

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno, de 15 de julio de 2014, se aprobó definitivamente el Plan Especial de reforma de alineaciones en manzanas consolidadas con ordenanza RU2 en la “Colonia de Torreldones”, entre las calles Agapito Martínez y Javier García de Leániz de este término municipal, tramitado por el Ayuntamiento. De conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de la normativa urbanística.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio, mediante escrito con Registro de Entrada número 10/174394.9/14, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. *Objetivo de la propuesta/delimitación del ámbito*

El objetivo del Plan Especial es la modificación de las alineaciones que figuran en el planeamiento vigente (NNSS/97) en un conjunto de 8 manzanas prácticamente consolidadas por la edificación, situadas en la Colonia de Torreloz, todas ellas calificadas con la ordenanza básica RU2 (o en su caso CP/5), situadas entre las calles Agapito Martínez (límite Oeste), Javier García de Leániz (límite Este), límite de la UE 25 al Norte (c/ María Pilar Aparici y c/ Eulalia Herranz), y c/ Eduardo Costa y Magdalena Mejías al Sur. La superficie del ámbito descrito es de 39.320 m²s, es decir, aproximadamente 4 ha.

El criterio fundamental del presente Plan Especial es mantener, salvo en algunas situaciones puntuales, la mayoría de las alineaciones existentes, suprimiendo la reforma de las mismas que plantea las NNSS/97, por ser de imposible materialización (salvo cuando coincidan ambas) recuperando las alineaciones de las NNSS/86 en los casos en que estas últimas coincidan con el criterio general citado, corrigiendo de paso algunos errores materiales en la transposición de estas durante la revisión de las NNSS/97 vigentes.

En efecto, el planeamiento general vigente propone la reforma de las alineaciones existentes con el objetivo de mantener una sección tipo de 8 m en las calles transversales (dirección Este/Oeste); de 12 m en las calles longitudinales o colectoras (dirección Norte/Sur) que cierran el ámbito (Agapito Martínez y Javier García de Leániz), disminuyendo a 8 y 9 m en las calles interiores (c/ Ángel Yagüe y c/ Manuel Pardo, respectivamente). Dichas anchuras de calle son factibles en la mayoría de los viales comprendidos en el ámbito porque en gran parte de los casos coinciden las alineaciones (ceramientos) existentes con las de planeamiento, pero en determinados tramos no es posible su ejecución dada la consolidación de las manzanas por la edificación, lo que implicaría una expropiación generalizada cuyo planteamiento es económicamente inviable para el Ayuntamiento, además de atentar contra derechos también consolidados de los propietarios que obtuvieron en su día legalmente su licencia de construcción. En definitiva, el mecanismo usual en el desarrollo del planeamiento vigente según el cual, la cesión gratuita para conformar el viario previsto, se materializa en el momento de la concesión de la licencia, a efectos de la aplicación del aprovechamiento asignado a la parcela neta (Art. 3.3.4 b) y Art. 5.2.3 de las Ordenanzas), no resulta viable urbanísticamente en algunos de los tramos del viario comprendidos en el ámbito del Plan Especial, lo que fundamenta el mantenimiento de las alineaciones existentes como norma general y objetivo del mismo.

Hay que precisar, como luego se verá con detalle, que las diferencias que se derivan del Plan Especial, respecto del viario previsto en las NNSS/97 son muy relativas, siendo también reducido el número de las manzanas (y propietarios) realmente afectadas, por lo que, aunque necesario, el alcance del Plan Especial es escaso desde un punto de vista urbanístico, no siendo asimilable a la figura de un PERI (Plan Especial de Reforma Interior) ex novo contemplada en las NNSS/97, porque la apertura del viario entre la c/ Manuel Pardo y Javier García de Leániz, -a través de la c/ Magdalena Mejías, ya estaba prevista en el planeamiento general.

Sin embargo, no hay que minusvalorar los efectos beneficiosos que tendrá el Plan sobre los propietarios incluidos en las manzanas donde el planeamiento vigente propone las cesiones de mayor calado, ya que les permitirá (siempre que dispongan de edificabilidad residual) realizar ampliaciones o reformas de edificaciones existentes (normalmente, viviendas unifamiliares) tomando como superficie neta, la superficie de su parcela existente, pasando de una situación de fuera de ordenación a la conformidad con el planeamiento vigente. Quizás es este objetivo, la mayor justificación para la formulación del presente Plan Especial, porque mejorar las condiciones de habitabilidad de los vecinos es en definitiva fundamentar la acción urbanística en el interés público.

2. *Marco jurídico*

La cobertura legal más inmediata del presente Plan Especial, se deriva de la aplicación del Art. 8.2.2 C) de la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias, no en cuanto la necesidad de formular un PERI, pero sí en cuanto a la elección del tipo y rango del instrumento de ordenación elegido, que debe complementar, incluso a su mismo nivel, al planeamiento general, cosa que no puede hacer un Estudio de Detalle de contenido y funciones más limitados, tanto por las propias NNSS/97, como por la jurisprudencia al respecto. Por otro lado, el Art. 3.2.2 contempla el Plan Especial como una de las figuras de planeamiento que pueden desarrollar las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el TRLS/76 y Reglamento de Planeamiento (Art. 76 a 85), ahora de aplicación supletoria en caso de ausencia de legislación autonómica específica.

Por su parte, la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, regula las características de la figura del Plan Especial como una norma abierta, de tal modo que dada la variedad de funciones que se establecen en el Art. 50.1, el nombre que se le dé a un determinado Plan Especial es indiferente, siempre y cuando los objetivos del mismo encuentren identificación con algunos de los que aparecen en dicho precepto; en consecuencia no es posible identificar una función precisa como propia y típica del planeamiento especial, ya que constituye un instrumento de ordenación polivalente capaz de asumir variadas funciones de contenido diverso, que no tiene una ubicación fija y única en el sistema legal de planeamiento, siendo su carácter derivado (excepcionalmente originario) y cuya formulación es potestativa.

En este caso concreto el objetivo de reforma de las alineaciones oficiales, entraría dentro del apdo. a) del Art. 50.1, por cuanto tiene como función definir unos elementos básicos de la red pública de las infraestructuras como es el sistema viario, a través de la concreción de las alineaciones oficiales, y por consiguiente de sus secciones o canal de tráfico.

El apartado 2 del citado precepto, atribuye al Plan Especial la capacidad de modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento urbanístico, debiendo, eso sí, justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural. Por lo tanto, la legislación autonómica no ha variado sustancialmente la legislación basada en el TRLS/76, por cuanto los planes especiales ya jugaban en el proceso de concreción sucesiva de la ordenación urbanística al margen de la gradación en niveles o escalones de ordenación con contenido preciso en que se traducían, entonces y ahora, el sistema legal del planeamiento; de ahí que dichos planes puedan incardinarse directamente (en su función de desarrollo), a Planes diferentes pertenecientes a distintos niveles de ordenación.

3. Caracterización del tejido urbano/grado de consolidación

La denominación del ámbito del Plan Especial alude a la calificación común, según el planeamiento vigente, a todos los solares incluidos en el ámbito, que se corresponde con la Ordenanza particular RU2, es decir, uso de vivienda unifamiliar con tipología aislada/pareada en parcela mínima de 500 m²s. Pero si se observan los Planos de Información y las Fichas catastrales, puede comprobarse como coexisten en el ámbito el uso de vivienda multifamiliar (colectiva, con tipología de bloque e incluso de vivienda unifamiliar), con el uso de vivienda unifamiliar, ya sea con tipología adosada (asimilable a RU3), o pareada, siendo escasas las parcelas con tipología de vivienda aislada. Por otro lado, la parcela media correspondiente a vivienda unifamiliar es de aproximadamente 351 m²s/parc, inferior en todo caso a la parcela mínima impuesta por el planeamiento vigente, lo que unido al alto grado de consolidación de las manzanas, da idea de la discrepancia entre realidad construida y la calificación urbanística.

La razón de esta disfuncionalidad, tiene su origen en la Resolución del 10/junio/1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM, por la que se aprueba la ordenación de los ámbitos aplazados de aprobación definitiva, según el apdo. 2º del Acuerdo del 16/octubre/1997 por el que se aprobaban las NNSS/97. Dentro de estos ámbitos aplazados se encontraba el denominado: "Manzanas con Ordenanza RU3 y RM2 de la colonia de la Estación a excepción de la UE26".

En la documentación técnica se incluían 19 manzanas, entre las cuales se encontraban 7 de las manzanas que conforman el presente Plan Especial; en su día se excluyó la ahora señalada como manzana 4, por estar calificada como CP/5 y entender (erróneamente) que respondía a un Conjunto con Proyecto abarcando toda la manzana y por lo tanto (en función de su supuesta consolidación) sin posibilidad de transformación; nada más lejos de la realidad porque en esta manzana conviven las tres tipologías antes citadas y precisamente, por ser la más afectada por las alineaciones vigentes, muchas de las viviendas unifamiliares existentes se encuentran en situación de fuera de ordenación. La ordenanza RU2 resulta por lo tanto más voluntarista que real, ya que los parámetros de aprovechamiento y tamaños de parcelas reales se corresponde predominantemente con la ordenanza RU3 propuesta inicialmente por el Ayuntamiento; sin embargo la Comunidad de Madrid, guiada por los informes de la Dirección General de Arquitectura, impuso la ordenanza RU2, propia de la ciudad jardín según sus técnicos, para evitar la progresiva destrucción de la Colonia por la proliferación de "adosados".

La calificación urbanística como CP/5 (conjunto con proyecto) es en algún caso errónea (caso de las manzanas 4 y 7) porque no existe correspondencia biunívoca entre parcelas con uso de vivienda multifamiliar con división horizontal y tal calificación, incluyendo parcelas con vivienda unifamiliar. Estos errores materiales no afectan sin embargo al objetivo del Plan Especial, debiendo corregirse en una próxima revisión del planeamiento general.

A continuación se describe las características tipológicas, grado de consolidación y de afección por alineaciones vigentes, de las Manzanas incluidas en el Plan Especial y numeradas del 1 al 8:

- Manzana 1/Fachada Norte con límite de la UE 25/Fachada Oeste con c/ Agapito Martínez/fachada Este con c/ Ángel Yagüe/fachada Sur con c/ Marcelino Capelo.
- Sup. catastral: 1.401 m²s/Total parcelas: 5/Distribución: 0 (viv. colectiva)/5 (viv. unifam).
- Sup. tipología viv. colectiva: 0 % (0 viv)-vivienda unifam: 100 % (8 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 280,20 m²s/ parc.
- Total número de viviendas: 8. Densidad manzana: 57,10 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 100 %/grado consolidación alineaciones: 100 %.
- Afección por alineaciones vigentes: NULA (0/fachadas afectadas).
- Manzana 2/Fachada Norte con c/ Marcelino Capelo/Fachada Oeste con c/ Agapito Martínez/fachada Este con c/ Ángel Yagüe/fachada Sur con c/ Profesor Calderín.
- Sup. catastral: 1.825 m²s/Total parcelas: 1/Distribución: 1 (viv. colectiva)/0 (viv. unifam).
- Sup. tipología viv. colectiva: 100 % (7 viv)-vivienda unifam: 0 % (0 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: no existe.
- Total número de viviendas: 7. Densidad manzana: 38,36 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 100 %/grado consolidación alineaciones: 100 %.
- Afección alineaciones vigentes: NULA (0/fachadas afectadas).

- Manzana 3/Fachada Norte con c/ Profesor Calderín/Fachada Oeste con c/ Agapito Martínez/fachada Este con c/ Ángel Yagüe/fachada Sur con c/ Eduardo Costa.
- Sup. catastral: 2.124 m²s/Total parcelas: 8/Distribución: 0 (viv. colectiva)/8 (viv. unifam).
- Sup. tipología viv. colectiva: 0 % (de consolidación: 100 %).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 265,50 m²s/ parc.
- Total número de viviendas: 8. Densidad manzana: 37,66 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 100 %/grado consolidación alineaciones: 100 %.
- Afección alineaciones vigentes: NULA (0/fachadas afectadas).
- Manzana 4/Fachada Norte con c/ M^a Pilar Aparici/Fachada Oeste con c/ Ángel Yagüe/fachada Este con c/ Manuel Pardo/fachada Sur con c/ Marcelino Capelo.
- Sup. catastral: 2.424 m²s/Total parcelas: 15/Distribución: 1 (viv. colectiva)/14 (viv. unifam)/1 solar/3 parcelas susceptibles de teórica ampliación.
- Sup. tipología viv. colectiva: 11,51 % (12 viv)-vivienda unifam: 88,49 % (13 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 153,21 m²s/ parc.
- Total número de viviendas: 25. Densidad manzana: 103,13 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 51 %/grado consolidación alineaciones: 69 %.
- Afección alineaciones vigentes: MUY ALTA (4/fachadas afectadas).
- Manzana 5/Fachada Norte con c/ Marcelino Capelo/Fachada Oeste con c/ Ángel Yagüe/fachada Este con c/ Manuel Pardo/fachada Sur con c/ Profesor Calderín.
- Sup. catastral: 3.853 m²s/Total parcelas: 7/Distribución: 0 (viv. colectiva)/6 (viv. unifam)/1 (deportiva, vinculada al uso residencial).
- Sup. tipología viv. colectiva: 0 % (0 viv)-vivienda unifam: 100 % (6 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 550,43 m²s/parc.
- Total número de viviendas: 6. Densidad manzana: 15,57 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 100 %/grado consolidación alineaciones: 100 %.
- Afección alineaciones vigentes: BAJA (1/ fachadas afectadas).
- Manzana 6/Fachada Norte con c/ Profesor Calderín/Fachada Oeste con c/ Ángel Yagüe/fachada Este con c/ Manuel Pardo/fachada Sur con c/ Eduardo Costa.
- Sup. catastral: 4.442 m²s/Total parcelas:11/Distribución:1 (viv. colectiva)/10 (viv. unifam)/2 parcelas susceptibles de teórica ampliación.
- Sup. tipología viv. colectiva: 23 % (12 viv)-vivienda unifam: 77 % (10 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 342,20 m²s/parc.
- Total número de viviendas: 22. Densidad manzana: 49,53 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 82 %/grado consolidación alineaciones: 82 %.
- Afección alineaciones vigentes: ALTA (4/ fachadas afectadas).
- Manzana 7/Fachada Norte con c/ Eulalia Herranz y límite UE 25/Fachada Oeste con c/ Manuel Pardo/fachada Este con c/ Javier García de Leániz/fachada Sur con c/ Trini Muñoz.
- Sup. catastral: 9.046 m²s /Total parcelas:14/Distribución:3 (viv. colectiva)/11 (viv. unifam)/1 solar/3 parcelas susceptibles de teórica ampliación.
- Sup. tipología viv. colectiva: 26,82 % (10 viv)-vivienda unifam: 73,18 % (9 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 601,82 m²s/parc.
- Total número de viviendas: 19. Densidad manzana: 21,00 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 51,89 %/grado consolidación alineaciones: 37 %.
- Afección alineaciones vigentes: MEDIA (2/ fachadas afectadas).
- Manzana 8/Fachada Norte con c/ Trini Muñoz/Fachada Oeste con c/ Manuel Pardo/fachada Este con c/ Javier García de Leániz /fachada Sur con c/ Magdalena Mejías.
- Sup. catastral: 3.011 m²s/Total parcelas: 7/Distribución: 1 (viv. colectiva)/6 (viv. unifam).
- Sup. tipología viv. colectiva: 38,82 % (4 viv)-vivienda unifam: 61,18 % (6 viv).
- Tamaño medio parcela viv. unifam: 307,00 m²s/parc.
- Total número de viviendas: 10. Densidad manzana: 33,21 viv/ha.
- Grado de consolidación del suelo: 100 %/grado consolidación alineaciones: 100 %.
- Afección alineaciones vigentes: MEDIA (3/fachadas afectadas).

Parámetros globales del ámbito del PE:

- Superficie total del ámbito: [sup. manzanas + sup. viario] = [28.126 m²s + 11.194m²s] = 39.320 m²s.
- Superficie catastral de manzanas: 28.126 m²s. Distribución: 76 % viv. unifam/24 % viv. Colec.
- Número total de parcelas: 68 distribuidas en 61 de vivienda unifamiliar (90 % del suelo) y 7 de viv. colectiva (10 % del suelo).
- Número total de viviendas: 105 viv. Distribución: 57 % viv. unifam (60 viv)/43 % viv. colec (45 viv).
- Densidad media: 37,33 viv/ha (respecto sup. manzanas)/26,70 viv/ha en el ámbito del PE.
- Distribución parcelas y viv por tipología: Sup. tipología viv. colectiva: 43 % (45 viv)/Sup. vivienda unifamiliar: 57 % (60 viv).
- Tamaño medio de parcela unifamiliar: 351 m²s/ parc.
- Solares: 2/7 parcelas susceptibles de teórica ampliación.
- Grado de consolidación del suelo: 77,50 %/grado consolidación alineaciones: 84 %.
- Afección alineaciones vigentes: Media-alta (14/fachadas afectadas de 30).

Hay que hacer notar, que en relación con el grado de afección descrito, las alineaciones oficiales vigentes que figuran en el Plano I-7, han sido reajustadas en algunos casos por una Tira de Cuerdas previa a la concesión de licencia, y confirmada en la LPO, de acuerdo con el Art. 3.4.7. e) de las Ordenanzas.

4. Diagnóstico

Las 8 manzanas incluidas en el ámbito componen un tejido residencial con tipología predominantemente de vivienda unifamiliar agrupada (sea en hilera o pareada) con un tamaño medio de parcela inferior al propio de la ordenanza particular de zona (RU2) asignada por el planeamiento vigente; incluso las parcelas correspondientes a un régimen de división horizontal, responden en algún caso a tipología de vivienda adosada, siendo el resto en bloque.

Las manzanas 1, 2, 3, 5 y 8 están totalmente consolidadas en cuanto suelo y alineaciones, cambiando algún tipo de desarrollo en el resto de las manzanas 4, 6, y 7, en mayor o menor grado. En el mejor de los casos, solamente un 25 % del suelo calificado como residencial tiene capacidad de transformación con arreglo a los parámetros actuales de la ordenanza aplicable RU2.

Las alineaciones del planeamiento vigente afectan aproximadamente al 50 % de las fachadas de las manzanas del ámbito, produciéndose la mayor distorsión con las alineaciones existentes (cerramientos + fachadas de edificación) en las parcelas 4 y 6. Teniendo en cuenta que están consolidadas, en términos de longitud, aproximadamente el 84 % de las alineaciones, la capacidad real de intervención por el planeamiento proponiendo su reforma es escasa, por lo que, como se dijo al principio, el objetivo básico del Plan Especial debe ser el mantenimiento de las alineaciones existentes, salvo tramos puntuales donde es necesario garantizar la continuidad de la sección viaria, como se verá a continuación.

La distribución de superficies según Catastro se refleja gráfica y numéricamente en el esquema 1, adjunto a la presente Memoria: El conjunto del viario público y privado alcanza una superficie de: 10.684 m²s; la superficie bruta de las manzanas (sin tener en cuenta la afección por la reforma de las alineaciones oficiales) es de 28.636 m²s, que incluye, además de la superficie de las manzanas 1 a 8, parte de las superficies de manzanas o parcelas situadas en el borde del ámbito. La distribución porcentual, en el ámbito del PE, entre superficie pública (viario) y privada (superficie parcelas) es de 73,74 %-26,26 %, respectivamente.

5. Propuesta de ordenación/alineaciones del Plan Especial

Se detallan las alineaciones y las secciones de calle resultantes en el Plano PO-3. Se reitera que al citar las alineaciones existentes se identifican como tal los cerramientos o fachadas consolidadas, diferentes a las alineaciones del planeamiento vigente correspondientes a las NNSS/97:

a) Calles con dirección Norte-Sur:

- C/ Agapito Martínez: Se mantiene la sección del planeamiento vigente/12 m, compatible con las alineaciones existentes, correspondientes a la fachada Oeste de las manzanas 1,2 y 3/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.
- C/ Ángel Yagüe: Mantenimiento de las alineaciones existentes, con sección inferior a la propuesta por el planeamiento vigente, excepto entre las manzanas 2 y 5, que alcanza la sección prevista de 8 m/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97 en los tramos extremos; en el tramo intermedio entre las Manzanas 2 y 6, la sección prevista era de 6 m, mejorando por lo tanto la continuidad de la sección con la propuesta del Plan Especial.
- C/ Manuel Pardo: Se disminuye la sección del planeamiento vigente a 7,50 m, en el tramo comprendido entre las manzanas 4 y 5 (fachada Este) y manzana 7 (fachada Oeste). De la reforma de alineaciones se derivan pequeñas zonas de cesión en parcelas sin consolidar correspondientes a las manzanas 4 y 7. Entre la manzanas 6 y 8, no puede mantenerse la continuidad, señalando como alineación oficial, las existentes/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.
- C/ Javier García de Leániz: Se mantiene la sección del planeamiento vigente/12 m, compatible con las alineaciones existentes, correspondientes a la fachada Este de las manzanas 7 y 8/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.

b) Calles con dirección Este-Oeste:

- C/ María Pilar Aparici/Alineación oficial coincidente con las existentes en la fachada Norte de la manzana 4 y en la fachada Sur de la UE 25, lo que supone la reforma de alineación con sección de 6 m, en una parcela intermedia de la UE 25/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97 en cuanto a la sección total prevista (8 m) pero las NNSS/97 cometieron un error material al invadir las parcelas edificadas.
- C/ Eulalia Herranz: Alineación oficial/las existentes, correspondientes a la fachada Norte de la manzana 7, y el límite Sur de la UE 25/Alineaciones NNSS/86: no se preveía viario, siendo parcela edificable.
- C/ Marcelino Capelo: Mantenimiento de las alineaciones existentes, coincidente con la sección del planeamiento vigente en el tramo comprendido entre las manzanas 1 y 2, e inferior entre las Manzanas 4 y 5./Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.

- Profesor Calderín: Mantenimiento de las alineaciones existentes, con sección inferior a la propuesta por el planeamiento vigente entre las manzanas 5 y 6, y cercana a la sección prevista de 8 m, entre las manzanas 2 y 3/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.
- C/ Trini Muñoz (poetisa popular): Se mantiene la sección del planeamiento vigente/8 m, compatible con las alineaciones entre las manzanas 7 y 8, excepto en el tramo correspondiente a su encuentro con la C/ Manuel Pardo. Ello significa que queda pendiente consolidar la continuidad de la calle, incorporando al espacio público las invasiones existentes: en la fachada Sur de la manzana 7, mediante la ejecución del aval depositado vinculado a la concesión de la licencia de la edificación existente en parcela intermedia/mediante cesión gratuita en parcela esquina c/ Manuel Pardo; en la fachada Norte de la manzana 8, mediante expropiación./Alineaciones NNSS/86: no coincidentes con NNSS/97 que ampliaban la sección de 8 m a 9 m según una directriz diferente. El Plan Especial recupera por lo tanto la sección de 8 m de las NNSS/86, aunque manteniendo el eje de las NNSS/97 vigentes.
- C/ Eduardo Costa: Mantenimiento de las alineaciones existentes, con sección inferior a la propuesta por el planeamiento vigente en la fachada Sur de la manzana 3. Se mantiene en cambio, la sección del planeamiento vigente/8 m, compatible con las alineaciones existentes correspondientes a la fachada Sur de la manzana 6; se mantiene por lo tanto la reforma de la alineación prevista en el planeamiento vigente para la fachada Norte de la UE1 (Villa Rosita) con cesiones gratuitas imputables al promotor del desarrollo de la misma (zona edificable RU)/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.
- C/ Magdalena Mejías: Se mantiene la sección del planeamiento vigente/8 m compatible con las alineaciones existentes en el primer tramo da la misma (desde el cruce con la c/ Manuel Pardo. Se mantiene por lo tanto, como criterio excepcional, la incompatibilidad de la alineación oficial propuesta con la existencia de una fachada de vivienda unifamiliar en la manzana 8, al ser la única que interrumpe la continuidad de la acera existente, que habría que obtener por expropiación/Alineaciones NNSS/86: coincidentes con NNSS/97.

Consecuencias de la propuesta:

La alineaciones previstas son las únicas posibles de materializar, puesto que el mantenimiento de las alineaciones del planeamiento vigente, además de provocar una situación jurídica de fuera de ordenación (que no existía en algunos casos con las NNSS/86) a numerosas parcelas de vivienda unifamiliar de pequeño tamaño, a veces de modestos propietarios, entran en contradicción con la consolidación del tejido edificatorio, y los derechos adquiridos mediante licencias recientes, o por corresponder a la parcelación original de la Colonia. La expropiación generalizada por lo tanto, salvo en casos puntuales, no puede plantearse para lograr las secciones uniformes pretendidas por las NNSS/97, tanto desde el punto de vista jurídico como económico.

Manteniendo el presente Plan Especial básicamente las secciones previstas por el planeamiento general en las calles principales, y efectuando reajustes en las calles secundarias, no afecta a la ordenación estructural prevista en las NNSS/97, ni altera el modelo territorial previsto, por lo que resulta coherente con el planeamiento vigente, tal como exige el Art. 50.2 de la Ley 9/2001. La disminución de las secciones en tramos concretos no afectará por lo tanto a la capacidad global del tráfico rodado respecto de la situación actual, ni tampoco a la seguridad vial o circulación peatonal.

En los Esquemas Aclaratorios 2 y 3 adjuntos a la presente Memoria, se establece gráfica y numéricamente, la comparación entre el planeamiento vigente (NNSS/97) y modificado (PE), respecto superficie de viario público previsto, y superficie de parcelas (bruta y neta). El balance final es la disminución de 975 m²s de viario público, pasando de un porcentaje, respecto del ámbito del PE, del 30,39 % (11.951 m²s) al 27,91 % (10.976 m²s), con una disminución por lo tanto del 2,48 %, incrementándose en la misma cantidad la superficie neta o edificable de las parcelas, pasando del 69,61 % (27.369 m²s) al 72,09 % (28.344 m²s). Respecto de la superficie de viario existente (10.976 m²s) dicha disminución supone un 0,9 %.

El presente PE no varía la calificación urbanística de las parcelas, manteniéndose la Ordenanza particular de zona RU2 (y en su caso CP/5) con un índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,5 m²c/m²s.

Existiría en consecuencia un incremento teórico del techo edificable de 0,5 m²c/m²s × 975 m²s = 487,50 m²c. Pero este cálculo no es real puesto que al estar la mayoría de las parcelas y/o manzanas ya consolidadas los efectos del incremento de edificabilidad solamente serían previsibles sobre los solares o parcelas semiconsolidadas, que según el esquema aclaratorio 4, sufrirían un incremento respecto de la superficie neta del planeamiento vigente de 188 m²s, por lo que el incremento real o posible de edificabilidad sería de 188 m²s × 0,5 m²c/m²s = 94,00 m²c, cifra despreciable en el conjunto del ámbito, respecto el techo del planeamiento vigente de 13.684,50 m²c, equivalente a un 0,68 %.

Por estas razones, también puede afirmarse que en el ámbito del PE, la reforma de alineaciones propuesta no implica el incremento de las viviendas previstas por el planeamiento vigente (el incremento de edificabilidad estimado se distribuiría entre pequeñas ampliaciones tanto respecto de

las viviendas existentes, como de las que se hubieran construido con las alineaciones del planeamiento vigente), ni en consecuencia implica incremento alguno de la población.

6. Cumplimiento de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid

6.1. Cumplimiento del Art.67.2: Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público (como propone el presente Plan Especial) deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

Ello implica que no puede desafectarse suelo destinado a uso (y dominio público) como es el viario, si no se establecen compensaciones para mantener (o incrementar en su caso) la proporción entre las dotaciones previstas y el aprovechamiento, según el planeamiento vigente.

Cumplimiento del Art. 36.6.

Superficie mínima proporcional de incremento redes públicas locales por incremento de edificabilidad: $94 \text{ m}^2\text{c}/100 \times 30 \text{ m}^2\text{s} = 28,20 \text{ m}^2\text{s}$.

El total de la superficie a compensar será por lo tanto de: $[975,00 \text{ m}^2\text{s} + 28,20 \text{ m}^2\text{s}] = 1.003,20 \text{ m}^2\text{s}$.

Ahora bien, como cabe deducir de la información aportada, el ámbito del presente Plan Especial es identificable con la categoría del suelo urbano consolidado, sin posibilidad real de conseguir el suelo equivalente derivado de la disminución de viario (inferior al 1 % respecto del existente), y del incremento de edificabilidad teórico (inferior al 0,7 % respecto del techo edificable).

A estos efectos resulta pertinente la Modificación del Art.36.6 (y por remisión, del Art.67.2) por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en cuyo Art.22, modifica parcialmente la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, añadiendo un nuevo apdo. f) al Art.36.6, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En suelo urbano, el deber de cesión recogido en la letra a) podrá sustituirse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación, no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra, y en su caso, licencia de actividad.

Las medidas compensatorias recogidas en el Art.67.2, podrán ser materializadas, según lo expuesto en el párrafo anterior”.

Coincidiendo las circunstancias materiales en el ámbito del Plan Especial, con el supuesto fáctico del precepto citado, cabe deducir la posibilidad legal de sustitución de la cesión de 1003,20 m²s (suelo) por su equivalente económico. El Ayuntamiento por lo tanto exigirá las compensaciones que correspondan en la ejecución del presente Plan, de acuerdo con lo estipulado en el Apdo. f) del Art.36.6, a los titulares de las fincas que en su caso soliciten licencia de obras y/o actividad, siempre y cuando, aquellas se presenten respecto de una parcela que incremente su superficie neta respecto de la resultante de aplicar el planeamiento hasta ahora vigente.

6.2. Cumplimiento del Art.67.3:

A efectos del documento de refundición exigido por este precepto, se sustituye el Plano de Zonificación y Gestión, escala 1:2000, de las NNSS/97, por el Plano PO-1. Las hojas 7 y 8 de las NNSS/97, de la serie Delimitación y Alineaciones, escala 1:1000, se sustituyen en el ámbito considerado por el plano PO-3, con un mayor nivel de detalle, al estar a escala 1:500.

7. Propuesta de tramitación

El presente Expediente se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el Art.59.2 de la Ley 9/2001 y demás legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta asimismo el Art.67.1, según el cual, se exceptiona de la regla general (cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento), a las modificaciones para la mejora de la ordenación pormenorizada del planeamiento general a los Planes Especiales.

En este caso, como se dijo anteriormente, la propuesta del presente Plan Especial, supone una mejora respecto del planeamiento general vigente por:

- Permitir pequeñas obras de ampliación, e incluso de sustitución, a propietarios de parcelas de pequeño tamaño, que de otra manera, por incurrir en situaciones de fuera de ordenación, no serían posibles. La rehabilitación de estas viviendas, permite mejorar su habitabilidad, y por lo tanto, la calidad de vida de los vecinos afectados.
- Garantizar el mantenimiento de tapias de piedra o cerramiento tradicionales, que de otro modo deberían demolerse, favoreciendo de esta manera la conservación del tejido histórico de la Colonia, en consonancia con los informes de la Dirección General de Arquitectura de la CAM sobre esta zona de la Colonia, en la tramitación de la revisión de las NNSS/86, que dio origen a las NNSS/97.
- Fomentar y facilitar la ejecución del planeamiento vigente en el ámbito del Plan Especial, lo que supone a su vez un impulso a la revitalización económica de la Colonia.

BOCM-20140812-71



SUPERFICIES CATASTRALES / ESTADO ACTUAL

	Viario Público.....	10.327 m2s
	Viario Privado.....	357 m2s
	PARCIAL VIARIO	10.684 m2s
	Superficie bruta de parcelas (manzanas 1 a 8).....	28.126 m2s
	Superficie bruta parcelas en borde del ámbito.....	510 m2s
	PARCIAL PARCELAS (Superficie bruta).....	28.636 m2s
	<i>TOTAL SUELO PRIVADO.....</i>	<i>28.993 m2s (73,74%)</i>
	<i>TOTAL SUELO PUBLICO.....</i>	<i>10.327 m2s (26,26%)</i>
	TOTAL AMBITO DEL P.E.	39.320 m2s

ESQUEMA 1.



PLANEAMIENTO VIGENTE / NN.SS.-97

	Viarío Público.....	11.951 m2s 30,39% (3)
	Superficie neta de parcelas (incluido viario privado).....	27.369 m2s 69,61%
	TOTAL AMBITO DEL P.E.	39.320 m2s

TOTAL SUPERFICIE PRIVADA EXISTENTE / SUP. BRUTA.....: 28.993 m2s

TOTAL SUPERFICIE NETA PARCELAS.....: 27.369 m2s

	Superficie de cesión (Plano I-7).....	1.624 m2s (1)
--	---------------------------------------	---------------

ESQUEMA 2.



PLANEAMIENTO MODIFICADO / P.E.

	Viarío Público.....	10.976 m2s 27,91% (4)
	Superficie neta de parcelas (incluido viario privado).....	28.344 m2s 72,09%
	TOTAL AMBITO DEL P.E.	39.320 m2s
	TOTAL SUPERFICIE PRIVADA EXISTENTE / SUP. BRUTA.....	28.993 m2s
	TOTAL SUPERFICIE NETA PARCELAS.....	28.344 m2s
	Superficie de cesión (Plano PO-3).....	649 m2s (2)

Comprobación. Comparación cesión viario público:

[Pto. vigente (1) - Pto. modificado (2)] = [1.624 m2s - 649 m2s] = 975 m2s

Equivalente a: [viario Pt. vigente (3) - viario Pto. modificado (4)] = [11.951 m2s - 10.976 m2s] = 975 m2s

ESQUEMA 3.



	Perimetro de parcelas no consolidadas	
	Incremento de superficie neta en parcelas no consolidadas por reforma alineaciones del Plan Especial.....	188 m2s
	TOTAL AMBITO DEL P.E.	39.320 m2s





Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelozóns, a 26 de julio de 2014.—La alcaldesa accidental, Raquel Fernández Benito.

(03/24.293/14)

