

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

1687 *RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2009, por la que se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 8 de abril de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UE-32 "Acceso nudo Sur A-3 al casco de Arganda" (Ac. 249/2008).*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 8 de enero de 2009, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

"Mediante acuerdo plenario de 7 de febrero de 2007 se aprobó inicialmente el Plan de Sectorización, aun cuando fue modificado posteriormente como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

El Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2008, aprobó la Modificación Puntual del acuerdo de aprobación provisional del Plan de Sectorización de la UE-32, y la aprobación del Texto Refundido del Plan de Sectorización de la UE-32.

Posteriormente, el 3 de diciembre de 2008, el Pleno de la Corporación aprueba el Texto Refundido con la rectificación de los errores materiales y aritméticos detectados en el Texto Refundido, teniendo entrada en la Dirección General de Urbanismo el 4 de diciembre de 2008.

Constan en el expediente los informes emitidos por los organismos sectoriales durante la tramitación del avance del Plan de Sectorización y del Texto Refundido de dicho Plan, los cuales se relacionan a continuación: Dirección General de Evaluación Ambiental, de fechas 14 de julio de 2006, 9 de mayo y 11 de junio de 2008; de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fechas 1 de junio de 2006 y 3 de marzo de 2008; del Canal de Isabel II, de fecha 30 de noviembre de 2006; de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de fecha 11 de febrero de 2005; de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de 5 de septiembre de 2007; de la Consejería de Sanidad de fecha 27 de octubre de 2008; de la Dirección General de Carreteras, de fecha 1 de junio de 2007; de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de fecha 7 de junio de 2007, y de la Dirección General de Suelo, de fecha 15 de diciembre de 2008, informe de la Confederación Hidrográfica del Tago de 6 de mayo y 23 de septiembre de 2008.

El Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey clasifica como suelo urbanizable no programado el ámbito de la UE-32 "Acceso desde nudo Sur A-3 a casco de Arganda", por lo que, en aplicación de la disposición transitoria primera c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, le corresponde el régimen de suelo urbanizable no sectorizado.

A través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey en el ámbito del Sector UE-32, "Acceso desde nudo Sur A-3 a casco de Arganda", del suelo urbanizable no sectorizado, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en la sesión de 8 de mayo de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 17 de junio de 2008), se modifica el ámbito del sector, incorporando terrenos al Sur del mismo, regularizando sus límites y los terrenos del nudo de acceso desde la A-3 en la franja de afección de la carretera.

De esta forma, la delimitación del Sector UE-32 se ajusta a la delimitación establecida en la Modificación Puntual del Plan General aludida.

La superficie así delimitada asciende a 347.236 metros cuadrados, entre la que se incluyen 3.647 metros cuadrados correspondientes al dominio público de la Vía Verde de Tajuña, 685 metros cuadrados del dominio público hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Tajo y 19.351 metros cuadrados correspondiente a la Red Supramunicipal de Estados Libres Protegidos de Vías Pecuarias, resultando la superficie del Sector UE-32 sin dotaciones públicas existentes de 323.553 m²s.

El Plan de Sectorización, que además incluye la ordenación pormenorizada del sector, delimita y califica el suelo de las redes públicas supramunicipales, generales y locales, y el destinado a usos lucrativos.

Se redacta el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada según lo señalado en el artículo 44 de la Ley 9/2001,

de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se establece que los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se definen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado. Conforme a lo señalado en el artículo 42.5.g) de la citada Ley, el Plan de Sectorización contiene la ordenación pormenorizada con el grado de precisión exigido para los Planes Parciales, sin que sea, por tanto, necesario la formulación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Determinaciones del Plan General vigente

A través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey en el ámbito del Sector UE-32, se establecen las siguientes condiciones particulares para su desarrollo:

- Clase de suelo: Suelo urbanizable no sectorizado.
- Uso característico: Terciario.
- Usos autorizados: Todos los relacionados con el servicio comercial, terciario hostelería y servicios de la A-3 y del polígono industrial.
- Uso prohibido: Residencial.
- Superficie del sector: 324.238 metros cuadrados.
- Dotaciones públicas existentes, Vía Verde del Tajuña: 3.647 m²s.
- Red supramunicipal de vías pecuarias: 19.351 m²s.
- Superficie total del ámbito del sector: 347.236 metros cuadrados.
- Aprovechamiento unitario: 0,401638 m²e/m²s OR-3.
- Cesiones para redes públicas:
 - La cesión de suelo para redes públicas de niveles supramunicipal y general se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 91.3 y 36.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - Como mínimo, la red pública de zonas verdes y espacios libres tendrá una superficie de 72.000 m²s.
 - Como mínimo, la red pública de infraestructuras tendrá una superficie de 50.500 metros cuadrados.
- Sistema de ejecución: Compensación.
- Figuras de desarrollo:
 - Plan de Sectorización.
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Reparcelación.

Determinaciones del presente Plan de Sectorización

- a) La definición gráfica y numérica de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas de niveles supramunicipal y general.
- b) La intensidad edificatoria máxima de 149.618 m²e.
- c) Coeficientes de homogeneización para los usos pormenorizados dentro del ámbito del Plan de Sectorización:
 - Terciario: 1,000.
 - Terciario comercial: 1,000.
 - Espacios profesionales: 1,000.
 - Hotelero: 1,000.
 - Terciario industrial: 0,50.

Ámbito de actuación y ordenación propuesta

La delimitación del sector es la comprendida dentro de la línea poligonal grafiada en el plano OE-2.

El Plan de Sectorización contempla la conexión del viario del Sector UE-32 con la A-3 a través de dos puntos. El primero, por el Noroeste del sector, a través del enlace previsto por el Plan Especial de Infraestructura que define el trazado y desarrolla esta infraestructura, aprobado definitivamente el 1 de febrero de 2006. El segundo punto de conexión es por el Sur, a través del futuro Sector Sur que utiliza el enlace existente de la carretera M-313 con la autovía A-3.

El Plan de Sectorización califica el suelo de las redes públicas supramunicipales, generales y locales de la siguiente manera:

- La red supramunicipal está integrada por las infraestructuras de comunicaciones de enlace con la autovía A-3 al Noroeste del sector y las zonas verdes y espacios libres de protección, de cesión a la Comunidad de Madrid.

- Se localiza al Sur del sector una parcela destinada a equipamientos sociales de nivel supramunicipal de acceso directo a través del eje Norte-Sur de la red general de infraestructura viaria.
- Las redes generales del Sector, de cesión al Ayuntamiento, son las de infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, y equipamientos sociales y servicios urbanos, exteriores e interiores al sector.
- La infraestructura viaria parte del enlace con la A-3 y discurre por el sector facilitando desplazamientos cómodos, ágiles y diferenciados. La sección transversal propuesta varía entre los 24 y los 12 metros, dando cabida al espacio para la circulación motorizada, peatonal y plataforma para el aparcamiento público de vehículos.
- El suelo destinado a la red general de zonas verdes y espacios libres de protección se sitúa fundamentalmente en una franja prevista por el Plan General, paralela a la autovía A-3, de protección de la misma, de 50 metros a lo largo del borde de la autovía hasta el límite de la edificación, definida de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

La Vía Verde del Tajuña también se califica como zona verde y espacios libres de la red de nivel general.

La red local de zonas verdes y espacios libres se localiza al Norte y Este del sector, contribuyendo a la potenciación y protección de los valores ambientales de las vías pecuarias y de la Vía Verde del Tajuña.

El suelo calificado por la red general de equipamientos sociales y servicios urbanos se sitúa en una gran parcela al Sur del sector, considerándolo apto para usos más públicos dirigidos a la población de todo el municipio.

El resto del suelo del sector se destina a uso terciario, siendo los usos pormenorizados los de terciario-comercial, espacios profesionales, hotelero y terciario-industrial.

Gestión

El hecho de existir acuerdo entre los propietarios de suelo en el sector y las dimensiones del mismo, facilitan su ejecución unitaria, por eso, una vez ordenado el sector con visión de conjunto unitaria, se ha delimitado también una Unidad de Ejecución que permite la ejecución unitaria y de una sola vez.

La Unidad de Ejecución aglutina el 100 por 100 del suelo del Sector UE-32. El perímetro de la Unidad coincide, a su vez, con el perímetro del Sector UE-32, definido gráficamente y mediante la relación de coordenadas de los vértices del perímetro en el plano OP-2 de este Plan de Sectorización.

El sistema de ejecución es el de compensación.

Edificabilidad y aprovechamiento

El aprovechamiento unitario del sector coincide con el aprovechamiento unitario de reparto del Área del Sector UE-32, se establece en $AUR = 0,401638 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$, referidos a uso residencial libre multifamiliar (OR-3).

El coeficiente de homogeneización entre el uso global OR-3 residencial libre multifamiliar y el uso global del Sector UE-32, que es el terciario, se establece en $\& = 0,87$.

De esta forma, el aprovechamiento unitario del sector expresado en el uso global terciario es: $0,401638 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} / 0,87 = 0,461652 \text{ m}^2\text{eT}/\text{m}^2\text{s}$.

Se establece en el sector una superficie máxima edificable de $149.618 \text{ m}^2\text{e}$, desglosándose en los siguientes usos:

- Uso terciario: $149.118 \text{ m}^2\text{e}$.
- Terciario comercial: $81.618 \text{ m}^2\text{e}$.
- Espacios profesionales: $56.947 \text{ m}^2\text{e}$.
- Hotelero: $10.553 \text{ m}^2\text{e}$.
- Uso terciario industrial: $500 \text{ m}^2\text{e}$.
- Terciario industrial: $500 \text{ m}^2\text{e}$.

De la aplicación de los coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados del sector se obtiene la superficie edificable homogeneizada, resultando $149.368 \text{ m}^2\text{e}$ en el uso terciario.

Resulta, por tanto, el siguiente coeficiente de edificabilidad en el sector: $CE = 149.368 \text{ m}^2\text{eT}/323.553 \text{ m}^2\text{s} = 0,461649 \text{ m}^2\text{eT}/\text{m}^2\text{s}$.

Redes públicas

La reserva de suelo mínima para redes públicas supramunicipales y generales es de $134.616,20 \text{ m}^2\text{s}$, habiéndose previsto en el interior

del Sector UE-32 un total de $16.706 \text{ m}^2\text{s}$ destinados a la red supramunicipal de comunicaciones, más $5.661 \text{ m}^2\text{s}$ destinados a zonas verdes y espacios libres de protección, $8.216 \text{ m}^2\text{s}$ destinados a equipamientos sociales y de la red pública de nivel general $110.622 \text{ m}^2\text{s}$ en el interior del sector, $11.946 \text{ m}^2\text{s}$ exteriores, que serán obtenidos en el desarrollo y ejecución del sector para su cesión a la Administración municipal, más $30.647 \text{ m}^2\text{s}$ monetizados.

La superficie de suelo destinada a zonas verdes y espacios libres cumple holgadamente con las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los jardines y las áreas de juego y recreo de niños, en cuanto que su superficie es mayor de 1.000 metros cuadrados para los jardines, o 200 metros cuadrados para las áreas de juego.

A la vista de lo dispuesto en el artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de disponer de las plazas de aparcamiento necesarias para los usos del sector, en número no inferior a $1,5$ plazas por cada $100 \text{ m}^2\text{e}$ o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de las parcelas privadas, siendo en el Sector UE-32: $149.618 \text{ m}^2\text{e}/100 \times 1,5 \text{ plazas} = 2.245 \text{ plazas}$.

A estas plazas de aparcamiento se adicionan las correspondientes situadas en las calles públicas.

Condiciones establecidas para el desarrollo de la UE-32 en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey en el ámbito del Sector UE-32, "Acceso desde nudo Sur A-3 a casco de Arganda", del suelo urbanizable no sectorizado, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en la sesión de 8 de mayo de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 17 de junio de 2008), recogió todas aquellas determinaciones de carácter ambiental directamente aplicables al Plan General, y traslado el cumplimiento de las que corresponden al planeamiento de desarrollo, al Plan de Sectorización que incluye la ordenación pormenorizada del sector.

Informes sectoriales

La Dirección General de Evaluación Ambiental, en el informe definitivo de Análisis Ambiental de 11 de junio de 2008, establece que el Plan de Sectorización de la UE-32 deberá introducir las determinaciones que surjan de la tramitación de la Modificación Puntual, siendo necesario dar solución al tratamiento técnico que se propone para el Arroyo del Valle y, por tanto, el incorporar la autorización de canalización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha 23 de septiembre de 2008, emitió informe señalando que el Proyecto de Urbanización que se elabore, para su posterior autorización, deberá describir las actuaciones a realizar y justificar el funcionamiento hidráulico del cauce mencionado.

La Dirección General de Suelo, en su informe de fecha 15 de diciembre de 2008, considera adecuados los suelos propuestos en el documento aprobado definitivamente e informa favorablemente a los efectos de dar cumplimiento al deber de cesión de suelo de Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid, exigido en el artículo 91 de la Ley del Suelo.

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en sus informes técnico y jurídico, ambos de fecha 15 de diciembre de 2008, ha informado favorablemente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UE-32 "Acceso nudo Sur A-3 al casco de Arganda", con las condiciones que para su desarrollo se establecen en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 11 de junio de 2008; de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fechas 6 de mayo y 23 de septiembre de 2008, y de la Dirección General de Suelo, de fecha 15 de diciembre de 2008; toda vez que la ordenación propuesta es acorde con el modelo territorial contenido en el Plan General, y se adapta a las determinaciones establecidas para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 56 y siguientes de la Ley 9/2001, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al

Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2008, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 8 de enero de 2009,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UE-32 “Acceso nudo Sur A-3 al casco de Arganda”, con las condiciones que para su desarrollo se establecen en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 11 de junio de 2008; de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fechas 6 de mayo y 23 de septiembre de 2008, y de la Dirección General de Suelo, de fecha 15 de diciembre de 2008.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 14 de mayo de 2009.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/16.284/09)

D) Anuncios

Vicepresidencia y Portavocía del Gobierno

Resolución de 6 de mayo de 2009, por la que se hace pública la Orden 226/2009, de 29 de abril, del Vicepresidente y Portavoz del Gobierno, por la que se declara urgente la ocupación de los bienes y derechos afectados por el “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo”, en los términos municipales de El Álamo y Batres, y se convoca a los interesados al levantamiento de las actas previas a la ocupación. Expediente número 277.

En aplicación de los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 20 de su Reglamento de Ejecución, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se hace público que el Vicepresidente y Portavoz del Gobierno ha dictado la siguiente:

«Orden 226/2009, de 29 de abril, del Vicepresidente y Portavoz del Gobierno, por la que se declara urgente la ocupación de los bienes y derechos afectados por el “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo”, en los términos municipales de El Álamo y Batres, y se convoca a los interesados al levantamiento de las actas previas a la ocupación. Expediente número 277.

El “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo” tiene por objeto garantizar el suministro de agua potable a dicho municipio. La ejecución de esta obra tiene carácter de urgencia por la deficiencia de las infraestructuras actuales. Se pretende conectar la red de abastecimiento actual a la conducción del Canal de Isabel II proveniente de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Griñón, mediante una conducción de 500 milímetros de diámetro y de 1.800 metros de longitud.

Esta actuación está recogida en el Plan de Infraestructuras Estratégicas (PIE) del Canal de Isabel II, como obra necesaria y de urgente ejecución.

La Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio resolvió, con fecha 25 de agosto de 2008, que no es preceptivo el sometimiento del proyecto a ningún procedimiento de evaluación de impacto ambiental, estableciéndose medidas para conseguir una mayor protección ambiental.

El Plan Especial de Infraestructuras del “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo” se aprobó definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 30 de octubre de 2008, y se hizo público en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (en adelante BOCM) número 288, de 3 de diciembre de 2008.

La Orden 88/2009, de 23 de febrero, del Vicepresidente y Portavoz del Gobierno, dispuso someter a información pública la relación de los bienes y derechos afectados por el “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo” en los términos municipales de El Álamo y Batres, siendo la entidad beneficiaria del expediente expropiatorio el Canal de Isabel II. La mencionada Orden ha sido publicada en el BOCM número 57, de 9 de marzo de 2009; en el diario “La Razón” de 4 de marzo de 2009, y expuesta durante quince días en el tablón de edictos de los Ayuntamientos de El Álamo y Batres.

Durante el período de información pública se han formulado alegaciones en cuanto a la titularidad de las fincas, petición de cambio de trazado, solicitud de expropiación total y sobre el justiprecio.

En este sentido, a los efectos de los artículos 20 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LEF) y 19 de su Reglamento de Ejecución, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, y con base en los antecedentes administrativos citados, procede actualizar aquellos datos relativos a la titularidad de las fincas que han sido fehacientemente acreditados por sus propietarios. En relación a las solicitudes de aumento de las superficies que se van a expropiar y a la determinación del importe de las indemnizaciones, se ha informado a los interesados del momento procedimental oportuno para su presentación.

La declaración de utilidad pública del proyecto se considera realizada en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la LEF y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo establecido en el apartado 1.º del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, se entiende cumplido el trámite de necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por el proyecto.

La urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por el proyecto viene motivada por la apremiante necesidad de garantizar en todo momento el abastecimiento, tanto cuantitativamente como cualitativamente. Las infraestructuras de abastecimiento existentes no garantizan un suministro adecuado, habiéndose observado importantes deficiencias en el mismo.

En el expediente consta la existencia de crédito suficiente para hacer efectivo el pago de las indemnizaciones expropiatorias, en atención a lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En su virtud, y en aplicación de los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa y 19.3 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

Primero

Declarar urgente la ocupación de los bienes y derechos afectados por el expediente de expropiación forzosa relativo al “Proyecto de abastecimiento de urgencia a El Álamo”, en los términos municipales de El Álamo y Batres. La relación detallada figura en el Anexo a esta Orden, siendo extensiva esta declaración, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, a los bienes que pudieran verse afectados por los reformados posteriores al proyecto.

Segundo

Notificar a los interesados el lugar, día y hora en que han de comparecer para el levantamiento del acta previa a la ocupación. La re-