10.000 metros cuadrados, ni del 3 por 100 del suelo urbano del municipio, al ser un municipio con una población inferior a 3.000 habitantes, acreditándose, igualmente, la ausencia de incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad y las infraestructuras.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 2 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, en relación con el artículo 57.9 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial concluye señalando que habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 31 de enero de 2011, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, el 26 de enero de 2011, informó favorablemente la aprobación definitiva de 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, con las condiciones recogidas en los informes emitidos por la Dirección General del Medio Ambiente, de fecha 13 de septiembre de 2010; por la Dirección General del Patrimonio Histórico, de fecha 23 de septiembre de 2010; por el Canal de Isabel II, de fecha 6 de octubre de 2010, y por la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 15 de octubre de 2010, obrantes 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 de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en la sesión celebrada el día 31 de enero de 2011,

DISPONGO

Primero

Aprobar 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, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 31 de enero de 2011, 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 15 de febrero de 2011.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/6.282/11)