

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 30 de octubre de 2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reasignación de las Condiciones Urbanísticas de las Parcelas P1 y P2 de la UEDB-14 y de las Parcelas 311, 312 y V12 del PI “Las Monjas”, para la implantación y ampliación de la dotación Parque de Bomberos.

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 remite 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, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Asimismo, como Anexo I al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, 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.

ANEXO I

7. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL

El Plan Especial determina una reasignación de las condiciones urbanísticas de las parcelas afectadas y propone la siguiente ordenación y determinación de parcelas **manteniendo la edificabilidad asignada a las parcelas y al sector, así como la superficie total de las mismas:**

Parcela	Ordenanza	Superficie suelo (m2)	Edificabilidad Asignada (m2)	Titularidad
A	ZU-I4'	2.177,10	2.177,10	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
B	ZU-I4'	2.773,32	2.568,31	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
C	ZU-E' SA	5226,03	10.452	Comunidad de Madrid
ZV-1	ZU-V'	4951,10	346,57 (s/Ordenanza)	Comunidad de Madrid
ZV-2	ZU-V'	3048,90	213,49 (s/Ordenanza)	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
ZV-3	ZU-V'	5809,64	406,67 (s/Ordenanza)	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Total		23.986,1	16.164,04	

9. ORDENANZAS PLAN ESPECIAL (MODIFICADAS)

La ordenanza ZU.14 de aplicación a las parcelas lucrativas del Sector Industrial Las Monjas conforme al reajuste establecido por el presente Plan Especial, es la siguiente:

ORDENANZA ZUI-4 MODIFICADA (Terciario Industrial y oficinas)**1. Definición**

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas.

2. Determinaciones de Aprovechamiento

2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

2.2. Altura máxima.- La altura máxima será 12 m. (4 plantas).

2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: La capacidad del sólido definido por la aplicación de las determinaciones de ocupación y altura máxima. En UE-SUP-CE.1, ²La Zarzuela², igual al asignado.

2. Asignado: Parcela Edificabilidad asignada

Parcela A 2.177,10 m²

Parcela B 2.568,31 m²

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 30 metros.

2.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima viene definida por las líneas que delimitan el área de movimiento de la edificación reflejada en las fichas de las parcelas resultantes.

2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m².

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m, salvo en la zona de lindero en que se permite que la edificación se sitúe sin retranqueo sobre la linde.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de planta bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que las parcelas sobre rasante con destino a aparcamientos, almacén, y servicios complementarios ligados a la planta baja.

f) Cerramiento.

Linderos exteriores.- Se recomienda un lindero integrado con la acera (caso de industria escaparate o similar) o separado por setos de baja altura, o, cuando sean necesarios por motivos de seguridad, cerramientos de base maciza de 0,50 m. de altura como máximo y una altura total de 2,50 m².

Linderos laterales y traseros.- Se recomienda cerramientos vegetales. Se admiten cerramientos de pantallas sónicas y similares en linderos con el ferrocarril con altura máxima de 4 m.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 5 m.

A lindero lateral: 5 metros.

A lindero posterior: 5 metros.

No se establecen retranqueos en aquellas parcelas colindantes en su totalidad por zonas verdes y que no cuenten con acceso desde las mismas. En caso de Proyectos de Edificación Unitarios cuando exista compromiso (reflejado en acta notarial) entre colindantes podrá construirse adosando la edificación a dichos linderos

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m
Instalaciones Auxiliares y
Construcciones Auxiliares (*) (Tales como
Torres de Maniobras o similares)

A linderos laterales y trasero:**Permitido**

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (*)
Y Construcciones Auxiliares (Tales como
Torres de Maniobras o similares
Almacenamiento (*)

No permitido

Almacenamiento
Depósito de residuos no controlados

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos
Depósito de residuos controlados

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

Las instalaciones y construcciones auxiliares (tales como Torres de Maniobras o similares) con la altura necesaria para el cumplimiento de sus funciones hasta un máximo de 35m, deberán cumplir con las determinaciones normativas obligatorias y contar con los informes favorables preceptivos de los organismos afectados.

2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

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.- Terciario.

Uso predominante.-

Terciario Industrial

Oficinas
Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8
Hotelero

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal y sin acceso independiente desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:

Industrial (I.1, I.2)
Almacenes (AL.1 y AL.2) -->(I.1, I.2)
Estaciones de Servicio
Docente (DO.5)
Administrativo (A.1)(A.2)
Hostelero (HO.1 y HO.3)
Sanitario (excepto S-1)

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compatibles en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1 m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20 m²/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-4)								
Uso Global	Uso particularizado	Semiótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio, Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	1*	D-0				D-0
	Docente	DO	1*	DO				
	Religioso			5-4				
	Sanitario							
	Serv. Admivos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	1*					
	Industrial							
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-7 C-8				
	Espectáculos							
	Hostelero	Uso Característico						
	Hostelero							
	Oficinas			O-2 O-3		O-2 O-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							

La Ordenanza ZU-E de aplicación para las parcelas de uso dotacional en colindancia con Zonas Verdes del presente Plan Especial en el Sector Industrial de Las Monjas es la siguiente:

ORDENANZA ZU-E MODIFICADA (Equipamientos)

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

El Plan General asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer la necesidad de la población.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en la ficha de la Unidad de Ejecución o las que se determinen en el planeamiento de desarrollo (PERI, ED) que deba redactarse.

2.2. Altura máxima.- La altura máxima en suelos de uso específico tres plantas (12 m.) medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

En reservas incluidas en la trama urbana la fijada en las Ordenanzas de la zona.

2.3. Aprovechamientos.- En reservas incluidas en la trama urbana será el fijado en la Ordenanza de la zona, con uso característico dotacional.

En suelos de uso específico:

1. Real: El sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación máximas.

2. Asignado: El resultado de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial.

3. Patrimonializable: En suelos consolidados y dotaciones públicas igual al asignado. En suelos no consolidados de dotaciones privadas el 90% del asignado.

2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima.- Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico será igual al 70% de la parcela neta.

2.6. Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m2 o la existente y fuera menor.

2.7. Retranqueos.- En reservas incluidas en la trama urbana se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente. En reservas de uso específico se exigirá un retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el Plano de Alineaciones se reflejen retranqueos menores, **a excepción de las parcelas colindantes con zonas verdes en las que no se establecen retranqueos a linderos. En caso de Proyectos de Edificación Unitarios cuando exista compromiso (reflejado en acta notarial) entre colindantes podrá construirse adosando la edificación a dichos linderos y podrá reducirse el retranqueo mínimo a los linderos laterales si el proyecto de edificación así lo requiriese para garantizar su correcto funcionamiento.**

2.8. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

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: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos... etc.).

ORDENANZA ZU-V MODIFICADA (Zonas Verdes y espacios libres)

1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas

2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

Las edificaciones auxiliares existentes en zonas verdes deberán destinarse a instalaciones de uso deportivo, sin que estas supongan consumo de edificabilidad y no dispondrán de cerramiento que pueda generar uso interior de la misma

- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la presente publicación, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 12 de noviembre de 2024.—El alcalde (firmado).

(03/18.461/24)

