

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**57****LA CABRERA**

## URBANISMO

Aprobada definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Orden 1854/2011, de 20 de mayo, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Cabrera (Madrid), consistente en la apertura de un nuevo viario entre las calles de Méjico y Fray Pedro de Villacreces, con acceso por la calle de Los Luceros, número 5, en el suelo urbano del municipio, y conforme a lo preceptuado en artículo 661.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a publicar el contenido de la citada modificación.

#### 1. Memoria justificativa

En la presente propuesta, por parte de la propiedad de don José Delgado Vicente, con documento nacional de identidad número 1366310-H, y domicilio en calle José Celestino Mutis, número 34, 28028 Madrid, con la aprobación del Ayuntamiento de La Cabrera se pretende la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la parcela de su propiedad, sita en la calle Luceros, número 5, del municipio, dentro de la delimitación del suelo urbano, perteneciente a la zona de ordenanza 05: Unifamiliar extensiva I.

1. Modificación de la Normativa para apertura y trazado de nuevo viario local, según condiciones y características de sección tipo establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, según artículo 6.2.7 en fichas adjuntas.

Dicha zona por su ubicación constituye un enclave privilegiado dentro de la trama urbana del municipio, se encuentra en la zona más alta, al Norte, con importantes vistas tanto a la sierra como al núcleo de población, formando de un entramado urbano plenamente consolidado.

En la actualidad, dicha zona aparece en los Planos de Calificación y Gestión del Suelo Urbano como suelo urbano de actuación directa remitido a la ordenanza 05: Unifamiliar extensiva I, cuyas condiciones de uso, parcela y aprovechamiento son las siguientes:

#### Normas particulares de zona 05: Unifamiliar extensiva I

Tipología característica: edificación exenta.

Uso característico: residencial.

Alineaciones oficiales: suelo urbano. Marcadas en los Planos de Ordenación.

Condiciones de parcela:

— Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

— Frente mínimo: 13 m.

— Fondo mínimo: no se fija.

Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima: 30 por 100.

— Edificabilidad neta: 0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Altura máxima: dos plantas (Pb + 1)/6.5 m.

Posición de la edificación-retranqueos:

— Alineación exterior: > 3 m.

— Fondo máximo: no se fija.

— Linderos laterales: > 3 m.

— Lindero posterior: > 5 m.

— Otros edificios: con ventanas 2/3h, sin ventanas 1/2h.

Condiciones de uso: el uso principal es el residencial, categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, permitiéndose como usos complementarios:

- Uso terciario: comercial (categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), oficinas y hospedaje.
- Uso de aparcamiento.
- Uso dotacional (categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>).
- Uso de servicios urbanos e infraestructuras.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.

Condiciones estéticas y constructivas: la composición, materiales color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- Se adjuntan fichas de la Normativa correspondiente.
- La Modificación Puntual de la Normativa, en este caso consiste en el trazado y apertura de un nuevo viario, de tipo secundario, que serviría de conexión entre las calles actuales Fray Pedro de Villacreces y Méjico, ambas en sentido perpendicular a la del nuevo trazado.

Dadas las características especiales de la parcela, de referencia catastral número 8447228VL4284N0001JT, con una superficie, según datos catastrales de 4.711 metros cuadrados, en el nuevo avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Cabrera, en redacción, se planteaba la apertura por parte del equipo redactor de este nuevo viario, uniéndose así las dos vías existentes, calles Fray Pedro de Villacreces y Méjico, discurriendo íntegramente por la parcela de referencia.

Se aporta documentación complementaria al expediente con el trazado propuesto.

En este caso, con la presente Modificación Puntual de las Normas se traza un viario, según características y sección tipo, establecida en el artículo 6.2.7 de la Normativa, con un ancho de siete metros que permita calzada central y dos aceras laterales.

#### 4. *Anexos a la memoria*

4.1. Cuantificación y comparación de superficies edificables. Número de viviendas previstas.

La parcela, de referencia catastral número 8447228VL4284N0001JT, tiene una superficie, según datos catastrales de 4.711 metros cuadrados (se adjunta ficha catastral), con la apertura del nuevo viario, y teniendo en cuenta las condiciones de segregación de parcelas en la zona de ordenanza:

##### Zona 05: Unifamiliar extensiva I

Condiciones de parcela:

- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 13 m.
- Fondo mínimo: no se fija.

Se obtendrían siete parcelas, si bien la número siete no se ve afectada por la apertura de dicho viario ya que cuenta con acceso y frente de fachada por la calle Luceros, número 5.

Teniendo en cuenta las condiciones de aprovechamiento específicas de la zona de ordenanza,

Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: 30 por 100.
- Edificabilidad neta: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: dos plantas (Pb + 1)/6,5 m.

Las superficies edificables serían las siguientes:

- Parcela matriz número 84.472.28.
- Superficie: 4.711 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad (0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1.554,63 m<sup>2</sup>.

Número parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
1	790	260,70
2	790	260,70
3	500	165,00
4	500	165,00
5	500	165,00
6	500	165,00
7	500	165,00
Total	4.080	1.346,40

La superficie edificable total de la parcela matriz es 1.554,63 metros cuadrados, que es mayor que la suma de las superficies edificables de las parcelas previstas, 1.346,40 metros cuadrados.

#### 4.2. Ámbito de ordenación singular en suelo urbano consolidado.

Según condiciones definidas en el capítulo III: Planeamiento urbanístico general.

Sección I. Planes Generales. Artículo 42. Contenido sustantivo.

6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley.

Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

e) La totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. No obstante, se admitirá que el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano:

2. Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

En este caso, se trata de suelo urbano consolidado, concretado en un solar individual, en el que se propone una ordenación pormenorizada:

Ámbito: la superficie total de suelo del ámbito es 4.711 m<sup>2</sup>.

- Superficie de suelo de uso residencial: 4.080 m<sup>2</sup>.
- Superficie de viario público: 631 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable: 4.080 m<sup>2</sup>.

Ordenanza de aplicación: Normas Particulares de zona 05: Unifamiliar extensiva I

Tipología característica: edificación exenta.

Uso característico: residencial.

Alineaciones oficiales: Suelo urbano. Marcadas en los Planos de Ordenación.

Condiciones de parcela:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 13 m.
- Fondo mínimo: no se fija.

Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: 30 por 100.
- Edificabilidad neta: 0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: dos plantas (Pb + 1)/6,5 m.

Posición de la edificación-retranqueos:

- Alineación exterior: > 3 m.
- Fondo máximo: no se fija.

- Linderos laterales > 3 m.
- Lindero posterior > 5 m.
- Otros edificios: con ventanas 2/3h, sin ventanas 1/2h.

Condiciones de uso: el uso principal es el residencial, categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> permitiéndose como usos complementarios:

- Uso terciario: comercial (categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), oficinas y hospedaje.
- Uso de aparcamiento.
- Uso dotacional (categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>).
- Uso de servicios urbanos e infraestructuras.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.

Condiciones estéticas y constructivas: la composición, materiales color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- Se adjuntan fichas de la Normativa correspondiente.

#### 4.2.1. Obtención y urbanización del suelo destinado a viario público.

La obtención del suelo destinado a viario público se materializará conforme al artículo 19, "Régimen del suelo urbano consolidado", de la Ley 9/2001.

1. En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aun resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.
2. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.
3. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial, asimismo, pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
  - b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
  - c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

En La Cabrera, a 9 de agosto de 2011.—El alcalde en funciones, Fernando Blasco Barragán.

(02/7.442/11)