

La presente modificación puntual se realiza por lo siguientes motivos:

1. Al tratarse de un planeamiento antiguo, no se produjo cesión de aprovechamiento lucrativo, al ayuntamiento, por su participación en las plusvalías de la iniciativa urbanística.
2. Aunque la actuación, está amparada por las normas subsidiarias, dado que a fecha, de redacción las normas subsidiarias, los redactores, no estaba en vigor la LSCM, le asignaron, clasificación de unidad de actuación. Al tratarse de un planeamiento no adaptado a la LSCM, de acuerdo con la disposición transitoria primera, A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para **el suelo urbano no consolidado**.
3. Aunque las normas subsidiarias, fijaban como instrumentos de desarrollo, el proyecto de reparcelación y el de urbanización, y aunque en la práctica, así se ha realizado, no existe constancia documental de los citados instrumentos de desarrollo ni su tramitación, por lo cual incumpliría, el precepto que marca el artículo 14 de la LSCM, para su consideración como suelo urbano, consolidado, al haberse urbanizado sin cumplir los requisitos administrativos de las normas subsidiarias.
4. Existe una distribución no homogénea de la edificabilidad en las parcelas, ya ejecutadas, que no sería de aplicación en términos de edificabilidad y aprovechamiento, en las parcelas no construidas.
5. De acuerdo a los puntos, 4 y 5, no se pueden conceder licencias de construcción, en las parcelas no ejecutadas, por el incumplimiento de los requisitos antes citados, mientras que las construcciones existentes, pueden incurrir en parte en situaciones fuera de ejecución parcial.

Para ello se ha articulado de la siguiente manera:

- Se han respetado las instrucciones recogidas en el documento de la Comunidad de Madrid, denominado:

“RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID”.

En cuanto a la memoria se ha dividido en diferentes partes para facilitar su comprensión:

Los 3 primeros puntos, relativos a la introducción, antecedentes y normativa en vigor, no parecen necesitar de explicación para su comprensión, parece lógico establecer una delimitación del área homogénea, que además es una competencia municipal según la LSCM.

En cuanto al punto 5, de la situación actual, se recoge lo que se ha ejecutado realmente y su ajuste la normativa en vigor, la LSCM, haciendo la salvedad de computar aparte de acuerdo al artículo 36.6 e) del LSCM, las zonas interiores de parcelas dedicadas a zonas verdes, y se establecen las conclusiones, al respecto.

En cuanto al punto 6, se establece la propuesta de actuación, en la cual, se realiza una propuesta sobre las parcelas sin ejecutar, así como se procede a establecer una regularización sobre las ya ejecutadas. Esto es una diferencia bastante sustancial con el PGOU de 2015, anulado, que en absoluto regularizaba dichas edificaciones sino que les aplicaba una ordenanza que las dejaba fuera de ordenación por incumplimiento de parcela mínima y edificabilidad máxima, entre otras características.

En cuanto al punto 7, se justifica el contenido sustantivo de la modificación puntual, que fundamentalmente pivota sobre el cumplimiento de las cesiones obligatorias de acuerdo a la LSCM, considerando que en aplicación de la disposición transitoria primera, el suelo urbano consolidado y no consolidado no está obligado a realizar cesiones de sistemas generales, solo de redes locales, asimismo también se justifica el tipo de actuación a realizar según los parámetros recogidos en el RD TRLSRU 2015.

Dado que se puede mediante un instrumento de planeamiento general realizar todas aquellas determinaciones pormenorizadas que se consideren necesarias, también se justifican en este punto.

Debido a que es preceptivo según las condiciones que la LSCM, le aplica a las modificaciones puntuales de planeamiento General, un texto refundido con las citadas modificaciones, se presentan las citadas modificaciones y también se presenta un pequeño estudio de las necesidades de saneamiento.

El punto 8 refleja la normativa urbanística de aplicación de la citada modificación puntual.

Para todo ello, se utilizan precios de mercado, mediante el estudio de mercado correspondiente, así como los costes de referencia de la Comunidad de Madrid.

En el punto 10, se realiza un estudio de la incidencia ambiental de la propuesta, así como la de la alternativa contemplada de acuerdo a la normativa actualmente en vigor.

En el punto 11, a imagen y semejanza de lo relativo a un PGOU, se procede a comprobar la viabilidad tanto para el ayuntamiento como para la iniciativa privada de la propuesta.

El punto 12 considero que no necesita explicación.

El punto 13, el de los planos recoge aquellos que en función de las recomendaciones técnicas antes mencionadas son preceptivos, en cuanto a información y ordenación, y asimismo se procede a establecer las cédulas urbanísticas de las parcelas a ejecutar, con la doble finalidad de realizar una reparcelación forzosa, y comprobar que la propuesta es viable y edificable en las parcelas por ejecutar.

Pedrezuela, a 15 de febrero de 2020.

Fdo. D. Valentín Berrojo Tabarés.