

SG/ER/md

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA URGENTE CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 25 DE ENERO DE 2024

En el Salón de Plenillos de la Casa Consistorial de Torrejón de Ardoz, a **veinticinco de enero de dos mil veinticuatro**, bajo la presidencia del Alcalde D. Alejandro Navarro Prieto en funciones, se reúnen los señores que a continuación se detallan y que forman parte de Junta de Gobierno Local, para celebrar **sesión extraordinaria urgente**, en primera convocatoria.

Sres. Concejales

D. Valeriano Díaz Baz
D. José Luis Navarro Coronado
D. Marcos López Álvarez
Dña. M^a Esperanza Fernández de Mesa.
D. José Alberto Cantalejo Manzanares
Dña. Ana Verónica González Pindado
Dña. Miriam Gutiérrez Parra
D. José Miguel Martín Criado
D. Rubén Martínez Martín

No están presentes y, quedan excusados debidamente excusados.

Se encuentra presente el Interventor accidental, D. Carlos Moulliaa Ariza.

Da fe del acto D^a Elisa Rodelgo Gómez, Secretaria en Funciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Abierto el acto por la Presidencia a las diez horas y treinta minutos, de conformidad con el orden del día, se adoptaron los siguientes acuerdos.

1º.- Aprobación, si procede, de la declaración de la urgencia de la convocatoria para celebrar Junta de Gobierno Extraordinaria Urgente.

Se aprueba, por unanimidad, este punto del orden del día. Por tanto, queda aprobada la urgencia.

2º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud a la Junta de Gobierno Local relativa a la solicitud de transferencia de aprovechamiento urbanístico proveniente de las fincas nº 76.008, 76.010, 76.738 y 78.144 (parte) del Registro nº3, a la finca nº 83.795 del Registro nº 1.

Se aprueba por unanimidad la moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud a la Junta de Gobierno Local que, literalmente, dice lo siguiente:

Asunto: Solicitud de transferencia de aprovechamiento

En relación a la transferencia de aprovechamiento proveniente de las fincas nº 76.008, 76.010, 76.738 y 78.144 (parte) del Registro nº3, a la finca nº 83.795 del Registro nº 1, por parte de la Jefe de Área de Patrimonio y Servicio Jurídico de Urbanismo se ha emitido el siguiente informe:

1.- Antecedentes

El Plan Parcial de la UEDB-5 fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 12 de marzo de 2012, publicado en el BOCM de fecha 11 de abril de 2012, y en el mismo se llevó a cabo una calificación del suelo que no permitía la materialización de todo el aprovechamiento asignado por el Plan General, estableciendo, en consecuencia, que el exceso no materializable, se inscribiera como finca desligada del suelo para que pudiera ser objeto de transferencia a otras parcelas en las que el aprovechamiento máximo materializable fuera superior al asignado, tal y como autoriza y prevé el Plan General de Torrejón.

En desarrollo del Plan Parcial se redactó el Proyecto de Reparcelación de la UEDB-5, que se aprobó definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2012 publicado en el BOCM de fecha 23 de abril de 2013. Dicho Proyecto de Reparcelación, dejaba constancia de la necesidad de inscribir como fincas desligadas del suelo, los aprovechamientos no materializables en el ámbito. El Proyecto de Reparcelación se inscribió en el Registro de la Propiedad nº 3 de Torrejón de Ardoz y, conforme establecía el propio documento, el aprovechamiento correspondiente a las fincas aportadas 3.661 y 3662, se inscribió como fincas disgregadas del suelo; por error no advertido por los servicios técnicos municipales no fueron inscritos las 2.813,16 UAS adquiridos por el Ayuntamiento como cesión libre y gratuita por ministerio de Ley, que finalmente resultaron inscritos a instancias de este Ayuntamiento en el ejercicio 2023; así mismo, en el ejercicio 2018 se promovió una Modificación del referido Plan Parcial que derivó en una modificación del Proyecto de Reparcelación del cual resultó una nueva finca inscrita en folio independiente de aprovechamiento no materializable en el ámbito de la UEDB-5.

Finalmente después de aprobados definitivamente los correspondientes documentos de planeamiento y gestión urbanística que afectaban a la UEDB-5, finalmente constan inscritas en el Registro de la Propiedad nº3 de Torrejón de Ardoz las siguientes fincas como resultado aprovechamiento no materializable en dicha unidad de ejecución: fincas 76.008, 76.010, 76.738 y 78.144 (se adjuntan notas simples).

Transcribimos a continuación el punto 3.3. del Proyecto de Reparcelación:

“ 3.3. ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTO.

Con los valores establecidos por el PEECA a partir de las determinaciones del PGOUTA, la edificabilidad total asignada es de 28.131,6 m²c.

No obstante lo anterior, tal y como se ha apuntado en el apartado 1.2 de este Proyecto, de acuerdo con el Plan Parcial, el aprovechamiento materializable en la U.E.D.B-5 es menor que el aprovechamiento asignado. Existe una porción de aprovechamiento no susceptible de ubicación dentro de la Unidad de Ejecución que queda disgregado del suelo y pendiente de ubicación en otros terrenos en los que el aprovechamiento máximo sea inferior al asignado.

La porción de la edificabilidad asignada no materializable en la Unidad, por expresa voluntad municipal recogida en el Plan Parcial, se ha de concentrar íntegramente en los aprovechamientos que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Dentro de la U.E.D.B.-5, al Ayuntamiento le corresponden: (i) 1.993,58 m²c, adjudicables como propietario de las parcelas aportadas 15 (finca registral 3.661) y 16 (finca registral 3.662) y 2.813,16 m²c como cesión libre y gratuita por ministerio de ley.

En consecuencia, un total de 4.806,74 m²c, atribuibles al Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, quedan pendientes de materializar y, por ello, han de ser objeto de inscripción en folio independiente, como finca especial disgregada del suelo. En dicha inscripción deberá hacerse constar, en todo caso, la procedencia del aprovechamiento. Si es de origen inmobiliario deberán reflejarse los datos de la finca inicial y si se trata de un aprovechamiento adquirido ex lege, como las cesiones libres y gratuitas, se deberá especificar dicha circunstancia”

Así mismo, en el ejercicio 2018 resulta aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz el Proyecto de Reparcelación del ámbito delimitado por las calles, Zarza, Pino y Paseo de la Convivencia, del cual resulta la finca nº 83795 denominada Finca Resultante R-2 y en cuya descripción se advierte que la edificabilidad asignada a la misma es de 3.123,77m²c y que puede serle trasferida una edificabilidad de 7.874,5m²c. (Se adjunta nota simple de la referida finca registral 83.795)

2.- Las Transferencias de Aprovechamiento en el Plan General de Torrejón de Ardoz

2.1. Procedimiento de reparto de beneficios y cargas.

Las transferencias de aprovechamiento, tal como las concibe el Plan General en un procedimiento de reparto de beneficios y cargas que permite, tanto compensar la insuficiencia de las determinaciones de la ordenanza para absorber el aprovechamiento asignado a una parcela en las propias determinaciones del documento, como en el planeamiento subordinado, insuficiencia que puede venir motivada bien por la necesidad de obtención de suelos dotacionales públicos y, por consiguiente, sin aprovechamiento lucrativo, bien la necesidad de imponer restricciones singulares derivada de las características estéticas de la edificación existente o de las limitaciones tipológicas del paraje en que se sitúa la parcela.

El aprovechamiento se expresa en UAS, que son equivalentes a la edificabilidad homogeneizada en el uso concreto en que se exprese. Suele expresarse en uso Residencial multifamiliar libre, es decir: 1 UA en uso residencial multifamiliar libre es igual a 1 m² c en este uso.

2.2. Ámbitos entre los que pueden efectuarse las transferencias.

El Plan General no restringe las transferencias al interior de cada Área de Reparto, sino que admite que tengan lugar entre Áreas de Reparto diferentes. En este último caso tiene en cuenta el valor relativo del aprovechamiento en las áreas de reparto afectadas, evitando con ello operaciones especulativas que tuvieran como resultado la elevación de la edificabilidad en las áreas más centrales y, por consiguiente, de mayor valor y su disminución en las áreas periféricas. Estos valores relativos se expresan en coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso en toda la ciudad (un valor que podría llamarse transversal) y un valor que relaciona diferentes usos dentro de una misma área de reparto, que constituye el ámbito de referencia para los coeficientes.

Tal como se dice en el Tomo de Áreas de Reparto y Unidades de ejecución, cuando la transferencia "proceda de otra parcela, deberá valorarse en la situación de la otra parcela y hacer equivalentes las cantidades transferidas, de manera que una transferencia desde parcelas más centrales a otras menos centrales se traducirá de "facto" en una "expansión" del aprovechamiento, e inversamente en una "reducción".

2.3. Condiciones para que sea factible la transferencia.

Para que sea factible la transferencia, como se desprende del propio concepto, debe existir una parcela receptora, de cuyas determinaciones de ordenanza se

deduzca que el aprovechamiento asignado es inferior al aprovechamiento máximo o cabida del sólido capaz definido por los parámetros de la misma, y una parcela transmisora en la que la cabida del sólido capaz definido por las condiciones de la ordenanza es inferior al aprovechamiento asignado.

3. Homogenización de la edificabilidad a partir del aprovechamiento en función de su situación

Identificadas las fincas transmisoras (76008, 76010, 76738 y 78144) y la finca receptora (83795), es necesario homogenizar el aprovechamiento, para lo cual hay que aplicar los coeficientes de homogeneización relativos, que aparecen en el cuadro de las páginas 17 y 21 del Tomo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución del Plan General y que son: 1 para al área 1 (correspondiente a la parcela transmisora) y 0,7 para el área 19 (correspondiente a la parcela receptora).

La aplicación de estos índices transforma los iniciales $6.118,76\text{m}^2\text{c}$ en $6.118,76/0,7 = 8.741,09\text{m}^2\text{c}$, Dado que la capacidad de la finca receptora de la transferencia que se solicita asciende a $7.874,5\text{m}^2\text{c}$, no es posible la transferencia de todo el aprovechamiento, quedando pendientes de transferencia $866,59\text{m}^2\text{c}$ que, localizados en el área de reparto nº 1, (área origen) se reducen a $606,61\text{m}^2\text{c}$ o uas expresadas en uso residencial multifamiliar libre.

Se solicita por tanto la transferencia total del aprovechamiento de las tres fincas 76008 ($1.007,68\text{m}^2\text{c}$ - UAS), 76010 ($985,9\text{m}^2\text{c}$ -UAS) y 76738 ($1.312,12\text{m}^2\text{c}$ -UAS) y el 78,4367% del aprovechamiento de la finca 78144 ($2.206,55\text{m}^2\text{c}$ -UAS), quedando el 21,5633% ($606,61\text{m}^2\text{c}$ -UAS) para futuras transferencias. Realizada la transferencia solicitada deben cancelarse las fincas nº 76008, 7610 y 76738, y minorarse el aprovechamiento de las finca 78144 hasta los $606,61\text{m}^2\text{c}$.

La parcela receptora quedará con la misma descripción y con un aprovechamiento de 10.998,27 UAS equivalentes a $10.998,27\text{m}^2\text{c}$ de uso residencial multifamiliar libre (los actuales $3.123,77\text{m}^2\text{c}$, más los $7.874,5\text{m}^2\text{c}$ transferidos). Señalándose que la edificabilidad susceptible de serle transferida, lo ha sido, procedente del 100% de las fincas registrales 76008, 76010 y 76738, y del 78,4367% de la finca registral 78144.

Así mismo, se advierte en el informe referenciado, que en cuanto al procedimiento para materializar la referida transferencia, será de aplicación lo dispuesto en los art. 33 y ss. del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.



A la vista de las consideraciones contenidas en el referido informe, así como la normativa aplicable al respecto, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

Primero.- Solicitar al Registro de la Propiedad nº 3 de Torrejón de Ardoz la práctica de nota al margen en el folio de las finca de origen del aprovechamiento, respecto a la transferencia prevista, fincas 76008, 76010. 76738 y 78144.

Segundo.- Practicada la nota al margen en las fincas de origen, solicitar al Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz la transferencia a la finca de destino (83795) de los aprovechamientos referenciados de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de la presente moción, y la remisión del asiento de inscripción al registro en cuyo distrito están situadas las fincas de origen a los efectos dispuestos en el *RD 1093/1997*.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

No habiendo más asuntos para tratar, por el Alcalde se levantó la sesión a las diez horas y treinta y cinco minutos, de todo lo cual, como Secretaria, doy fe.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.