

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**77****TORREJÓN DE ARDOZ**

## URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 29 de marzo de 2017, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de las Parcelas Delimitadas por las calles Plata, Zarza, Pino y paseo de la Convivencia de Torrejón de Ardoz, asimismo, por acuerdo Plenario de 31 de mayo de 2017, se ha aprobado la rectificación de los errores materiales detectados en el documento de aprobación definitiva.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha remitido una copia del citado plan especial a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Como anexo I al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa modificada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

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 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 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 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

*Objeto*

El objeto del plan especial es:

1. La ubicación de la edificabilidad otorgada por el plan general y todavía no materializada.
2. La concreción de la calificación pormenorizada del suelo, con delimitación de la unidad reparcelable en el interior de la manzana conformada por las calles Plata, Convivencia y Pino, el IES Isaac Peral y la escuela infantil Cañada de Ardoz.
3. El ajuste de las secciones viarias para adaptarlas a la función que el plan general les atribuye en el tejido urbano previsto para la ciudad.

*Cuadro de características*

Superficie del ámbito: 27.568,49 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo residencial:

- ZU-R2<sub>p</sub> Grado 1º 2.165,32 m<sup>2</sup>.
- ZU-R2<sub>p</sub> Grado 2º 2.843,95 m<sup>2</sup>.
- ZU-R2<sub>p</sub> Grado 3º 6.495,96 m<sup>2</sup>.

Superficie de red viaria 10.948,69 m<sup>2</sup>.

Superficie de equipamientos. 831,99 m<sup>2</sup>.

Superficie de espacios libres privados no adscritos a bloques de viviendas. 4.242,98 m<sup>2</sup>.

Superficie de reservas de infraestructura eléctricas 39,6 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad residencial asignada. 32.536,99 m<sup>2</sup>c.

— Existente consolidada.

Grado 3º 22.782,02 m<sup>2</sup>c.

- No existente en la actualidad.  
Grado 1º aprovechamiento máximo igual al asignado 6.531,20 m<sup>2</sup>c.  
Grado 2º aprovechamiento 3.123,77 m<sup>2</sup>c (susceptible de recibir una transferencia de 7.874,5 m<sup>2</sup>c). Aprovechamiento máximo localizable 10.998,27 m<sup>2</sup>c.  
Edificabilidad dotacional. 1.667,02 m<sup>2</sup>c.

#### *Ordenanzas particulares*

Los diferentes suelos calificados por el plan especial se regulan por la ordenanza establecida por el plan general para las zonas del mismo uso predominante excepto los suelos residenciales en los que se hace imprescindible una ordenanza que adapte la que regula la manzana en el plan general.

De esta forma, las zonas de equipamientos se regularán por la ordenanza ZU-E, la red viaria, por la ordenanza ZU-RV y la red de espacios libres privados por la ordenanza ZU-VP y las parcelas residenciales por la ordenanza ZU-R2<sub>p</sub> que se transcribe a continuación:

#### **Ordenanza ZU-R2<sub>p</sub>**

**Definición:** regula la edificación en suelos residenciales del ámbito del Plan Especial de la calle de la Plata.

**Clasificación:** se distinguen tres grados:

- 1.º Edificaciones en parcela edificable con espacios libres privados adscritos que pueden relocalizarse en el proyecto de construcción.
- 2.º Edificaciones con espacios libres privados incluidos en la parcela.
- 3.º Edificaciones con espacios libres privados, con o sin alineación obligatoria a una o más fachadas.

**Determinaciones sobre aprovechamiento:**

- Alineaciones: en el plano de alineaciones del plan especial se señalan las alineaciones tanto exteriores como, en su caso interiores y tanto máximas como obligatorias. En edificaciones existentes y en el caso de derribo, mediante Estudio de Detalle podrán modificarse las alineaciones no obligatorias en forma que puedan cumplirse la normativa técnica vigente en ese momento. Pero no podrá aumentarse la edificabilidad materializada en el edificio o edificios que desaparecen.
- Altura máxima: En grados 1.º y 2.º, será ocho plantas: 25,50 m (admitiéndose ático retranqueado una distancia mínima de 2,5 m a alineación exterior o colindante con parcelas).  
En grado 3º, la existente en el momento de aprobación del plan especial, con el máximo establecido para los grados anteriores, en caso de sustitución de la edificación.
- Altura mínima: no se establece.
- Aprovechamiento:

##### **1. Real:**

- Grado 1.º Será igual al asignado.
- Grado 2.º Será la cabida del sólido capaz definido en el diseño indicativo del plan especial (10.998,27 m<sup>2</sup>c). Se podrá alcanzar mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento, con las homogeneizaciones que correspondan según los coeficientes de homogeneización establecidos en la revisión del plan general para el área de reparto 19, en la que se incluye el ámbito del plan especial, en relación con el área de reparto de procedencia. (página 21 del tomo de áreas de reparto y unidades de ejecución). En la transferencia deberá tenerse en cuenta el área en que se satisfacen las cargas de urbanización y, en su caso, de cesión. En el caso de que las cargas de cesión se satisfagan en el área de origen, los estándares dotacionales del área homogénea de destino deberán ser superiores a las del área de origen.
- Grado 3.º Será el existente, amparado por licencia, en el momento de la aprobación inicial del plan especial.

2. Asignado:
    - Grado 1.º Será de 6.631,20 m<sup>2</sup>c.
    - Grado 2.º Será de 3.123,77 m<sup>2</sup>c.
    - Grado 3.º El especificado en la licencia de obras que autorizó la edificación 22.782,02 m<sup>2</sup>c.
  3. Patrimonializable: será igual al asignado por tratarse de zonas consolidadas.
- Ocupación máxima:
- Grado 1.º En planta baja 100 por 100.  
En plantas superiores a la baja 60 por 100.  
(El espacio libre anexo a la parcela podrá relocalizarse en el proyecto de arquitectura sin por ello alterar los parámetros de ocupación resultante de la aplicación de los porcentajes anteriores a la parcela edificable).
  - Grado 2.º En planta baja el 70 por 100.  
En plantas superiores el 50 por 100.
  - Grado 3.º La existente en el momento de la aprobación del plan especial, amparada por licencia que podrá aumentarse, en casos de sustitución de la edificación, siempre que no se supere el 60 por 100 y se respete una distancia entre edificaciones no adosadas igual a la altura media de los edificios enfrentados.
- Parcela mínima:
- Grado 1.º Será de 800 m<sup>2</sup>. Dado que el plan especial figura una única parcela, la segregación deberá especificar el aprovechamiento correspondiente a cada una de las parcelas en que se divida la parcela inicial.
  - Grado 2.º Será de 1.500 m<sup>2</sup>. Dado que el plan especial figura una única parcela, la segregación deberá especificar el aprovechamiento correspondiente a cada una de las parcelas en que, en su caso, se divida la parcela inicial.
  - Grado 3.º Será la existente en el momento de la aprobación inicial del plan general.
- Patios: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales para las edificaciones de nueva planta. En edificaciones consolidadas se incorporan los existentes.
- Retranqueos: se exige un retranqueo a linderos inter-parcelas igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo acuerdo notarial entre propietarios para construir edificaciones adosadas, especificando, en su caso, la nueva solución de acceso de vehículos de emergencia. Cuando la longitud de bloque no supere los 20 m el retranqueo podrá reducirse a un tercio de la altura máxima.
- Salientes y vuelos: en las nuevas edificaciones se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.  
En edificaciones existentes se estará a lo establecido en el la ordenanza ZU-R2 de la revisión del plan general.
- Urbanización: la urbanización de los espacios libres privados de nueva creación deberá incluirse en un proyecto complementario al de la edificación y su calidad será, como mínimo, la exigida para los espacios libres públicos.
- Vallados: las parcelas podrán vallar su recinto siempre que no existan usos que requieran el acceso libre público (tales como comercios, usos dotacionales...etcétera) en las condiciones que establecen en la ordenanzas generales o, en su caso, en la ordenanza municipal de vallados.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo: serán las establecidas en el ordenanza ZU-R2.

Torrejón de Ardoz, a 5 de junio de 2017.—El alcalde-presidente, Ignacio Vázquez Casavilla.

(03/19.576/17)

