

PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
DEL PARQUE DE CATALUÑA
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SEPTIEMBRE 2020



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

**PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
DEL PARQUE DE CATALUÑA.
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

EQUIPO REDACTOR

DIAPLAN SAP

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:

Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista paisajista
Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:

José Félix Pérez Calvo
Pilar del Brío Castro

Madrid, Septiembre de 2020

Fdo.: Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

ÍNDICE

I. MEMORIA	5
1. Introducción-antecedentes.-	5
2. Objetivo del Plan Especial.-	7
3. Ámbito.-.....	7
4. Estructura de la propiedad. Investigación Registral.-.....	7
5. La calificación del Suelo del Plan General.-	9
6. La situación actual.-.....	10
7. Justificación de la procedencia del Plan Especial.-.....	10
8. La calificación propuesta en el Plan Especial.-	11
9. Justificación.-	12
10. Actuaciones expropiatorias previstas.-	14
10.1. Justificación de la delimitación.	14
10.2. Valoración.-	14
11. Operaciones en el Registro de la Propiedad.-	16
12. Determinaciones normativas.	16
12.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.-	17
12.1.1. Relativas al uso zona verde y espacio libre.	17
12.1.2. Relativas a la seguridad en la ciudad.	17
12.1.3. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.	19
12.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.-.....	19
12.2.1. Relativas a la normativa vigente.	19
12.2.2. Relativas al tratamiento y reurbanización.-	20
12.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización.-.....	20
12.3. Relativas al cumplimiento de la Ley 3/2003 de 17 de noviembre.	20
12.4. Relativas a la vigilancia ambiental.....	21
II. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO-.....	22
III. SOSTENIBILIDAD DEL RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	27
IV. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE	

ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS. 28

PLANOS..... 29

Plano nº 1. Situación y emplazamiento..... 30

Plano nº 2. Fincas registrales iniciales..... 31

Plano nº 3. Superposición de las fincas iniciales y las alineaciones del plan general 32

Plano nº 4. Calificación del suelo del Plan especial..... 33

Plano nº 5. Superposición del viario perimetral en el Plan general y en el Plan especial..... 34

ANEXOS..... 35

ANEXO Nº1. Ficha del Área de Reparto nº 18..... 36

ANEXO Nº2. Nota literal finca matriz 20.426 37

ANEXO Nº3. Acuerdo transaccional 38

ANEXO Nº4. Planos de calificación del suelo (alineaciones y ordenanzas) del Plan General..... 39

ANEXO Nº5. Cuadro de zonas verdes de la página 106 de la memoria del Plan General..... 40

ANEXO Nº6. Planos 7 y 15 del Plan General..... 41

ANEXO Nº7. Ordenanza ZUR-2..... 42

ANEXO Nº8. Valoración del Ayuntamiento 43

ANEXO Nº9. Actualización de los valores catastrales 44

PLANOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL ORIGINALES Y MODIFICADOS

(Se incorporan como tomo independiente)

I. MEMORIA

1. Introducción-antecedentes.-

El desarrollo del ámbito denominado Parque Cataluña, fue muy complejo y se llevó a cabo al margen de los procedimientos de distribución de beneficios y cargas entonces vigentes. Los acuerdos entre promotores y Ayuntamiento, en los que se materializaban cesiones de suelo con destino a red viaria, dotaciones, espacios libres y aparcamientos, frecuentemente no accedían al Registro de la Propiedad inmediatamente después del acuerdo de cesión sino posteriormente, por gestiones del Ayuntamiento o renovación de los acuerdos. Dándose casos en que no llegaban a inscribirse y eran enajenados a terceros con posterioridad al acuerdo de cesión.

El resultado es un mosaico de fincas registrales unas, procedentes de segregaciones específicas y otras, restos de la finca matriz original, tan complejo que sería necesaria una investigación registral para, en la medida de lo posible, aclarar la propiedad y, en su caso, hacer valer las cesiones efectuadas en documento notarial o inscribir en el Registro las adquisiciones, incluso onerosas, efectuadas por el Ayuntamiento.

El Plan General vigente calificó como zonas verdes o dotacionales aquellos suelos de los que, con la información disponible en aquellas fechas, era razonablemente segura la propiedad pública. El resto quedó englobado en la ordenanza residencial como suelo privado de uso público, calificado de espacio libre y delimitando dos reservas (I-14 e I-15) computadas para el análisis de estándares de dotación de la ciudad, pero manteniéndolo o en propiedad privada de uso público o como bien patrimonial municipal.

El Plan General, consciente de que a lo largo de su desarrollo podían aparecer suelos que, estando vacantes, no hubieran participado en los procedimientos "sui generis" de reparto de beneficios y cargas, o suelos que, habiendo participado, permanecían de propiedad de los primitivos promotores, estableció, en el Tomo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, los criterios a seguir en los distintos supuestos que pueden aparecer, que se resumen en cuatro puntos, en los que se describe la estrategia del documento y las decisiones adoptadas:

- 1ª **En áreas consolidadas** no se incorpora al Plan otro aprovechamiento que el que se ha patrimonializado mediante la ejecución de las determinaciones especificadas en la licencia de obra.
- 2ª Se considera, por entender que responde a la aplicación de la legislación urbanística, que los **espacios interbloques** tienen su aprovechamiento transferido a suelos edificados, transferencias (implícitas) gracias a lo cual ha podido materializarse legalmente el aprovechamiento construido, toda vez que el resultado del producto del suelo ocupado por la edificación por el aprovechamiento asignado a la zona, es muy inferior a la superficie construida del bloque.
- 3ª En coherencia con lo anterior, en el **caso de desaparición de la edificación existente** solo se autoriza el aprovechamiento otorgado en la licencia del edificio desaparecido.

- 4º Si dentro de un Área de Reparto existiera un **suelo no edificado susceptible de edificación** (es decir que no hubiera participado en el procedimiento de reparto de beneficios y cargas) se entiende que se trata de una parcela inicial y el Plan, en el supuesto de que lo haya detectado, delimita una Unidad de Ejecución a la que se le aplica el Aprovechamiento Tipo de área. Si apareciera un suelo cuya propiedad reivindicara aprovechamiento por entender que no había participado en el proceso de reparto o habiéndolo hecho no había agotado el que se le hubiera asignado (lo que equivale a decir que es un suelo con aprovechamiento pendiente de materialización no detectado por el Plan General), deberá procederse a una investigación histórica para confirmar de forma fehaciente su situación y aplicar el criterio correspondiente incluida la delimitación de una Unidad de Ejecución si fuera procedente.

Este último criterio es el que subyace en la Norma Urbanística Particular (ZUR-2) cuando se especifica que:

“en solares vacantes, el aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en el que se encuentre incluida la parcela a la superficie de la misma. Dada una parcela inicial, se determinará en primer lugar, si es neta (ha efectuado el porcentaje de cesiones) o bruta, aplicándosele la edificabilidad que corresponda.”

Para el caso específico de los espacios interbloques, esta misma ordenanza, también en coherencia con los criterios transcritos, señala explícitamente que:

“Los espacios interbloques tienen transferido su aprovechamiento a los edificios existentes, que han podido construirse con sus características actuales gracias a esa transferencia. No se permite, en consecuencia, ningún aprovechamiento lucrativo. Se autorizan aparcamientos siempre que el espacio interbloques sea un anexo a las parcelas edificadas o esté incluido en las mismas. La promoción podrá llevarse a cabo con la conformidad de, al menos el 60% de los propietarios de las viviendas. Si se construyeran plazas para su venta a no residentes en la parcela, deberá adquirirse del Ayuntamiento el aprovechamiento que corresponda”.

La complejidad de la situación no permite abordar en todo el ámbito del Parque de Cataluña (que sería el comprendido dentro del recinto delimitado por las calles: Silicio, Hilados, Álamo Pozo de la Nieve, Amoníaco, Circunvalación y límite Oeste del la UE-DB-16, ya ejecutada previa modificación de la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General) la clarificación y la normalización de la propiedad del suelo y, con ella, la de la ordenación pormenorizada de todo el Área de Reparto 18, cuyo Aprovechamiento Tipo es de 1,322 m²/m² (ver anexo nº1) aplicado a toda su superficie.

Se ha considerado más operativo dividir el proceso en varios sub-ámbitos, con problemática unitaria, e ir clarificando poco a poco la situación en cada uno de ellos, con un documento de desarrollo específico, hasta finalizar con la clarificación de todo el Parque de Cataluña.

El primer sub-ámbito es el correspondiente a la Finca Registral Inicial 20.426 cuya superficie registral, sobre el que se redacta este Plan Especial, asciende a 71.814,98 m² que coincide con la superficie real resultante de la medición cartográfica realizada para este documento.

2. Objetivo del Plan Especial.-

Como se desprende de lo dicho en la introducción, el objetivo de este Plan Especial es la mejora de la ordenación pormenorizada de la zona sur del Parque de Cataluña, consolidando una red de zonas verdes y espacios libres públicos, delimitando las actuaciones expropiatorias necesarias para, sin contradecir los criterios y determinaciones del Plan General, dotar de coherencia al tejido urbano y la estructura de usos resultante.

3. Ámbito.-

El ámbito del Plan Especial es el suelo delimitado por las calles Del Álamo, Pozo de las Nieves, Silicio e Hilados, situado en el Parque de Cataluña, según se representa en el plano nº1 "Situación y emplazamiento". Un recinto con una superficie de 71.814,98 m² coincidente con el de la Fina Registral 20.426, delimitado después de una investigación registral y un exhaustivo trabajo de compatibilización de las descripciones registrales de las diferentes fincas iniciales (nºs 17.893, 3.438, 37.193 y 20.426) y de los documentos de desarrollo existentes en los archivos municipales, contando con las dificultades de interpretación y análisis cartográfico, derivadas de la escasa exactitud de los planos en que fueron redactados frente a la cartografía digital actual.

4. Estructura de la propiedad. Investigación Registral.-

El resultado de la investigación registral llevada a cabo para este Plan Especial se expone a continuación:

Para la construcción de los bloques existentes se segregan, edifican y dividen horizontalmente, de acuerdo con la nota literal de la finca matriz 20.426, que se adjunta en el anexo nº2, las siguientes fincas, con una superficie total según el catastro de 12.795 m²:

- En junio de 1977 la finca 25.607 cuya superficie catastral es de 1.830 m² (sobre la que se construye un bloque de viviendas).
- En mayo de 1985, la finca 35.286-N de 1.831 m² de superficie catastral (sobre la que se construye un bloque de viviendas adosado al anterior).
- En diciembre de 1985, la finca 35.459-N de 3.091 m² de superficie catastral (sobre la que se construyeron dos bloques adosados, cuyas superficies catastrales son 1.239 m² y 1.852 m²).
- En diciembre de 1987, las fincas 38.419-N de 1.247 m² de superficie catastral y la finca 38.421-N de 1.880 m² (construyéndose un bloque en cada una).
- En diciembre de 1988, las fincas 38.352-N de 1.457 m² de superficie catastral y la finca 38.354-N de 1.459 m² (construyéndose un bloque en cada una).

Después de estas segregaciones quedó un resto que, según el Registro de la Propiedad, tiene una superficie de 59.705,94 m² (en el catastro no figura medida la red viaria, sino tan solo los espacios ajardinados, luego no es posible la comparación)

Del resto anterior se segregaron con posterioridad las siguientes fincas:

- La finca 65.538 que con una superficie de 5.500 m², que está calificada como espacio libre privado de uso público y bajo la que, en determinadas condiciones, es posible la construcción de un aparcamiento subterráneo.
- La finca 65.540, de 17.170,79 m² con destino a red viaria y espacios libres, de la que, posteriormente se segrega la finca 74.871 de 1.629,49 m² manteniendo la calificación

de red viaria, quedando un resto en el Registro de 15.541,30 m². Mientras que en la medición real la superficie se reduce de 17.170,79 a 16.484,83 m² (un 3,99 % inferior).

- La finca 74.869, de 2.876,75 m² con destino a ser cedida a la EMV para aparcamiento, una cesión que finalmente no llegó a realizarse.

Después de efectuadas las anteriores segregaciones quedó un resto de finca matriz que, en el Registro de la Propiedad y en la medición efectuada, tiene una superficie de 34.158,40 m² destinados a espacios libres interbloques y red viaria interior.

En el cuadro adjunto se indican, la superficie catastral, la superficie registral y la superficie resultante de la medición cartográfica.

Calle	nº	Superficie catastral (m2)	Superficie según copia histórica literal/Registro de la Propiedad (m2)	Superficie según medición (m2)	Finca Registral
Hilados	20	1.247,00	1.252,70	1.247,00	38.419-N
Hilados	22	1.880,00	1.926,00	1.880,00	38.421-N
Álamo	24	1.830,00	1.449,61	1.830,00	25.607
Álamo	26	1.831,00	1.449,61	1.831,00	35.286-N
Pozo de la Nieve	9	1.239,00	3.131,90	1.239,00	35.459-N
Pozo de la Nieve	11	1.852,00		1.852,00	
Hilados	16	1.457,00	1.449,61	1.457,00	38.352-N
Hilados	18	1.459,00	1.449,61	1.459,00	38.354-N
Total		12.795,00	12.109,04	12.795,00	
Parcela espacio libre privado		5.500,00	5.500,00	5.500,00	65.538
Red viaria exterior		*	15.541,30	14.855,43	65.540
			1.629,49	1.629,40	74.871
Espacios interbloques, incluida red viaria interior		*	34.158,40	34.158,40	20.426
			2.876,75	2.876,75	74.869
Total Espacios interbloques y red viaria exterior		*	54.205,94	53.519,98	
Total ámbito		*	71.814,98	71.814,98	FINCA MATRIZ

(*) Sin datos específicos del catastro al incluir suelos de dominio público sin valor catastral.

Las fincas se representan en el plano nº2 "Fincas registrales iniciales".

Una de las consecuencias de esta complejidad fue la ocupación por parte del Ayuntamiento de dos fincas (resto de la finca matriz 20.426 y finca 65.540) en el convencimiento de que habían sido cedidas con anterioridad ya que llevaba a cabo la conservación y había realizado el ajardinamiento. Recurrida la ocupación por vía contencioso-administrativa, con fecha 25 de junio de 2014 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid Sección 2ª, que confirmaba sentencia de 25 de febrero de 2012 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 30, Ordinario 20/2010, declaró la citada ocupación como no ajustada a Derecho.

En cumplimiento de las sentencias citadas y teniendo en cuenta que por su calificación urbanística de espacio libre privado de uso público, no era posible la expropiación por parte del Ayuntamiento, ambas partes firman un Acuerdo transaccional con fecha 27 de noviembre de 2014 (ver anexo nº3), por el cual el Ayuntamiento adquiere las fincas 20.426 y 65.540 con la superficie anterior a que se efectuara la segregación de las parcelas 74.869 y 74.871, si bien este error se corrige incluyendo el siguiente párrafo, en el acuerdo:

“...las partes acuerda mediante la forma del presente documento dar cumplimiento a las sentencias mencionadas y así mismo, introducir en éste, como objetivo del contrato, todas aquellas parcelas del sector donde se encuentran las declaradas ocupadas y que pudieran haber sido segregadas de éstas, así como aquellas dentro del municipio con la misma calificación urbanística que las identificadas, y las que sean propiedad de éstos”

En base al documento referenciado, que será elevado a público antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, todas las fincas destinadas a viario y espacios interbloques han pasado a propiedad municipal, excepto la 65.538

5. La calificación del Suelo del Plan General.-

Tal como se puede comprobar en los planos de Calificación del Suelo (Alineaciones y Ordenanzas) del Plan General, incluidos en el anexo nº4, dentro del ámbito total del Parque de Cataluña, tan solo se califica con uso Equipamiento privado:

- El Club Deportivo Parque Cataluña, calificado como zona ZU-E- DB-8 (P), fincas registrales 30.544 y 30.546 (aunque existe un exceso de cabida próximo al 50%).

Y con uso Zona Verde, la reserva V-53, que corresponde a:

- La finca registral 35.175.

El resto de los espacios libres se incluyen dentro de la ordenanza residencial ZUR- 2-Grado 2º, que corresponde a “Edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al uso público”. No obstante, se computan como zonas verdes para el cómputo de estándares, las reservas I-14 e I-15 de este tipo de espacios, con una superficie de 30.364 m² y 17.897 m² respectivamente, aunque en este segundo espacio se incluye la red viaria interior de acceso a los aparcamientos subterráneos de los bloques.

En el momento de redactarse, el Plan General no se tenía la certeza de que la propiedad de todos los espacios interbloque fuera pública, en consecuencia, tan solo se computan para el cálculo del nivel de dotación de la ciudad algunas superficies de suelo, entre ellas la finca registral 65.538 y parte del que ha resultado ser el resto de la finca matriz 20.426, identificada como I-15, con una superficie de 17.897 m² (según figura en el cuadro de zonas verdes de la página 106 de la Memoria del Plan general, que se incluye en el anexo nº5).

Como red viaria pública, cuya cesión, por consiguiente, era condición “sine qua non” para la materialización del aprovechamiento, se incluyen exclusivamente los viarios de borde de las diferentes manzanas, viarios que no coincidían con los que posteriormente delimitaría al Plan General al establecer las alineaciones. Ver plano nº3 “Superposición de las fincas iniciales y las alineaciones del Plan General”.

6. La situación actual.-

Con una planimetría de mucha mejor calidad, se ha podido reflejar la situación actual, con el uso real del suelo calificado genéricamente de espacio libre privado, y el resultado se refleja en el plano nº4 "Calificación del suelo del Plan Especial" y cuadro adjunto en el punto 9.

Como puede observarse, existen zonas ajardinadas y zonas destinadas a aparcamiento y viario público, todas ellas conservadas por el Ayuntamiento de Torrejón que no contradicen el Plan General de manera radical, puesto que el uso aparcamientos está permitido en los espacios libres interbloques, pero sí enturbian la claridad del cómputo de dichos espacios, puesto que queda mucho más claro que los aparcamientos se incluyan en el uso red viaria en lugar de la red de espacios libres.

(Ver planos 7 y 15 del Plan General, que se adjuntan en el anexo nº6)

7. Justificación de la procedencia del Plan Especial.-

De lo dicho en párrafos anteriores se desprende la necesidad de buscar una coincidencia entre la realidad, la calificación del suelo y la estructura de la propiedad, de manera que las previsiones del Plan General sean reales y no teóricas, mejorando el tejido urbano y, en definitiva, la ciudad, sin olvidar que la mejora de la planimetría da lugar a pequeños ajustes de escasa entidad.

Estos objetivos se llevan a cabo mediante las siguientes acciones que recogen la situación real, y no alteran el contenido del Plan General:

- Se excluye del ámbito de la Ordenanza ZUR-2 Grado 2º (que regula las edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al uso público) los espacios interbloques propiedad municipal, que se califican como redes locales públicas (bien red viaria, bien espacios libres anexos a red viaria, bien red de zonas verdes), reguladas por las ordenanzas ZU-RV y ZU-V respectivamente.
- Se excluyen del ámbito de la Ordenanza ZUR-2 Grado 2º, los suelos que, una vez detraídas los suelos interbloques propiedad municipal calificándolos de redes locales verdes o viarias, quedan sin espacios libres anexos, incluyéndolos en el Grado 1º que recoge esta situación.
- Se delimita una actuación puntual expropiatoria en la finca registral 65.538, incluida en la reserva computable I-15 que, con los ajustes derivados de la exclusión de la red viaria, queda como zona verde pública.

En ninguno de los casos existe aumento de edificabilidad ni cambio del uso lucrativo materializado.

Estos cambios que, insistimos, suponen una evidente mejora urbana de la zona, al garantizar la propiedad pública de las zonas verdes, aunque no suponen una variación del uso del suelo, (toda vez que las calificadas como espacios libres en el grado 2º, lo eran con la servidumbre de uso público), no pueden ser llevados a cabo mediante la figura del Estudio de Detalle, sino que es preciso de la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid los planes especiales tienen como función, entre otras, *"la definición, ampliación o protección, de cualquiera de los elementos integrantes de las redes públicas de*

infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”

Esta función coincide con el objetivo de este expediente, de forma plena en el caso de los suelos cuya expropiación se programa, puesto que se requiere esta figura con carácter previo al inicio del expediente correspondiente, y de forma sustancial con el resto de los suelos ya que si bien se han urbanizado y se conservan por el Ayuntamiento en la actualidad, tanto en la parte ajardinada como en la destinada a aparcamientos, su calificación como espacios libres de una ordenanza residencial les connota con un contenido patrimonial que no es muy acorde con su destino a zonas verdes o red viaria de uso y dominio público y que, en congruencia que con este Plan Especial, desaparece clarificándose su naturaleza de red pública de dominio público.

La figura del Plan Especial está plenamente justificada tanto en lo que se refiere a su contenido como a su alcance dado que no altera ninguna determinación estructurante y se limita a desarrollar las determinaciones pormenorizadas del Plan General contando con una información sobre la propiedad del suelo con la que no contaba dicho documento. En efecto: según ha manifestado reiteradamente el Tribunal Supremo (Sentencias de 26 de junio de 2009 (RJ 2009,5797, 21 de enero de 2010 (RJ 2010, 3077), 8 de marzo de 2010 (RJ 2010,4199) entre otras).

“Los planes especiales, a diferencia de los demás instrumentos de planeamiento, no ordenan el territorio desde una perspectiva integral y global, sino que su punto de vista es más limitado y sesgado porque atiende a un sector concreto y determinado. Esta diferencia tiene su lógica consecuencia en las relaciones con el plan general, pues si su subordinación fuera puramente jerárquica quedaría el plan especial sin ámbito propio sobre el que proyectarse, toda vez que no puede limitarse a reproducir lo ya ordenado por el plan general. Téngase en cuenta que el plan especial precisa un campo concreto de actuación en función de los valores que persiga y en los objetivos que se haya propuesto”.

Aunque el propio tribunal advierte que:

“aunque su relación no sea explicable exclusivamente por el principio de jerarquía, e introduzca en sus relaciones normativas con el plan general el principio de especialidad, ello no quiere decir que la jerarquía no tenga aplicación en tal relación y que la autonomía o independencia del plan especial sea plena, que no lo es. En efecto, el ámbito sectorial que regula el plan especial no puede alcanzar hasta sustituir el planeamiento general en la función que le es propia, como acontece con la clasificación del suelo o la fijación de la estructura general que constituyen determinaciones vedadas al plan especial...” (RJ 2011/1227)

8. La calificación propuesta en el Plan Especial.-

El Plan General regula con la ordenanza ZUR-2 (ver anexo nº7) las áreas consolidadas por la edificación, tanto en edificación abierta como cerrada. Dadas las diferentes situaciones contempla tres grados, en el artículo 2.2. de las Normas Urbanísticas Particulares: Grado 1º, para aquellas edificaciones que no cuentan con espacios libres anexos, Grado 2º, si se trata de edificaciones con espacios libres anexos de uso público y Grado 3º, para edificaciones con espacios libres anexos de uso privado de los propietarios de las viviendas de las mismas. En todos los casos, los espacios libres cuando existen son de propiedad privada. Conforme a los objetivos del documento y teniendo en cuenta la propiedad del suelo, el Plan Especial ajusta el grado de la calificación del suelo a la realidad, excluyendo de la ordenanza ZUR-2, en

coherencia con lo dispuesto en el Plan General los espacios libres y viarios de propiedad pública y limita la calificación como zona residencial (ZUR-2) a los suelos ocupados por la edificación y sus espacios libres adscritos registralmente. Así, incluye en grado 1º las edificaciones que no tienen espacios libres anexos de propiedad privada y en los que las alineaciones coinciden con la línea de fachada. Dado que todos los espacios no ocupados por la edificación son de propiedad pública, excepto una finca cuya propiedad no coincide con la de ninguna edificación (finca registral 65.538) y para la cuya adquisición delimita una actuación expropiatoria, en el ámbito no queda ningún bloque de grados 2º o 3º.

Califica como Red Viaria los suelos así calificados en el Plan General y aquellos otros que, incluidos en los espacios libres interbloques que han pasado a propiedad pública, están destinados “de facto” a red viaria pública de vehículos por ser necesarios para el acceso a los bloques que no son colindantes con la red viaria recogida como tal en el Plan General, así como aparcamientos en superficie.

El resto se califican como espacios libres públicos, adscribiéndolos a una de las cuatro clases previstas en la Ordenanza ZU-V, del Plan General, de manera que se garantiza que la superficie detrída del espacio libre I-15 por estar destinada a viario, se compensa con las nuevas calificaciones de suelo de espacios libres antes incluidos en la ZUR-2 grado 2º como espacios libres privados de uso público. Los espacios libres no estanciales los califica como espacios libres anexos a viario, que admiten ajustes de perímetro cuando sea necesario para garantizar a funcionalidad de la red viaria colindante, tal como admite la ordenanza ZU-V en el artículo 19.2 de las Normas Urbanísticas Particulares.

Ver plano nº5 “Superposición del viario perimetral en el Plan General y en el Plan Especial”.

Los ajustes perimetrales derivan del cambio a la cartografía digital ajustando la sección del viario al replanteo real, al margen de que la calificación de los espacios libres colindantes como anexos al viario, permita futuros ajustes si fueran necesarios.

9. Justificación.-

Estas calificaciones son totalmente coherentes con la Estructura Urbana del Plan General en cuyos planos (7 y 15, incluidos en el anexo nº6) se reflejaban como espacios libres, suelos que estaban incluidos como espacios interbloques dentro de la ordenanza ZUR-2 G2º, dado que se entendía que eran de uso público y dos de ellos, como se ha dicho, estaban computados para la evaluación de los estándares dotacionales de la ciudad. Esta circunstancia puede comprobarse en el plano 7 y en el plano 15, en el que las reservas identificadas como I-14 e I-15 no tenían calificación de tales.

En la Ordenanza ZU-V, los aparcamientos en superficie están permitidos en espacios libres privados pero prohibidos en los espacios libres públicos, por lo que a la hora de calificarlos como públicos debe tenerse en cuenta que en la realidad parte de ellos están destinados a aparcamientos de los bloques y, algo más necesario todavía, a accesos a aparcamientos privados y a servicios a las edificaciones. Es evidente, en consecuencia que hay que excluir de la calificación de espacio libre a esa red viaria y e incluir en la misma los jardines existentes propiedad municipal. Esto es lo que hace el Plan Especial y el balance final en lo que se refiere a superficie, es positivo, como puede comprobarse en el cuadro adjunto.

Identificación parcela/bloque	Superficie de red viaria exterior y aparcamientos anexos (m ²)	Superficie de red viaria interior y aparcamientos anexos (m ²)	Superficie de plataformas de aparcamientos (m ²)	Superficie de espacios libres públicos estanciales (m ²)	Superficie de espacios libres públicos ajardinados (m ²)	Superficie lucrativa residencial (m ²)	Superficie total (m ²)
Parcela 1				5.500,00			5.500,00
Parcela 2				5.345,58			5.345,58
Parcela 3				6.078,19			6.078,19
Parcela 4					2.038,72		2.038,72
Parcela 5					2.223,45		2.223,45
Parcela 6					857,56		857,56
Parcela 7					4.032,06		4.032,06
Parcela 8		8.700,32					8.700,32
Parcela 9		583,10					583,10
Parcela 10	20.162,61						20.162,61
Parcela 11			1.691,20				1.691,20
Parcela 12			1.807,19				1.807,19
Parcela 13 Hilados 20						1.247,00	1.247,00
Parcela 14 Hilados 22						1.880,00	1.880,00
Parcela 15 Álamo 24						1.830,00	1.830,00
Parcela 16 Álamo 26						1.831,00	1.831,00
Parcela 17 Pozo de la Nieve 9						1.239,00	1.239,00
Parcela 18 Pozo de la Nieve 11						1.852,00	1.852,00
Parcela 19 Hilados 16						1.457,00	1.457,00
Parcela 20 Hilados 18						1.459,00	1.459,00
Total	20.162,61	9.283,42	3.498,39	16.923,77	9.151,79	12.795,00	71.814,98

La superficie de zonas verdes y espacios libres públicos anexos a viario asciende a 26.075,56 m², frente a los 17.897 m² de la reserva 1.15 calificada de espacio libre privado con servidumbre de uso público en superficie en el Plan General.

La superficie de viario exterior se aumenta respecto a la considerada en la ordenación original al incorporarle los aparcamientos anexos, antes incluidos en el espacio interbloques adaptándola a las previsiones del Plan General, alcanzando una superficie de 20.162,61 m², al margen de las plataformas de aparcamiento en superficie.

Como superficie de viario interior se ha considerado la red viaria con aparcamientos, accesos en continuidad con la misma a plataformas y aparcamientos subterráneos y las conexiones desde el viario perimetral, dejando como espacios libres anexos a viario las rampas aisladas de acceso a aparcamientos subterráneos (9.283,42 m²).

La superficie calificada como Residencial ZU-R2-Grado 2º, que ascendía a 51.652,37 m², se sustituye por 12.795 m² de Residencial ZU-R2- Grado 1º y 38.857,37 m² de espacios libres, zonas verdes, viario y plataformas de aparcamientos.

La edificabilidad no se modifica.

10. Actuaciones expropiatorias previstas.-

10.1. Justificación de la delimitación.

Con objeto de conseguir una zona verde unitaria en el centro del conjunto de bloques, y una vez que no ha sido posible la consecución del porcentaje de solicitudes de vecinos de dichos bloques para la construcción de un aparcamiento subterráneo por sus propietarios, se plantea la expropiación de la parcela.

Esta actuación expropiatoria se corresponde con la fina registral 65.538, incluida en el espacio libre I-15 computado para el cumplimiento de estándares en el Plan General, único de los espacios interbloque que, repetimos, permanece en la actualidad de propiedad privada, en concreto propiedad de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A86602158.

La superficie asciende a 5.500 m². Se trata de un suelo con el aprovechamiento transferido a los bloques edificados en suelo segregado de la misma finca matriz. Si bien el Plan General admite la construcción bajo rasante de un aparcamiento privado con servidumbre de uso público en superficie, este aprovechamiento requiere que el 60 % de las plazas se destinen a las viviendas de los bloques en los que se materializó el aprovechamiento sobre rasante. Al no haberse alcanzado dicho porcentaje en los intentos para su ejecución, el aprovechamiento bajo rasante no puede patrimonializarse.

Para el acuerdo transaccional se efectuó, por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, una valoración específica de suelos de similar calificación, que se adjunta como anexo nº8.

Dada la coincidencia de la calificación del suelo y el aprovechamiento bajo rasante susceptible de patrimonialización de los suelos valorados con los que constituyen la finca registral 65.538, que, además, en la fecha de la valoración era de la misma propiedad y fue aceptada, como se desprende del acuerdo suscrito, se mantiene el procedimiento y la fuente de la que se extraen los valores, con las actualizaciones necesarias por el tiempo transcurrido.

10.2. Valoración.-

La finca que constituye el ámbito de la actuación puntual expropiatoria es la siguiente:

Urbana. Parcela de terreno de forma rectangular situada en el espacio interior de los bloques situados en la calle Hilados nº^s 14, 16,18, 20, 22, 24 y Pozo de la Nieve nº^s 9 y 11

Tiene una extensión superficial de 5.500 m². Está destinada a zona ajardinada.

Linda:

Norte con el virio de acceso a los bloques de la calle Hilados nº^s 16 y 18

Sur con la finca registral 20.426.

Este con vial de acceso a los bloques de la calle Hilados nº^s 20 y 22

Oeste con vial de acceso a los bloques de la calle Pozo de la Nieve nº^s 9 y 11

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, al folio 132, tomo 4258, libro 1438, Alta 6, número 65538.

Propiedad: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A86602158.

Se trata de suelo de espacio libre correspondiente a zonas interbloques.

A efectos de considerar el valor de estos suelos se parte de los criterios establecidos en el PGOU en los apartados 4 y 6 del Documento de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución que determinan el procedimiento de cálculo y el valor de referencia establecidos en la ponencia de valores de tal forma que se establecen los distintos componentes que participan en el valor del suelo siendo éstos:

Suelo sin aprovechamiento – 5%
Urbanización – 20%
Gestión Proyecto planificación - 10%
Aprovechamiento – 65%
Total -100%

Por tanto a efectos del justiprecio el suelo sin aprovechamiento, como es el caso, supone el 5% del valor total.

Los valores de referencia del PGOU fueron renovados con los valores de la ponencia y actualizados en junio de 2018, cuatro años después de la valoración de referencia (ver anexo nº9). Sobre estos valores se efectúa la actualización, con el mismo coeficiente anual de incremento de los últimos cuatro años, para el periodo de 1,3 años transcurridos desde esa fecha hasta la actualidad.

Que de esta forma y según se establece en los valores obtenidos correspondientes al año 2018.

Teniendo en cuenta la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificaciones a esta Orden según la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre. Según el Art 51. *Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades*, el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el **Valor Residual**. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

Se dispone de la valoración aceptada por la propiedad de suelos de situación y calificación similar. Se aplica el procedimiento seguido en ese caso, actualizando los valores a fecha de 2018.

En la valoración a que nos venimos refiriendo se aplicó el **MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO**, que en este caso es, además, el método por comparación con la actualización de los valores del año 2014 a 2018 que quedan como sigue:

Valor referencia.- 591,30 €/m²
Valor base.- $591,39 \times 0,7 = 413,91$ €/m²
Suelo 5%.- 20,70 €/m²
Gestión 10%.- 41,39 €/m²
Urbanización 20%.- 82,78 €/m²
Aprovechamiento.- 65% 269,04 €/m²

Si bien las fincas se encuentran en el Área de Reparto nº 18 del PGOU, la consideración del suelo libre a efectos de valoración, teniendo en cuenta que se trata de un área tipo A, totalmente consolidada, debe considerar junto al aprovechamiento tipo asignado por el Plan

General un coeficiente corrector de funcionalidad que tiene en cuenta las posibilidades reales de uso de ese suelo libre como zona de esparcimiento complementaria de las edificaciones que materializan su aprovechamiento y que puede oscilar entre el 1, para una funcionalidad máxima, que aparece cuando el suelo está directamente en contacto con la edificación y es susceptible de incorporación en continuidad con la misma, y el 0,8, cuando, como es el caso, el suelo está separado y no incluye la totalidad del espacio libre central de las edificaciones. La aplicación de este coeficiente al aprovechamiento tipo del Área de Reparto ($1,322 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de la cifra (1,0576) por la que habrá que multiplicar los anteriores valores para obtener el precio por metro cuadrado de suelo con aprovechamiento, urbanización y gestión.

De la aplicación de los anteriores criterios y teniendo en cuenta que la urbanización ha sido realizada por el Ayuntamiento que efectúa la conservación y el mantenimiento, resulta un valor por m^2 de 21,89 €.

El anterior valor se actualiza con un coeficiente de 0,82%, teniendo en cuenta que el tiempo transcurrido desde la valoración de 2018 es de 1,3 años 22,07€.

Que supondría por tanto un total para la finca de 5.500 m^2 , un total de 121.382,24 € que, con el 5% de afección supone 127.451,35 €, cifra a la que hay que añadir el IVA.

11. Operaciones en el Registro de la Propiedad.-

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y elevado público el acuerdo transaccional hay que efectuar las siguientes operaciones registrales.

Inscripción a nombre del Ayuntamiento de las fincas registrales 65540, 74871. 20426 y 74869, agrupándolas en una sola parcela destinada a viario, espacios libres y zonas verdes, con una superficie de $46.152,37 \text{ m}^2$

Una vez expropiada la finca 65538 debe inscribirse a nombre del Ayuntamiento y agregarse a la parcela anterior, que alcanzaría una superficie de $51.652,37 \text{ m}^2$. En la descripción de la misma podrían diferenciarse las superficies destinadas a las diferentes calificaciones (red viaria exterior, red viaria interior, espacios libres anexos a viario y zonas verdes).

Alternativamente, si el Ayuntamiento deseara tener una inscripción específica para las zonas verdes estanciales, se deberían segregar de la inicial agrupación dos parcelas de $5.345,58 \text{ m}^2$ y $6.078,19 \text{ m}^2$ y agrupar con la primera de ellas la parcela expropiada, alcanzando una superficie de $10.845,58 \text{ m}^2$.

12. Determinaciones normativas.

En la "Memoria de análisis y valoración sobre impacto de género, impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual e informe relativo al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas" que se incluye en capítulo específico, se establecen una serie de medidas que deben ser incorporadas al Plan Especial, en forma de Determinaciones Normativas aplicables en los procesos de reurbanización que puedan llevarse a cabo una vez aprobado definitivamente el Plan Especial. Se concretan en las determinaciones siguientes:

Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales, la no discriminación y para el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

12.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.-

12.1.1. Relativas al uso zona verde y espacio libre.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”

Los pasos de cebra elevados a nivel de acera situados en la Calle Álamo a la altura del colegio Giner de los Ríos y del Parque Europa deberán estar señalizados con un cambio del color del pavimento, para contribuir a prever con antelación, por parte de los conductores de los vehículos, el encuentro del vehículo con aquellos pasos de peatones en los que la visibilidad de los/as niños/as es importante y así mismo facilitar que los/as menores puedan identificarlos sin dificultad.

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebés, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Si se cree conveniente por la excesiva afluencia se crearán áreas propias para mascotas.

Se recomienda que las fuentes de beber se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que los/as niños/as o las personas adultas, protegiendo la higiene de los/as más vulnerables.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”, de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento del drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

12.1.2. Relativas a la seguridad en la ciudad.

Se recogen a continuación las determinaciones con respecto a la seguridad en la ciudad:

- a) Señalización: “saber donde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”
- Será clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
 - Será realizada con iconografía no sexista y diversa.
 - Se identificará fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
 - Las entradas de las zonas verdes dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.
 - Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados tanto en las zonas residenciales como en las industriales, así como elaborar mapas de recorridos escolares prioritarios.
 - Se recomienda colocar timbres de alarma en los aparcamientos colectivos en superficie.
 - Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.
- b) Visibilidad: “ver y ser vista”
- La iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.
 - Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos y los pasos entre edificaciones a través de soportales.
 - Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.
 - El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
 - Se recomienda en los puntos conflictivos como pueden ser los pasos entre edificaciones por medio de soportales (que atraviesan las esquinas de edificios que dan fachada a la calle Hilados con calle Álamo y que dan fachada a la calle Pozo de las Nieves y a la urbanización interior), iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y/o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.
- c) Planificación y el mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”
- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

12.1.3. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.

Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.

Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre.

Deben señalizarse con claridad:

- Los recorridos peatonales.
- El sentido de circulación y las salidas.
- La velocidad máxima de circulación.
- Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.
- Los timbres de alarma si los hubiese.

12.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.-

12.2.1. Relativas a la normativa vigente.

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Con carácter informativo se enuncia a continuación la normativa más representativa en la materia:

Estatal

Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

Comunidad de Madrid

Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

12.2.2. Relativas al tratamiento y reurbanización.-

Las aceras que no cuenten con un itinerario alternativo accesible se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

El contenedor de ropa usada situado en la esquina de la calle Álamo con la calle Pozo de las Nieves se recolocará en la zona exterior de la acera junto con el resto de contenedores de residuos urbanos.

El vado peatonal localizado en las aceras interiores de la esquina del Álamo y Pozo de las Nieves se ajustará a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Se señalará transversalmente con pavimento diferenciado los vados de vehículos de acuerdo a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Se creará un itinerario accesible por cada edificio residencial multifamiliar situado en la calle Hilados, que salve las diferencias de cotas entre la acera y los portales. Se propone realizar la misma solución o una similar a la que existe en la calle Pozo de las Nieves, ejecutando rampas que discurran en sentido longitudinal paralelas a la acera.

12.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización.-

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

12.3. Relativas al cumplimiento de la Ley 3/2003 de 17 de noviembre.

En todas las zonas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de ruido.

Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico del equipamiento, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, educativos o culturales se superen los valores límite (valores límite de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos respectivamente en las tablas B y C del anexo II.

Se deberá cumplir los valores de aislamiento mínimo que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido DB-HR.

12.4. Relativas a la vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

II. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO-

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Dentro del artículo 5 se define el Órgano Sustantivo como *“el órgano de la Administración Pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto...”* Obviamente, en el caso que nos ocupa el órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Torrejón.

El documento que se tramita no es hablando con propiedad un plan de ordenación, toda vez que no se altera ni siquiera la ordenación pormenorizada del tejido urbano. Se trata de clarificar la estructura de la propiedad de los suelos incluidos dentro de la finca registral 20426, una pequeña parte del ámbito denominado Parque de Cataluña, calificando como zonas verdes los espacios libre contabilizados para el diagnóstico de nivel dotacional de la ciudad en el Plan General, excluidas las zonas destinadas a aparcamiento, completándolas con espacios libres interbloques de propiedad pública y previendo la forma de obtención de los suelos que, situados en estas zonas verdes, permanecen en la actualidad de propiedad privada.

El propio objetivo del documento es la mejora ambiental del ámbito clarificando la naturaleza de los suelos sin alterar alineaciones ni edificabilidad y sin disminuir la superficie total de dotaciones públicas.

Si bien, podría pensarse que, por lo dicho anteriormente, este expediente no estaría sometido a evaluación ambiental de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, el hecho de instrumentarse mediante la figura del Plan Especial sí la requiere formalmente, por lo que se adjunta a continuación el **Documento Ambiental Estratégico** con el contenido establecido en el artículo 26 del texto citado.

- a) **Objetivos de la planificación.-** El objetivo del Plan Especial es la mejora urbana de la parte de la ciudad incluida en su ámbito, mediante la clarificación de la naturaleza de las zonas dotacionales existentes, la calificación como zonas verdes y equipamientos públicos de aquellas que son propiedad municipal o sin serlo en la actualidad, se encuentran incrustadas en áreas públicas por lo que se prevé su adquisición mediante expropiación puntual. Se resuelven pequeñas contradicciones entre los diferentes planos del Plan General sin disminuir la superficie dotacional total ni aumentar la edificabilidad.
- b) **Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.-** El alcance, como se dice en el párrafo anterior, es exclusivamente la clarificación de la propiedad del suelo y el ajuste consiguiente del carácter público o privado de los suelos dotacionales y viarios sin que se disminuya la superficie total de suelo público, antes bien aumentándola hasta la totalidad de los espacios interbloque, ni se aumente la edificabilidad o se altere el uso de los suelos lucrativos, por otra parte, actualmente con aprovechamiento totalmente materializado.

Dado el objetivo y alcance del documento no caben alternativas diferentes a la planteada distintas de la alternativa cero, que mantengan la superficie total del suelo dotacional público, ni el cambio de uso verde a equipamientos, dada la total consolidación de la zona y la escasa funcionalidad para el uso equipamientos que tendrían las zonas que pasan de espacios libres interbloques a zonas verde.

Mantener la situación actual es, obviamente, peor que su alteración porque mantiene situaciones confusas, algunas de ellas con problemas de encaje en la ordenanza particular en la que se incluyen, que con el Plan Especial quedan perfectamente ajustadas a la regulación normativa.

En los esquemas adjuntos se reflejan los cambios producidos.



c) El Desarrollo previsible del Plan o Programa.-

Una vez aprobado el Plan Especial se procederá a la expropiación del suelo de propiedad privada, con aprovechamiento materializado en los bloques existentes, incrustado en la zona verde actualmente propiedad pública y que se incluye en una actuación expropiatoria específica.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

En la actualidad todos los espacios libres interbloques , con independencia de que se encuentren incluidos en el ámbito de la ordenanza ZU-R2, están ajardinados y conservados por el Ayuntamiento, de manera que la clarificación que lleva a cabo este Plan Especial no hace sino dotar de coherencia a una situación de hecho, haciendo coincidir la calificación del suelo con la propiedad, sin que ello suponga disminución del suelo público, evitando incongruencias como espacios libres públicos sin aprovechamiento lucrativo incluidos como suelos patrimoniales y contabilizados para el diagnóstico del nivel de dotaciones de la ciudad.

No existen otras circunstancias reseñables debido al grado de consolidación del tejido urbano, tal como se refleja en las fotos adjuntas.



Perspectiva suroeste



Perspectiva sureste



Perspectiva noreste



Perspectiva noroeste

e) Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.

El efecto ambiental previsible, que es el objetivo de la Modificación, es el aumento de la calidad ambiental de las viviendas existentes dado que permite culminar el proceso de obtención de las zonas verdes y resolver los conflictos planteados por la existencia de aparcamientos en superficie.

f) Los efectos ambientales previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

No son previsibles ningunos efectos, debido a que la propuesta se limita a una clarificación de la propiedad del suelo y a completar la adquisición de aquellas

superficies que, incrustadas en zonas verdes de mayor extensión, aún permanecen de propiedad privada.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Modificación que se tramita cumple todas las condiciones establecidas en el Artículo 6 de la LEA/2013 para determinar los documentos que deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada (la superficie es de 68.139,93 m² y la modificación se limita a la concreción del área de movimiento dentro de los límites establecidos por el Plan General y el Plan Especial de Mejora.

h) Un resumen de los motivos de selección de la selección de las alternativas contempladas.

Como se ha dicho anteriormente, la única alternativa a la elegida es la que opta por mantener la situación actual que deja sin resolver los problemas que motivan el Plan Especial, por lo que, obviamente, se ha desechado.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

No existen efectos negativos sobre el medio ambiente en la modificación que se propone.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.

Dado que la ejecución del plan se concreta en la ejecución de una actuación puntual expropiatoria, el seguimiento será el propio de cualquier proyecto de expropiación.

III. SOSTENIBILIDAD DEL RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Dado que el ámbito de aplicación del Plan Especial es un suelo urbano consolidado totalmente integrado en la trama de la ciudad y sus determinaciones no implican cambios en el tejido urbano no suponen un cambio en su sostenibilidad.

A este respecto, si bien el Plan Especial incluye dentro de la red de espacios públicos 9.283,42 m² de red viaria y 26.075,56 m² de zonas verdes que en el Plan General eran suelos calificados como espacios libres interbloques, el Ayuntamiento, que según ha resultado de la investigación registral realizada para este documento, ha resultado ser el propietario, con excepción de 5.500 m² que permanecen en propiedad privada, los ha urbanizado y lleva a cabo su conservación desde hace más de una década (incluida la del suelo privado), por lo que esta calificación como redes públicas no supone ningún aumento de los costos de mantenimiento.

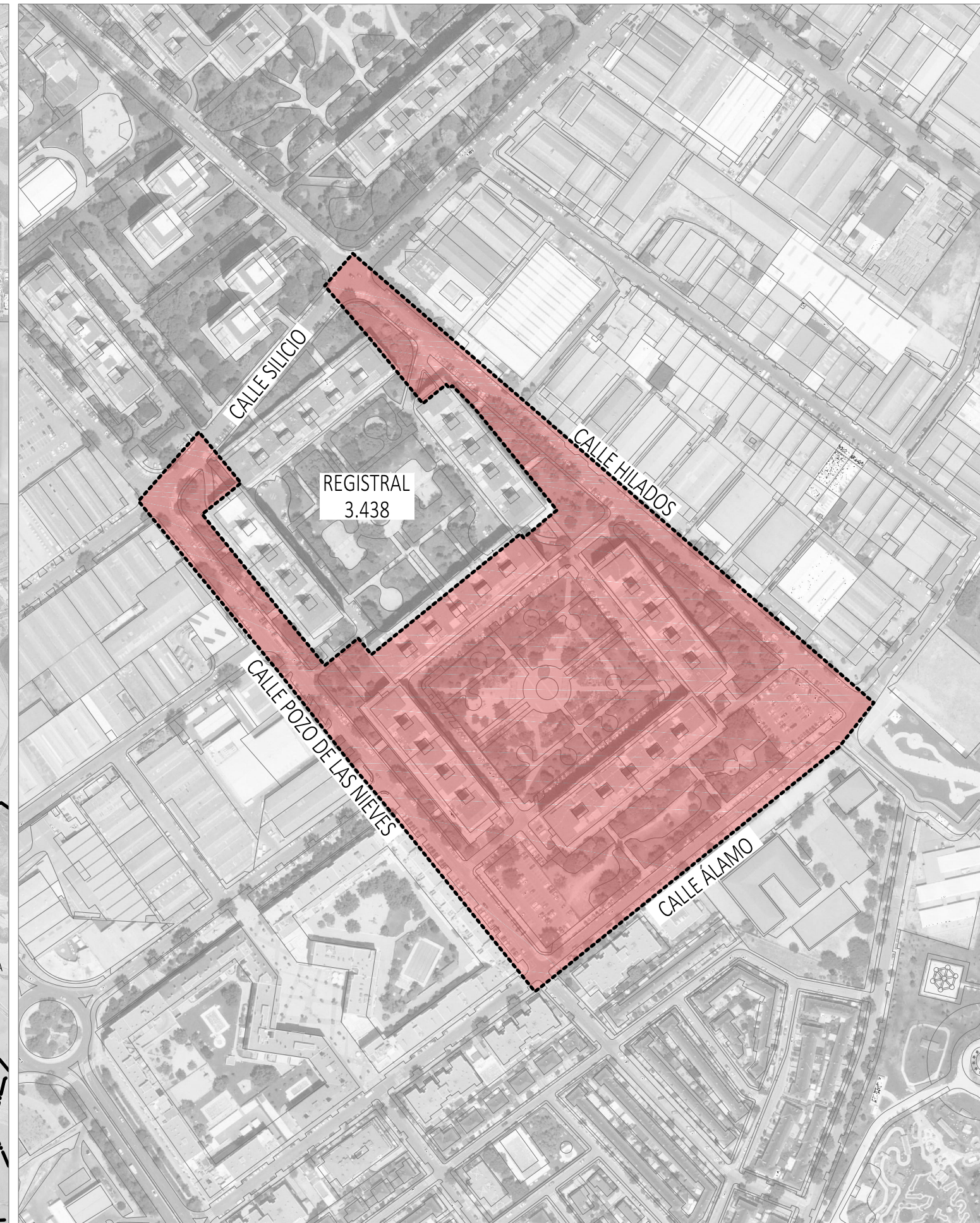
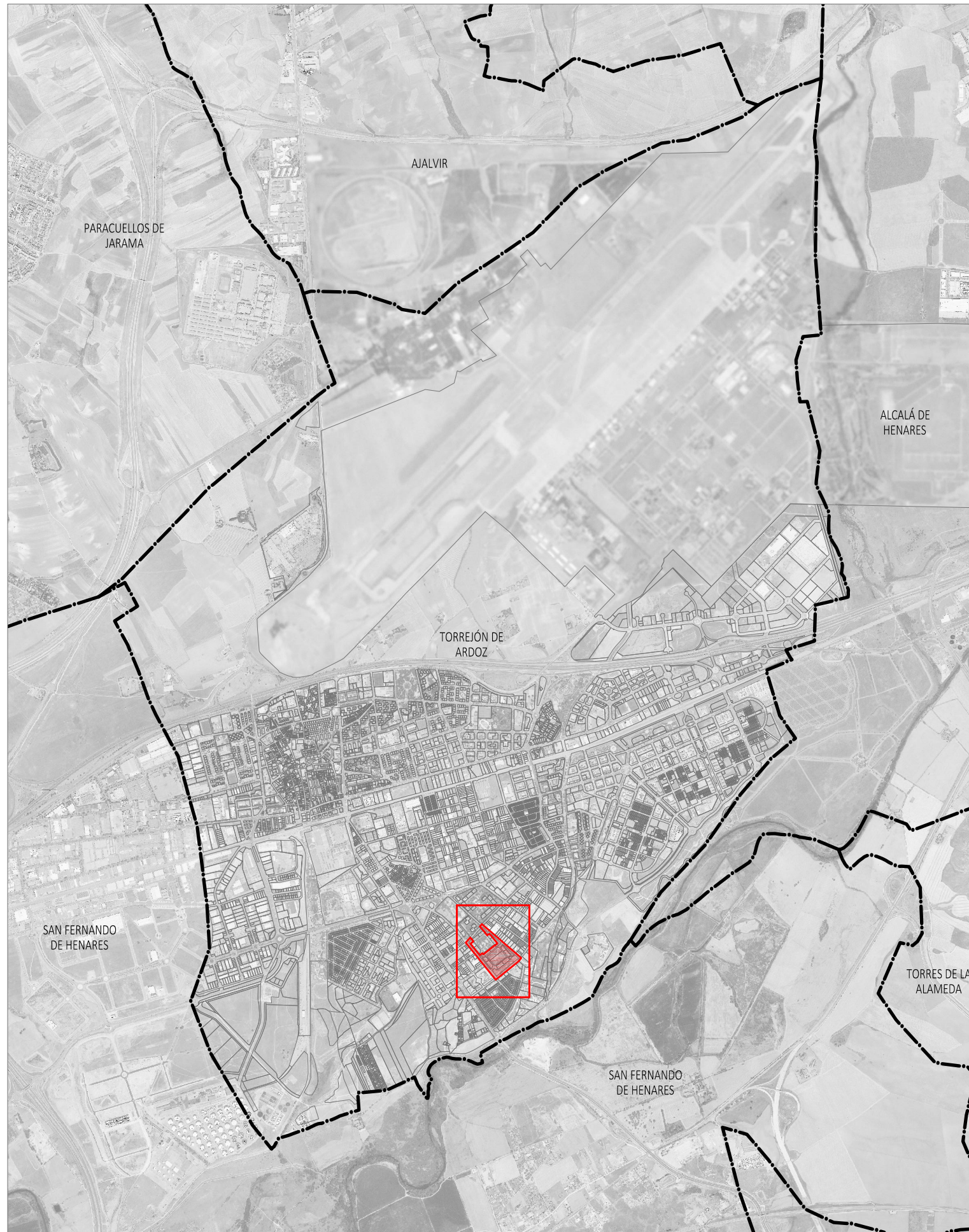
Dado que no se modifica la calificación del suelo lucrativo (en su totalidad de propiedad privada) ni su edificabilidad, que se encuentra totalmente materializada, no existen cambios en los ingresos previsibles.

Obviamente, la expropiación de los 5.500 m² de espacio libre privado que pasan a zona verde pública, supone un gasto que, según la valoración efectuada, asciende a 127.451,35€, (más IVA). Se trata de un gasto puntual que deberá ser incluido en los presupuestos municipales.

IV. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS¹.

Se incorpora como tomo independiente.

PLANOS

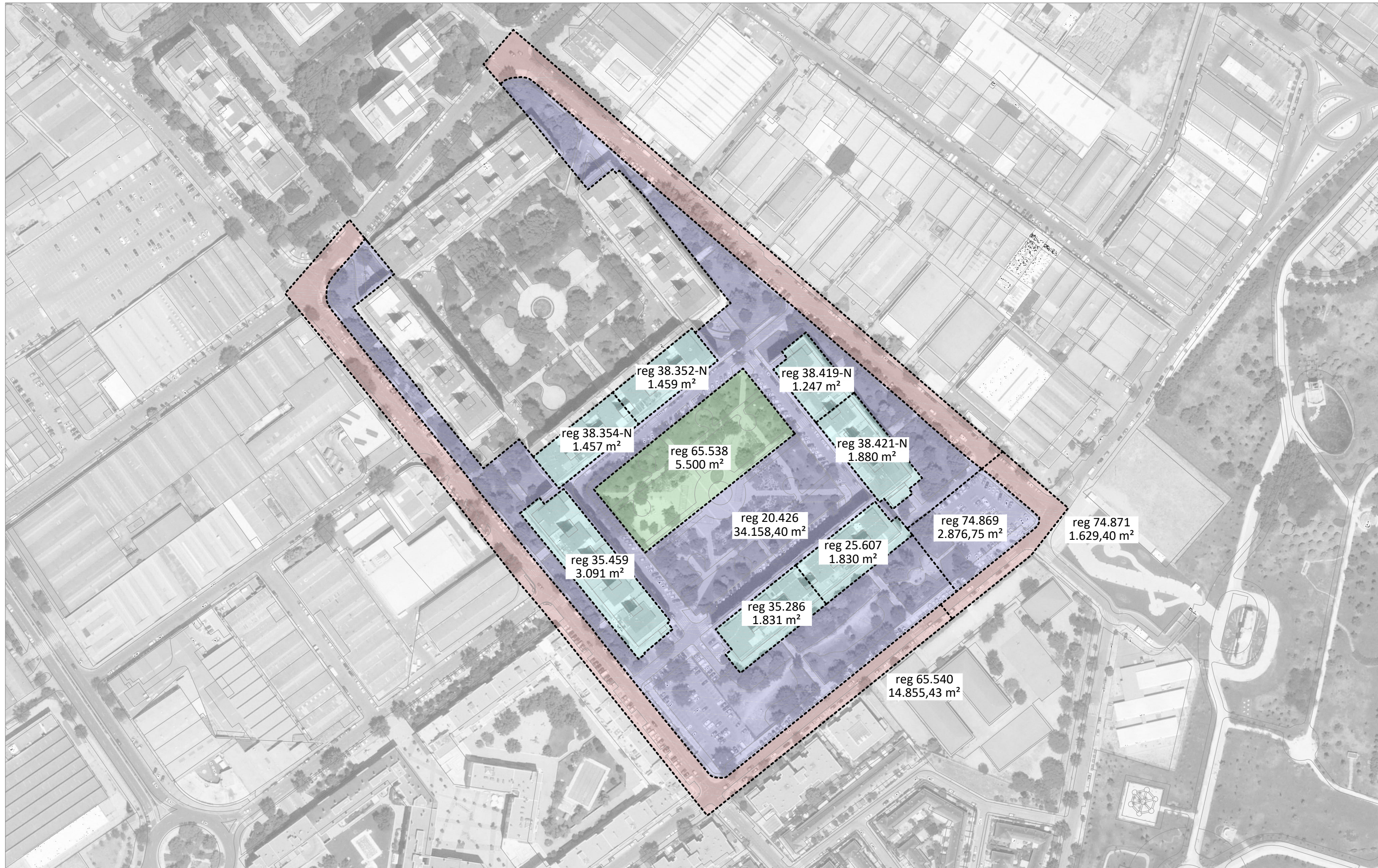


 Límite del ámbito






PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
DEL PARQUE CATALUÑA.
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	OCTUBRE 2019	1
TÍTULO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		ESCALA 1:40.000 1:3.000



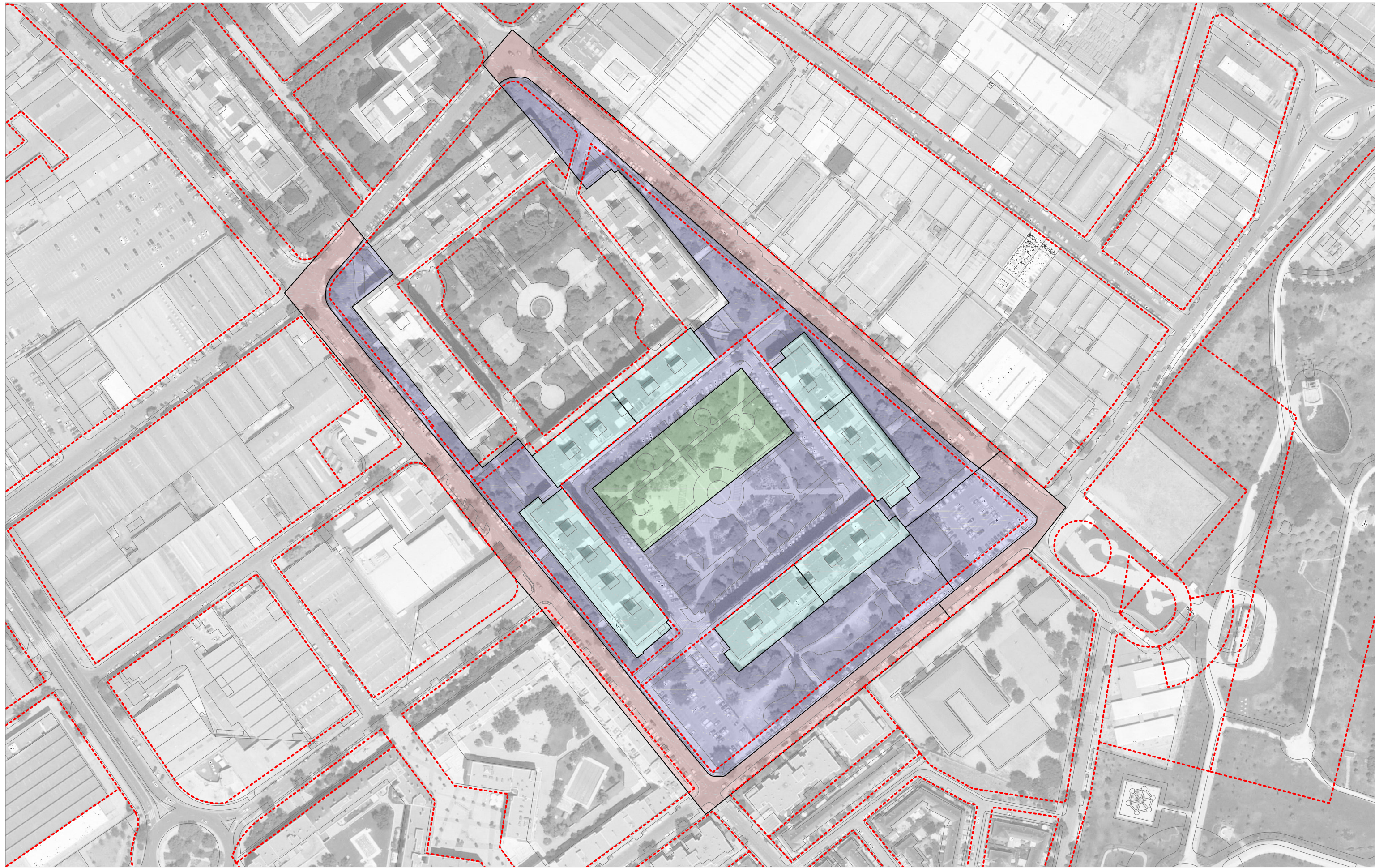
ZU-RV
 Fincas registrales red viaria perimetral

ZU-R2 Grado 2º
 Finca registral 20.426
 Finca registral 65.538
 Fincas registrales de los edificios



PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
 DEL PARQUE CATALUÑA.
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	OCTUBRE 2019	2
TITULO		ESCALA	
FINCAS REGISTRALES INICIALES		1:2.000	



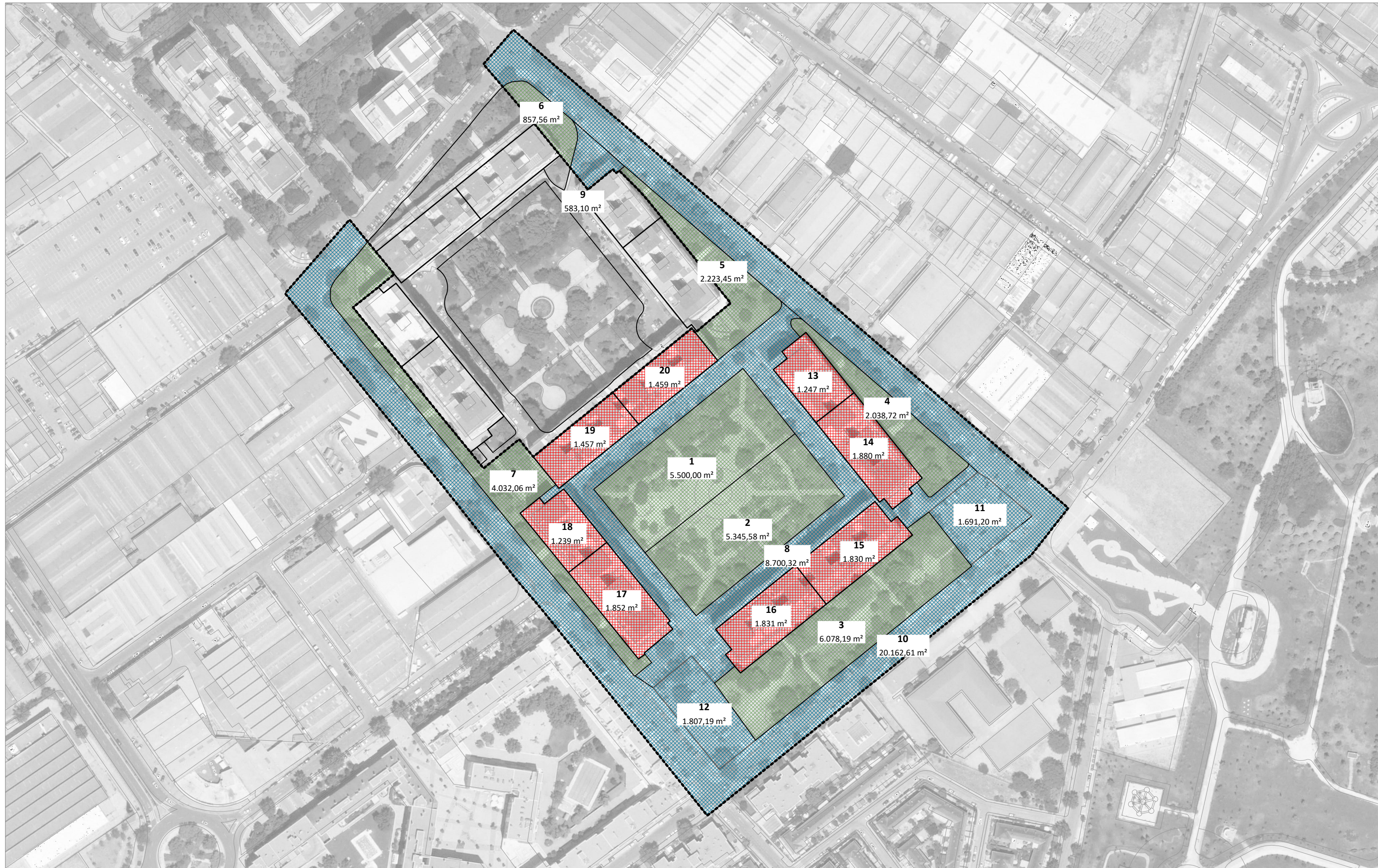
- Finca registral 20.426
- Finca registral 65.538
- Fincas registrales de los edificios
- Fincas registrales red viaria perimetral




- Alineaciones del PGOU
- Cartografía municipal



**PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
DEL PARQUE CATALUÑA.
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

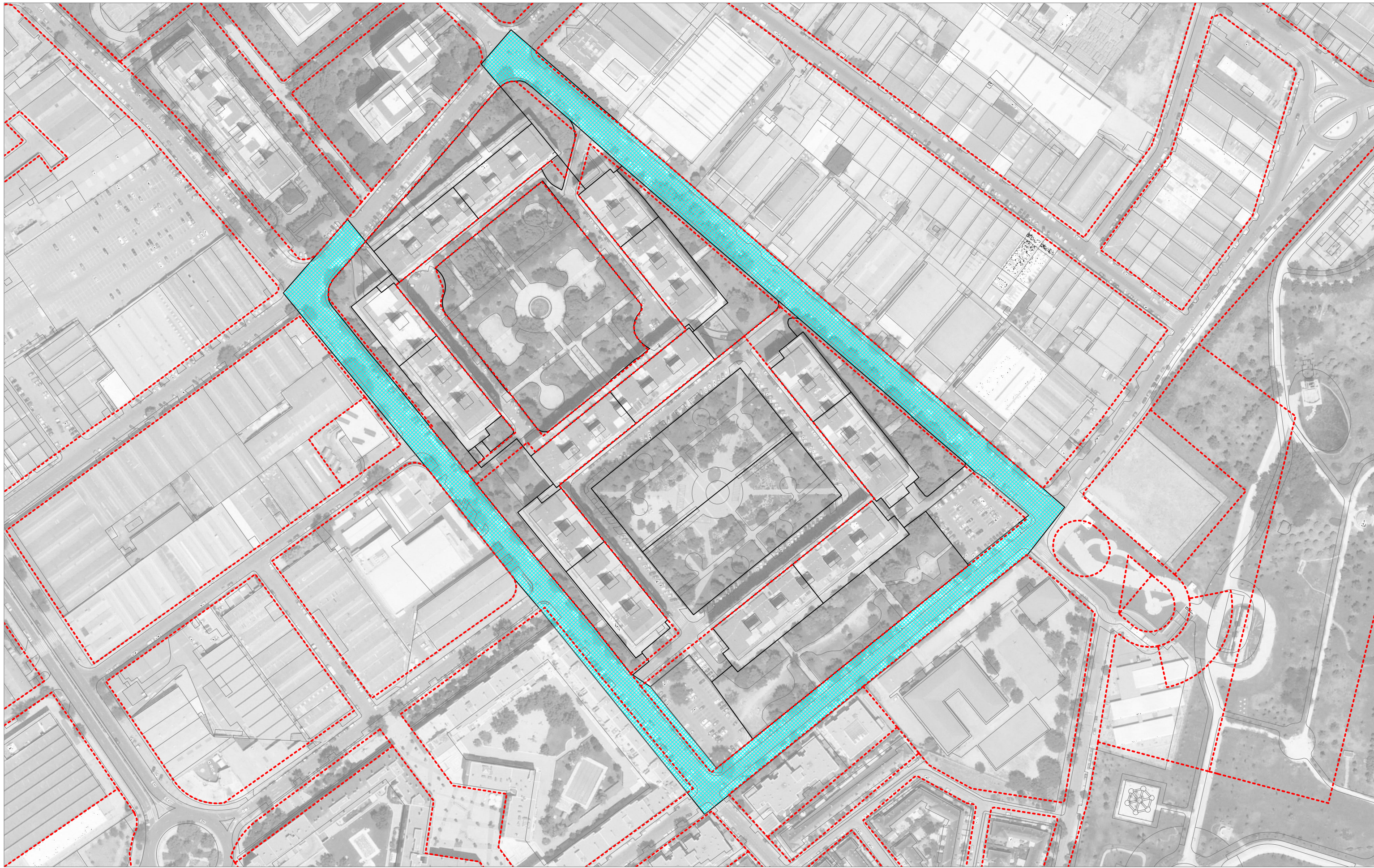
<small>TECNICO</small> CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROPIEDAD</small> AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	<small>FECHA</small> OCTUBRE 2019	<small>PLANO Nº</small> 3
<small>TÍTULO</small> SUPERPOSICIÓN DE LAS FINCAS INICIALES Y LAS ALINEACIONES DEL PGOU			<small>ESCALA</small> 1:2.000




-  Ordenanza ZU-RV. Red viaria
-  Ordenanza ZU-V. Red de zonas verdes.
-  Ordenanza ZU-R2 Grado 1º



PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426 DEL PARQUE CATALUÑA. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	OCTUBRE 2019	4
TITULO		ESCALA	
CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN ESPECIAL		1:2.000	



-  Red viaria del Plan especial
-  Alineaciones del PGOU
-  Cartografía municipal



**PLAN ESPECIAL DE LA FINCA REGISTRAL 20.426
DEL PARQUE CATALUÑA.
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

<small>TECNICO</small> CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROPIEDAD</small> AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	<small>FECHA</small> OCTUBRE 2019	<small>PLANO Nº</small> 5
<small>TÍTULO</small> SUPERPOSICIÓN DEL VIARIO PERIMETRAL EN EL PLAN GENERAL Y EN EL PLAN ESPECIAL		<small>ESCALA</small> 1:2.000	

ANEXOS

ANEXO Nº1. Ficha del Área de Reparto nº 18

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TORREJÓN DE ARDOZ**

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	18
----------------------	----

TIPO DE ÁREA	A
--------------	---

SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	24, 25, 29, 30, 34, 35
---------------------------------	------------------------

CLASE DE SUELO	URBANO
----------------	--------

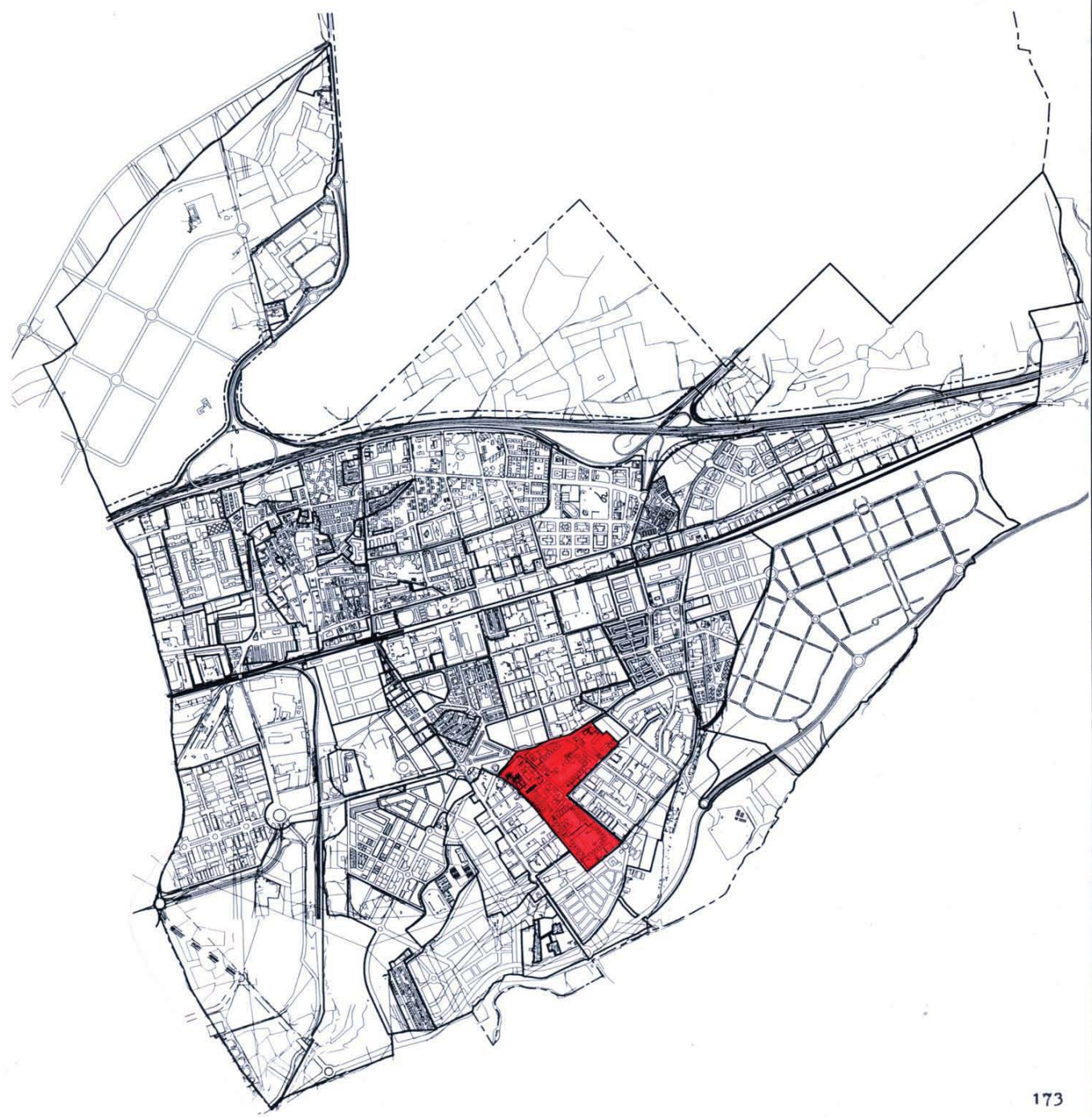
SUPERFICIE TOTAL	278.673 m2.
------------------	-------------

APROVECHAMIENTO TIPO	1,322 m2/m2 RML
-------------------------	--------------------

USO PREDOMINANTE	Residencial Multifamiliar
------------------	---------------------------

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	
---	--

NOTA:	
-------	--



ANEXO Nº2. Nota literal finca matriz 20.426

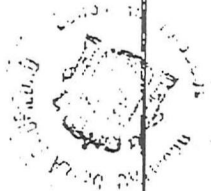
NOTAS MARGINALES

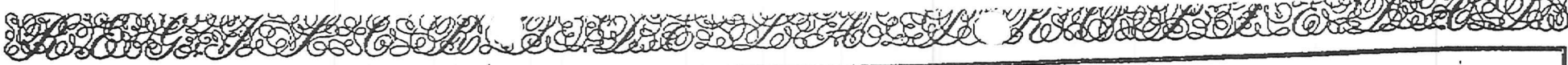
N.º DE ORDEN
DE LAS
INSCRIPCIONESFINCA NUM. 20.426

163

1.º
Agrupación

URBANA: Parcela de terreno edificable con fachadas a las calles de Hilados del Paso de la Nueva y de la Cañada, en término municipal de Torrejón de Ardoz. Tiene por una superficie en razón a su procedencia de setenta y un mil ochocientos cuarenta y once metros cuadrados de los que nueve mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados también inscritos como inscritos al amparo de los artículos 2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 2.º y 3.º de su Reglamento, a partir de los días del y tras del año de Ene. del año en curso. Linderos: frente, Inocente, calle del Paso de la Nueva; derecha entrando, Sumate, calle de la Cañada; izquierda, Noreste, finca propiedad de la entidad "Promociones y Construcciones Residenciales, S.A.", y al fondo, Noreste, calle de Hilados Valasada en veintiseis millones ochocientos veinte mil ochocientos pesetas. Se forma por agrupación de las ocho fincas siguientes: PRIMERA- De la número 2936 al folio 186 del tomo 1094 del Archivo, libro 48 de Torrejón de Ardoz, inscripción 8.º. SEGUNDA- De la número 3459 al folio 216 del tomo 1278 del Archivo, libro 59 de Torrejón de Ardoz, inscripción 5.º. TERCERA- De la número 968 al folio 215 del tomo 784 del Archivo, libro 32 de Torrejón de Ardoz, inscripción 9.º. CUARTA- De la número 3946 al folio 27 del tomo 1391 del Archivo, libro 69 de Torrejón de Ardoz, inscripción 3.º. QUINTA- De la número 2539 al folio 60 del tomo 923 del Archivo, libro 41 de Torrejón de Ardoz, inscripción 7.º. SEXTA- De la número 15383 al folio 155 del tomo 2132 del Archivo, libro 229 de Torrejón de Ardoz, inscripción 1.º. SEPTIMA- De la número 2827 al folio 78 del tomo 1460 del Archivo, libro 77 de Torrejón de Ardoz, inscripción 6.º. y OBTAVA- De la número 956 al folio 55 del tomo 1171 del Archivo, libro 52 de Torrejón de Ardoz, inscripción 7.º. CARGAS- Dichas ocho fincas se hallan gravadas con las cargas que resultan de sus respectivos. Don Ramón Fernández Soler, mayor de edad, casado con Doña Josefita Polo Santamarina, industrial y vecino de Madrid -Gurman el Amaro, 123-; Don Luis Constantino Jimenez Redondo, mayor de edad, industrial, casado con Doña Mercedes Castilla Lorente, y vecino de Madrid -Arda. Ex. Federico Rubio y





NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. 20.426

1.º

folio número 63- y Don Saturnino Divasson Gilveti, mayor de edad, industrial, casado con Doña Lourdes Paniagua Arellano, y vecino de Madrid - Dr. Fleming, numerat- con donos de las ocho fincas parciales, por compra, para sus respectivas sociedades conyugales, según dichas inscripciones, en la siguiente participacion: Don Ramon Fernandez Solea, de sesenta y seis por ciento; Don Luis-Constantino Jimenez Redondo, de sesenta y tres por ciento; y Don Saturnino Divasson Gilveti, del restante once por ciento. Y ahora dichos Don Luis-Constantino Jimenez Redondo y Don Saturnino Divasson Gilveti, por si y Don Luis Bejar Mantalvo, mayor de edad, casado industrial y vecino de Madrid - Germinio el Busco, número 133- en nombre y representación y como apoderado de Don Ramon Fernandez Solea, en uso del poder, conferido a su favor en escritura otorgada ante el Notario autorizante de la escritura que inscribió el 3 de Mayo de 1973, copia del mismo se exhibió ante el mismo, siendo las ocho fincas colindantes entre si las agrupar formando la de este número. En su virtud inscribo la finca de este número en la siguiente participacion a favor de DON RAMON FERNANDEZ SOLEA y de su esposa DOÑA JOSEFA POLO SANTAMARINA sesenta y seis por ciento; a favor de DON LUIS-CONSTANTINO JIMENEZ REDONDO, de su esposa DOÑA MERCEDES CASTILLO LORENZO, sesenta y tres por ciento; y a favor de DON SATURNINO DIVASSON GILVETI y de su esposa DOÑA LOURDES PANIAGUA ARELLANO, el once por ciento restante, por un título de agrupacion, para sus respectivas sociedades conyugales. Así resulta de la escritura otorgada en Madrid el veintiseis de Marzo del año actual, ante el Notario Don Angel Aguirre Garcia, cuya primera copia se presentó en este Registro a las once horas del día veintiseis de Septiembre actual número 1.337 al folio 251 del tomo 147. Reg. Inscrip. y Alca. de Navarra, a treinta de Septiembre de mil novecientos setenta y cuatro.

2.º

URBANA: Parcela de terreno edificable con fachadas a las calles de Hilados, del Pso de la Nive y de la Bañada, en termino municipal de Barrión de Andor, demita

Aperturas

16



NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. 20.426

164

Esta finca queda afectada, por dos años, a favor del Ayuntamiento de Torrejón por el arbitrio de plus valía a que se refiere la transmisión de la inscripción adjunta; quedando archivada copia del resguardo con el número 4.627.

Alcalá de Henares, a 4 de Octubre de 1974

Cancelada la precedente nota por caducidad. - Alcalá de Henares, a 10 de Junio de 1977.

De la finca de este número se ha SETREGADO una parcela de terreno, de mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados, sesenta y un decímetros, pasando a formarlo la finca número 25.607 inscripción 1.ª al folio 46 del tomo 2.783 del Archivo, Libro 351 de Torrejón de Ardoz, quedando la dita, reducida la superficie de la finca matriz en la porción segregada, conservando los mismos linderos. - Alcalá de Henares, a 10 de Junio de 1977.

23

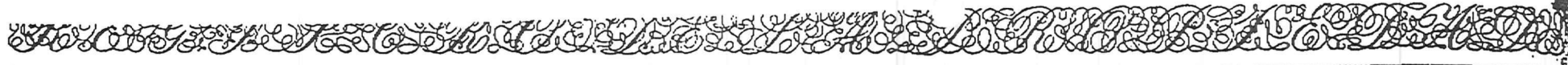
en la inscripción 1.ª Valorada en veintisiete millones ochocientos veinte mil ochocientos pesetas. CARGAS.- Por su posesión se halla gravada con los cargas que resultan de sus asientos. Don Ramón Fernández Soler, industrial, y su esposa Doña Josefa Polo Constantino, sus labores, mayores de edad y vecinos de Madrid, con domicilio en Guzmán el Bueno, número 132, en suante a una veintita y seis por ciento; Don Luis Constantino Jimenez Redondo, industrial, y su esposa Doña Mercedes Castiella Lorense, sin profesión especial, mayores de edad y vecinos de Avareca - Madrid y calle Albrera, número 4, en suante a un veintitres por ciento; y Don Saturnino Divasón Bilbao, industrial, y su esposa Doña Lourdes Pantoja Priellang, sus labores, mayores de edad y vecinos de Madrid. - Don Fleming, número 1, en suante al once por ciento restante, con dichos en la indicada participaciones de la finca de este número, por agrupación, para sus respectivas sociedades conjugales, según las inscripciones 1.ª y dichas Don Ramón Fernández Soler, con el consentimiento que su citada esposa le confirió, mediante escritura otorgada en Madrid el 5 de Enero de 1963, ante el Notario Don Luciano Laita Labanda, que por testimonio se acompaña y tengo a la vista; Don Luis Constantino Jimenez Redondo, con el consentimiento que su citada esposa le confirió, mediante escritura otorgada en Madrid el 31 de Mayo de 1966, ante el Notario Don Luciano Laita Labanda, que igualmente por testimonio se acompaña y tengo a la vista; y Don Saturnino Divasón Bilbao, con el consentimiento de su citada esposa, apartan la total finca de este número, con otras diez fincas más radicantes en otros Distritos Hipotecarios, en parte de pago del capital suscrito por los mismos que son: Don Ramón Fernández Soler, cuarenta millones novecientos veinte mil pesetas, Don Luis Constantino Jimenez Redondo, catorce millones doscientas sesenta mil pesetas y Don Saturnino Divasón Bilbao, (cuatrocientas ochenta mil pesetas) digo ses millones trescientas cuarenta mil pesetas; a la Sociedad Mercantil Anónima, denominada "Interparte, S.A.", con domicilio social

71.814,98
149,34
75.265,32

Ref. 823 de 1977

Presentado y retirado un título que se refiere a esta finca, en el día de hoy, asento número 1354, de Torrejón de Ardoz, a 25 de Mayo de 1977.

18



c. 518/1981 460/1977 C. 427/92 NOTAS MARGINALES 2-25-61-71 6-7-4 de 1975 2-9-24 de 1977	N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES	703/84 782/84 824/84	FINCA NUM. 22.426
<p>Presentado y referido un título que se refiere a esta finca, en el día de hoy, día 15 de Mayo de 1985, en el tomo 3 de la Torrejón de Ardoz, a 23 de Mayo de 1982.</p> <p>De la finca de este número se han SEGREGADO los ochenta y cinco metros cuadrados y once metros cuadrados y una decimales cuadrados, que han pasado a formar una parcela de terrenos finca número 55.286-N, folio 54, inscripción 1ª, tomo 3.081 del volumen, libro 474 de esta villa. Quedando en esta finca un resto de 68.915,76 m². Torrejón de Ardoz a 15 de Mayo de 1985.</p>	2ª 302657 1445.01 25915.76	<p>en Alcañón - Madrid - Avenida de Lisboa, sin número, constituida en la escritura que motiva la presente inscripción, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el tomo 3369 general, 2649 de la sección 3ª del libro de Sociedades, folio 177, hoja número 24.297, inscripción 1ª. En su virtud, inscribo la finca de este número a favor de la Sociedad Mercantil Anónima, denominada "INTER-PARQUE S.A." por su título de constitución. Así resultó de la escritura otorgada en Madrid el veintinueve de Mayo del año actual, ante el Notario Don Angel Aguirre Garcia, cuya primera copia se presentó en este Registro a las once horas del día veintinueve de Septiembre último, asiento número 1465 al folio 265 del tomo 147, de cuyo margen constan las operaciones realizadas con esta finca, inscribiéndose en la demarcación de este Registro. Pagaron impuesta. Regla de Kena.</p>	<p>1985/76 3 15173 3528386 457/19</p>
<p>De la finca de este número se han SEGREGADO tres mil ciento treinta y uno, noventa metros cuadrados. Se han pasado a formar la finca número 25.459-N al folio 156 del tomo 3.087, libro 477 de esta villa, quedando en esta finca un resto de 65.773'86 metros cuadrados, conservando los límites lindero. Torrejón de Ardoz, a 20 de Diciembre de 1985.</p>	512/19		
<p>De la finca de este número se han segregado dos parcelas de terreno, que de mil novecientos veintiseis metros cuadrados, y otra de mil doscientos cincuenta y dos, setenta metros cuadrados, que han pasado a formar, respectivamente, las fincas números 22.418-N y 22.421-N, a los folios 126 y 129 del tomo 2.144, libro 512 de esta villa, quedando en esta finca un resto de 62.605'16 metros cuadrados, conservando los límites linderos. - Torrejón de Ardoz, a 30 de Diciembre de 1977.</p>	1925/22 (2) 1961/22 (2)		



NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. _____

165

De la finca de este número se han segregado diez parcelas de terreno, con una superficie cada una de mil cuatrocientos ochenta y nueve, sesenta y un metros cuadrados; que han pasado a formar, respectivamente, las fincas registradas en los libros 28.252-N y 28.254-N, a las folias 117 y 118 del tomo 2129, libro 514 de este libro; quedando en esta finca un resto de 58.705'94 metros cuadrados, conservando las mismas linderos. - fecha de registro, a 31 de Diciembre de 1929. - ym

67.215/26
27.215/22
57.215/47

2048/29

2129/01

NS 2129/01

NS 2129/01
27.212-01

69/69

1302/70

1307/70

NS 2129/01
33-6-01

NS 2129/01
4-7-01



NS 2129/01
28-8-01

NS 2129/02
28-11-02

571/75

ANEXO Nº4. Planos de calificación del suelo (alineaciones y ordenanzas) del Plan General



	SUELO URBANO ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-R1 CASO TRADICIONAL ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION Grupos: 1 ALINEACION A FICHA 2 ESPACIOS ACCESIBLES 3 ESPACIOS ACOTADOS ZU-R3 BARRIOS Grupos: 1 LA ZAPATERIA 2 DE LIBERTO DEL ROSARIO DEL CARMEN DE VERDECA DEL CASTILLO Y SAN BENITO		ORDENANZAS TERCARIAS ZU-T1 TERCARIO COMERCIAL OFICINAS Y OXIO ZU-T2 TRANSPORTES DE MERCANCIAS ORDENANZAS RED VIARIA ZU-RV RED VIARIA ZU-RV ESTACIONES DE SERVICIO ORDENANZAS Z. VERDES ZU-V ZONAS VERDES Grupos: 1 ESPACIOS LIBRES 2 ZONAS VERDES DE BARRIO 3 ZONAS VERDES DE CIUDAD		ORDENANZAS INDUSTRIALES ZU-I1 COMPACTA ZU-I2 AIZALON ZU-I3 EN TRANSFORMACION ZU-I4 MIXTA		SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO..... S.U.P.-R (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP..... S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL..... S.U.N.P.-R (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP..... S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL..... S.U.N.P.-I (n°) SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS..... S.U.N.P.-E (n°)		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS..... U.E.D.B.-n AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION OPERATIVA..... U.E.O.-n UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION..... U.E.C.E.-n AMBITOS DE MODIFICACION..... A.M.-n UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS..... U.G.D.B.-n AMBITOS DE ORDENACION OPERATIVA..... A.E.O.-n INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL..... S.U.P. PLAN PARCIAL..... S.U.N.P. PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES..... P.E.N. INDICADORES URBANISTICOS DE PROTECCION N-PPC PROTECCION DE RED VIARIA N-PPC PROTECCION DE RED FERROVIARIA N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS		SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE..... S.N.U.-P1 PROTECCION DE CALCES Y RIBERAS..... S.N.U.-P2 PROTECCION DE VIAS PRECINTADAS..... S.N.U.-P3 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFICO..... S.N.U.-P3 COMA..... S.N.U.		LEGENDA S.G.-M SISTEMA GENERAL MILITAR * ELEMENTO PROTEGIDO --- LIMITE DE AMBITO --- DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO --- ALINEACION - - - - - TRAZADO ORIENTATIVO				REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ MODIFICACION PUNTUAL TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) MARZO-2003		ESCALA: 1/1000 N° HOJA: 5.30
	TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) MARZO-2003																		



	SUELO URBANO ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-R1 CASO TRADICIONAL ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION Grupos: 1 ALINEACION A FACHADA 2 ESPACIOS ACCESIBLES 3 ESPACIOS ACOTADOS ZU-R3 BARRIOS Grupos: 1 LA ZAFATERIA 2 DE LINDERO DEL ROSARIO DEL CAMINO DE VERDUNO DEL CASTILLO Y SAN BENITO		ORDENANZAS TERCIARIAS ZU-T1 TERCARIO/COMERCIAL/OFICINAS Y OCIO ZU-T2 TRANSPORTES DE MERCANCIAS ORDENANZAS RED VIARIA ZU-RV RED VIARIA ZU-RV1 ESTACIONES DE SERVICIO ORDENANZAS Z. VERDES ZU-V ZONAS VERDES Grupos: 1 ESPACIOS LIBRES 2 ZONAS VERDES DE BARRIO 3 ZONAS VERDES DE CILINDRO		ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS ZU-E EQUIPAMIENTOS Codigos: B BIENESTAR SOCIAL C CULTURAL E EDUCATIVO S SALUD BASICO SS SALUD SIMBOLOGIA CR CENTROS DE CULTO SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION OB DEPORTIVO BASICO OS DEPORTIVO SIMBOLOGIA ZU-SP SERVICIOS FUMERARIOS ZU-M BARRIO MILITAR DE AUTOMOVILISMO		SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO S.U.P.-R (n) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL S.U.P.-R (n) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL S.U.P.-I (n) SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS S.U.P.-E (n)		SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE S.N.U.-P1 PROTECCION DE CAJONES Y RIBERAS S.N.U.-P2 PROTECCION DE VIAS PREVIAS S.N.U.-P3 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ECOLÓGICO S.N.U.-P4 COMA S.N.U.		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS U.E.D.B.-n UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION U.E.C.E.-n UNIDADES DE MODIFICACION U.M.-n UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS U.G.D.B.-n UNIDADES DE ORDENACION EXTERIOR U.O.-n		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL S.U.P. PAU-PLAN PARCIAL S.U.P.P. PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES S.U.P.E. INDICADORES URBANISTICOS DE PROTECCION N-PPC PROTECCION DE RED VIARIA N-PPC PROTECCION DE RED FERROVIARIA N-PPC PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS		SIG-SISTEMA GENERAL MILITAR * ELEMENTO PROTEGIDO --- LIMITE DE AMBITO --- DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO --- ALINEACION - - - - - TRAZADO ORIENTATIVO				REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ MODIFICACION PUNTUAL TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) MARZO-2003		ESCALA: 1/1000 N° HOJA: 5.34
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--



	SUELO URBANO ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-01 CASO TRADICIONAL ZU-02 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION Grupos: 1 ALINEACION A FACHADA 2 ESPACIOS ACCESIBLES 3 ESPACIOS ACOTADOS ZU-03 BARRIOS Grupos: 1 LA ZAPATERIA 2 DE LINDERO DEL ROSARIO DEL CAMEN DE VERONICA DEL CASTILLO Y SAN BENITO		ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-04 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES ZU-05 VIVIENDA UNIFAMILIAR ZU-06 MANANA ESCORBA ZU-07 VILLANERIA LIBRE ORDENANZAS INDUSTRIALES ZU-11 COMERCIA ZU-12 AISLADA ZU-13 EN TRANSFORMACION ZU-14 MIXTA		ORDENANZAS TERCARIAS ZU-1 TERCARIO COMERCIAL OFICINAS Y OFICIO ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS ORDENANZAS RED VIARIA ZU-RV RED VIARIA ZU-EV ESTACIONES DE SERVICIO ORDENANZAS Z. VERDES ZU-V ZONAS VERDES Codigos: 1 ESPACIOS LIBRES 2 ZONAS VERDES DE BARRIO 3 ZONAS VERDES DE CIUDAD		ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS ZU-E EQUIPAMIENTOS Codigos: B BIENESTAR SOCIAL C CULTURAL E EDUCATIVO S SALUD BASICO SS SALUD SINGULAR CA CENTROS DE CULTO SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION OB DEPORTIVO BASICO OS DEPORTIVO SINGULAR ZU-SF SERVICIOS PARAMARITIMOS ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO		SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO S.U.P.-R (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL S.U.N.P.-R (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL S.U.N.P.-I (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS S.U.N.P.-E (n°) SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SUP S.G.-SUP		SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE S.N.U.-P1 PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P2 PROTECCION DE VIAS PREVIAS S.N.U.-P3 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ESPECIAL S.N.U.-P4 COMA S.N.U.		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS U.E.D.B.-n AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA U.E.O.D.-n UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION U.E.C.E.-n AMBITOS DE MODIFICACION A.M.-n UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS U.G.D.B.-n AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA A.O.D.-n A.E.O.D.-n		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL S.U.P. PLAN PARCIAL S.U.N.P. PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES P.E.n NEUMAS URBANISTICAS DE PROTECCION N-RV PROTECCION DE RED VIARIA N-PFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS		SU-M SISTEMA GENERAL MILITAR ELEMENTO PROTEGIDO * LIMITE DE AMBITO DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO ALINEACION TRAZADO ORIENTATIVO						REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ MODIFICACION PUNTUAL TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) MARZO-2003		ESCALA: 1/1000 N° HOJA: 5.35	
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--

ANEXO Nº5. Cuadro de zonas verdes de la página 106 de la memoria del Plan General

CUADRO 2. INVENTARIO DE ZONAS VERDES

SECTOR C									
EXTISTENTES EN 1996						PREVISTAS EN PLANEAMIENTO			
BARRIO		CIUDAD		ESP. LIBRES		BARRIO		CIUDAD	
V-48	10.238	V.49	20.667	I.12	243	V.115	7.275	113	26.700
V.50	875	V.60	10.936	I.13	1.029	UESUPCE	28.904	114	19.650
V.51	4.190	V.61	177.732	I.14	30.364	SUPR4	24.003	116	25.497
V.52	2.450			I.15	17.897	40% SUPR2	13.192	60% SUPR2	19.788
V.53	10.437					40% SUPR3	7.644	60% SUPR3	11.466
V.54	713							117	36.316
V.55	450								
V.56	2.707					I-16	2.400		
V.57	5.168					V-127(p)	3.250	V-127(p)	14.526
V.58	1.388								
V.59	1.380								
TOTAL	39.996		209.335		49.533		86.668		153.943
SECTOR D									
EXTISTENTES EN 1996						PREVISTAS EN PLANEAMIENTO			
BARRIO		CIUDAD		ESP. LIBRES		BARRIO		CIUDAD	
V.62	7.341					V.119,	11.115		
						120			
						V.121	2.519		
						V.122	11.400		
						V.118	19.100		
						SUNPR	65.352	SUNPR	155.000
TOTAL	7.341						109.486		155.000
TOTAL	178.196		379.822		80.079		296.029		308.943

ANEXO Nº6. Planos 7 y 15 del Plan General



- EXISTENTES:
- PREVISTOS:
- ESPACIOS LIBRES:
- ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL:
- ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL:



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ
 MODIFICACION PUNTUAL
 PLANO DE ZONAS VERDES

ESCALA: 1/5000
 Nº HOJA: 7
 MARZO-2003



ANEXO Nº7. Ordenanza ZUR-2

Art. 2. ORDENANZA ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)

2.1. Definición

Regula la edificación en áreas consolidadas tanto en edificación abierta como cerrada.

2.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º) Edificaciones con alineación a fachada y en consecuencia sin espacios libres anexos.

2º) Edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al uso público.

3º) Edificaciones con espacios anexos acotados.

2.3. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.3.1. Alineaciones.- En los planos de alineaciones se señalan las alineaciones exteriores.

Las líneas de edificación coinciden con las actuales salvo en las actuaciones sistemáticas. En caso de derribo podrán modificarse en Estudio de Detalle, relocalizando la edificación teniendo en cuenta que la distancia entre edificaciones, medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo igual a la altura y los retranqueos a los ejes del viario perimetral o a linderos colindantes con otras parcelas serán como mínimo iguales a la mitad de la altura.

2.3.2. Altura máxima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

En suelos no edificados susceptibles de recibir aprovechamientos la indicada en la ficha de la unidad correspondiente.

2.3.3. Altura mínima.- No se establece.

2.3.4. Aprovechamiento.-

1. **Real:** Será el existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

En suelos no edificados situados en manzanas que no hayan agotado su aprovechamiento el resultado de aplicar las determinaciones de ocupación y altura reflejadas en el plano de alineaciones y/o en la ficha de la Unidad.

2. **Asignado a la parcela:** El autorizado en la licencia de obras por la que se construyó el edificio.

En solares vacantes, el aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en el que se encuentre incluida la parcela a la superficie de la misma. Dada una parcela inicial, se determinará en primer lugar si es neta (ha efectuado el porcentaje de cesiones) o bruta, aplicándosele la edificabilidad que corresponda.

En el ámbito del Plan Parcial del Juncal y El Arrope del Plan General que se revisa, los aprovechamientos de cada manzana serán los siguientes, definidos en el Proyecto de Compensación:

Parcela	m2 edificables residenciales	m2 edificables residenciales, compatible terciario y comercial	m2 edificables usos terciarios	m2 edificables comercial	m2 totales edificables
NA-1.1-A	7.354,50	-	1.094,5	-	8.948,55
NA-1.1-B	-	11.696,00	-	-	11.696,00
A-1.2.1	10.561,01	-	-	-	10.561,01
A-1.2.2	4.789,79	-	500	-	4.789,79
A-1.3	2.383,37	-	4.226,88	-	6.610,25
A-2.1	11.429,16	-	723,00	-	12.152,16
A-2.2	10.719,39	-	-	-	10.719,39
A-2.3	10.790,34	-	2.690	-	13.480,34
B-1.1.1	9.440,74	-	703,95	-	10.144,69
B-1.1.2	5.438,16	-	240,75	-	5.588,91
B-1.2.1	3.365,61	-	27,07	-	3.392,68
B-1.2.2	9.642,30	-	890,37	-	10.532,67
B-1.3.1	3.828,64	-	2.021,90	-	5.850,54
B-1.3.2	1.791,27	-	800,00	-	2.591,27
B-2.1.1	5.202,59	-	563,25	-	5.765,84
B-2.1.2	6.963,97	-	701,51	-	7.665,48
B-2.2	-	20.784,00	-	-	20.784,00

CONTINÚA EN PÁGINA SIGUIENTE

Parcela	m2 edificables residenciales	m2 edificables residenciales, compatible terciario y comercial	m2 edificables usos terciarios	m2 edificables comercial	m2 totales edificables
B-3.1	12.227,99	-	1.323,76	-	13.551,75
B-3.2	8.786,45	-	811,34	-	9.597,79
B-3.3	4.681,73	-	536,14	-	5.217,87
B-3.4	1.851,47	-	170,97	-	2.022,44
B-4.1	3.612,64	-	333,59	-	3.946,23
B-4.2	13.275,50	-	1.479,10	-	13.754,60
B-5.1	3.846,86	-	-	-	3.846,86
B-5.2	5.935,77	-	573,92	-	6.468,69
B-5.3	5.259,99	-	206,32	-	5.466,31
B-5.4	1.202,06	-	111,00	-	1.313,06
B-5.5	722,53	-	66,72	-	789,25
B-6.1	13.300,63	-	-	250,59	13.551,22
B-6.2	9.814,56	-	-	250,59	10.065,15
B-6.3	11.507,46	-	-	250,59	11.758,05
B-7.1	5.240,76	-	-	-	5.240,76
B-7.2	12.363,10	-	-	-	12.363,10
Total PP					273.120

3. Patrimonializable: En zonas consolidadas el asignado.

En Unidades de Ejecución: el 90% del asignado.

NOTA.- Los espacios interbloques (Grados 2º y 3º) tienen transferido su aprovechamiento a los edificios existentes, que han podido construirse con sus características actuales gracias a esa transferencia. No se permite, en consecuencia, ningún aprovechamiento lucrativo. Se autorizan aparcamientos siempre que el espacio interbloques sea un anexo de las parcelas edificadas o esté incluido en las mismas. La promoción podrá llevarse a cabo con la conformidad de al menos el 60% de los propietarios de las viviendas. Si se construyeran plazas para su venta a no residentes en la parcela, deberá adquirirse del Ayuntamiento el aprovechamiento que corresponda.

2.3.5. Fachada mínima.- 6 m.

2.3.6. Ocupación máxima.- La existente. Para nueva edificación la indicada en el plano de Alineaciones.

2.3.7. Parcela mínima.- La existente. En Unidades de Ejecución la resultante del proceso de distribución de beneficios y cargas.

2.3.8. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para las edificaciones de nueva planta. En las edificaciones consolidadas se incorporan los existentes.

2.3.9. Salientes y Vuelos.- En las nuevas edificaciones se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales. En las edificaciones consolidadas se incorporan los existentes. Los cerramientos de terrazas se autorizan cuando no supongan disminución de retranqueos a línea de fachada conllevarán la adquisición del exceso de aprovechamiento correspondiente. En ningún caso se autoriza el cierre de terrazas en áticos.

2.3.10. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

2.3.11. Vallados.- Las zonas de Grado 2º podrán solicitar el vallado de los espacios interbloques en las condiciones que se determinan en las Ordenanzas Generales.

La Comisión de gobierno autorizará el mismo siempre que no se trate de espacios libres calificados como públicos por el Plan General, se respeten los itinerarios definidos en el Plano de Alineaciones y se garantice la accesibilidad de personas y vehículos de emergencias de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza ZU-EP.

En la autorización se indicará las características del cerramiento y el periodo temporal por el que se autoriza el uso de espacio que se valla.

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

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global: Residencial.

Uso predominante: Residencial multifamiliar.

Usos complementarios: Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana):

Oficinas

Hotelero

Dotacional:

- Asistencial.
- Deportivo D-1.
- Docente DO-1 (si cuenta con espacio libre anexo de 2 m²/alumno)
DO-2 a DO-5.
- Religioso.
- Sanitario, excepto S-1.
- Servicios administrativos, excepto A-2, A-4 y A-5.
- Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).
- Sociocultural.

Estación de Servicio.- Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m² en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Usos compatibles compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-2)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A	2ª	A	7ª	3ª
		B	1ª	B	2ª	B	7ª	
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª	D-0	2ª			D-0
			7ª	D-1	2ª			D-1 3ª
	Docente		4ª	DO-1	2ª, 6ª	DO-3	7ª	3ª
				DO-2	2ª	DO-5	7ª	
				DO-3	2ª			
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2	2ª	S-5		
			S-4	2ª	S-4	7ª		
			S-5	-	S-2	7ª		
			S-6	2ª	S-3	7ª		
Serv. Admtvos.		4ª	A-1	2ª	A-1	7ª		
			A-3.1	2ª				
Sociocultural		4ª	SC	2ª				
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
		Terciario Industrial		4ª	T	2ª		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1	2ª			
				C-2	2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
					HO-3	2ª		
Oficinas		4ª	O-1		O-1			
				O-2	-	O-2	17ª	
				O-3	2ª	O-3	7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

ANEXO Nº8. Valoración del Ayuntamiento

En relación con la Sentencia del Tribunal de Justicia nº 2 relativo al justiprecio de las fincas situadas en el Parque de Cataluña indicadas en la misma en cuanto a la adopción de un acuerdo referente a su justiprecio, este técnico que suscribe tiene a bien informar a Vd:

Que las fincas indicadas en la Sentencia son las siguientes:

1. Urbana. Parcela de terreno trapezoidal, irregular, en forma de U, abierta al Noroeste, situada entre las calles Hilados, Pozo de las Nieves, Silicio y Álamo. La parcela incluye viales de circulación interior y zonas ajardinadas, ocupa una extensión superficial de treinta y siete mil treinta y cinco metros y quince decímetros cuadrados (37.035,15 m²).

Linda:

Suroeste, parcela B-viales y aceras y calle Pozo de las Nieves.

Noroeste, parcela B-viales y aceras y calle Hilados.

Sureste, parcela B-viales y aceras y calle del Álamo.

Noreste, parcela B-viales y aceras y calle Hilados, Silicio y finca de Promociones y Construcciones Residenciales S.A.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, al folio 171, tomo 3891, libro 1116, número 20426.

Propiedad, en cuanto al 50% de D. Julián Ruiz de Gamiz Arrabal, y de la Sociedad de Gananciales a la que representa; en cuanto a un 25% de D^a Monserrat Biosca Vancells y en cuanto al restante 25% de D^a María Jesús Vidal Sario.

Cargas, gravada con una servidumbre predial, a favor de la registral 65.538 propiedad de Enlaza América. Servidumbre predial voluntaria, aparente y perpetua de paso acceso y tránsito de vehículos de personales por los viales que rodea el predio dominante.

2. Urbana. Parcela letra B destinada a viales y aceras, parcela irregular con una superficie de 17.170,79 m² en forma de U, abierta al Noroeste, situada entre las calles Hilados, Pozo de las Nieves, Silicio y Álamo.

Linda: internamente por todos sus aires con la finca matriz y externamente por el Noreste, calle Hilados; Sureste, calle del Álamo, Suroeste, calle Pozo de las Nieves y Noroeste, calle Silicio.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, al folio 177, tomo 3904, libro 1129, número 65.540.

Propiedad, en cuanto al 50% de D. Julián Ruiz de Gamiz Arrabal, y de la Sociedad de Gananciales a la que representa; en cuanto a un 25% de D^a Monserrat Biosca Vancells y en cuanto al restante 25% de D^a María Jesús Vidal Sario.

Cargas, sin cargas registradas.

Que la finca nº 1 se encuentra conforme al PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001 se encuentra sujeta a las condiciones de la ordenanza ZU.R2.2 (zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada con espacios anexos a la edificación accesibles al espacio público).

Que la finca nº conforma viario público correspondiente a parte de las calles Hilados, Silicio, Pozo de las Nieves y Álamo.

Que en cuanto a la fijación de su justiprecio relativo a la finca nº 1 habida cuenta que la nº 2 deberá haber sido objeto de cesión en el acuerdo de segregación de Junta de Gobierno de fecha 15/4/03, se trata del suelo de espacio libre correspondiente a zonas interbloques y por tanto no recogido a efectos expropiatorios en el PGOU vigente.

Que a efectos de considerar el valor de estos suelos se parte de los criterios establecidos en el PGOU en los apartados 4 y 6 del Documento de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución que determinan el procedimiento de cálculo y el valor de referencia establecidos en la ponencia de valores de tal forma que se establecen los distintos componentes que participan en el valor del suelo siendo éstos:

Suelo sin aprovechamiento – 5%
Urbanización – 20%
Gestión Proyecto planificación - 10%
Aprovechamiento – 65%
Total -100%

Por tanto a efectos del justiprecio el suelo sin aprovechamiento como es el caso supone el 5% del valor total.

Que los valores de referencia del PGOU fueron renovados con los valores de la ponencia y actualizados anualmente.

Que de esta forma y según se establece en los valores obtenidos correspondientes al año 2014.

Teniendo en cuenta la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificaciones a esta Orden según la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre. Según el Art 51. *Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades*. El valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el **Valor Residual**. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

Al no disponer de los requisitos necesarios para la utilización del Método de Comparación, definidos en el Art. 21 de esta orden, se ha aplicado el **METODO RESIDUAL ESTÁTICO**.

Que de esta forma el valor correspondiente para el año 2014 correspondiente al uso residencial multifamiliar libre es de:

Valor referencia.- 472,16 €/m²
Valor base.- $472,16 \times 0,7 = 330,51$ €/m²
Suelo 5%.- 16,53 €/m²
Gestión 10%.- 35,05 €/m²
Urbanización 20%.- 66,10 €/m²

Que las fincas se encuentran en el área de reparto nº 18 del PGOU con un aprovechamiento tipo de 1,322 m²/m².

Que dadas las características del ámbito objeto de fijación de un justiprecio los espacios libres interbloques sin aprovechamiento considerando un coeficiente reductor por tamaño de parcela del 20% supone un valor del suelo sobre el valor de referencia de 18,886 €/m².

Que supondría por tanto un total para la finca nº 1 de 37.035,15 m² un total de 924.667,40 € en la que habría que añadir el 5% de afección, el 25% de indemnización y los intereses de demora correspondientes según la sentencia indicada, teniendo presente que se trata de suelo libre de las zonas consolidadas.

Torrejón de Ardoz, a 26 de noviembre de 2014

ANEXO Nº9. Actualización de los valores catastrales



SG/SH/nn

D. SATURIO HERNÁNDEZ DE MARCO, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz,

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno Local en sesión Ordinaria celebrada en primera convocatoria el día **veinte de junio de dos mil dieciocho**, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

4.- Moción del C.D. de Seguridad y Urbanismo a la Junta de Gobierno Local sobre aprobación de modificación de los valores de referencia actualizados a considerar a efectos de transferencia de aprovechamiento para su aplicación en el año 2018.

Se aprueba por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Seguridad y Urbanismo, que dice, literalmente, lo siguiente:

“Con fecha 22 de enero de 2018 se adoptó acuerdo por la Junta de Gobierno Local, en el que se aprobaron los **“Valores de referencia actualizados, a considerar a efectos de transferencias de aprovechamiento”**, para su aplicación en el año 2018.

Teniendo en cuenta la evolución actual del mercado inmobiliario y del precio mercado del suelo, según estadísticas del Ministerio de Fomento y de sociedades de tasación representativas, se observa que los valores de referencia que fueron aprobados y que manejamos actualmente han variado, por lo que se hace necesario una nueva revisión del valor de aprovechamiento a efectos de valoración de las transferencias según usos, **PARA EL RESTO DEL AÑO 2018.**

Por tanto para conseguir el valor de referencia del suelo, tendremos en cuenta la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificaciones a esta Orden según la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre y ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero. Según el Art 51. *Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades.* El valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por **Comparación**, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el **Valor Residual**. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

Al no disponer de los requisitos necesarios para la utilización del Método de Comparación, definidos en el Art. 21 de esta orden, aplicaremos el **METODO RESIDUAL ESTÁTICO**, que es el que se plantea como alternativa, para el cálculo del valor de tasación de los terrenos y se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios de comercialización y promoción, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.



- b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado,
c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor conforme a *ORDEN EHA/3011/2007, 4 de octubre.*
d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

$$F = Vm \times (1 - b) - E Ci$$

En donde:

F = Valor de referencia del terreno.

Vm = Valor del inmueble en hipótesis de edificio terminado (media ponderada del valor real del mercado).

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Vivienda: $0,18 < b > 0,24$.

Otros Usos: $0,20 < b > 0,27$

Ci = Sumatorio de cada uno de los pagos necesarios considerados.

Construcción por contrata: P.E.M. (valores de referencia Torrejón) + 19% G.G. y B.I.

Comercialización y financieros: 13% a 15% s/P.E.M.

USO INDUSTRIAL.-

- Valor de mercado medio ponderado (según listado adjunto) (*Vm*): 847,62 €/m².
- Beneficio del Promotor (*b*): 0,20.
- Gastos (*Ci*): * Construcción por contrata: $345,75 + 19\% \text{ s}/345,75 = 411,44 \text{ €/m}^2$.
- * Comercialización y financieros: $13\% \text{ s}/345,75 = 44,95 \text{ €/m}^2$.

Valor de Referencia (*F*) = $847,72 \times (1 - 0,20) - (411,44 + 44,95) = \underline{\underline{221,79 \text{ €/m}^2}}$.

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE.-

- Valor de mercado medio ponderado (según listado adjunto) (*Vm*): 1.813,54 €/m².
- Beneficio del Promotor (*b*): 0,23.
- Gastos (*Ci*): * Construcción por contrata: $609,95 + 19\% \text{ s}/609,95 = 725,84 \text{ €/m}^2$.
- * Comercialización y financieros: $13\% \text{ s}/609,95 = 79,29 \text{ €/m}^2$.

Valor de Referencia (*F*) = $1.813,54 \times (1 - 0,23) - (725,84 + 79,29) = \underline{\underline{591,30 \text{ €/m}^2}}$.

USO UNIFAMILIAR ADOSADO.-

- Valor de mercado medio ponderado (según listado adjunto) (*Vm*): 1.886,67 €/m².
- Beneficio del Promotor (*b*): 0,23.
- Gastos (*Ci*): * Construcción por contrata: $636,70 + 19\% \text{ s}/636,70 = 757,67 \text{ €/m}^2$.
- * Comercialización y financieros: $13\% \text{ s}/636,70 = 82,77 \text{ €/m}^2$.

Valor de Referencia (*F*) = $1.886,67 \times (1 - 0,23) - (757,67 + 82,77) = \underline{\underline{612,30 \text{ €/m}^2}}$.



USO TERCIARIO (COMERCIAL, OFICINAS, ETC.)-

- Valor de mercado medio ponderado (Vm): 1.659,68 €/m2.
- Beneficio del Promotor (b): 0,20.
- Gastos (Ci): * Construcción por contrata: 639,88 + 19% s/639,88 = 761,46 €/m2.
* Comercialización y financieros: 13% s/639,88 = 83,18 €/m2.

Valor de Referencia (F) = 1.659,68 x (1 - 0,20) – (761,46+83,18) = **483,10 €/m2.***

** (Este valor se entiende como valor medio entre los distintos usos terciarios, a efectos de transferencia de aprovechamientos. Para el cálculo del valor real del suelo, para cada uno de los usos, se deberían acotar con más detalle los valores de mercado y los valores de construcción, **puesto que puede existir gran dispersión.**)*

Una vez aprobada la Ordenanza para la Instalación de Unidades de Suministro en Torrejón de Ardoz (Estaciones de Servicio), en fecha 27 de abril de 2016, y habida cuenta que se podrá implantar este uso en parcelas de uso industrial y comercial, no siendo necesario proveer de parcelas para uso exclusivo para Estación de Servicio, es por lo que, se suprime su valor de referencia a efectos de transferencia de aprovechamiento al estar englobado dentro de los usos de industrial o comercial, según los casos.

Por ello, se propone la modificación de todos los valores de referencia, de forma que tomamos directamente el valor de referencia para los usos calculados (*); y para el resto de los usos, debido a la dificultad que entraña su cálculo puesto que no disponemos de valores de mercado medios fiables, se aplican los porcentajes (%) de ajuste que resultan de otros usos calculados que sean similares, con arreglo a una variación de:

VALORES DE REFERENCIA (SEGÚN USOS) PARA EL AÑO 2018 (Junio)

Uso Dotacional Privado

Valor de referencia: 246,43 €/m2.
Valor Base – 246,43 x 0,7 = 172,50 €/m2.
Suelo 5% - 8,63 €/m2. + 17,50 %
Gestión 10% - 17,25 €/m2.
Urbanización 20% - 34,50 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **112,13 €/m2.**

***Uso Almacenes. Industria/Talleres industriales**

Valor de referencia: 221,79 €/m2.
Valor Base – 221,79 x 0,7 = 155,25 €/m2.
Suelo 5% - 7,76 €/m2. + 26,35 %
Gestión 10% - 15,53 €/m2.
Urbanización 20% - 31,05 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **100,91 €/m2.**

Uso Aparcamiento y Usos Complementarios de Servicios del Edificio

Valor de referencia: 212,64 €/m2.



Valor Base – $212,64 \times 0,7 = 148,85$ €/m2.
Suelo 5% - 7,44 €/m2. + 10,22 %
Gestión 10% - 14,89 €/m2.
Urbanización 20% - 29,77 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **96,75 €/m2.**

***Uso Residencial Multifamiliar Libre**

Valor de referencia: 591,30 €/m2.
Valor Base – $591,30 \times 0,7 = 413,91$ €/m2. + 10,22 %
Suelo 5% - 20,70 €/m2.
Gestión 10% - 41,39 €/m2.
Urbanización 20% - 82,78 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **269,04 €/m2.**

***Uso Residencial Unifamiliar Adosada**

Valor de referencia: 612,30 €/m2.
Valor Base – $612,30 \times 0,7 = 428,61$ €/m2. + 5,53 %
Suelo 5% - 21,43 €/m2.
Gestión 10% - 42,86 €/m2.
Urbanización 20% - 85,72 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **278,60 €/m2.**

Uso Residencial Unifamiliar Aislada

Valor de referencia: 703,47 €/m2.
Valor Base – $703,47 \times 0,7 = 492,43$ €/m2. + 5,53 %
Suelo 5% - 24,62 €/m2.
Gestión 10% - 49,24 €/m2.
Urbanización 20% - 98,49 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **320,08 €/m2.**

Uso Residencial Condominio

Valor de referencia: 686,51 €/m2.
Valor Base – $686,51 \times 0,7 = 480,56$ €/m2. + 10,22 %
Suelo 5% - 24,03 €/m2.
Gestión 10% - 48,06 €/m2.
Urbanización 20% - 96,11 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **312,36 €/m2.**

***Uso Comercial/Espectáculos/Hostelero/Hotelero/Oficinas**

Valor de referencia: 483,10 €/m2.
Valor Base – $483,10 \times 0,7 = 338,17$ €/m2. + 8,64 %
Suelo 5% - 16,91 €/m2.
Gestión 10% - 33,82 €/m2.
Urbanización 20% - 67,63 €/m2.
Aprovechamiento 65% - **219,81 €/m2.**

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo aprobando los valores reseñados.



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Torrejón de Ardoz, a 13 de junio de 2018. **EL C.D. DE SEGURIDAD Y URBANISMO
P.D./D.A.10/7/15. Fdo.: José Luis Navarro Coronado."**

Y para que conste expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, hecha la salvedad del Art. 206 del R.O.F., y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta, en Torrejón de Ardoz a veinte de junio de dos mil dieciocho.

VºBº
ALCALDE-PRESIDENTE

URBANISMO.- Expte.