ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE BATRES EL DÍA 9 DE NOVIEMBRE DE 2010

En Batres, siendo las 9,30 horas del día 9 de noviembre de 2010, se reúne el Pleno del Ayuntamiento de Batres, a fin de celebrar sesión extraordinaria de conformidad con la convocatoria efectuada al efecto, siendo el lugar de celebración el Salón de Plenos de la Casa Consistorial.

*__MIEMBROS ASISTENTES:__

-**PRESIDENTE:** el Sr. Alcalde, D. José Mª. Henche García (Portavoz del Grupo Municipal del PP)
-**CONCEJALES PRESENTES:** Dª. Ana Jiménez Martín- Lunas, 1ª Teniente de Alcaldía (PP), Dª. Consuelo Torres Guirao, 2ª Teniente de Alcaldía (PP), D. Félix Alberto Gómez García, 3er. Teniente de Alcaldía (PP), D. Vicente García Canseco, Portavoz del Grupo Municipal de AIB), D. Andrés Sierra Olalla (AIB), D. Víctor Manuel López Rodríguez (Portavoz del Grupo Municipal de ADB) y D. Jesús Collantes Fernández (Portavoz del Grupo Municipal del PSOE)

-CONCEJALES AUSENTES: Dª. Yolanda Quesada García (ADB)

-SECRETARIO: D. Javier Chiva Ibáñez

ORDEN DEL DÍA

1º. APROBACIÓN PROVISIONAL PLAN PARCIAL SAU-E " LA DEMANDA "

El Sr. López, Portavoz de ADB, pregunta cuántas viviendas hay en el proyecto.
Sr. Alcalde: seis o siete mas que las que teniais vosotros porque al cambiar la parcela de sitio los ajustes…..de todas formas no se consume todo el terreno…el total creo que son 198.

Por el Sr. Presidente del Pleno, se presenta al Pleno la siguiente propuesta:

" Visto que en fecha 22-06-2009 se aprobó por decreto de Alcaldía inicialmente elPlan Parcial del SAU-3 " La Demanda ".
Visto que durante la exposición pública de la aprobación inicial se presentó una sóla alegación por parte de Dª.Elvira Peinado.
Visto que en tiempo y forma se solicitaron los pertinentes informes sectoriales de las distintas Administraciones Públicas implicadas en la aprobación de este plan de conformidad con el artículo 59-2º b) de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
Visto que todos los informes sectoriales ya han sido emitidos.
Visto que por parte del arquitecto al servicio del Ayuntamiento, se ha emitido en fecha 02-11-10, el siguiente informe técnico:

"En las NNSS, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 2 de diciembre de 1994 (BOCM 14-12-94), viene definido un sector de suelo apto para urbanizar denominado SAUr-3 "La Demanda" ubicado en la zona oeste, colindante con el casco antiguo del municipio.
Con fecha 8 de agosto de 2006 se aprobó una Modificación Puntual de dichas NNSS, que tenía por objeto la redefinición del ámbito de actuación de dicho sector adaptando su delimitación a

las exigencias del límite legalmente establecido en la Ley del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Asimismo, se modifica la Ficha de Aprovechamiento del Suelo Apto para Urbanizar, adaptándola a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que desaparece la limitación en el nº de viviendas.

Que con fecha 22 de junio de 2009 se aprobó inicialmente, mediante Decreto de Alcaldía, el Plan Parcial SAU-3 "La Demanda", y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 158, de 6 de julio de 2009.

Que con fecha 6 de septiembre de 2010 tiene su entrada en el Ayuntamiento el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental relativo al plan Parcial del SAU 3 "La Demanda", de las Normas Subsidiarias de Batres; en el que "se concluye que, por aplicación de los criterios del anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, que no son previsibles efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que esta Dirección General de Evaluación Ambiental determina que no es necesario realizar la evaluación ambiental del Plan Parcial del sector SAU-1, "La Demanda" de Batres, siempre y cuando se apliquen las medidas previstas en la documentación aportada y en los informes sectoriales recibidos y que se adjuntan al presente".

1.- *Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

- *El caudal de vertido de aguas residuales puede ser tratado en la EDAR de Batres.*
- *La red de saneamiento del Sector es de tipo separativo, disponiéndose en cada una de las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.*
- *Los vertidos generados por la actuación serán admitidos por la red de saneamiento municipal, estando recogido en los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Actuación UE-7, UE-9 y UE-10 la parte proporcional de colector a ejecutar sobre el Paseo de la Froga y la Avenida de las Arboledas, y la obligación de recogerlo en la Unidad de Actuación UE-8, según su ficha de condiciones particulares del las Normas Subsidiarias.*
- *No hay situadas bocas de riego en viales para baldeo de calles.*
- *La recepción de la red de distribución del ámbito y su conexión al sistema general de abastecimiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración, para lo cual deberá firmarse una Adenda al Convenio de Gestión Integral existente actualmente entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.*

2.- *Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.*

- *Según el informe remitido, en la documentación aportada quedan correctamente reflejadas las previsiones del mencionado Decreto.*

3.- *Informe de la Dirección General de Carreteras.*

- *Se incluye en el plano 2.3.01 el trazado de la nueva carretera M-404, tal y como se exigía en el epígrafe 2ª de dicho informe.*

4.- *Resolución del Ilmo. Director General de Patrimonio Histórico.*

- *Tras la prospección visual de cobertura total de los terrenos afectados no se han documentado restos materiales que indiquen la presencia de yacimientos arqueológicos o elementos de interés histórico, no obstante en ejecución de cualquier obra derivada de la realización del Plan Parcial deberá llevarse un control arqueológico de los movimientos de tierra.*

5.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Informa favorablemente el Plan Parcial, así como el contenido general del mismo , con la recomendación de que cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes se cumplimenten las observaciones realizadas.
Informe de la Dirección General del Suelo.
Se corrige en la tabla del apartado 2.2.4 del la memoria la denominación R.S.Equip para las Viviendas Públicas o de Integración Social, incluyéndola como Red Supramunicipal de Servicios.
Se corrige la edificabilidad del conjunto de la reserva supramunicipal en concordancia con la nueva redacción de las Ordenanzas Particulares de la Zona 8. Equipamiento que cifra la edificabilidad en 0,50 m²/m².
Se establece para la parcela correspondiente a la Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social la Condiciones Particulares de la Ordenanza M de viviendas multifamiliares.
En la parcela de Equipamiento se contempla como Uso Complementario el de Vivienda Pública o de Integración Social.
Se corrige la denominación "viv.Int.Social" del apartado 3.5 de la memoria, renombrándose como "Vivienda Pública o de Integración Social".
Se corrige el grafismo del plano 2.3.03 respecto a la localización e identificación de la reserva de Vivienda Pública o de Integración Social.
Informe Dirección General de Medio Ambiente.
Se cumple la sugerencia relativa a que las construcciones de mayor altura se sitúen más alejadas de la franja periférica de protección del Parque Regional.
Informe del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid
Se refleja en planos la situación de los hidrantes de incendios.
Los datos básicos de desarrollo del sector son los siguientes:

Superficie bruta:	*62.960,00 m² (*)*
Uso característico:	*Residencial*
Superficie construida para usos lucrativos:	*19.800,00 m²*
Superficie neta parcelas usos lucrativos:	*30.446,56 m²*

Cesión de Redes Públicas	*Ley 9/2001*		*Plan Parcial*
Redes Locales	*(30 m²s/100 m²e)*	*5.940,00 m²*	*5.945,00 m²*
Espacios libres arbolados	*Mínimo (1/2)*	*2.970,00 m²*	*3.254,00 m²*
Equipamientos y Servicios	*Máximo (1/2)*	*2.970,00 m²*	*2.691,00 m²*
Infraestructuras	*Según Plan Parcial*		*6.754,44 m²*
Total Redes Locales:			*12.699,44 m²*
Redes Generales	*(70 m²s/100 m²e)*	*13.860,00 m²*	*15.776,00 m²*
Zonas Verdes y Espacios Libres	*(20 m²s/100 m²e)*	*3.960,00 m²*	*3.965,00 m²*
Equipamientos y Servicios	*(30 m²s/100 m²e)*	*5.940,00 m²*	*5.945,00 m²*
Infraestructuras	*(20 m²s/100 m²e)*	*3.960,00 m²*	*5.866,00 m²*
Total Redes Generales:			*15.776,00 m²*
Redes Supramunicipales	*(20 m²s/100 m²e)*	*3.960,00 m²*	*3.968,00 m²*
Viviendas públicas o de integración social	*Mínimo (1/3)*	*1.320,00 m²*	*1.330,00 m²*
Resto de redes	*Máximo (2/3)*	*2.640,00 m²*	*2.638,00 m²*
Total Redes Supramunicipales:			*3.968,00 m²*

Total Cesión de Redes Públicas:						*32.443,44 m²*
Viviendas						
Manzana	*Ordenanza*	*Régimen*	*Superficie Zona*	*Edificabilidad*	*Superficie construida*	*Nº aprox. viviendas*
M-1	*2*	*Libre*	*5.928,00 m²*	*0,50 m²/m²*	*2.964,00 m²*	*22 viviendas*
M-2	*3*	*Libre*	*7.321,00 m²*	*0,50 m²/m²*	*3.660,50 m²*	*24 viviendas*
M-3	*3*	*Libre*	*7.279,00 m²*	*0,50 m²/m²*	*3.639,50 m²*	*24 viviendas*
M-4	*M*	*Protegida*	*6.093,00 m²*	*1,00 m²/m²*	*6.093,00 m²*	*87 viviendas*
M-5	*M*	*Libre*	*3.825,56 m²*	*0,90 m²/m²*	*3.443,00 m²*	*36 viviendas*
			30.446,56 m²		*19.800,00 m²*	*193 viviendas*

Porcentaje de vivienda protegida	*Tipología*	*Nº viviendas*	*(%)*
Correspondientes al 10 % de la superficie del sector	*Libre*	*45*	
Correspondientes al 90 % de la superficie del sector	*Libre*	*61*	*41,22%*
	Protegida	*87*	*58,78%*

El ámbito del Plan Parcial se corresponde con el definido en la modificación puntual nº 4 de las NNSS de Batres, siendo sus límites: al norte, el denominado camino del Molino y el casco urbano consolidado; al sur, el suelo no urbanizable definido en los planos y la ficha de desarrollo de las NNSS; al este, el camino Alto de Carranque y las unidades de ejecución nº 7 y nº 8; y al oeste, el límite con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

(*) La ficha de la modificación puntual indica una superficie de 6,20 Ha (62.200 m²), inferior a la contemplada en el Plan Parcial (62.960 m²). No obstante, según el artículo 2.21 de las Normas Urbanísticas, "En la delimitación de las Unidades de gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución; en caso de contradicción o indeterminación de la documentación gráfica se procurará la afección de unidades catastrales completas y se estará en lo establecido en las Normas de Interpretación (Art. 1.13 y 1.14) de las presentes Normas.". El artículo 1.14 de las Normas Urbanísticas establece que "En el desarrollo de Unidades de Ejecución y Sectores se entenderá que variaciones de ± 5% en la superficie de las mismas no son alteraciones en sus previsiones siempre que ello esté motivado por ajustes de la delimitación previstas en las Normas a la configuración real catastral existente.". En este caso la variación que se recoge en la delimitación del ámbito de actuación es de 1,22 %, inferior al 5% establecido.

Asimismo se ajusta ligeramente el límite noreste del ámbito que linda con la parcela catastral 1526001VK2511N0001FJ, propiedad de Dña. Elvira Peinado Martínez, que presentó alegación al Plan Parcial, permitiendo que dicha parcela cumpla con el frente mínimo de parcela exigido en la Clave 1 y que no se varíen ni la superficie de la parcela ni la del Sector de Suelo Apto para Urbanizar, por lo que no se modifican los parámetros del mismo. Dicha dicha parcela catastral mantiene su clasificación de suelo urbano, siendo de aplicación el régimen previsto en la Ley 9/2001 para el suelo urbano consolidado, al encontrarse su urbanización en las condiciones previstas en el artículo 14.2 a), ya que podría adquirir la condición de solar con obras accesorias y simultáneas a las de edificación.

La edificabilidad definida en el Plan Parcial es inferior a la edificabilidad bruta de la ficha del sector.

La localización de las cesiones de zonas verdes se ajustan a lo exigido en la ficha del sector.

Se da continuidad al viario estructurante definido en las NNSS.

La superficie de cesión de Redes Locales (5.945,00 m²) cumple con el estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos para la red local de equipamientos y servicios públicos, de

los cuales más del 50 % (3.254,00 m²) se destina a espacios libres públicos arbolados (Artículo 36.6. a) y b) de la Ley 9/2001).
Se ceden adicionalmente 6.824,44 m² para la red de infraestructuras, correspondientes al viario local.
Se da cumplimiento a la dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas/100 m² construidos de cualquier uso (Artículo 36.6. c) de la Ley 9/2001), ya que en las claves de ordenanza se exige 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m² de cualquier uso.
La superficie de cesión de Redes Generales (15.776,00 m²) cumple el estándar de 70 m² de suelo por cada 100 m² construidos (Artículo 36.5 de la Ley 9/2001), de los que:
Más de 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos (3.965,00 m²) están destinados a la red general de espacios libres y zonas verdes, y tienen dimensión suficiente y están emplazados adecuadamente para cumplir su función estructurante (se localizan en la posición marcada en la ficha de desarrollo del sector).
Más de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos (5.945,00 m²) están destinados a la red general de equipamientos sociales y servicios, determinándose gráficamente la localización de la Red General de acceso rodado y aparcamiento.
Más de 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos (5.866,00 m²) están destinados a la red general de infraestructuras.
La superficie de cesión de Redes Supramunicipales (3.968,00 m²) cumple el estándar de 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos (Artículo 91.3 de la Ley 9/2001), cumpliéndose la proporción mínima de 1/3 del total de la cesión destinada a la red de viviendas públicas o de integración social.
Se cumple con el artículo 38.2 de la Ley 9/2001 establece que el 10% de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado sea destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento, mientras que en el 90% restante deberá destinarse, como mínimo, el 50 % de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas solo podrá destinarse un máximo del 25 % a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares.
Se da cumplimiento al artículo 48.2 de la Ley 9/2001 en lo concerniente a la presentación de la documentación con la obtención de la verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos; los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril; a la presentación del estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento; y de los planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos; y la conexión y autonomía del sistema de transporte público.
Se presenta, en cumplimiento de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, Análisis del Impacto Ambiental incluyéndose asimismo Estudio de la Contaminación Acústica.
CONCLUSIONES:
Las modificaciones introducidas en el documento de Aprobación Inicial, como consecuencia del trámite de información pública y de los informes preceptivos, no suponen cambios sustantivos en la ordenación, por lo que se informa favorablemente el Plan Parcial del Sector SAU-3 "La Demanda" para su aprobación provisional."

Visto que por parte de Secretaría se ha emitido informe.

Al Pleno de la Corporación elevo para su aprobación la siguiente propuesta de acuerdo:

1º. Aprobar provisionalmente el Plan Parcial del SAU-3 " La Demanda ", de acuerdo con el informe técnico de fecha 02-11-10 emitido por el arquitecto al servicio del Ayuntamiento y que consta en los antecedentes de este acuerdo.
2º. Estimar parcialmente la alegación presentada por dª. Elvira Peinado en fecha 05-08-09, R.E. nº 2517 del día 10-08-09, de acuerdo a lo señalado en el informe técnico del arquitecto al servicio del Ayuntamiento de fecha 02-11-10.
3º. Remitir el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva."

Puesta a votación, se aprueba por 6 votos a favor de los Sres. Concejales de los Grupos del Partido Popular y A.I.B, y 2 abstenciones de los Portavoces de los Grupos de A.D.B. y P.S.O.E.

Se levanta la sesión por el Sr. Alcalde, cuando son las 9,35 horas del mismo día de su comienzo, de lo que doy fe como Secretario de la Corporación.