

La presente modificación puntual se realiza por lo siguientes motivos:

1. El planeamiento en vigor, considera este sector como suelo urbanizable de uso industrial.
2. Al tratarse de un planeamiento no adaptado a la LSCM, de acuerdo con la disposición transitoria primera, Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.
3. Se han concedido licencias de obra mayor, y primera ocupación por parte del ayuntamiento de Pedrezuela, salvo el intervalo de aplicación del P.G.O.U., en este tipo de suelo, a pesar que según las normas, y desde la aprobación de las mismas, tenía consideración de suelo apto para urbanizar, o urbanizable sectorizado, según la LSCM.
4. Se ha paralizado la concesión de licencias de obra mayor, por parte del ayuntamiento, en tanto en cuanto, no se solucione la clasificación del suelo.
5. 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.
6. Posibilidad de denuncias por parte de los propietarios, cuyas viviendas con licencia de primera ocupación, expedida por el ayuntamiento, queden en situación de fuera de ordenación total, por motivo de no haber cambio en clasificación del suelo.
7. Posibilidad de que el colegio Santa Ana, y la escuela infantil, queden fuera de ordenación total, por motivo de no haber cambio en clasificación del suelo.
8. Imposibilidad de concesión de licencias municipales para ampliación de Colegio Santa Ana y escuela infantil, por no ser el suelo, en su actual clasificación, compatible con el uso desarrollado.
9. No se cumplen los criterios recogidos en el artículo 36.6.6 b, en cuanto a cesiones de sistemas de redes locales de zonas verdes.
10. Imposibilidad de concesión de licencias de obra mayor, en las parcelas no construidas.

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, mientras que dado que existe una diferencia apreciable de superficie entre la que aparecía en normas y la definitiva 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.

Asimismo ya sugerencia de la consejería de Medio Ambiente se presenta y cuantifica económicamente y a efectos medioambientales, al alternativa a la propuesta, consistente en la demolición de las 78 viviendas y los centros educativos así como todas las infraestructuras construidas hasta la fecha, con el objeto de poder ponderar el impacto de la misma, utilizando para ello, el RD 7/2015 y el reglamento de valoraciones de 2011, por un aparte y por otra, el proyecto de demolición de un conocido programa de cálculo de estructuras.

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.