

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 4 *ACUERDO de 26 de marzo de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en sesiones celebradas los días 17 de diciembre de 2014 y 6 de marzo de 2015, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2, y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de Iberdrola Distribución Eléctrica; del Canal de Isabel II Gestión; de la Confederación Hidrográfica del Tago; de la Dirección General de Carreteras; de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Defensa; de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid del Ministerio de Fomento; de la Dirección General de Patrimonio Histórico; de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento; de la Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias; y de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

II. La presente Modificación Puntual tiene por objeto la transformación de tres parcelas municipales incluidas en el Sector T2: La parcela de Red General RG.EQ.AD, de 197.228,27 m², la parcela de Red Local colindante RL.EQ.DR.01, de 20.255,54 m² y la parcela lucrativa colindante P.2.2.1 con ordenanza de Zona 02 Terciario-Industrial, de 12.520,80 m². Del conjunto de las tres resulta una superficie total de 230.004,61 m², de los cuales 126.611,93 m² pasan a destinarse al uso lucrativo Terciario Comercial y los 103.392,68 m² restantes se destinan a redes públicas. Asimismo, crea una ordenanza específica Zona 08 Terciario Comercial y se modifican los parámetros del Grado 2.º de la ordenanza de Zona 05 de aplicación a las parcelas de Equipamiento Local Deportivo RL.EQ.DR.

Además, dentro del Sector T2, forman parte del ámbito las parcelas municipales P.2.1.2, P.2.3.3, P.2.6 y P.2.7, cuya superficie suma 23.690,98 m², que mantienen su calificación, modificándose exclusivamente el parámetro de edificabilidad de la ordenanza de aplicación, Zona 02 Terciario Industrial.

Externos al sector, dentro del ámbito de la presente Modificación Puntual se incluyen:

- Una superficie de 92.272 m² de suelo municipal de Sistemas Generales clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, cuyo aprovechamiento aún no se ha materializado y lo hace ahora en las nuevas parcelas lucrativas del Sector T2. Estos suelos, situados al sudoeste del municipio, al oeste del Barrio del Castillo, forman parte del Sistema General denominado por el Plan General “Cuña Verde”. En ellos se ubica el denominado “Antiguo Vertedero de RSU de Torrejón de Ardoz” y, como consecuencia de ello, se requiere la descontaminación del suelo afectado.
- Suelos con una superficie de 278.955,92 m², que se incorporan al Plan General vigente como Sistema General en Suelo No Urbanizable Protegido, a obtener por expropiación, formando parte del Plan Especial Ciudad Deportiva y Bosque Urbano, situado al sur del municipio, entre la vía urbana de borde y el cauce del río Henares.
- El ámbito de la Unidad de Ejecución A.E-O.D-2, de Suelo Urbano, remitida a Plan Especial de Reforma Interior para la transformación en uso residencial de los terrenos actualmente destinados a la Base de Automovilismo de Defensa. Su inclusión es exclusivamente a efectos de suprimir, en las condiciones normativas del ámbito, la referencia al traslado de la Base, sin que se modifique ninguna de dichas condiciones. La superficie de este ámbito es de 164.513 m².

Los suelos afectados por la Modificación Puntual constituyen un ámbito discontinuo de 789.436,51 m² de superficie.

III. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, se suprime la Red General de Equipamiento para la Defensa, denominada RG.EQ.AD y se crea una nueva Red General de Zona Verde RG.Z.V., en la banda de contacto del sector con la Base Aérea.

Asimismo, se posibilita que los terrenos de 92.272,00 m² de superficie, de propiedad municipal, que forman parte del Sistema General “Cuña Verde” y asignados al Suelo Urbanizable No Programado, se incorporen realmente a las Redes Públicas, permitiendo la materialización de sus derechos edificatorios en las dos nuevas parcelas destinadas a uso Terciario Comercial.

Igualmente, se incorporan en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz como Redes Generales 278.955,92 m² de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido, que fueron incluidos en el ámbito del “Plan Especial Ciudad Deportiva y Bosque Urbano”, y cuya obtención, por expropiación, aún no se ha producido.

En consecuencia, la superficie de Redes Generales no se ve reducida por la Modificación Puntual propuesta, sino que se produce un incremento en su superficie.

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO	
RG.EQ.A.D.en el sector	197.228,27 m ²	R.G. Z.V. en el sector	66.005,96 m ²
S.G. exterior	92.272,00 m ²	S.G. exterior	92.272,00 m ²
Suelo No Urbanizable Protegido	-	S.G. Ciudad Deportiva y Bosque Urbano	278.955,92 m ²
TOTAL	289.500,27 m²	TOTAL	437.233,88 m²

En relación al aprovechamiento lucrativo, se crean en el Sector T2 dos nuevas parcelas lucrativas, de uso Terciario Comercial, que se denominan P.5 y P.6, a las que se les asigna la nueva Ordenanza de Zona 08 “Terciario Comercial”. La edificabilidad total lucrativa materializable en las mencionadas nuevas parcelas es de 55.928,71 m²c de uso Terciario Comercial, por lo que no supone incremento de edificabilidad en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Respecto a las Redes Locales, como consecuencia de la presente Modificación Puntual, en el Sector T2 se produce un incremento de redes locales en una proporción de 80,22 m² de suelo por cada 100 m² de incremento de edificabilidad, muy superior al estándar que actualmente tiene el Sector, que es de 30,52 m²s/100 m²c, superándose el estándar de redes locales establecido por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las ordenanzas, en el Sector T2 se crean dos nuevas parcelas lucrativas de uso Terciario Comercial denominadas P.5 y P.6, a las que se les asigna una nueva Ordenanza de Zona, denominada 08 “Terciario Comercial”, correspondiéndole a cada una de ellas un grado distinto (1.º y 2.º). El uso característico, común a ambos grados, es el terciario comercial, siendo compatibles oficinas, dotaciones, otros servicios terciarios, usos recreativos, hostelería y vivienda de guarda. Las diferencias entre el Grado 1.º, de aplicación a la Parcela P.5, y el Grado 2.º, de aplicación a la Parcela P.6, se refieren a la parcelación, edificabilidad y usos compatibles.

Por otro lado, se modifica la Ordenanza de Zona 02 “Terciario-Industrial”, exclusivamente en las parcelas de propiedad municipal denominadas P.2.1.2, P.2.3.3, P.2.6 y P.2.7, pasando en ellas el coeficiente de edificabilidad sobre parcela de 1,29 m²c/m² a 0,68 m²c/m², manteniéndose sin alteración los restantes parámetros de la Ordenanza.

Asimismo, se modifica el Grado 2.º de la Ordenanza de Zona 05 “Equipamientos Públicos”, que corresponde a Equipamientos Locales de Carácter Deportivo (RL.EQ.DR.), adoptándose los mismos parámetros edificatorios y regulación de usos del Grado 1º, correspondiente a Equipamientos Generales (RG.EQ.).

Conforme a lo exigido en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se incorpora al expediente la Memoria de Sostenibilidad Económica, en el que, según el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, se cumplen los requisitos de sostenibilidad financiera.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite los informes técnico y jurídico, de fechas 10 y 20 de marzo de 2015, respectivamente, donde señala lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico, se considera justificada la introducción de usos lucrativos en la parcela municipal que el Plan General vigente destina a Equipamiento para la Defensa, tras haberse desechado la implantación de otros usos dotacionales por las afecciones negativas que produce su proximidad a la Base Aérea y dado que un cambio en su destino parece obligado. La viabilidad de esta propuesta alternativa se basa, obviamente, en la posibilidad que abre la presente modificación de ampliar las dotaciones en otras zonas del municipio.

Los distintos aspectos de la modificación propuesta son en síntesis los siguientes:

- La Modificación Puntual posibilita la incorporación efectiva como Red Pública de terrenos de Sistemas Generales previstos por el Plan General vigente en Suelo Urbanizable No Programado, de propiedad municipal, permitiendo la materialización de sus derechos edificatorios en el nuevo suelo Terciario Comercial y, asimismo, permite asumir los costes de descontaminación de dichos suelos.
- El incremento de edificabilidad y aprovechamiento que se produce en el Sector T2 es el resultado de materializar en el sector el aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales exteriores pendientes de adscripción. Por tanto, la modificación no supone incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.
- Se cumple lo exigido por el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pues la pérdida de suelo destinado a Red General en el ámbito del Sector T2 se compensa con la obtención por expropiación de nuevas Redes Generales en el ámbito del Plan Especial Ciudad Deportiva y Bosque Urbano.
- Se incrementa la superficie de Redes Locales en el ámbito del Sector T2, superándose los estándares del planeamiento vigente y de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Se incorpora la preceptiva Memoria de Sostenibilidad Económica, que justifica el cumplimiento de los requisitos de sostenibilidad financiera en base a la previsión de los mayores gastos e ingresos que para el Ayuntamiento conlleva la Modificación Puntual.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 25 de marzo de 2015, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 20 de marzo de 2015, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2, con las condiciones expuestas en los informes de Iberdrola Distribución Eléctrica, de 3 de julio de 2014; del Canal de Isabel II Gestión, de 11 y 24 de julio de 2014; de la Confederación Hidrográfica del Tago, de 11 de julio de 2014 y 18 de enero de 2015; de la Dirección General de Carreteras, de 15 de julio de 2014; de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de 24 de julio de 2014; de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Defensa, de 17 de septiembre de 2014; de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid del Ministerio de Fomento, de 24 de octubre de 2014; de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 12 de noviembre de 2014; de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de 1 de diciembre de 2014; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 17 de diciembre de 2014 y 23 de febrero de 2015; y de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 30 de enero y 23 de febrero de 2015, obrantes en el expediente.

VI. 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.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 26 de marzo de 2015,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo de 25 de marzo de 2015.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 26 de marzo de 2015.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/9.994/15)

