

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

71

#### TORREJÓN DE ARDOZ

##### URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 24 de abril de 2013, se aprobó con carácter definitivo la Modificación 4.<sup>a</sup> del Plan Especial de Adecuación de Usos en el término municipal de Torrejón de Ardoz.

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 al de la recepción de la presente notificación, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

##### ANEXO I

#### ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 4.<sup>a</sup> DEL PLAN ESPECIAL

Transcurridos tres años y cuatro meses desde la aprobación del Plan Especial de Adecuación de Usos desde la experiencia de la aplicación del documento y la situación actual del sector económico, se plantea la redacción de un nuevo texto que libere una parte de las actividades en él recogidas. Asimismo se aclaran y redefinen algunos conceptos al objeto de potenciar el desarrollo en la situación actual. Esto se traduce en las siguientes cuestiones:

1. Se eliminan las distancias mínimas a cumplir en los usos siguientes:
  - 1) Ultramarinos y frutos secos.
  - 2) Supermercados.
  - 3) Tabernas, bodegas y asimilables.
  - 4) Cafeterías, bares, cafés-bares y asimilables.
  - 5) Chocolaterías-churrerías, heladerías y asimilables.

Salvo las limitaciones que fueran aplicables conforme a la ordenanza de protección de la contaminación acústica, ruidos y vibraciones de Torrejón de Ardoz aprobada en Pleno de fecha 26 de enero de 2005, que fija 25 metros de distancia mínima en zonas declaradas saturadas.

2. Se aclara y se redefine la categoría C8 correspondiente al uso comercial en relación a las actividades generadas actualmente.

#### Características de la ordenanza

Artículo V.11. *Uso terciario.*

V.11.3.1.2. Clasificación: se distinguen las siguientes categorías:

C.1. Comercio minorista y superservicio: con superficie de venta no superior a 450 metros cuadrados. En las actividades incluidas en esta categoría definidas como locutorios, ciberlocutorios y asimilables, para cambios de titularidad o nuevas actividades deberá cumplir una distancia mínima de radio 500 metros medidos sobre plano al punto medio de fachada del local. Bazares, tiendas de regalos denominadas “todo a 100”, para cambios de ti-

tularidad o nuevas actividades, pasados seis meses deberá cumplir una distancia mínima de radio de 250 metros medidos sobre plano al punto medio de fachada.

C.2. Supermercados: con superficie de venta comprendida entre los 450 y los 2.500 metros cuadrados.

C.3. Grandes almacenes: comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, comercios no alimentarios de superficie superior a 2.500 metros cuadrados.

Se permiten los especificados en el plano número 6. Para cambios de titularidad pasados seis meses sin funcionamiento de los grandes almacenes y para nuevas actividades deberá cumplir una distancia mínima de radio 1.000 metros medidos sobre plano al punto medio de la fachada principal del local. No será de aplicación en los centros comerciales en edificios exclusivos.

C.4. Hipermercados: establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de una planta de altura.

Superficie mayor de 800 metros cuadrados.

C.5. Galerías comerciales y mercados de abastos: conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.

C.6. Centros comerciales: conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

C.7. Comercio mayorista: comercio que vende al por mayor, incluyéndose mercado central, mercado de origen, centrales de distribución, etcétera.

C.8. Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate: comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción, ferretería y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías. Se entenderán incluidas en la presente categoría igualmente la venta de otros productos del sector comercial no alimenticios, siempre que estos no superen el 10 por 100 de la superficie total.

#### V.11.3.4. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros

V.11.3.4.1. Definición: actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

V.11.3.4.2. Clasificación: se contemplan las siguientes categorías:

1. HO-1: tabernas y bodegas y asimilables. En zonas ambientalmente protegidas se mantienen las condiciones de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica.

2. Cafeterías, bares, cafés-bares y asimilables. En zonas ambientalmente protegidas se mantienen las condiciones de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica.

3. Chocolaterías, churrerías, heladerías y asimilables. En zonas ambientalmente protegidas se mantienen las condiciones de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica.

4. Restaurantes, autoservicios de restauración y asimilables. En zonas ambientalmente protegidas se mantienen las condiciones de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica.

5. Bares-restaurantes. En zonas ambientalmente protegidas se mantienen las condiciones de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica.

#### *Procedimiento*

Procedimiento para el desarrollo de las actividades fijadas en el presente texto refundido del Plan Especial:

Previamente a solicitar la licencia de actividad deberá efectuar consulta industrial, en la que se aplicará el criterio establecido en el presente documento de la siguiente manera:

1. En la documentación establecida para consulta industrial, se aportará plano de situación a escala 1:1000 sobre el que se marcará el punto medio de la fachada del local o parcela y aquellas circunstancias específicas que se produzcan sobre los mismos.

2. Con la documentación aportada, se graficará en el Departamento de Urbanismo sobre plano al punto medio de la fachada del local la distancia de las actividades más cercanas como la solicitada, al objeto de verificar el cumplimiento de las distancias mínimas sobre el uso especificado.

3. Si se encuentran en una zona que cumpla distancia, cuyo uso esté autorizado en la ordenanza de aplicación, se procederá a informar la consulta con las condiciones generales

para el ejercicio de la actividad solicitada. Si no se cumple la distancia, se denegará en la consulta el ejercicio de la actividad solicitada.

4. En las consultas industriales informadas favorablemente, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud de licencia de actividad en el plazo máximo de tres meses desde su notificación. Transcurrido este plazo sin haberse presentado solicitud alguna, decaerá su derecho preferente a implantar el uso correspondiente y tendrá que solicitar nueva consulta para iniciar el expediente.

5. Las consultas que puedan verse afectadas por una consulta previa o por la tramitación de una licencia de actividad serán informadas negativamente, indicando la preferencia por fecha y lugar de otra consulta.

6. En la operatividad del Plan Especial de Adecuación de Usos, las distancias serán medidas con respecto a cada una de las actividades contenidas en el mismo, con independencia de que varias de estas se agrupen en un mismo epígrafe, siendo el cumplimiento de las distancias fijadas en el documento exclusivamente para la misma actividad. (Ejemplo: cuando se trate de uso comercial bazar, la distancia se comprobará exclusivamente entre los bazares, tiendas todo a 100, etcétera).

7. Se considerarán centros comerciales en edificio exclusivo a los efectos del Plan Especial de Adecuación de Usos los situados en edificio exento separado de otras edificaciones, bien por retranqueos a todos los linderos o bien por calles, que incluya un conjunto de tiendas (comercios, bancos, oficinas, clínicas, locales...) que dispongan de zonas comunes, planificadas como totalidad y en los que no existen otros usos que no estén funcionalmente ligados al mismo; no tendrán la consideración de centros comerciales en edificio exclusivo las naves existentes con o sin retranqueos.

8. Las actividades afectadas por el Plan de Adecuación de usos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con el objeto de garantizar la convivencia vecinal entre las distintas actividades y los vecinos afectados por las mismas, en el trámite de consulta industrial previa a la solicitud de la licencia, se otorgará plazo de información pública a los vecinos con el fin de que puedan presentar las alegaciones que consideren pertinentes a la instalación de dichas actividades; las alegaciones presentadas por los afectados deberán basarse en datos objetivos y fundadas en derecho.

El período de información pública se formalizará mediante notificación personal a los vecinos afectados, publicación de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, estableciendo en cualquiera de los casos el plazo de veinte días para la presentación de alegaciones al respecto.

Se considerará por regla general “vecinos afectados” a la edificación donde se sitúe la actividad, así como a las dos edificaciones colindantes de ambos lados del local, donde se pretenda realizar la actividad consultada, si existieran, y asimismo a las edificaciones situadas en el plano frontal del susodicho local, en el mismo tramo de vía que las mencionadas anteriormente.

El Ayuntamiento podrá considerar necesarias la negativa de las 4/5 partes de los vecinos afectados para resolver desfavorable la consulta, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo primero en lo relacionado con el carácter de las alegaciones.

9. En el caso religioso, en el caso de solicitarse en zona industrial, el período de información pública se formalizará mediante notificación personal a los vecinos afectados y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, estableciendo en cualquiera de los casos el plazo de veinte días para la presentación de alegaciones al respecto. Se considerarán “vecinos afectados”, si hubiese edificios residenciales en el entorno de 200 metros, las cinco edificaciones residenciales más cercanas.

## CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS SITUACIÓN MODIFICADA

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
<b>RELIGIOSO (R1 y R2)</b> Centros o locales de Revisión de índole Religiosa o Cultural	Radio 500 m	Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido		
<b>INDUSTRIAL</b>				
<b>PRODUCTOS PIROTÉCNICOS</b>	Prohibidos	Se autorizan cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido		
<b>ESTACIONES DE SERVICIO</b>	Radio 500 m	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia	Sectores I.1, T.1, T.2 y R5	
<b>COMERCIAL</b>				
<b>BAZARES Y TIENDAS TODO A 100 Y ASIMILABLES</b>	Radio 250 m	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia	En centros comerciales en edificio exclusivo	
<b>LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES</b>	Radio 500 m	Cambio de titularidad deben cumplir la distancia	En centros comerciales en edificio exclusivo	
<b>GRANDES ALMACENES</b>	Radio 1.000 m	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia	En centros comerciales en edificio exclusivo	
<b>ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERÍA NO HOTELEROS</b>				
<b>TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES</b>				Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas
<b>CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-BARES Y ASIMILABLES</b>				Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas
<b>CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES</b>				Sujeto a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas
<b>BAR DE COPAS CON O SIN ACTUACIÓN MUSICAL EN DIRECTO</b>	Radio 500 m	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia	En centros comerciales en edificio exclusivo	Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas
<b>DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS</b>	Sólo se permiten en sectores industriales I1, T1, T2, Monjas y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas	Se autorizan cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medioambientalmente protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia		Sujetos a las condiciones en zonas medioambientalmente protegidas

- En el Uso Residencial Pormenorizado Unifamiliar de la ordenanza ZU.R5 no se permite ningún uso compatible y exclusivamente se permite deportivo y oficinas; se excluye el sanitario.
- Se considerarán centros comerciales en edificio exclusivo los situados en edificio exento separado de otras edificaciones por retranqueos a todos los linderos o por calles, que incluya un conjunto de tiendas (comercios, bancos, oficinas, clínicas, locales...) que dispongan de zonas comunes, planificadas como totalidad y en los que no existan otros usos que no estén funcionalmente ligados al mismo; no tendrán la consideración de centros comerciales en edificio exclusivo las naves existentes con o sin retranqueos.
- Las distancias serán medidas con respecto a cada una de las actividades contenidas en el mismo, con independencia de que varias de éstas se agrupen en un mismo epígrafe, siendo el cumplimiento de las distancias fijadas exclusivamente para la misma actividad.

Torrejón de Ardoz, a 7 de mayo de 2013.—El alcalde-presidente, Pedro Rollán Ojeda.

(03/16.949/13)

