

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 29 de enero de 2014, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Desarrollo de Diversas Parcelas Municipales del Sector 8.

Como anexo I al presente anuncio, se publica el articulado íntegro de la normativa, cuya publicación exige la legislación de régimen local y en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Frente a la presente resolución, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

ANEXO I

ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se limita a reordenar las parcelas municipales incluidas en el Sector ante las necesidades de gestión de las fincas afectadas.

Esto significa la eliminación de las parcelas P.34 y P.35 y su transformación con la misma superficie en la P.44, la inclusión del equipamiento EQ.CR en la situación anterior de las parcelas P.34 y P.35 y la adaptación de la EQ.S a su nueva superficie con los siguientes parámetros:

SITUACIÓN ACTUAL

	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	ORDENANZA
PARCELA 34	638,01 m ²		1.037,34 m ²	ZU.I1 Industria Adosada Plan Parcial
PARCELA 35	730,67 m ²		967,56 m ²	ZU.I1 Industria Adosada Plan Parcial
TOTAL	1.368,68 m ²		2.004,9 m ²	
PARCELA EQ.S	4.557 m ²		9.114 m ²	ZU.E Equipamiento Plan Parcial

SITUACIÓN MODIFICADA

	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	ORDENANZA
PARCELA 44 (nueva parcela suma de la 34 y 35)	1.368,68 m ²		1.282,476 m ²	ZU.I1 Industria Adosada Plan Parcial
PARCELA EQ.S.2	1.368,68 m ²	1,46484 m ² /m ²	2.004,9 m ²	ZU.E Equipamiento Plan Parcial
PARCELA EQ.S.1 (resto de la EQ.S)	3.188,32 m ²	2m ² /m ²	6.376,64 m ²	ZU.E Equipamiento Plan Parcial

Resultaría un resto de 722,42 m² de aprovechamiento asignado de tipología industrial que no se materializa en el presente Plan Especial a efectos de transferencias de titularidad municipal.

En lo relativo a las ordenanzas se mantienen las existentes en la ordenanza ZU.I1 Industria Compacta con las inclusiones permitidas en los documentos de planeamiento aprobados e indicados en el Plan Especial.

En la ordenanza ZU.E se añade exclusivamente la edificabilidad fijada para la parcela EQ.CR reduciendo la actual, así como unas condiciones específicas en la eliminación del retranqueo a fachada en la misma.

Características de la ordenanza modificada

Ordenanza ZU.E (SUP.CE.4).

Se incluye la ordenanza con las exclusivas modificaciones relativas a fijar el aprovechamiento asignado de 1,46484 m²/m² a la nueva parcela EQ.CR y se posibilita en la misma alcanzar la alineación oficial.

Ordenanza ZU.I1 (SUP.CE.4).

Se efectúa un compendio de las existentes, Modificación del Plan Parcial, Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial para la ZU.I1 que afecta a la inclusión del uso religioso.

ORDENANZA ZUI-1 SUP-CE.4 (INDUSTRIA ADOSADA)

1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria compacta del SUP.CE.4.

2. Determinaciones de aprovechamiento

2.1. Alineaciones y rasantes: serán las indicadas en el plano correspondiente o las que resulten del Proyecto de Urbanización que no podrá alterar las anchuras previstas en el Plan Parcial salvo los ajustes propios de la ejecución de obra y que fijará las rasantes definitivas.

2.2. Altura máxima: la altura máxima será de 8 m para parcelas de superficie neta igual o inferior a 300 m y 12 m en el resto.

El número máximo de plantas será 2 pero la segunda planta no podrá ocupar más del 40 por 100 de la planta baja, salvo que fuera necesario para consumir el aprovechamiento otorgado por el Plan.

2.3. Aprovechamiento:

1. Real: el del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura máxima.

2. Asignado: el indicado en la relación adjunta para cada parcela neta.

3. Patrimonializable: igual al asignado ya que la cesión se efectuará en el Proyecto de Compensación en suelos específicos.

2.4. Fachada mínima: la fachada mínima será de 10 metros.

2.5. Ocupación de parcela: la ocupación máxima será del 70 por 100 de la parcela neta.

2.6. Parcela:

a) Tamaño:

- Mínima: será de 300 m².
- Máxima: será de 1.400 m².

b) Forma: para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro 8 m.

- c) Ajardinamiento:
Siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:
- 1 árbol/100 m² o fracción de parcela no ocupada por edificación.
 - Una franja ajardinada en las alineaciones a viario con anchura de 1 m.
- d) Separación entre edificios en el interior de la parcela: será de 6 m salvo edificaciones adosadas.
- e) Edificaciones bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que sobre rasante, con destino a aparcamiento, almacén y servicios complementarios, ligados a planta baja.
- f) Cerramiento:
- 1) Linderos exteriores: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m de altura total con una base maciza de 0,80 m de altura siendo el resto permeable visualmente.
 - 2) A linderos laterales y traseros: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 2,00 m de altura total.
- g) Frente continuo edificado: será como máximo de 100 m.

2.7. Retranqueos:

- A lindero frontal: mínimo de 5 m.
- A lindero lateral: mínimo 3 m salvo en edificaciones adosadas.
- A lindero posterior: mínimo 4 m salvo en edificaciones adosadas.

Los existentes se incorporan durante el período de vida de la edificación.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos:

- A alineación exterior:
 - Permitido:
 - Carga y descarga.
 - Ajardinamiento.
 - Aparcamiento.
 - Paso de vehículos.
 - No permitido:
 - Almacenamiento.
 - Instalaciones auxiliares.
 - Construcciones auxiliares.
 - Depósito de residuos no controlados.
- A linderos laterales y trasero:
 - Permitido:
 - Carga y descarga.
 - Ajardinamiento.
 - Aparcamiento.
 - Paso de vehículos.
 - Instalaciones auxiliares y almacenamiento siempre que se deje un paso libre de 3 m de anchura para el paso de vehículos de bomberos.
 - No permitido:
 - Obstaculizar el paso de vehículos.
 - Depósito de residuos controlados.
 - Construcciones auxiliares.

3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso/s predominante/s:

- Industrial, terciario industrial y almacenes en categorías I.1 e I.2.

Usos complementarios: los ligados funcionalmente al uso principal sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles: en edificio exclusivo.

- Religioso.
- Hostelero: HO.1. Con reserva de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de superficie de servicio público (comedores y espacios ligados a la barra del bar, en los que no se computarán los exteriores a la parcela).
- Ferroviario (en parcela FFCC).

Usos compatibles compartidos: los indicados en el cuadro adjunto se entienden prohibidos los no especificados.

ORDENANZA ZU-E SUP-CE.4

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas como de uso equipamiento en el sector SUP-CE.4

2. Determinaciones de aprovechamiento

2.1. Alineaciones y rasantes: son las especificadas en el plano correspondiente del Plan Parcial o los que se definan en el Proyecto de Urbanización (rasantes), en la reserva E.1. En la zona deportiva se definirán en el diseño pormenorizado de la zona verde V.

2.2. Altura máxima: la altura máxima será de 12 m.

El número máximo de plantas será tres.

2.3. Aprovechamiento:

- Real: el sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, retranqueos y ocupación.
- Asignado: el resultado de aplica una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre parcela neta inicial en la reserva EQ.S en la reserva deportiva 18.000 m² y de 1,46484 m²/m² en la reserva EQ.CR.
- Patrimonializable: igual al asignado.

2.4. Fachada mínima: la fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima: la ocupación máxima será igual al 70 por 100 de la parcela neta en la zona deportiva 6.300 m² (con edificaciones consumidores de volumen).

2.6. Parcela mínima: la definida en el Plan Parcial para la reserva E.1 y sin limitación en el resto.

2.7. Retranqueos mínimos: 5 m a todos los linderos.

En parcela EQ.CR se permite alcanzar la alineación oficial en los frentes de parcela salvo el lateral con la ordenanza industrial que se respetarán 5 m.

3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso:

- Uso global: dotacional.
- Uso predominante: dotacional.
- Usos complementarios: los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- Usos compatibles: ...

En edificio exclusivo: ninguno.

Compartidos: solo se admite el residencial (una vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio.

Torrejón de Ardoz, a 5 de febrero de 2014.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/4.499/14)

