

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

84**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 27 de noviembre de 2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva de la modificación número 2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.

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 I 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 I

ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Como conclusión de las consideraciones anteriores puede mantenerse que la modificación objeto de este expediente no altera ningún parámetro del Plan Especial de Esponjamiento, manteniendo todas sus determinaciones pormenorizadas y estructurantes, limitándose a confirmar la posibilidad de sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, siempre que ello garantice la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes y se sustituya el valor del mismo por su equivalente en metálico.

4. Las actuaciones de esponjamiento.

Las actuaciones de esponjamiento pueden constituir ámbitos de nueva delimitación o recoger unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan General, con o sin modificación de diseño, e, incluso, limitarse a modificaciones de alineación o fondo edificable. Se pueden agrupar en cuatro tipos:

1. Tipo I.—Actuaciones de retranqueo, cambios de alineación, fondo edificable, apertura de viarios, etc., que no requieren la delimitación de Ámbitos de Ordenación Singular porque afectan a una única parcela cuya superficie, de traído el retranqueo, es capaz de acoger el aprovechamiento asignado por el Plan General, aunque para ello sea necesario autorizar una planta más de las asignadas por el PERI, sin que en ningún caso se supere la altura máxima fijada por el Plan General para la ordenanza ZU-R1. Se identifican como D. P. F. (Determinaciones de parámetros formales).

2. Tipo II.—Ámbitos para los que el Plan Especial propone una ordenación singular remitiendo a un proceso posterior de reparto de beneficios y cargas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación. Se identifican con las letras A. O. S. Son de dos tipos:

II₁ Ámbitos de Ordenación Singular en los que el diseño propuesto es capaz de absorber la edificabilidad asignada por el PERI del casco.

II₂ Ámbitos de Ordenación Singular en los que la cabida del sólido capaz propuesto es mayor que el aprovechamiento asignado y en los cuales el PEMU autoriza a localizar localiza la edificabilidad correspondiente a las redes de equipamientos, zonas verdes o redes viarias a obtener por ocupación directa (Actuaciones de Dotación). Caso de que no se ubicara, porque fuera trasladada a otra unidad con exceso de aprovechamiento, quedaría reducido el aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

3. 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. D.

4. 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. Aun cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siglas UG 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 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 un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultantes de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en 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.

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

4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:

- La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.
- La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 Aparcamientos de las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.
- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante hace innecesaria la tramitación de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo por el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación.

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 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 10 de diciembre de 2024.—El alcalde, Alejandro Navarro Prieto.
(02/20.411/24)

