III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

85 TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 26 de octubre de 2022, se han adoptado los siguientes acuerdos:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento de corrección de errores detectados en el Plan Especial de Esponjamiento y Modificación del Diseño Pormenorizado del AOS II2-4.

Segundo.—Aprobar definitivamente el documento de Modificación para subsanación de Deficiencias del Plan de Esponjamiento del Casco Antiguo, en relación con la posibilidad de utilizar el subsuelo de las vías públicas de cesión a efectos del cumplimiento de la ordenanza ZUR-1 (estándar de aparcamientos).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se remite una copia del citado Plan Especial a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Asimismo, como Anexo al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

ANEXO

DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN EL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO Y MODIFICACIÓN DEL DISEÑO PORMENORIZADO DEL AOS II2-4

Objeto.—El objeto de este documento es doble; en primer lugar, corrección del error detectado en el desarrollo y aplicación del Plan Especial de Esponjamiento aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de fecha 26 de mayo de 2010, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 145 de 19 de junio de 2010, que afecta a las edificabilidades asignadas a las unidades AOS II2-4 y AD III-1 en las que pretendiendo reproducir las establecidas por el Plan General no las reproducen; errores que dan lugar a un diseño del AOS con un volumen edificable que no puede absorber la edificabilidad asignada, produciéndose un excedente no localizable excesivamente elevado, que hace muy difícil su transferencia en el resto de las unidades delimitadas por el Plan Especial.

En segundo lugar, modificación del diseño del AOS II2-4 propuesto por el Plan Especial de Esponjamiento, que modificaba el deducido de la aplicación de la ordenanza ZU-R6, recuperando el derivado de las determinaciones de la misma, con objeto de posibilitar la materialización de la edificabilidad resultante de la corrección del error, en forma que el excedente no materializable se reduzca a una cuantía poco significativa y, por consiguiente, de transferencia más factible.

Cuadro de características

Actuales.

Superficie de suelo del AOS II2-4: 1.126,73 m² s.
Superficie neta para ubicación de edificabilidad: 851,23 m² s.
Superficie de espacio libre de red viaria: 275,50 m² s.
Superficie de suelo del AD III-1: 1.084,00 m² s.
Superficie total (AOS II2-4 y AD III-1): 2.210,73 m² s.
Edificabilidad edificable en el AOS II2-4, según Plan General: 1.735,33 m² c.
Edificabilidad total materializable en el AOS II2-4 según diseño del PEMU: 3.404,69 m² c.
Exceso de cabida en propuesta volumétrica del PEMU: 1.669,36 m² c.

BOCM-20221118-85

Edificabilidad asignada por el PEMU a la AD-III.1: 1.669,36 m² c.
Defecto de cabida en la AD III.1 según diseño del PEMU: 1.669,36 m² c.

Corregido el error.

Superficie de suelo del AOS II2-4 según levantamiento topográfico: 1.116,88 m² s.
Superficie neta para ubicación de edificabilidad: 1.116,88 m² s.
Superficie de espacio libre de red viaria: 0,00 m² s.
Superficie de suelo del AD III-1 según levantamiento topográfico 1.014,29 m² s.
Superficie total (AOS II2-4 y AD III-1) según levantamiento topográfico 2.131,17 m² s.
Edificabilidad edificable en el AOS II2-4, según Plan General: 3.021,80 m² c.
Edificabilidad total materializable en el AOS II2-4 según diseño del PEMU: 4.788,10 m².
Exceso de cabida en propuesta volumétrica del PEMU: 1.766,30 m² c.
Edificabilidad asignada por el PEMU a la AD-III.1: 1.766,30 m² c.
Defecto de cabida en la AD III.1 según diseño del PEMU: 1.766,30 m² c.
Superficie de suelo dotacional a calificar en exceso: 164,44 m² s < 2.269,21 m² s.

Ámbito.

El ámbito tal como ha quedado dicho se reduce al AOS II2-4 y a la AD-III. Incluyen una única Finca Registral de Suelo Urbano Consolidado. Con una superficie de 2.131,17 m².

Determinaciones y alternativas contempladas.

Alternativa cero.
La alternativa cero supondría la no corrección del error lo cual carecería de sentido.

Resto de alternativas contempladas.

Una vez corregido el error, los datos de edificabilidad son los siguientes:

Superficie de la parcela inicial: 2.131,17 m² s.
Coeficiente de edificabilidad medio sobre parcela neta edificable: 2,8413 m² c/m² s.
Coeficiente de edificabilidad medio sobre parcelas iniciales: 2,2467 m² c/m² s.
Superficie de la dotación de acuerdo con el levantamiento topográfico. 1.014,29 m² s.
Edificabilidad total de la parcela inicial (AOS II2-4.–AD III-1): 4.788,10 m² c.
Edificabilidad asignada por el Plan General al AOS II2-4: 3.021,80 m² c.
Edificabilidad de la zona dotacional AD III-1: 1.766,30 m² c.

Para ubicar esta nueva edificabilidad se han contemplado exclusivamente dos alternativas de diseño:

— El mantenimiento del diseño del Plan Especial.
— La recuperación del diseño deducido de las determinaciones del Plan General.

Criterios seguidos para la elección.

Edificabilidad total de la parcela inicial (AOS II2-4–AD III-1): 4.788,10 m² c.
Edificabilidad a localizar en el AOS2-4: 4.788,10 m² c.

El criterio seguido es la facilidad de gestión, que se decanta claramente por la segunda alternativa ya que el excedente de aprovechamiento no materializable que en el diseño del PEMU ascendía a 1.421,38 m² c desaparece en el diseño derivado de la Ordenanza ZU-R6.

Exceso de cabida en el AOS II2-4: 1.766,30 m² c.
Aprovechamiento a inscribir en finca registral desligada del suelo: 0,00 m² c.

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO

Objeto.—El objeto de este documento es subsanar la deficiencia del PEMU de Esponjamiento aprobado por acuerdo del Pleno Municipal, de fecha 26 de mayo de 2010, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 145, de 19 de junio de 2010, consistente en la falta de explicitación de la posibilidad de utilizar el subsuelo de las vías públicas de cesión, necesaria para el cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza ZUR-1, añadiendo el siguiente párrafo, en la página 12:

"Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en

BOCM-20221118-85

el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable".

Hoja (12) una vez subsanada la deficiencia con el párrafo añadido.

… aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

1. Tipo III.—Actuaciones de dotación. Son ámbitos que comprenden redes de zonas verdes o espacios libres que se obtienen por ocupación directa localizando el aprovechamiento en los A.O.S. tipo II2 u otras unidades con exceso de aprovechamiento sobre el asignado. Se identifican con las siglas A.
2. Tipo IV.—Ámbitos de gestión o unidades de ejecución preexistentes, delimitados por el Plan General o por el PERI del casco, que el PEMU recoge, bien manteniendo sin variación el proceso de desarrollo iniciado, en algunos casos acompañado de convenio urbanístico, bien modificando el diseño manteniendo la edificabilidad. Aún cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siguientes siglas UR o UE.

Como determinación general encaminada a completar el objetivo de esponjamiento se establece la compatibilidad con los objetivos del PEMU de la adquisición de edificaciones o parcelas por parte del Ayuntamiento con objeto de ampliar o remodelar espacios públicos, autorizando a la ubicación del aprovechamiento suprimido, mediante la delimitación de una unidad discontinua, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas en las que las determinaciones de ordenanza admitan un aprovechamiento mayor del asignado.

Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la ordenanza ZU.R1, de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable.

Cuando se opte por el sistema de expropiación para la adquisición de redes deberá existir consignación presupuestaria previa.

Ámbito.

Dado que se trata de subsanar una deficiencia del PEMU que afecta al cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza ZUR-1, es el conjunto de los ámbitos de las acciones previstas en el PEMU, reguladas por la ordenanza ZUR-1.

Frente a la presente resolución, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la presente publicación, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 8 de noviembre de 2022.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.

(03/21.691/22)

BOCM-20221118-85