

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**66****LA HIRUELA**

## URBANISMO

Por Orden 2555/2020, de 24 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, por la que se aprueba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Hiruela, relativa a la “Actualización de planos de ordenación en base a cartografía real”, publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 262 de 27 de octubre de 2020, páginas 101 y ss., se dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Hiruela, relativa a la Actualización de planos de Ordenación en base a cartografía real.

Segundo.—Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto íntegro que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de La Hiruela.

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA HIRUELA-ACTUALIZACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN EN BASE A CARTOGRAFÍA REAL**

##### 1. *Presentación*

El presente documento propone una modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de La Hiruela, planeamiento municipal actualmente en vigor en este municipio.

La Modificación pretende actualizar el instrumento de planeamiento vigente, trasladando a una cartografía actualizada las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento vigente, a fin de obtener un documento que realmente sea operativo y funcional.

##### 2. *Memoria*

###### 2.1. Antecedentes de Planeamiento Municipal.

Las Normas Subsidiarias de La Hiruela que fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 4 de diciembre de 1.991, y publicadas en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 16 de enero de 1.992.

Posteriormente fue aprobada la Modificación Puntual para la Ordenación de la zona Oeste y dotación de Equipamientos, con fecha de 14 de octubre 2003, y publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 30 de octubre 2003. (En adelante MP 2003).

Esta Modificación Puntual altera los planos de ordenación de las NNSS, en particular:

- Clasificación propuesta.
- Calificación propuesta.
- Regulación de alturas de la edificación.

Que pasan a ser vigentes desde su aprobación, sustituyendo a sus homónimos incluidos en las NNSS.

Asimismo, por Orden 2954/2018, de 20 de diciembre, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 3, de 4 de enero de 2019, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, dispuso aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Hiruela, relativa a las ordenanzas edificatorias.

Como resultado de todo lo anterior, en lo que se refiere a la documentación gráfica, los planos vigentes son:

- Síntesis del diagnóstico urbanístico (NNSS 92).
- Ordenación del Núcleo Urbano (NNSS 92).
- Clasificación Propuesta (MP2003).
- Calificación Propuesta (MP2003).
- Regulación de Alturas de la edificación (MP2003).
- Protección del Patrimonio (NNSS 92).
- Abastecimiento (NNSS 92).
- Saneamiento (NNSS 92).
- Catálogo de Bienes Protegidos (NNSS 92).
- Inventario de Instalaciones en SNU (NNSS 92).
- Atenuación de impactos negativos (NNSS 92).

Habiendo variado las previsiones contenidas tanto en las Normas Subsidiarias (NNSS) como en su posterior modificación, aprobada en 2003, con respecto a las actuales necesidades del Municipio, considerando el dilatado tiempo transcurrido desde que se aprobaron, el actual Equipo de Gobierno Municipal considera necesario proceder a la actualización de las mismas en determinados y concretos elementos que tan solo suponen adaptaciones aisladas en la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, que se consideran pueden abordarse y resolverse por la vía de modificación puntual del planeamiento vigente, tal y como se justificará en el presente documento.

#### 2.2. Marco legal.

La presente Modificación de Planeamiento se somete al marco legal constituido por:

- a) Marco Estatal Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana.
- b) Marco Autonómico.  
Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. (Artículos vigentes) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y todas sus modificaciones legales vigentes.
- c) Marco Municipal Normas Subsidiarias de La Hiruela, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 4 de diciembre de 1991, y publicadas en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 16 de enero de 2002, así como sus modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha.
- d) En materia de protección ambiental Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y, como norma autonómica, lo que queda aún vigente de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

#### 2.3. Ámbito de actuación.

La presente Modificación puntual propone la actualización de los planos de ordenación del Suelo Urbano del municipio recogiendo la realidad existente. Por lo tanto su ámbito de actuación se circunscribe al Suelo Clasificado como Urbano según las Normas Subsidiarias y su posterior modificación.

El casco urbano del municipio de La Hiruela se asienta sobre una ladera en dirección Sur Este, entre el río Jarama, al Norte, el Arroyo de la Fuentecilla, al Este y el Arroyo de la Umbría, al Oeste.

La estructura urbana del municipio se apoya en dos vías sensiblemente rectilíneas que, a partir de su bifurcación a la entrada del pueblo situada al sur del casco urbano, descenden paralelamente hasta encontrarse en los espacios públicos que rodean la iglesia, situada en el extremo norte del asentamiento.

En esta plaza es donde se encuentran también los principales equipamientos públicos.

Entre estas dos vías principales se ha ido acondicionado la ladera existente con diferentes espacios de uso público, dando acceso a las edificaciones ahí situadas, y a la vez conectando mediante escaleras y rampas esas dos arterias principales.

El resto del viario no llega a configurar calles, sino más bien ensanchamientos o entranques que dan servicio a las construcciones.

#### 2.4. Información urbanística del ámbito.

El ámbito de la presente modificación se limita única y exclusivamente al suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias y su posterior modificación. Las Normas Sub-

sidiarias de La Hiruela definen dos Ordenanzas con aprovechamiento dentro del casco urbano municipal:

Por un lado, la ordenanza de conservación de la edificación tradicional, que pretende el mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales corrigiéndolas en función del logro de un mayor saneamiento de las mismas, proponiendo, básicamente, la rehabilitación de las edificaciones existentes así calificadas con la finalidad de poner en valor el patrimonio arquitectónico del municipio.

Por otro lado, la ordenanza de nueva edificación, que se da fundamentalmente en suelos vacantes, inmersos en la trama tradicional y en los bordes, con objeto de proporcionar al máximo el carácter urbano de estas áreas y completar el núcleo de La Hiruela con la finalidad de que armonicen las nuevas edificaciones con las características morfológicas y tipológicas del medio físico en que se asienta.

El núcleo original de la Hiruela se amplió hace aproximadamente un lustro al desarrollarse la modificación de las NNSS aprobada en el año 2003, que proponía la ampliación del casco urbano hacia el Oeste para dotar al municipio de 14 viviendas de promoción pública.

Los dos planos del municipio actualmente en vigor de las NNSS referidos al Suelo Urbano, “Calificación propuesta” y “Regulación de alturas de la edificación”, son fruto de esa Modificación de Normas del año 2003.

#### 2.5. Fundamento de la modificación.

En los planos en vigor de las Normas Subsidiarias, “Calificación propuesta” y “Regulación de alturas de la edificación”, se observan, según los planos de información que se adjuntan a esta modificación, pequeños desfases con respecto a la realidad. Estos desacuerdos se dan fundamentalmente en el perímetro del suelo urbano, especialmente en la zona reclasificada por la modificación, y en la posición de algunas de sus edificaciones. Aunque sean pequeñas diferencias, estas posibles contradicciones están generando en el municipio problemas de interpretación del documento de planeamiento, por lo que se requiere, con el objetivo de evitar confusiones, adaptar a una cartografía actualizada las determinaciones de ordenación vigentes, generando unos planos de las Normas Subsidiarias sustentados en una cartografía actual, garantizándose pues, con el nuevo documento la seguridad jurídica.

La adaptación a la realidad existente resulta especialmente necesaria en el ámbito de la modificación puntual llevada a cabo al oeste del casco urbano, aprobada en 2003. Esta modificación se llevó a cabo con el objeto de clasificar y calificar los suelos necesarios para el desarrollo de vivienda pública. En dicha modificación se establecen una serie de determinaciones respecto a su ordenación en relación con el territorio, como era dar continuidad a un camino existente que, sin embargo, no se ve reflejado en la documentación gráfica del documento, cuya cartografía no recoge ni respeta estas determinaciones de partida.

No obstante lo anterior, la ejecución del planeamiento se llevó a cabo respetando las premisas fijadas en el documento respecto a la memoria y de acuerdo a la realidad física, con lo que hay evidente una discordancia entre la ordenación reflejada en el planeamiento vigente y el planeamiento ejecutado.

Esta situación genera una problemática de interpretación respecto a la clasificación y calificación de los suelos que requiere ser resuelta a la mayor brevedad posible ya que afecta a la seguridad jurídica no solo de los suelos desarrollados, sino de los que, tomando como única referencia la representación gráfica del planeamiento vigente serían suelos no urbanizables pero que con una aplicación estricta de la delimitación de los planos vigentes, podría reclamarse su consideración como suelo urbano.

Así, el principal objetivo de la presente modificación es otorgar una mayor seguridad jurídica ya que, aunque pudiera ser interpretado correctamente con el documento actual aplicando los mismos criterios que utiliza el presente documento para su justificación, con esta Modificación Puntual se otorgará la unicidad de interpretación eliminando otras posibles interpretaciones y, por tanto, redundando en una mayor seguridad jurídica.

Por otro lado, y dado que se propone la adaptación del suelo urbano a una cartografía actualizada, se procederá igualmente a dicha adaptación en el resto del casco urbano delimitado, con el fin de obtener una documentación gráfica del planeamiento coherente con la realidad y la cartografía actualizada.

Cabe mencionar que dichas adaptaciones a la realidad, en ningún caso suponen alteraciones de las condiciones de la normativa vigente, ya que ni se modifican las determinaciones ni criterios que originaron la delimitación del ámbito del suelo urbano vigente, ni se reducen los espacios libres, ni por supuesto se aumenta el aprovechamiento del suelo urbano, reflejándose siempre gráficamente de manera fiel las determinaciones de las normas urba-

nísticas. En definitiva, se trata de la adaptación de las determinaciones y conceptos establecidos en el planeamiento vigente a una cartografía actualizada.

#### 2.6. Descripción de la propuesta.

Con el objetivo de clarificar los planos del documento de Normas, se sustituyen los planos correspondientes a la Calificación y Regulación de alturas de las Normas Subsidiarias de La Hiruela, que recogerán las determinaciones establecidas en la MP 2003 así como la realidad topográfica sustentada por una cartografía actualizada, así como por un levantamiento topográfico, en la que se refleja fielmente la realidad física actual.

Se pretende actualizar los planos del instrumento de planeamiento vigente, recogiendo la realidad existente a fin de obtener un documento que realmente sea operativo y funcional, ganando en seguridad jurídica.

Así pues, la presente modificación adapta las determinaciones de ordenación establecidas por el planeamiento vigente a una cartografía actualizada. En particular, la actualización de la delimitación del suelo urbano se lleva a cabo siguiendo los siguientes criterios:

- Aplicación sobre la cartografía actual de los criterios de delimitación llevados a cabo por el planeamiento vigente, y que se basan en las condiciones físicas como son:
  - Límites de parcela.
  - Edificaciones existentes.
  - Límites de caminos.
  - Otros elementos físicos definitorios.
- En aquellas zonas en las que la delimitación vigente no responde expresamente a un límite o condición física determinada, se superpone la delimitación existente sobre la cartografía actual, garantizando así la no alteración de la delimitación vigente.
- El caso de la zona oeste del casco, objeto de la modificación puntual aprobada en 2003, cuenta con un tratamiento diferenciado ya que la ordenación prevista en la planimetría del planeamiento vigente difiere sobre lo realmente ejecutado.

Así, la presente modificación adapta en primer lugar la delimitación del suelo urbano siguiendo las determinaciones del planeamiento vigentes, y en segundo lugar, adapta el resto de la ordenación a la delimitación de suelo actualizada generando planos actualizados.



