



Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de 2021, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de la Parcela 305-FRESNOS II (Fincas Registrales 69644 y 72697).

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

OBJETO

El objeto del Plan Especial, es adecuar la Ordenanza de las parcelas con frente a la Av de los Fresnos 13 y c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II. Dichas Parcelas, tienen como referencias catastrales 0174705VK6707N0001OS y 0174706VK6707N0001KS.

Se pretende posibilitar el desarrollo de una Dotación de Vivienda pública, mejorando y completando las dotaciones ya existentes sobre la Parcela P305, como las 120 Viviendas Tuteladas para mayores situadas en la Parcela Colindante al norte en la misma P305.

Se aclararán además del uso, otros parámetros urbanísticos, como el incremento de la altura máxima del edificio y la reducción de la altura mínima en Planta Baja, con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno.

Se trata de parcelas que fueron en su mayor parte objeto de cesión por parte del Ayto de Torrejón de Ardoz al Obispado de Alcalá de Henares, y a la Agencia Tributaria. En ambos casos estas cesiones han sido revertidas, siendo nuevamente el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el Titular de las mismas.

Se trata de las únicas parcelas dotacionales situadas en el ámbito que permanecen libres de edificación y sin uso definido.

ALCANCE DE LA MODIFICACION

Se pretende mejorar las condiciones físicas y volumétricas de dos parcelas de Uso Dotacional, pendientes de utilización, mejorando sus condiciones físicas y volumétricas, y rematando el desarrollo del Sector.

Para la elaboración de la Ordenanza que afectará a la parcela, se han respetado los parámetros de las ordenanzas existentes, tanto en la parcela P305, como en el Sector de los Fresnos II, incorporando determinaciones de la Ordenanza ZU-R7, Manzana Abierta, que se responderían de una mejor manera, a morfología de la misma.

Los parámetros que se recogen con la inclusión de la forma de las parcelas afectan a los siguientes aspectos:



1. Se desarrolla la calificación urbanística dotacional, estableciéndose el Uso de Vivienda Pública Dotacional en régimen de alquiler.
2. Se mantiene la edificabilidad establecida en el Plan General para la Ordenanza ZU-E
3. Se mantiene la volumetría dentro de los parámetros del Sector, aumentando hasta 4 plantas+ ático retranqueado las alturas permitidas.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-E MODIFICADA.
ORDENANZA ZU-E MODIFICADA RESTO DE PARCELA P305.

Referencias catastrales 0174705VK6707N0001OS y 0174706VK6707N0001KS.

16.1 Definición.

Regula la edificación en el resto de parcela P305.

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, con cambiantes a lo largo del tiempo.

16.2 Determinaciones sobre Aprovechamiento.

16.2.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano del Plan Especial de Reforma Interior.

16.2.2. Altura máxima.

Será de 4 plantas y 13,50 ml

Si fuera necesario agotar el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo en las fachadas a linderos, un mínimo de 3 ml medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

16.2.3 Aprovechamientos.

Se asigna un Aprovechamiento resultado de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial.

16.2.4 Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 ml.

16.2.5 Ocupación máxima.

Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico será igual el 70% de la parcela neta.

16.2.6 Parcela mínima.

Será la necesaria para la instalación dotacional que se trate con un mínimo de 1.000 m², o la existente si fuera menor.

16.2.7. Retranqueos.

Se exigirá un retranqueo de 5 m.



16.2.8. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o en su caso, a las particulares de zona.

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

Se fija el uso en edificio exclusivo de vivienda de Promoción Pública en régimen de Alquiler. Se admite el uso de garaje- aparcamiento bajo rasante, dentro de la Ocupación permitida en la Parcela.

16.4. Condición Estéticas.

16.4.1. Composición.

- Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

- Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 ml. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

- Cumbreira.

La cumbreira de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 ml por encima de la altura máxima sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

16.4.2. Materiales.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

16.5. Urbanización.

Dada la existencia de espacios libres privados, el Proyecto de Obras, contendrá las obras de Urbanización como anexo, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30% de la parcela.

16.6. Dotación de Aparcamiento.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda con un mínimo de 1 plaza cada 100 m2 construidos.

Aclaración sobre la Altura Libre.

Según el Plan General de Torrejón de Ardoz:

Art IV.3.3.3. Altura de plantas o pisos.

a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):



- La altura libre mínima de la planta baja será de 3,60 metros y la máxima de 5,30 metros medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de techo.
- En edificaciones existentes y para cambios de uso en planta baja, se autoriza una altura libre mínima de 2,50 m. para actividades inocuas, incluidas oficinas, 3,20 para bares y restaurantes, y 3 para actividades no cualificadas.
- La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m a cualquier punto.
- La altura libre por arriba y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 m
- En acondicionamiento de plantas sótano de edificios existentes la altura libre mínima para trasteros podrá reducirse a 2,00

Art V.10.3.2. Condiciones vivienda multifamiliar libre.

9. La altura total será como mínimo de 2,50 m, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.
La altura libre mínima será como mínimo de 2,50 m. autorizándose 2,40 en baños y cocinas y 2,30 en pasillos.

Según el uso previsto, las alturas libre mínimas serán en todas las plantas sobre rasante con uso residencial de 2,50 ml.

Se fija una altura mínima de 3,00 ml desde la rasante a la cara inferior del forjado de techo de Planta Baja.

CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA CONFORME AL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Las parcelas se encuentran situadas en la Av de los Fresnos 13 y en la c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II.

Se trata del resto de la P305, actualmente sin edificar.

Que, conforme al Presente Plan de Reforma Interior, la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la Ordenanza ZU-E Modificada (Dotación de vivienda de Promoción Pública en Alquiler), con las siguientes condiciones urbanísticas:

	ZU-E MODIFICADA
Definición	Dotación de vivienda de Promoción Pública en Alquiler.
Uso	Edificio exclusivo de vivienda de Promoción Pública en régimen de Alquiler. Se admite el uso de garaje- aparcamiento bajo rasante, dentro de la Ocupación permitida en la Parcela.
Alineación.	Conforme Plano de Alineaciones
Aprovechamiento asignado	2 m2/m2 (8.952,00 m2)
Ocupación máxima	70% (3.133,20 m2).
Superficie mínima destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres.	30% (1.342,80 m2)
Altura máxima	Cuatro Plantas y 13,50 ml.



	En caso de ser necesario, se autoriza una Planta Ático Retranqueada 3 ml respecto a los retranqueos. Si fuera necesario agotar el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo en las fachas a linderos, un mínimo de 3 ml medidos en la perpendicular a la línea de fachada.
Alturas	En Planta Baja 3,00 desde la Rasante hasta la cara inferior del forjado del techo de Planta Baja. La altura libre mínima en Plantas sobre Rasante, será de 2,50 ml. La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso al que se destine, con un mínimo de 2,20 ml a cualquier punto.
Fachada mínima.	20 ml.
Parcela mínima	1.000 m2.
Retranqueos	5 ml a todos los linderos.
Salientes y Vuelos	Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o en su caso, a las particulares de zona.
Volúmenes	La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.
Cubiertas	Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio
Cumbrera	La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 ml por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.
Materiales	La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.
Urbanización	Dado existencia de espacios libres privados, el Proyecto de Obras, contendrá las obras de Urbanización como anexo, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30%.
Dotación Aparcamiento	1 plaza/ vivienda y/o 1 plaza cada 100 m2 construidos

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 29 de noviembre de 2021

EL ALCALDE,

Fdo. Ignacio Vázquez Casavilla