

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**CIEMPOZUELOS****URBANISMO**

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 13 de julio de 2022, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 172, de 21 de julio de 2022. Tras dicha publicación corresponde a esta Corporación publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

Es por lo que mediante el siguiente anuncio se procede a dar cumplimiento al mismo publicando la normativa, quedando el texto íntegro publicado en la página web del Ayuntamiento para que pueda ser consultado por cualquier interesado.

1. *Objeto de la Modificación Puntual número 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana*

La presente Modificación Puntual número 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ciempozuelos (en adelante, PGOU¹) tiene como objeto completar y complementar la regulación de los usos principales y complementarios en el suelo urbano de uso global residencial del municipio de Ciempozuelos calificado con las zonas de ordenanza: zona 1 (Casco Antiguo), zona 2 (Transición Casco Antiguo), zona 3 (Bloque Abierto) y zona 4 (Residencial Unifamiliar), de modo que se resuelvan las carencias detectadas en relación a los usos vigentes en estas zonas de ordenanza del PGOU.

La presente Modificación Puntual número 2 del vigente PGOU del municipio de Ciempozuelos, tan solo afecta a los artículos 8.8.7, 8.9.5, 8.10.5 y 8.11.8, que se encuentran dentro de las zonas de ordenanza (zonas 1, 2, 3 y 4) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. *Ámbito de aplicación*

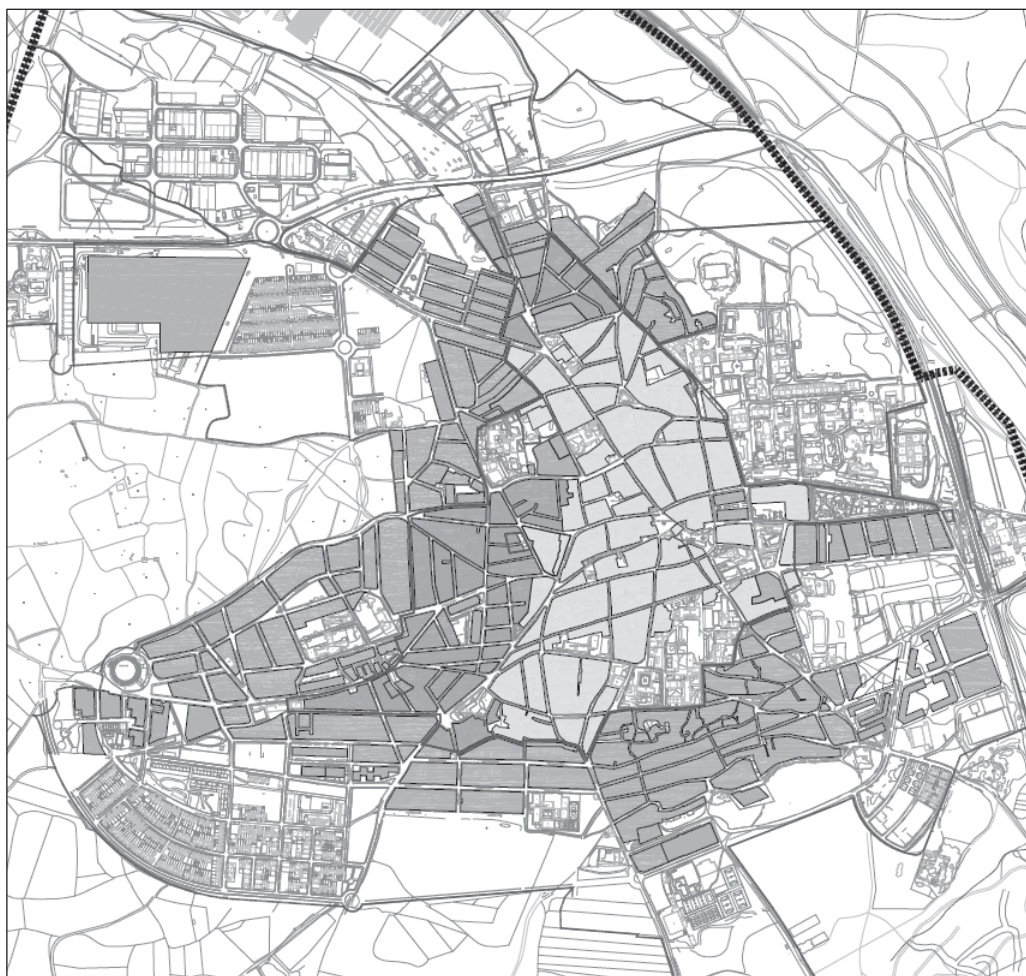
(Ver plano número 2 del documento 5).

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual es el suelo clasificado como urbano (tanto en la categoría de consolidado como de no consolidado) regulado bajo las ordenanzas particulares de uso característico residencial del PGOU que han sido mencionadas en el punto anterior, y que son las siguientes:

- Zona 1 (Casco Antiguo), en sus grados 1 y 2.
- Zona 2 (Transición Casco Antiguo).
- Zona 3 (Bloque Abierto), en sus grados 1, 2, 3 y 4.

¹ El PGOU de Ciempozuelos fue aprobado definitivamente por Resolución de 24 de julio de 2008, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de julio de 2008, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ciempozuelos, a excepción de determinados ámbitos que son objeto de aplazamiento. Sus Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 62, de 14 de marzo de 2009.

— Zona 4 (Residencial Unifamiliar), en sus grados 0, 1, 2 y 3.



Las áreas homogéneas de uso global residencial afectadas por la presente Modificación Puntual, es decir, en las que las mencionadas ordenanzas (zona 1, zona 2, zona 3 y zona 4) se encuentran presentes son las siguientes (ver plano número 3 “Zonas de ordenanza” del documento 5):

En suelo urbano consolidado:

- AH-01
- AH-02

En suelo urbano no consolidado:

- AH-09, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-2 “Prolongación Benito Menni”.
 - AH-10, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-3 “Calle de la Amargura”.
 - AH-11, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-4 “Prolongación calle de la Estrella”.
 - AH-12, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-6 “Avenida del Belén”.
 - AH-15, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-9 “Tubo Fábrega”.
 - AH-17, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-10 “Urbajarama”.
- Puesto que el 100 por 100 de las viviendas que se edifiquen en el futuro en esta área homogénea serán protegidas, las mismas no podrán cambiar el uso hasta su descalificación como viviendas protegidas.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual representa, tal y como se justifica más adelante, una superficie inferior al 10 por 100 de la superficie total del término municipal de Ciempozuelos.

Por otro lado, para cumplir con lo preceptuado en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se excluyen también del ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual de planeamiento, todas las viviendas calificadas como viviendas de protección.

Hay que poner de manifiesto que en el acuerdo de Aprobación Inicial de la presente Modificación Puntual número 2 del vigente PGOU de Ciempozuelos, adoptado en sesión plenaria celebrada el 29 de octubre de 2020, se acordó entre otras cuestiones, suspender el otorgamiento de licencias para aquellas áreas cuyas determinaciones pudiesen suponer modificación del régimen urbanístico vigente, durante el plazo de un año, tal y como se reproduce a continuación:

Quinto.—Expresar que queda suspendido el otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, durante el plazo de un año, resultando ser dichas áreas afectadas por la suspensión las que a continuación se señalan:

En las áreas que se determinan a continuación, y de conformidad con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, así como el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, queda suspendido el otorgamiento de licencias por un período de un año en cuanto que las nuevas determinaciones del Plan suponen modificación del régimen urbanístico vigente en ellas.

Las áreas homogéneas de uso global residencial afectadas por la presente Modificación Puntual, es decir, en las que las mencionadas ordenanzas (zona 1, zona 2, zona 3 y zona 4) se encuentran presentes son las siguientes:

En suelo urbano consolidado:

- AH-01.
- AH-02.

En suelo urbano no consolidado:

- AH-09, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-2 “Prolongación Benito Menni”.
 - AH-10, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-3 “Calle de la Amargura”.
 - AH-11, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-4 “Prolongación calle de la Estrella”.
 - AH-12, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-6 “Avenida del Belén”.
 - AH-15, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-9 “Tubo Fábrega”.
 - AH-17, coincidente con el ámbito de actuación denominado UE-10 “Urbajarama”.
- Puesto que el 100 por 100 de las viviendas que se edifiquen en el futuro en esta área homogénea serán protegidas, las mismas no podrán cambiar el uso hasta su descalificación como viviendas protegidas.

3. Contenido de la Modificación Puntual número 2

Con carácter general, la presente Modificación Puntual consiste en que en todas las zonas de ordenanza de carácter residencial que han sido definidas por el Plan General y que son las cuatro ordenanzas afectadas por la presente Modificación Puntual, se mantienen los usos considerados por el vigente PGOU y se les añaden otros usos tanto principales como complementarios que son siempre compatibles con el uso residencial predominante.

3.1. Tablas comparativas: PGOU/Modificación Puntual.

En las tablas que se exponen a continuación se relacionan todos los usos de cada zona de ordenanza de uso característico residencial (zonas 1, 2, 3 y 4), tanto los usos principales, como los usos complementarios. En la primera columna de las tablas se relacionan los usos (principales y complementarios) según el vigente PGOU y en la segunda columna según la presente Modificación Puntual número 2 del vigente PGOU. Los usos que se incorporan, o las modificaciones que se realizan en las ordenanzas, se muestran en color rojo.

Modificación Puntual nº 2 del vigente PGOU del municipio de Ciempozueos en relación a la incorporación de nuevos usos, tanto principales como complementarios, en el Suelo Urbano calificado mediante las zonas de ordenanza: zona 1 (Casco Antiguo), zona 2 (Transición Casco Antiguo), zona 3 (Bloque), zona 4 (Residencial Unifamiliar).		
ZONA 1 (Casco Antiguo)	TEXTO SEGÚN PGOU VIGENTE	TEXTO SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL
art. 8.8.7 Condiciones de uso	Uso principal	Usos principales
	Uso residencial, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.	Uso residencial, clase vivienda , en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.
	Hotelero en categoría 2ª.	Uso residencial, clase Hotelero en categoría 2ª.
	Dotacional, clase Recreativo, categoría 2ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Recreativo, categorías 1ª y 2ª, subcategoría 3ª.
	Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.
		Uso residencial, clase Residencia Comunitaria, categoría 1ª.
		Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial, categoría 3ª.
art. 8.8.7 Condiciones de uso		Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento, categoría 2ª.
		Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategoría 3ª.
		Uso dotacional, clase Sanitario, categoría 3ª, subcategoría 3ª.
	Usos complementarios	Usos complementarios
	Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª y 3ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Comercial y de oficinas, categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial, categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Almacén, categorías 1ª y 2ª.
	Hotelero en categoría 1ª.	Uso Residencial, clase Hotelero, categoría 1ª.
	Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Industrial, categorías 1ª y 2ª.
	Garajes y aparcamiento en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento, categoría 1ª. La categoría 2ª pasa a ser uso principal.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso Dotacional, clase Deportivo, categoría 1ª, subcategorías, 1ª y 2ª.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños, categorías 1ª y 2ª.
	Usos prohibidos	Usos prohibidos
	Los restantes.	Los restantes.

Modificación Puntual nº 2 del vigente PGOU del municipio de Ciempozuelos en relación a la incorporación de nuevos usos, tanto principales como complementarios, en el Suelo Urbano calificado mediante las zonas de ordenanza: zona 1 (Casco Antiguo), zona 2 (Transición Casco Antiguo), zona 3 (Bloque), zona 4 (Residencial Unifamiliar).		
ZONA 2 (Transición Casco Antiguo)	TEXTO SEGÚN PGOU VIGENTE	TEXTO SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL
art. 8.9.5 Condiciones de uso	Uso principal	Usos principales
	Uso residencial, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.	Uso residencial, clase vivienda , en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.
	Hotelero en categoría 2ª.	Uso residencial, clase Hotelero en categoría 2ª.
	Dotacional, clase Recreativo, categoría 2ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Recreativo , categorías 1ª y 2ª , subcategoría 3ª.
	Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público , categoría 1ª, subcategoría 3ª.
		Uso residencial, clase Residencia Comunitaria , categoría 1ª. Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial , categoría 3ª.
		Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento , categoría 2ª. Para la instalación de este uso será necesario respetar las condiciones estéticas establecidas en el Catálogo para la zona 1 Casco Antiguo. Uso dotacional, clase Educación y Cultura , categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategoría 3ª. Uso dotacional, clase Sanitario , categoría 3ª, subcategoría 3ª.
art. 8.9.5 Condiciones de uso	Usos complementarios	Usos complementarios
	Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Recreativo , categorías 1ª y 2ª , subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Educación y Cultura , categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Asistencial , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Sanitaria , categorías 1ª y 3ª , subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Comercial y de oficinas, categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de oficinas , categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Almacén , categorías 1ª y 2ª.
	Hotelero en categoría 1ª.	Uso residencial, clase Hotelero , categoría 1ª.
	Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Industrial , categorías 1ª y 2ª.
	Garajes y aparcamiento en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento , categoría 1ª. La categoría 2ª pasa a ser uso principal.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
	Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.	Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
	Usos prohibidos	Usos prohibidos
	Los restantes.	Los restantes.

Modificación Puntual nº 2 del vigente PGOU del municipio de Ciempozuelos en relación a la incorporación de nuevos usos, tanto principales como complementarios, en el Suelo Urbano calificado mediante las zonas de ordenanza: zona 1 (Casco Antiguo), zona 2 (Transición Casco Antiguo), zona 3 (Bloque), zona 4 (Residencial Unifamiliar).		
ZONA 3 (Bloque Abierto)	TEXTO SEGÚN PGOU VIGENTE	TEXTO SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL
art. 8.10.5 Condiciones de uso	Uso principal	Usos principales
	Uso residencial, en su categoría 3ª, uso de residencia comunitaria.	Uso residencial, clase vivienda , en su categoría 3ª. Uso residencial, clase Residencia Comunitaria, categoría 1ª .
	Hotelero en categoría 2ª.	Uso residencial, clase Hotelero en categoría 2ª.
	En grados 2, 3 y 4, Comercial y de Oficinas en su categoría 3ª.	En grados 2, 3 y 4, uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de Oficinas en su categoría 3ª.
		Uso dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª .
art. 8.10.5 Condiciones de uso		Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategoría 3ª .
	Usos complementarios	Usos complementarios
	Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Recreativo , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategorías 1ª y 2ª .
	Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Asistencial , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Sanitaria, categorías 1ª y 3ª, subcategorías 1ª y 2ª .
	Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Comercial y de oficinas, categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y oficinas , categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en sus categoría 1ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Almacén , categoría 1ª.
	Hotelero en categoría 1ª.	Uso Residencial, clase Hotelero , categoría 1ª.
	Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Industrial , categorías 1ª y 2ª.
	Garajes y aparcamiento.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento , categoría 1ª.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños, categorías 1ª y 2ª .
	Usos prohibidos	Usos prohibidos
	Los restantes.	Los restantes.

Modificación Puntual nº 2 del vigente PGOU del municipio de Ciempozuelos en relación a la incorporación de nuevos usos, tanto principales como complementarios, en el Suelo Urbano calificado mediante las zonas de ordenanza: zona 1 (Casco Antiguo), zona 2 (Transición Casco Antiguo), zona 3 (Bloque), zona 4 (Residencial Unifamiliar).		
ZONA 4 (Residencial Unifamiliar)	TEXTO SEGÚN PGOU VIGENTE	TEXTO SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL
art. 8.11.8 Condiciones de uso	Uso principal (en todos los grados)	Usos principales (en todos los grados)
	Uso residencial, en sus categorías 1ª y 2ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.	Uso residencial, clase vivienda , en sus categorías 1ª y 2ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.
	En grado 3, Hotelero en categoría 2ª.	Uso residencial, clase Hotelero , categoría 2ª.
		Uso residencial, clase Residencia Comunitaria , categoría 1ª.
	En grados 2 y 3 Comercial y de Oficinas en su categoría 3ª y los siguientes dotacionales:	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de Oficinas en su categoría 3ª.
	Clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Educación y Cultura , categorías 1ª, 6ª, 7ª y 8ª, subcategoría 3ª.
	Clase Asistencial, categoría 1ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Asistencial , categorías 1ª y 2ª, subcategoría 3ª.
	Clase Sanitario, categoría 1ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Sanitaria , categorías 1ª subcategoría 3ª.
	En grado 2, Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.	Uso dotacional, clase Servicio Público , categoría 1ª, subcategoría 3ª.
	En grado 3, Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª y subcategoría 3ª y clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª, cuando la edificación sea aislada en ambos casos.	Uso Dotacional, clase Recreativo , categoría 1ª, subcategoría 3ª.
art. 8.11.8 Condiciones de uso	Usos complementarios	Usos complementarios
	Grado 0. Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª.	Grado 0. Uso dotacional, clase Recreativo , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de oficinas , categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, clase Almacenes , categoría 1ª.
	Industrial en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, uso Industrial , categoría 1ª.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento , categoría 1ª.
		Uso dotacional, clase Educación y Cultura , categorías 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños , categorías 1ª y 2ª.
	Grado 1. Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª.	Grado 1. Uso dotacional, clase Recreativo , categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Dotacional, clase Educativo, categoría 1ª, subcategoría 1ª.	Uso dotacional, clase Educación y Cultura , categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
	Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de oficinas , categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, clase Almacenes , categoría 1ª.
	Industrial en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, clase Industrial , categoría 1ª.
	Aparcamiento	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento , categoría 1ª.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños , categorías 1ª y 2ª.

art. 8.11.8 Condiciones de uso	Grado 2. Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.	Grado 2. Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Almacenes en su categoría 1ª.
	Hotelero en su categoría 2ª.	Pasa a ser uso principal
	Agrario en su categoría 1ª.	Uso agropecuario, categoría 1ª.
	Industrial en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, clase Industrial, categoría 1ª.
	Aparcamiento	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento, categoría 1ª.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
		Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños, categorías 1ª y 2ª.
	Grado 3. Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.	Grado 3. Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
	Almacenes en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de Actividades, clase Almacenes en su categoría 1ª.
	Agrario en su categoría 1ª.	Uso agropecuario, categoría 1ª.
	Industrial en su categoría 1ª.	Uso Ejercicio de actividades, clase Industrial, categoría 1ª.
	Aparcamiento	Uso Ejercicio de Actividades, clase Garaje-aparcamiento, categoría 1ª.
	Servicios urbanos	Servicios urbanos.
		Uso dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
		Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
		Uso Espacios Libres y zonas verdes, clase jardines y juego de niños, categorías 1ª y 2ª.
	Usos prohibidos	Usos prohibidos
	Los restantes.	Los restantes.

En resumen, la presente Modificación Puntual de planeamiento, supone la modificación de los artículos 8.8.7, 8.9.5, 8.10.5, 8.11.8 de las NNUU del vigente PGOU según las siguientes especificaciones:

Se modifica el artículo 8.8.7 de las NNUU del PGOU de modo que en la zona 1, grados 1 y 2 (Casco Antiguo en sus grados 1 y 2) se añaden los siguientes usos a los ya previamente previstos por el vigente PGOU:

- Usos principales que se añaden a la zona 1 (grados 1 y 2):
 - Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1, subcategoría 3.ª.
 - Uso Dotacional, clase Sanitaria, categoría 3, subcategoría 3.ª.
 - Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1, 6, 7 y 8, subcategoría 3.ª.
 - Uso Residencial, clase residencia comunitaria, categoría 1.
 - Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de Oficinas, categoría 3.
 - Uso Ejercicio de Actividades, clase garaje aparcamiento, categoría 2 (este uso está considerado en el vigente PGOU como uso complementario en la zona 1 de ordenanza. Con la presente Modificación Puntual pasa a ser uso principal).
- Usos complementarios que se añaden a la zona 1 (grados 1 y 2):
 - Uso Dotacional, clase Sanitaria, categoría 3, subcategorías 1.ª y 2.ª.
 - Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categoría 8, subcategorías 1.ª y 2.ª.
 - Uso Dotacional, clase Deportivo, categoría 1, subcategorías 1.ª y 2.ª.
 - Uso Espacios Libres y Zonas Verdes, clase jardines y juegos de niños, categorías 1 y 2.

Se modifica el artículo 8.9.5 de las NNUU del PGOU de modo que en la zona 2 (Transición Casco Antiguo) se añaden los siguientes usos a los ya previamente previstos por el vigente PGOU:

- Usos principales que se añaden a la zona 2:
 - Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1, subcategoría 3.ª.
 - Uso Dotacional, clase Sanitaria, categoría 3, subcategoría 3.ª.
 - Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1, 6, 7 y 8, subcategoría 3.ª.
 - Uso Residencial, clase residencia comunitaria, categoría 1.

- Uso Ejercicio de Actividades, clase Comercial y de Oficinas, categoría 3.
- Uso Ejercicio de Actividades, clase garaje aparcamiento, categoría 2 (con las condiciones estéticas del casco antiguo consideradas en el catálogo).

— Usos complementarios que se añaden a la zona 2:

- Uso Dotacional, clase sanitaria, categoría 3, subcategorías 1.^a y 2.^a.
- Uso dotacional, clase Recreativo, categorías 1 y 2, subcategorías 1.^a y 2.^a.
- Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categoría 8, subcategorías 1.^a y 2.^a.

Se modifica el artículo 8.10.5 de las NNUU del PGOU de modo que en la zona 3 (Bloque Abierto) se añaden los siguientes usos a los ya previamente previstos por el vigente PGOU:

— Usos principales que se añaden a la zona 3:

- Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 1, 6, 7 y 8, subcategoría 3.^a.
- Uso Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1, subcategoría 3.^a.

— Usos complementarios que se añaden a la zona 3:

- Uso Dotacional, clase Sanitaria, categoría 3, subcategorías 1.^a y 2.^a.
- Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categoría 8, subcategoría 1.^a y 2.^a.
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes, clase jardines y juegos de niños, categorías 1.^a y 2.^a.

Se modifica el artículo 8.11.8 de las NNUU del PGOU de modo que en la zona 4 (Residencial Unifamiliar) se añaden los siguientes usos a los ya previamente previstos por el vigente PGOU:

— Usos principales que se añaden a la zona 4 (en todos sus grados):

- Uso Ejercicio de Actividades, clase comercial y de oficinas, categoría 3 (este uso ya está contemplado en el vigente PGOU en los grados 2 y 3 de la zona 4).
- Uso Residencial, clase hotelero, categoría 2 (este uso ya está contemplado en el vigente PGOU en el grado 3 de la zona 4).
- Uso Dotacional, clase Educación y Cultura, categoría 8, subcategoría 3.^a.
- Uso Residencial, clase residencia comunitaria, categoría 1.
- Uso Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1, subcategoría 3.^a (este uso ya está considerado por el vigente PGOU en el grado 2 de la zona 4).
- Uso Dotacional, clase Asistencial, categoría 2, subcategoría 3.^a.
- Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1, subcategoría 3.^a (este uso ya está considerado por el vigente PGOU en el grado 3 de la zona 4).

— Usos complementarios que se añaden a la zona 4 (en todos sus grados):

- Uso Dotacional, clase Recreativo, categoría 1, subcategoría 2.^a. En grados 2 y 3 se añade también la subcategoría 1.^a, previamente considerada por el PGOU en los grados 1 y 2 de la zona 4).
- Uso Ejercicio de Actividades, clase comercial y de oficinas, categoría 2.
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes, clase jardines y juegos de niños, categorías 1 y 2 (en grado 0 ya se consideraba este uso en el PGOU).
- En grado 0 se añade el uso Ejercicio de Actividades, clase garaje aparcamiento, categoría 1, que no estaba previamente considerado.
- En todos los grados Dotacional, clase Educación y Cultura, categorías 6 y 7, subcategorías 1.^a y 2.^a.

3.2. Sobre la proporción de los usos principales y complementarios en las áreas homogéneas de uso global residencial.

En relación al uso global residencial de las áreas homogéneas implicadas en la presente Modificación Puntual de PGOU (tanto de suelo urbano consolidado- AH-1 y AH-2) como de suelo urbano no consolidado (AH-9, AH-10, AH-11, AH-12, AH-15 y AH-17), el mencionado uso característico residencial de cada área homogénea no se verá modificado en ningún caso a través de la aplicación de la presente Modificación Puntual.

Con la presente Modificación Puntual, el uso global residencial de las áreas homogéneas afectadas, siempre supondrán un porcentaje igual o superior al 60 por 100 de la edificabilidad total de ése área homogénea, tal y como ha quedado justificado en la Memoria de este Documento.

En cualquier caso, si en el transcurso del tiempo de vigencia del actual PGOU los usos complementarios llegasen a alcanzar el 40 por 100 de la edificabilidad total de un área ho-

homogénea concreta, a partir de ese momento, el Ayuntamiento considerará, en las siguientes licencias que se concedan, que en cada finca o solar los usos complementarios podrán ocupar el 40 por 100 de la edificabilidad total como máximo. De este modo, los usos complementarios nunca podrán superar el 40 por 100 de la edificabilidad lucrativa total del área homogénea de que se trate.

3.3. Justificación de la innecesariedad del documento de Avance de la Modificación Puntual.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual del PGOU en el que se encuentran las zonas de ordenanza (zonas 1, 2, 3 y 4 del PGOU) y en las que se encuentran incluidas también las redes de espacios libres, dotaciones, equipamientos y red viaria mide un total de: 1.998.231,1 m², lo que representa un 4,047 por 100 de la superficie total de suelo del término municipal que mide 49.374.287,00 m².

Además, en esta superficie considerada a efectos del ámbito de aplicación (1.998.231,1 m²) también se están computado las superficies destinadas a redes públicas (red viaria, zonas verdes y espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos públicos y privados ordenados bajo la zona 7 del PGOU).

Considerando los datos de la tabla de la memoria del PGOU expuesta en el anexo 6, se puede obtener una superficie más aproximada a la superficie real del ámbito de aplicación. Si le descontamos a la superficie de suelo de cada área homogénea afectada por la presente Modificación Puntual (AH-1, AH-2, AH-9, AH-10, AH-11, AH-12, AH-15 y AH-17), la superficie destinada a las redes públicas (espacios libres, equipamientos, y otras redes). Haciendo estas operaciones, resulta una superficie total de suelo que asciende a: 1.561.798 m², lo que supone un 3,16 por 100 de la superficie total del término municipal de Ciempozuelos.

De este modo, en aplicación del artículo 56.2 de la Ley 9/2001, no es preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos ya que la presente Modificación Puntual número 2 del PGOU afecta a menos de un 10 por 100 de la superficie del término municipal, en concreto afecta a menos del 3,16 por 100 de la superficie del término municipal.

3.4. Edificabilidad.

Puesto que con la presente Modificación Puntual del vigente PGOU tan solo se modifican las condiciones de los usos de las zonas de ordenanza del PGOU en el suelo clasificado como urbano de uso característico residencial, es decir, que no se modifican el resto de los parámetros de las ordenanzas, no se aumenta la edificabilidad de las zonas urbanas residenciales en su conjunto, ni en ningún solar ni finca concretos del suelo urbano de carácter residencial, si bien puede disminuir el aprovechamiento lucrativo en las áreas homogéneas de suelo urbano con uso característico residencial, ya que el coeficiente de homogeneización de los usos en suelo urbano son los siguientes, según el artículo 8.1.5 de las Normas Urbanísticas:

- Vivienda Libre (VL): 1,00.
- Comercio de proximidad (COM): 1,00.
- Actividades terciarias y comerciales (ATC): 1,00.
- Industrial (IND): 0,80.
- Dotacional privado (EQP): 0,30.

Con la presente modificación del plan se permitirá complementar o sustituir el uso residencial por otros usos compatibles con las zonas de viviendas que en algunos casos tienen menor aprovechamiento lucrativo que el uso residencial. Tal es el caso del uso dotacional privado. En ningún caso los usos complementarios podrán superar el 40 por 100 de la edificabilidad del uso característico o global de las áreas homogéneas en las que se instalen, que es el uso residencial.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que la Modificación Puntual Número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, entrará en vigor el mismo día de su publicación y tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 66 apartados 2 y 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ciempozuelos, a 22 de agosto de 2022.—La alcaldesa-presidenta, Raquel Jimeno Pérez.

(03/16.671/22)

