

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

122**TORREJÓN DE ARDOZ****URBANISMO**

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2022, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles (UE.DB-22)-Altura Máxima Parcelas Terciarias con Edificación Preexistentes (ordenanza ZU-T).

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.

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 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 de la modificación**

El objeto de la modificación es la elevación de la altura máxima en la ordenanza ZU-T del Plan Especial de Los Girasoles a tres plantas (12 m), cuando fuera necesario para mantener, rehabilitada, la edificación existente, contemplando la posibilidad de transferir aprovechamiento de otras parcelas del ámbito cuando la edificabilidad asignada fuera inferior a la existente, sin que ello implique la modificación de la ocupación máxima, ni las restantes determinaciones formales o de uso y, en ningún caso, suponga aumentar la edificabilidad del ámbito del Plan Especial.

Se trata de la modificación de un parámetro de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002, cuyas determinaciones modificaron parcialmente las citadas Plan General, entre ellas la relativa a la altura de la edificación, ya que en el Plan General la altura máxima era de tres plantas.

Contenido y alcance de la modificación

La modificación consiste, como se ha dicho, en la elevación de la altura máxima admisible en la ordenanza ZU-T, que regula las parcelas de uso terciario, de dos a tres plantas, y de 7 a 12 metros, cuando ello posibilite el mantenimiento de edificaciones existentes cuyo estado de conservación permita la rehabilitación; una rehabilitación hoy imposible en el caso de la parcela TC-3 porque el edificio existente supera la altura máxima establecida por el PERI y el derribo de una planta ocasionaría la pérdida de su unidad arquitectónica.

Se admite el mantenimiento de la edificación existente, amparada por licencia, de manera que si superara la edificabilidad asignada por el PERI, el edificio quedaría fuera de ordenanza hasta tanto se procediera a su derribo y nueva edificación, en cuyo caso la altura máxima sería la establecida en el PERI para parcelas sin edificación preexistente.

La definición de la situación de fuera de ordenanza se incluye en el artículo 1.10 de las ordenanzas generales. Se refleja como nota en la ordenanza modificada por este expediente. Asimismo se refleja en nota en el cuadro adjunto a la ordenanza la posibilidad de mantenimiento de la edificación existente como fuera de ordenanza.

Ordenanza ZU-T

La ordenanza ZU-T modificada queda como sigue:

Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de aprovechamiento

Alineaciones.—Son las especificadas en la ficha de la Unidad de Ejecución.

Altura máxima de la edificación.—La altura máxima será dos plantas y 7 metros para edificios de nueva planta y tres plantas y 12 metros para los edificios existentes que se rehabiliten.

Aprovechamiento:

1. Real: igual al asignado. En edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que se Rehabiliten para adaptarlos a los usos admisibles en el PERI, el aprovechamiento real máximo (edificabilidad) será igual al existente.

2. Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.

3. Patrimonializable: igual al asignado.

Fachada mínima.—La fachada mínima será de diez metros.

Ocupación máxima.—La ocupación máxima será del 80%, sobre parcela neta, sobre rasante, y del 100%, sobre parcela neta, bajo rasante.

Patios.—Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima.—Es la fijada en el ámbito de planeamiento.

Relación con el entorno.—Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exijan las condiciones funcionales o de seguridad, en cuyo caso, no podrán tener una altura superior a 2,50 m, con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

Retranqueos.—El retranqueo mínimo se fija en 3 metros al lindero posterior.

Salientes y vuelos.—Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

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.

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.

Usos predominantes:

- Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1.º y 2.º y C7 en grado 3.º).
- Espectáculos.
- Hostelero.
- Oficinas.

Usos compatibles:

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3).
- Asistencial.
- Deportivo.
- Docente.
- Hotelero.
- Sanitario.
- Sociocultural.
- Terciario industrial.

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto.

Nota. El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el artículo I.10, “Edificaciones fuera de ordenanza”, de las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de alineaciones, calificación (uso) y clasificación (clase de suelo).

Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

Torrejón de Ardoz, a 30 de mayo de 2022.—El alcalde (firmado).

(02/11.210/22)

