



Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 1 de julio de 2020, se ha aprobado con carácter definitivo la Modificación 5ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 “Noreste” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

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 de la citada Modificación del Parcial 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 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.

Anexo I

Objetivos de la modificación.-

Los objetivos de esta modificación (nº 5 del Plan Parcial del SUNP-T2) son los siguientes:

1- Reducir los retranqueos a alineaciones laterales en las parcelas de la Zona 01 Grado 2º a 5,00 m, manteniendo la condición de que en todo caso sea igual o mayor de 1/3 de la altura con un mínimo de 5,00 m.

2- Transferir el aprovechamiento no materializados en la parcela municipal 2.4.6, (4.137,99 m2) a las parcelas 2.6 y 2.7, igualmente propiedad municipal, en las siguientes cuantías:

- 3.229,98 m2c a la parcela 2.6 que, junto con su aprovechamiento inicial (3.966,30 m2c), alcanza un aprovechamiento total de 7.196,30 m2c, que supone un coeficiente de edificabilidad de 1,233766340 m2c/m2s.

- 908,01 m2c a la parcela 2.7 (cuyo aprovechamiento inicial es de 4.116,22 m2c), con lo que alcanza un aprovechamiento de 5.024,21 m2c. que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,83 m2c/m2s.

- Recalificar esta última parcela (2.7) cuyo uso actual es terciario-industrial/oficinas a uso terciario-industrial/industrial-almacenes, (ambos usos tienen el mismo coeficiente de homogeneización), con un coeficiente de edificabilidad de 0,83 m2c/m2s, que es el asignado por la Ordenanza Zona 01 Grado 2º, situación b), zona en la que se incluiría.

- Recoger la agrupación de las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7. llevada a cabo por su propietario, asignándoles el coeficiente de edificabilidad resultante de dividir la suma de sus aprovechamientos, deducido el transferido) por la superficie del conjunto $[(2.945,09 \text{ m}^2\text{c} + 11.510 \text{ m}^2\text{c} + 4.327,32 \text{ m}^2\text{c}) / (2.283,02 \text{ m}^2\text{s} + 12.130,22 \text{ m}^2\text{s} + 3.354,51 \text{ m}^2\text{s}) = 18.782,41 \text{ m}^2\text{c} / 17.767,75 \text{ m}^2\text{s} = 1,057107 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, contemplando una nueva situación “c”, en la Ordenanza Zona 02. De esta forma, una vez concretada la amplitud del ejercicio de la opción de compra que figura en el registro de la Propiedad, que no incluye la adquisición de la totalidad del aprovechamiento sino tan solo de 510 m2c, y habiéndose edificado un único



edificio en la parcela resultante de la agrupación, se consigue la coherencia de un coeficiente de edificabilidad único para las tres parcelas agrupadas.

Incidencia de la modificación en el documento del Plan Parcial.-

La homogeneización de retranqueos supone la modificación del punto 4 de la ordenanza particular de la Zona 01.

La transferencia de aprovechamiento y la concentración del uso terciario industrial en una de ellas supone:

- Crear una nueva situación "c" en la zona 02, con un coeficiente de 1,057107 m²c/m²s para recoger la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7 antes incluidas en la situación "a".
- Modificar el coeficiente de edificabilidad de la situación "b" de la Zona 02, dado que la parcela 2.6 aumenta su edificabilidad y, por consiguiente, el coeficiente aplicable para su obtención que queda establecido en 1,233766340 m²c/m²s.
- La parcela 2.7 se recalifica a uso terciario-industrial/industrial-almacenes y se incluye en la zona 01 Grado 2º situación "b", con una edificabilidad de 0,83 m²/m².
- Corregir los datos de edificabilidad y superficie de los diferentes grados afectados y los cuadros en que figuraban datos relativos a las mismas.

Modificaciones en Ordenanzas.

ORDENANZA DE ZONA 01 TERCIARIO INDUSTRIAL/INDUSTRIAL-ALMACENES.

Se modifican los párrafos segundo y tercero del punto 6, Condiciones de posición de la edificación en la parcela, en el que se regulan los retranqueos.

El párrafo segundo, retranqueos a alineaciones oficiales, para incluir la referencia a la nueva situación c, creada en esta Modificación, quedando como sigue:

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): para el Grado 1º se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 7 metros, para el Grado 2º, en la situación b, se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de cinco metros (5,00 m) y para las situaciones a y c, se fija un retranqueo fijo de diez metros (10,00m) y para el Grado 3º se fija un retranqueo mínimo igual a diez metros (10,00 m).

El párrafo tercero, retranqueos a linderos laterales para reducir el retranqueo en el grado 2º, quedando como sigue:

- Retranqueos a linderos laterales: *se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo de siete metros (7,00 m) en grados 1º y 3º y cinco metros (5,00 m) en grado 2º, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.*

ORDENANZA DE ZONA 02 TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFICINAS.

Se modifica el punto 5, Condiciones de volumen edificable, introduciendo una situación c y modificando la edificabilidad de la situación b:

Situación a:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante **1,2900 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas **4 plantas (baja más tres).**

Situación b:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante **1,233766340 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas **4 plantas (baja más tres).**

Situación c:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante **1,057107 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación **18,00 metros.**
- Número máximo de planta **4 plantas (baja más tres).**

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 01 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 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 3 de julio de 2020

EL ALCALDE,

Fdo. Ignacio Vázquez Casavilla

