

## Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

**1992** *RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2009, por la que se hace pública la Orden 1809/2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente el Saz de Jarama, en el ámbito de la Unidad de Actuación número 6 (Ac. 71/2009).*

Por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 26 de mayo de 2009 se dictó la Orden 1809/2009 del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente el Saz de Jarama, en el ámbito de la Unidad de Actuación número 6, procede hacer constar cuanto sigue:

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

1. Con fecha 31 de julio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de referencia y someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes.

El trámite de información pública fue cumplimentado mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 191, de 12 de agosto de 2008, y en el periódico "Cinco Días", de 11 de agosto de 2008. No se presentaron alegaciones.

2. El Pleno del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, en su sesión de 29 de enero de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente la Modificación Puntual y remitir el expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente.

El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama emite con fecha 20 de abril de 2009 un informe complementario al emitido por el mismo el 9 de marzo de 2009, referido a las correcciones efectuadas en el documento de la Modificación Puntual de referencia.

3. En la sesión de 21 de abril de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama acordó tener por realizada, en el documento técnico de la Modificación Puntual señalada, la subsanación requerida por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial y aprobar su incorporación al expediente de aprobación provisional, toda vez que se trata de modificaciones no sustanciales, y remitirlo 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, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Constan en el expediente los informes favorables de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 23 de enero de 2009, de la Dirección General de Patrimonio Histórico de 3 de noviembre de 2008, de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de 12 de enero de 2009, de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 24 de febrero de 2008 y del Canal de Isabel II de 2 de febrero de 2009.

II. El ámbito de la Modificación Puntual está situado al Norte del suelo urbano de Fuente el Saz de Jarama. Linda: al Norte, con parcelas de uso residencial unifamiliar; al Sur, con la rotonda de conexión de las carreteras M-111, M-103 y M-117; al Este, con la carretera M-117, y al oeste, con una parcela destinada a estación de servicio y con la carretera M-103.

La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el año 2000 expropió los terrenos necesarios para la construcción de la rotonda de intersección de la carretera M-111 con las M-103 y M-117, afectando a los suelos situados en el Sur de la Unidad de Actuación número 6.

Como consecuencia de la citada expropiación la superficie del ámbito quedó reducida considerablemente, además de afectada por la zona de dominio público de carreteras, quedando un ámbito poco adecuado para la aplicación de la ordenanza residencial prevista en las Normas Subsidiarias.

Por consiguiente, se propone la presente Modificación Puntual para adecuar los suelos resultantes de la expropiación descrita a un

nuevo uso, de equipamientos y servicios terciarios, con un nuevo grado de ordenanza terciario-comercial, y modificar su ordenación interior con el objeto de favorecer el desarrollo del mismo, adecuándose a la situación actual en cuanto a los accesos, afecciones de ruidos y tráfico.

Los parámetros urbanísticos resultantes en UA-6 después de la expropiación son los siguientes: Superficie neta, 10.361,65 m<sup>2</sup>; ordenanza, E-5; Número de viviendas, 12, y aprovechamiento, 2.072,33 m<sup>2</sup>c.

El aprovechamiento de 2.072,33 m<sup>2</sup>c supone un coeficiente de edificabilidad para el ámbito modificado de la UA-6 de 0,200 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, idéntico al asignado antes de la expropiación.

Por otra parte, se amplía la UA-6 para incluir otros dos ámbitos situados en suelo urbano consolidado dentro del planeamiento vigente, que pasarán a urbano no consolidado dentro de la nueva delimitación de la UA-6, que se amplía por el límite Norte, creándose un borde continuo regular que permite el acceso desde la carretera de Valdetorres.

Parcela C - Uso residencial	Parcela D - Junto a la gasolinera
Superficie neta: 3.106,75 m <sup>2</sup>	Superficie neta: 532,37 m <sup>2</sup>
Ordenanza E-7: (0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ordenanza EQ: (0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Aprovechamiento: 621,35 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento: 159,68 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, con la incorporación de las nuevas parcelas C y D al ámbito modificado de la UA-6, esta tiene los siguientes nuevos parámetros:

- La superficie total con los ámbitos de la Unidad de Actuación número 6 reducida (la UA-6 después de la expropiación, 10.361,65 m<sup>2</sup>), más la parcela C (3.106,75 m<sup>2</sup>), más la parcela D (532,37 m<sup>2</sup>) suma la cantidad de 14.000,67 m<sup>2</sup>.
- El aprovechamiento será la suma 2.072,33 m<sup>2</sup>, más 621,35 m<sup>2</sup>, más 159,68 m<sup>2</sup>, dando un resultado de 2.853,36 m<sup>2</sup> de uso residencial. Debido al cambio a un uso terciario comercial, es necesario la homogenización de dichos usos. De esta manera, para el uso terciario comercial se establece un coeficiente de ponderación de uso de 0,733, tomando como valor de referencia el valor de repercusión de la vivienda libre unifamiliar, y, por otra parte, el valor de repercusión del comercial exento, obteniéndose los coeficiente de ponderación = 1 y coeficiente de ponderación = 0,733, respectivamente. De tal forma, para un aprovechamiento de uso residencial no ponderado se obtiene una edificabilidad máxima de 3.889,52 m<sup>2</sup>c de uso terciario comercial.

Cesión de aprovechamiento: La cesión al Ayuntamiento es de 285,33 m<sup>2</sup>c, correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento tipo.

Zonas de ordenanzas: La Modificación Puntual introduce un nuevo grado de ordenanza que viabiliza el desarrollo de este ámbito, introduciendo el grado 2 en la ordenanza de equipamiento y servicios terciarios existente en las vigentes Normas Subsidiarias.

Ordenanza de equipamiento y servicios del planeamiento vigente: Edificabilidad, 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 30 por 100 de ocupación, dos plantas, 7,5 metros de altura, que se puede rebasar con elementos representativos propios de la singularidad de este tipo de edificios.

Ordenanza de equipamiento y servicios, grado 2, ETC-2 de la Modificación Puntual: Edificabilidad, la resultante de la modificación actual; 45 por 100 de ocupación, dos plantas, 8,5 metros de altura, que se puede rebasar con elementos representativos propios de la singularidad de este tipo de edificios; se incrementan las distancias de retranqueos. Se permiten dos plantas bajo rasante.

El incremento de la ocupación, retranqueos y de la altura en la propuesta, así como la incorporación de dos plantas sótanos, puede quedar justificado por las características de la actuación. La localización de la actuación, al Norte del actual casco urbano, frente a una importante rotonda, contribuye a potenciar dicho emplazamiento con el nuevo uso.

Accesos: En cuanto a los accesos se plantea una única entrada al nuevo ámbito desde la vía de servicio de la carretera M-103 (carretera de Valdetorres), pasada la gasolinera, y una salida por la M-117, por un nuevo carril que llegaría a la rotonda de confluencia de las ca-