



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 30 de noviembre de 2016, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de la zona residencial La Veredilla, delimitada por las calles Brasil, Chile, Buenos Aires, Palermo, avenida Madrid y Milán, de Torrejón de Ardoz, con desestimación de las alegaciones presentadas.

Se pretende exclusivamente con el citado Plan Especial el cambio de categoría dentro de la misma calificación de suelo y calificación ZU-2, pasando de ser grado 2 y 3 edificaciones con espacios anexos, bien accesibles al uso público o acotados pasando a:

Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada con grado 1 para edificaciones con alineación a fachada y, en consecuencia, sin espacios libres anexos, ZU.2.1.

Para la edificación, no se modifica ni la calificación del suelo ni la ordenanza, simplemente y más acorde con la realidad jurídica, los espacios interbloques serán espacios libres no anexos a los bloques de viviendas, en definitiva solo cambia la calificación de los espacios libres.

No se modifica tampoco edificabilidad alguna, ya materializada.

Los espacios interbloques determinados entre la alineación actual del PGOU y la nueva alineación (frentes de fachada) determinada en este Plan Especial serán espacios libres con tratamientos pavimentados o ajardinados, pasando por tanto tal y como establece el PGOU a tener la calificación: ZU-V.2, zonas verdes de barrio, más acorde con la realidad objetiva.

La delimitación de estos espacios libres, vendrán fijadas por la superficie y espacios entre la alineación que venía marcada en el PGOU y la nueva alineación formada por los frentes de fachada. La superficie que ocupa esta zonificación de espacios libres ajardinados es de 25.795,70 m², que pasan a ser zonas verdes de barrio, siguiendo esta superficie sin tener edificabilidad alguna, ya materializada totalmente en la construcción de los bloques de vivienda y sin que altere en modo alguno el área de reparto. Sigue, por tanto, perteneciendo al resto de la finca matriz sin alterar aprovechamiento alguno, pero desligado a las viviendas y con calificación propia.

Frente a la presente resolución, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 1 de diciembre de 2016.—El alcalde-presidente, Ignacio Vázquez Casavilla.

(03/42.506/16)



AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ
APROBACION ESPECIAL
11 JUL. 2016
APROBACION ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA RESIDENCIAL LA VEREDILLA, DELIMITADA POR LAS CALLES: BRASIL, CHILE, BUENOS AIRES, PALERMO, AVDA. MADRID Y MILÁN. TORREJÓN DE ARDOZ



Julio 2016



INDICE:

1. OBJETO
2. CARACTERÍSTICAS
3. NORMATIVAS DE REFERENCIA
4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
5. ANTECEDENTES GENERALES
6. JUSTIFICACIÓN
7. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL
8. DOCUMENTACIÓN
9. FICHAS CARTOGRAFIA CATASTRAL ACTUAL
10. ORDENANZA ZU-R2-1 y ZU V-2 DEL PGOU

PLANOS :

- Situación y emplazamiento
- Ortofoto de 1975
- Ortofoto 1991
- Ortofoto de 2014
- Plano del PGOU 5.6 actual
- Plano del PGOU 5.12 actual
- Plano Modificado 5.6 al PGOU
- Plano Modificado 5.12 al PGOU
- Nuevas alineaciones

ANEXO:

Informe del redactor del PGOU, sobre aprovechamiento de marzo de 2000

Torrejón de Ardoz, a 6 de julio de 2016

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Eugenio Lozano Gómez



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**



**Plan Especial de la Zona Residencial La Veredilla, delimitada por las calles:
Brasil, Chile, Buenos Aires, Palermo, Avd. Madrid, Milán**

1. OBJETO

Es objeto del presente Plan Especial la modificación del grado de clasificación de la Ordenanza ZU-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada), de la zona delimitada por las calles: Brasil, Chile, Buenos Aires, Palermo, AVd. Madrid, Milán, para adecuarlo a la realidad vigente

2. CARACTERISTICAS

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento que conforme a la Ley del Suelo 9/2001 tiene las funciones fijadas en el artículo 50 que establece:

Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a. La definición, ampliación o protección de cualesquiera 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.
- b. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e. Otras que se determinen reglamentariamente.

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Artículo 51. Contenido sustantivo.



1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los

instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a. Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b. Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

De esta forma y conforme al art. 50.1a procede a la redacción del presente Plan Especial en desarrollo del PGOU.

3. NORMATIVAS DE REFERENCIA

El presente documento de Plan Especial se adecua y se somete a las determinaciones legales y normativas establecidas en los textos de referencia:

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto, 2/2008 de 20 de junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre. Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1/2003 de 11 de enero. Texto Refundido de Ley de Evaluación Ambiental y Modificaciones posteriores.
- Texto Refundido Suelo 1976 y sus Reglamentos en su vigencia parcial.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 9/2001 de 17 de julio. Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**



APROBACIÓN
Fecha

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

11 JUL 2018
Fecha

APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO

LEGISLACIÓN MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001.
- Ordenanza de protección del paisaje urbano sobre las instalaciones publicitarias
B.O.C.M. Nº 69,22-III-07
- Normas de tramitación de licencias urbanísticas
B.O.C.M. Nº 258,29-X-12



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 30 NOV. 2016

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El Plan general vigente aprobado en fecha 6 de mayo de 1999 y publicado el 12 de julio de 1999, así como el Texto refundido del mismo aprobado en fecha 1 de marzo de 2001 y publicado el 6 de diciembre de 2001.

5. ANTECEDENTES GENERALES

El suelo de esta zona de edificación consolidada según el PGOU vigente y citado en el anterior está calificado como:

ZUR-2 Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada

Y su clasificación corresponde al **grado 2, Edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al uso público**

Salvo la manzana sur que tiene **grado 3, Edificaciones con espacios anexos acotados**

El PGOU daba por supuesto con esta calificación de suelo, que los espacios interbloques eran de propiedad de los vecinos de los bloques de viviendas, sin embargo tras las distintas reclamaciones, se constata que de la finca matriz solo se han segregado el suelo ocupado por los bloques de viviendas, permaneciendo el resto de la finca matriz a nombre de las empresas, Inmobiliaria Aren SA, Inmobiliaria Faricar SA y Constructora Sala SA. Costumbre esta, extendida en los años 70-80, de no practicar las cesiones de los espacios interbloques, aunque estos ya no tengan aprovechamiento y este esté agotado en el desarrollo urbanístico de la zona, tal y como se indica en el informe del redactor del PGOU de Torrejón, D. Carlos Sanchez-Casas Padilla en su informe sobre la existencia o no de aprovechamiento pendiente de materialización de fecha 9 de Marzo de 2000, que se adjunta a este documento.

Esta situación impide el normal desarrollo sostenible urbanístico de los espacios interbloques, que por un lado permanecen como espacios ligados a los bloques de vivienda, mientras que la realidad de derecho es que estos espacios pertenecen a los promotores de las vivienda que lo tienen escriturado al resto de la finca matriz, de la que solo se han segregado el terreno que ocupan cada uno de los bloques.



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489



Fecha

11 JUL. 2016

Fecha

APROBACION DEFINITIVA
ELABORADO

27 NOV. 2015

6. JUSTIFICACION

El PGOU de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999, preveía con acierto una calificación para viviendas en zonas consolidadas en edificación abierta ZU R-2, para edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al público.

Esta es la situación de hecho, los bloques de vivienda tienen en su entorno espacios libres que dan acceso a los portales y sirven para el esparcimiento exterior de las viviendas.

Sin embargo como se explica en los antecedentes, esta situación no es la realidad jurídica, ya que los espacios interbloques no forman parte de la propiedad de los vecinos y tampoco fueron cedidos al Ayuntamiento, de tal suerte que los espacios interbloques no pueden formar parte del desarrollo urbano de la ciudad, no pueden ser remodelados, ni mantenidos, ni por los vecinos propietarios de las viviendas, ni tampoco por el Ayuntamiento, ya que el suelo forma parte del resto de la finca matriz, con toda su edificabilidad materializada, por tanto sin más edificabilidad y con espacios libres que no fueron cedidos en su día al Ayuntamiento, ni tampoco forman parte de la propiedad de las viviendas.

Estos espacios deben formar parte de los espacios libres de esparcimiento de los bloques de viviendas de ese barrio para un desarrollo urbanístico racional de la zona.

Por todo ello se hace necesario amoldar a la realidad jurídica la situación real de los bloques de vivienda, que sin cambios de calificación de suelo, seguirán siendo edificaciones consolidadas abiertas, pero que no tienen anexas los espacios libres accesibles al uso público, tal y como corresponde a su realidad jurídica.

El cambio afecta al art 2.2 clasificación dentro de la calificación ZU R-2, edificios consolidados en edificación abierta pero con alineación a sus fachadas y en consecuencia sin espacios libres anexos, esto hará que la ordenanza se corresponda con sus condiciones de propiedad y de posibilidades de uso.

Esto a su vez, hará que los espacios libres de las zonas interbloques, se correspondan con la situación actual pasando a ser espacios libres del barrio.

7. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Por tanto, se pretende exclusivamente en el presente Plan Especial y desde las consideraciones anteriores, el cambio de categoría dentro de la misma calificación de suelo y calificación ZU-2, pasando de ser grado 2 y 3 edificaciones con espacios anexos, bien accesibles al uso público, o acotados, pasando a:

Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada con grado 1 para edificaciones con alineación a fachada y en consecuencia sin espacios libres anexos. **ZU-2-1**

Para la edificación, no se modifica ni la calificación del suelo ni la ordenanza, simplemente y más acorde con la realidad jurídica, los espacios interbloques serán espacios libres no anexos a los bloques de viviendas, en definitiva solo cambia la calificación de los espacios libres.

No se modifica tampoco edificabilidad alguna, ya materializada



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
APROBACIÓN INICIAL
Fecha
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489
SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha
30 NOV 2015

Los espacios interbloques determinados entre la alineación actual del PGOU y la nueva alineación, (frentes de fachada) determinada en este plan especial, serán espacios libres con tratamientos pavimentados o ajardinados, pasando por tanto tal y como establece el PGOU a tener la calificación: **ZU-V-2**, zonas verdes de barrio, más acorde con la realidad objetiva.

La delimitación de estos espacios libres, vendrán fijadas por la superficie y espacios entre la alineación que venía marcada en el PGOU y la nueva alineación formada por los frentes de fachada. La superficie que ocupa esta zonificación de espacios libres ajardinados es de 25.795,70 m² que pasan a ser zonas verdes de barrio, siguiendo esta superficie sin tener edificabilidad alguna, ya materializada totalmente en la construcción de los bloques de vivienda y sin que altere en modo alguno el área de reparto.

Sigue, por tanto, perteneciendo al resto de la finca matriz sin alterar aprovechamiento alguno, pero desligado a las viviendas y con calificación propia.

8. DOCUMENTACIÓN

Se incluye en el presente Plan Especial la documentación acorde con la norma fijada en el art. 49 de la Ley 9/2001 con la memoria justificativa, planos de ordenación pormenorizada y normas urbanísticas actuales y modificadas.



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

APROBACION
Fecha

11 JUL. 2016

APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO

9. FICHAS CARTOGRAFIA CATASTRAL ACTUAL

Se incluyen las fichas de la cartografía catastral actual.

APROBACION DEFINITIVA
Fecha

30 NOV. 2016

EL SECRETARIO



DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE MADRID

CARTOGRAFIA CATASTRAL

Plano VK6709N

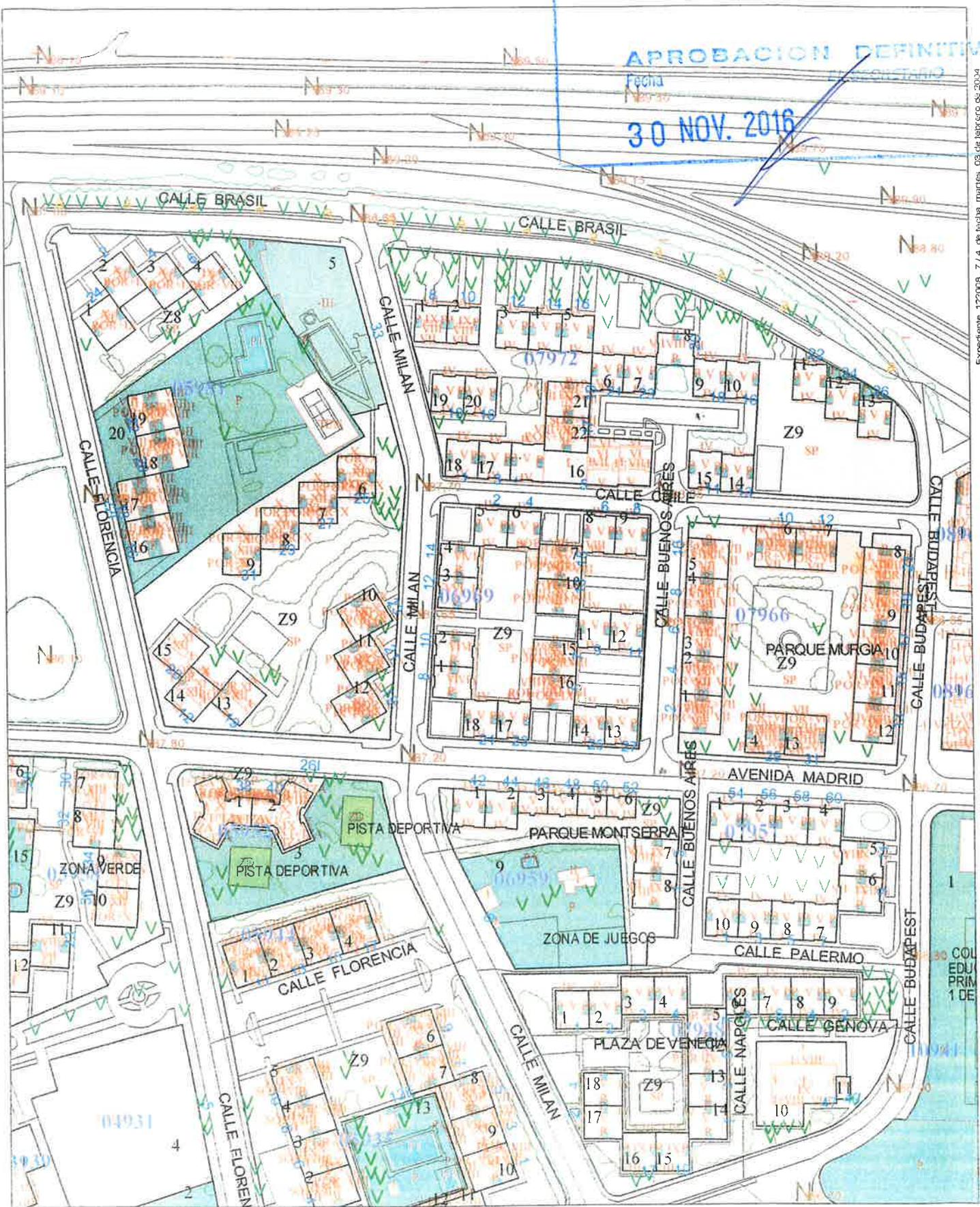
Gerencia Territorial de MADRID

HUSO 30

Escala 1:2653

Término Municipal de TORREJON DE ARDOZ (148)

Fecha: 2 DE MARZO DE 2004



APROBACION DEFINITIVA

30 NOV. 2016

Expediente 122008 7/4 de fecha martes, 03 de febrero de 2004



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

11
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489



10. ORDENANZA ZU R2-1, ZU R2-2, ZU R2-3 y ZU-V-2 DEL PGOU



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.



Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

14
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

PLANOS:

- Situación y emplazamiento
- Ortofoto de 1975
- Ortofoto 1991
- Ortofoto de 2014
- Plano del PGOU 5.6 actual
- Plano del PGOU 5.12 actual
- Plano Modificado 5.6 al PGOU
- Plano Modificado 5.12 al PGOU
- Nuevas alineaciones

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 11 JUL. 2014
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 11 JUL. 2014
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 30 NOV. 2016
EL SECRETARIO




 Fecha: **11 JUL. 2016** EL SECRETARIO
 APROBACION PRELIMINAR
 Fecha: EL SECRETARIO
 APROBACION DEFINITIVA
 Fecha: **30 NOV. 2016** EL SECRETARIO



PLAN ESPECIAL DE LA ZONA RESIDENCIAL LA VEREDILLA,
 DELIMITADA POR LAS CALLES: BRASIL, CHILE, BUENOS AIRES,
 PALERMO, AVDA. MADRID, MILÁN. TORREJÓN DE ARDOZ

PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
ORTOFOTO 1975	S/E	JUL-16	02



11 JUL. 2010
 APROBACION PROFESIONAL

30 NOV. 2010
 APROBACION DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA RESIDENCIAL LA VEREDILLA,
 DELIMITADA POR LAS CALLES: BRASIL, CHILE, BUENOS AIRES,
 PALERMO, AVDA. MADRID, MILÁN. TORREJÓN DE ARDOZ



PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
ORTOFOTO 2014	S/E	JUL-16	04



APROBACION PRELIMINAR
 11 JUL. 2016
 APROBACION ESPECIAL
 APROBACION DEFINITIVA
 EL SECRETARIO



PLAN ESPECIAL DE LA ZONA RESIDENCIAL LA VEREDILLA,
 DELIMITADA POR LAS CALLES: BRASIL, CHILE, BUENOS AIRES,
 PALERMO, AVDA. MADRID, MILÁN, TORREJÓN DE ARDOZ

PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
ORTOFOTO 1991	S/E	JUL-16	03

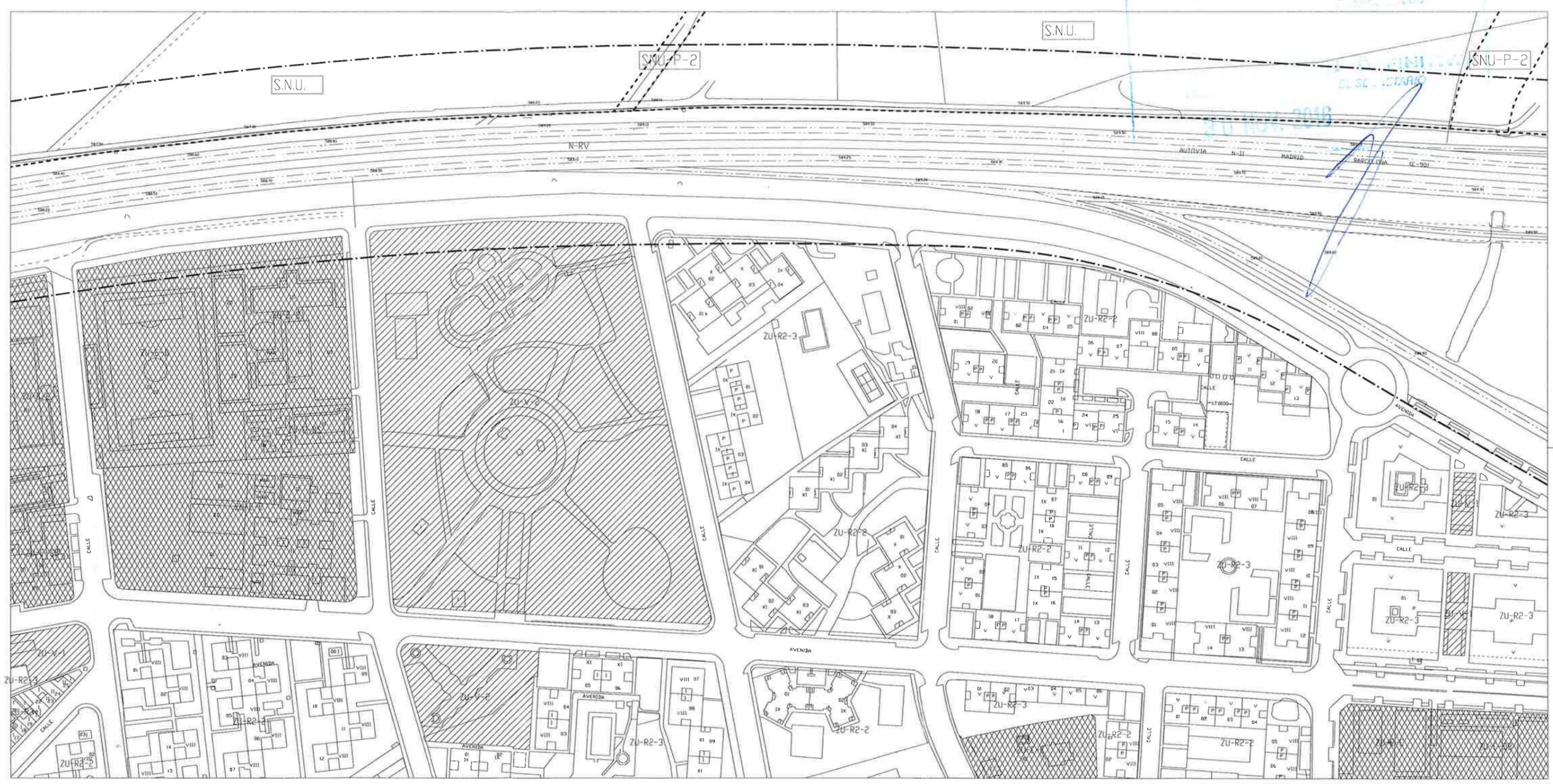


TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
 EL SECRE...
11 JUL. 2016
 EL SECRE...
 EL SECRE...
30 NOV. 2016

SUPERFICIE ZU-V-2= 25.795,57 m2

	PLAN ESPECIAL DE LA ZONA RESIDENCIAL LA VEREDILLA, DELIMITADA POR LAS CALLES: BRASIL, CHILE, BUENOS AIRES, PALERMO, AVDA. MADRID, MILÁN. TORREJÓN DE ARDOZ			
	PLANO NUEVA ALINEACIÓN	ESCALA 1/1500	FECHA JUL-16	Nº 05

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
11 JUL 2010
EL SE. AYUNTAMIENTO



SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASAS TRANSICIONALES
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA ESTACION
ZU-R3 ALMACEN A FONDA
ZU-R4 ESPACIOS RESIDENCIALES
ZU-R5 BARRIOS
ZU-R6 LA ZAFATERIA
ZU-R7 2 DE LORO DEL ROSARIO DEL CARMEN DE VECINDAD DEL CASTILLO Y SAN BENITO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 BAÑA DE BARRIO PERDIDAS BLOQUES
ZU-R2 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R3 MANOBA ESTEREA
ZU-R4 VIVIENDAS LIBRE
ORDENANZAS INDUSTRIALES
ZU-R5 COMPANIA
ZU-R6 ARLAN
ZU-R7 EX TRANSACCION
ZU-R8 MIRA

ORDENANZAS TERCARIAS

ZU-T1 TIPOLOGIAS DE NEGOCIOS
ORDENANZAS RED VIARIA
ZU-RV RED VIARIA
ZU-E1 ESTACIONES DE SERVICIO
ORDENANZAS VERDES
ZU-V ZONAS VERDES
ZU-V1 ESPACIOS LIBRES
ZU-V2 ZONAS VERDES DE BARRIO
ZU-V3 ZONAS VERDES DE CLIMA

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO

ZU-E1 EQUIPAMIENTO
ZU-E2 EQUIPAMIENTO
ZU-E3 EQUIPAMIENTO
ZU-E4 EQUIPAMIENTO
ZU-E5 EQUIPAMIENTO
ZU-E6 EQUIPAMIENTO
ZU-E7 EQUIPAMIENTO
ZU-E8 EQUIPAMIENTO
ZU-E9 EQUIPAMIENTO
ZU-E10 EQUIPAMIENTO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESERVADO
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES COMERCIALES

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE CAÑALES Y RIBERAS
PROTECCION DE VIAS PEATONALES
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES
CONSERVACION

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE GESTION DE ORDENACION DE BARRIOS Y CALLES
UNIDADES DE GESTION DE ORDENACION DE CALLES
UNIDADES DE GESTION DE ORDENACION DE CALLES Y CALLES
UNIDADES DE GESTION DE ORDENACION DE CALLES Y CALLES
UNIDADES DE GESTION DE ORDENACION DE CALLES Y CALLES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL
PLAN ESPECIAL
ORDENANZAS URBANISTICAS DE PROTECCION
PROTECCION DE LAS FERRARIAS
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

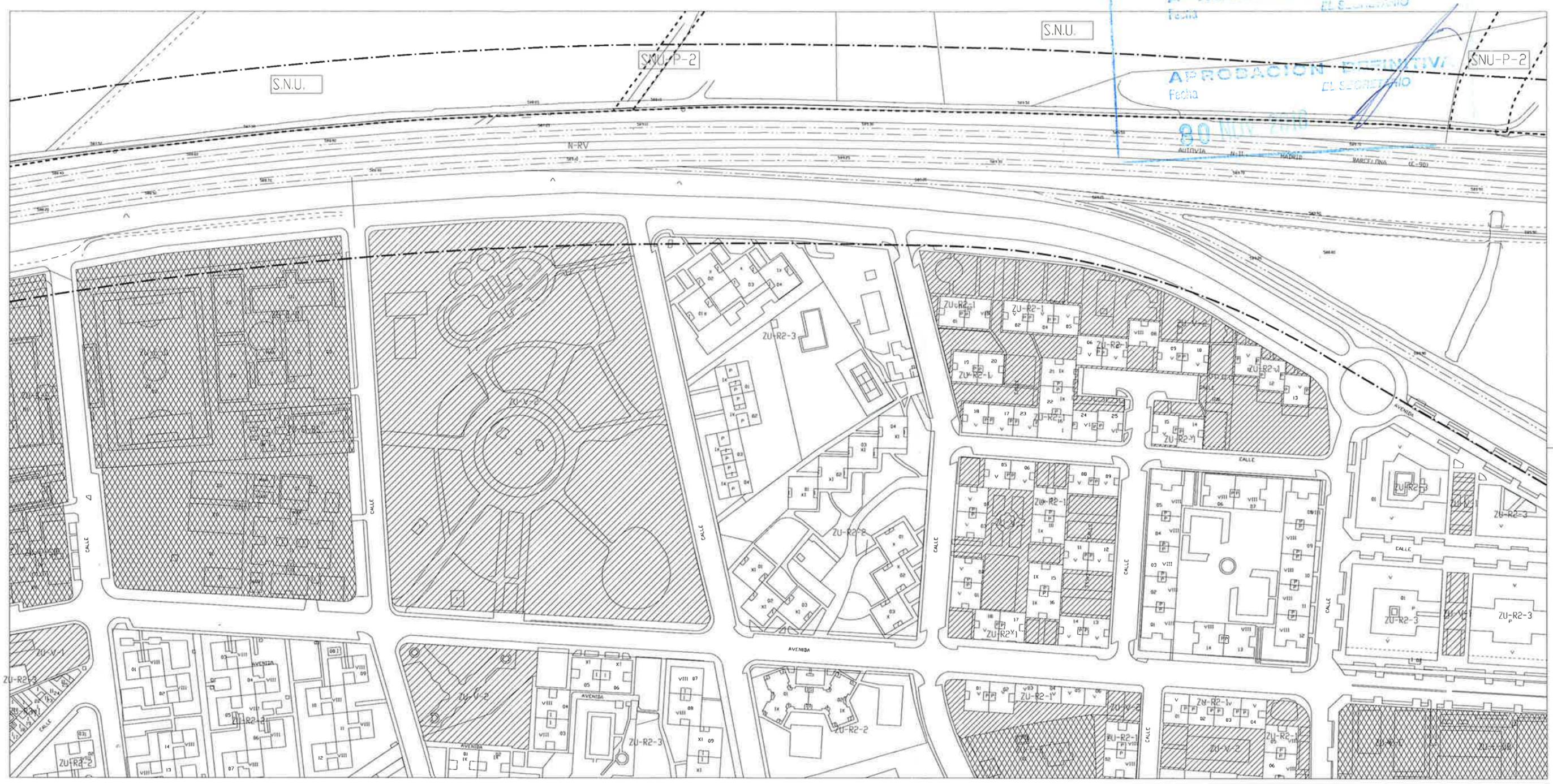
TITULO CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) MARZO-2003

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.6

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ
APROBACION DEFINITIVA
 Fecha 11 JUL 2016
 EL SECRETARIO

APROBACION PRELIMINAR
 Fecha 30 MAY 2016
 EL SECRETARIO



	SUELO URBANO ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-R1 CASO TRADICIONAL ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION Grupos: 1 ALINEACION Y TACHADA 2 ESPACIOS ACCESIBLES 3 ESPACIOS ADJUNTS ZU-R3 BARRIOS Grupos: 1 LA ZAFATERIA 2 DE LINDERO DEL CARRON DE VEGUERA DEL CASTILLO Y SAN BENTO	ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-R4 BARRIOS REORDENADOS PERDIDOS BARRIOS ZU-R5 SERVICIOS URBANIZADOS ZU-R6 MANERAS CERRADAS ZU-R7 VIVIENDA LIBRE ORDENANZAS INDUSTRIALES ZU-I1 COMPACTA ZU-I2 AREA ZU-I3 EN TRANSFORMACION ZU-I4 MIXTA	ORDENANZAS TERCERIAS ZU-T1 SERVICIOS URBANIZADOS DE SERVICIO ZU-T2 SERVICIOS DE SERVICIO ORDENANZAS Z. VERDES ZU-V1 ZONAS VERDES Código: 1 ESPACIOS LIBRES 2 ZONAS VERDES DE BARRIO 3 ZONAS VERDES DE CORRAL	ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO ZU-E1 EQUIPAMIENTO Código: 1 BIENESTAR SOCIAL 2 CULTURAL 3 EDUCATIVO 4 SALUD BASICO 5 SALUD SINGULAR 6 SERVICIOS DE CALIDAD 7 SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION 8 DEPORTIVO BASICO 9 DEPORTIVO SINGULAR ZU-S1 SERVICIOS FINANCIEROS ZU-S2 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....SUMP-R (o) 1 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESERVA.....SUMP-R (o) 2 SISTEMAS GENERALES ABERTOS AL SUMP.....SUMP-R (o) 3 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.....SUMP-I (o) 1 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS.....SUMP-E (o) 1	SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE.....PROTECCION DE CALLES Y BARRIOS.....SNU-P1 PROTECCION DE VASOS SUBTERRANEOS.....SNU-P2 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES.....SNU-P3 CONSERVACION.....SNU	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS REDES.....SUMP-R (o) 1 UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE CARGAS REDES.....SUMP-R (o) 2 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 3 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 4 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 5 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 6 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 7 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 8 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 9 UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....SUMP-R (o) 10	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PLAN GENERAL.....SUMP PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 1 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 2 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 3 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 4 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 5 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 6 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 7 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 8 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 9 PLAN GENERAL EN SUSSESION.....SUMP-R (o) 10	
		REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ MODIFICACION PUNTUAL		ESCALA 1/1000					
TITULO CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)	JULIO 2016	Nº HOJA 5.6	MOD. MOD.						



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489



ANEXO:

Informe del redactor del PGOU, sobre aprovechamiento de marzo de 2000



CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and partially overlapping the seal.

INFORME



CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

INFOME SOBRE EXISTENCIA DE APROVECHAMIENTO PENDIENTE DE MATERIALIZACIÓN SEGÚN EL NUEVO PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 1999 (BOCM DE 12 DE JULIO DE 1999) EN RESTO DE FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE INMOBILIARIA AREN,S.A., INMOBILIARIA FARICAR, S.A. Y CONSTRUCTORA SALA, S.A.

El Plan General vigente en la actualidad para las zonas consolidadas por la edificación en desarrollo de planeamientos anteriores, consciente de las imperfecciones y carencias habidas en esos desarrollos que han dado lugar, en muchas ocasiones, a la ausencia de cesión formal al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viario público y dotaciones, concededor también de la costumbre extendida entre los promotores, en los años 70 y 80 de segregar el área estrictamente ocupada por los bloques de edificación, dejando el suelo restante como "resto de finca matriz" e incluyendo en dicho "resto" tanto los suelos de cesión de dominio y uso público como los llamados "espacios interbloques", que no son otra cosa que superficies que han materializado/transferido su aprovechamiento en el edificio construido en las parcelas segregadas. Consciente de todo ello, repito, el Plan General dispone que solicitada una licencia sobre cualquier suelo libre ubicado en el Área de Reparto, debe procederse, en una primera fase, a averiguar si se trata de un suelo cuyo aprovechamiento ha sido ya transferido a los bloques construidos o si, por el contrario, se trata de un suelo con aprovechamiento todavía sin materializar. En una segunda fase, debe procederse a averiguar si se trata de una parcela neta o de una parcela bruta, pues según sea una u otra el aprovechamiento otorgado por el Plan General es diferente.

PRIMERA FASE:

Las disposiciones aplicables para determinar si se trata de un "espacio interbloque" sin aprovechamiento o de una parcela con aprovechamiento todavía no materializado no pueden ser, obviamente, las del Plan General vigente en la actualidad sino aquéllas correspondientes al documento en base al cual se otorgaron las licencias de los bloques

CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista



existentes ya que de lo que se trata aquí, repito, es de determinar si existe o no una superficie de suelo bruta o neta con aprovechamiento pendiente de materializar.

Según he podido deducir de la documentación consultada, el Ayuntamiento de Torrejón aprobó el 14 de Noviembre de 1994 la llamada Reparcelación del Plan Parcial de Las Veredillas. De este documento sólo he podido localizar una hoja resumen de adjudicaciones de la que puede colegirse que se trata de una distribución de aprovechamientos entre grandes parcelas iniciales que debía, a su vez, desarrollarse mediante Ordenaciones de Volúmenes en cada uno de estos grupos de parcelas, estas Ordenaciones concretarían el aprovechamiento otorgado en la Reparcelación en parcelas edificables. En otras palabras, no se trataba en mi opinión de una agrupación de parcelas rústicas y de una posterior parcelación en futuros solares edificables, sino de la simple distribución de un aprovechamiento total entre grandes grupos de parcelas iniciales. No consistía, por consiguiente, en una verdadera reparcelación con una descripción de parcelas resultantes y una adjudicación a posteriori de aquéllas que fueran edificables a los propietarios de las parcelas iniciales en proporción al suelo aportado a la reparcelación y, de aquéllas que fueran de cesión, (parcelas dotacionales o viario) al Ayuntamiento de Torrejón, sino de un reparto del aprovechamiento entre grandes parcelas o grupos de parcelas iniciales.

De la consideración conjunta de las acciones y trámites administrativos llevados a cabo por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se desprende que la reparcelación que nos ocupa debió culminar un proceso de gestión anterior, al que se pretendía dotar de una cobertura legal. De ese proceso cabe citar las siguientes acciones:

- 1.- CONSTRUCTORA SALA, S.A. efectuó una serie de cesiones al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz entre las que destacan: la producida el 30 de Noviembre de 1.973 (número de protocolo 3.022) recibida por el Ayuntamiento por Acuerdo de 9 de Mayo de 1973 y la que tuvo lugar el 4 de Diciembre de 1973 (número de protocolo 3.060) recibida por el Ayuntamiento por Acuerdo de 9 de Mayo de 1973. Ambas suman un total de 72.115,8 m². que corresponden a parte de las parcelas catastrales 45 y 32 del polígono 16, calificadas de uso institucional en el Plan Parcial

78



CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

de La Veredilla. Se trata de cesiones efectuadas con anterioridad a la fecha de aprobación del proyecto de reparcelación, cuando debió ser a través de este instrumento como se materializaran.

- 2.- Existe una Ordenación de Volúmenes de propietarios de fincas del Sector de La Veredilla cuyos planos están fechados en Marzo de 1973 y un Proyecto de Ordenación aprobado, según certificación del Secretario General del Ayuntamiento D. Moisés Balabarquer López, el 11 de Mayo de 1973. Ambos documentos son anteriores a la reparcelación de la que teóricamente deberían ser desarrollo.
- 3.- Con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación se solicitó también licencia para 498 viviendas, que fue denegada hasta tanto se aprobara el mismo.

Para que el proceso del desarrollo del Plan Parcial de La Veredilla fuera todavía más complejo D. Manuel Orea Mateo en representación de CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS ORBA, S.A. presentó recurso de alzada contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 14 de Noviembre de 1974 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Polígono de La Veredilla. Este recurso fue resuelto dos años después por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, a la que fue dirigido, en sesión celebrada el 14 de Julio de 1976 y declarando su nulidad por cuanto que el citado Proyecto de Reparcelación infringe la legislación vigente según se dice en el informe técnico de la Asesoría Jurídica que acompaña al Acuerdo de Resolución, por cuanto no se ajusta ni al Plan General de Ensanche de Torrejón de Ardoz ni al Plan Parcial aprobado para el Polígono de La Veredilla conteniendo alteraciones de dicho documento que afectan al coeficiente de edificabilidad, volumen de edificación, viales, alturas etc... "es claro, en consecuencia, - continúa el informe- que tales alteraciones suponen una modificación de los mismos por lo que se infringen los artículos 79 y 80 de la Ley del Suelo y artículos 1 y siguientes del Reglamento de Reparcelaciones en tanto en cuanto la reparcelación, articulada como un instrumento de justicia distributiva en el sentido de regularizar las diversas fincas con el fin de facilitar su edificación, se define como un procedimiento de ejecución de los planes

CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista



urbanísticos por lo que, en consecuencia, su adecuación a los mismos es no sólo lógica sino también perfectamente exigible en derecho”.

Este acuerdo fue remitido al Ayuntamiento el 19 de Octubre de 1976 teniendo entrada el 12 de Noviembre del mismo año.

Esta nulidad no pareció detener el proceso de desarrollo del Plan Parcial porque el 4/3/77 se solicita licencia para los bloques 42,43,45 46 y 49, que se concede en fecha 24 de Mayo 1977 y cinco meses después 11 de Octubre de 1977 se aprueba la reordenación de volúmenes, a la que ya hemos hecho mención, para hacer posible la edificación de estos bloques, ya que en la ordenación inicial a la propiedad le fue imposible “encajarlos” entre los bloques ya construidos, según figura en el escrito dirigido al Alcalde el 28 de Julio de 1977 por D. Fabián Ribes Santos, D. Francisco Arenal y D. Manuel Uribes en nombre y representación de INMOBILIARIA FARICAR, S.A., INMOBILIARA AREN, S.A. Y CONSTRUCTORA SALA, S.A. respectivamente, que aparecen como los propietarios de las licencias de los bloques citados 42,43,45,46 y 49 que fueron concedidas a CONSTRUCTORA SALA. Se da la circunstancia de que con anterioridad a la fecha de solicitud de esta licencia, el 7 de Mayo de 1975, se había constituido un proindiviso entre las anteriores entidades a pesar de lo cual las licencias fueron solicitadas por CONSTRUCTORA SALA, S.A., de hecho la comparecencia ante el Ayuntamiento de una sola de las tres entidades que componen el proindiviso se sigue produciendo durante los años siguientes, de manera que con fecha 31 de Marzo de 1977 existe un acta de conformidad de aprovechamiento volumétrico correspondiente a esta constructora firmada por los representantes de la misma y por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Torrejón en la cual se vuelve a hacer referencia a la Reparcelación del Polígono de La Veredilla ignorando que dicha reparcelación había sido declarada nula por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid un año antes.

Es mi opinión, que declarada la nulidad del Proyecto de Reparcelación, las licencias concedidas con posterioridad a su comunicación al Ayuntamiento, entre ellas la correspondiente a los bloques 42,43,45,46 y 49, son nulas y, en consecuencia, ni su



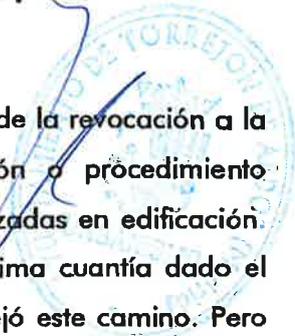
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

contenido ni los derechos generados por las mismas pueden tomarse como referencia para determinar la superficie de la parcela "soporte".

Ante los hechos descritos el problema de la comprobación de la existencia de una parcela con aprovechamiento no materializado se vuelve muy complejo. Por un lado, el Ayuntamiento ignora la declaración de nulidad del Proyecto de Reparcelación que desarrollaba el Plan Parcial y mantiene la vigencia de una Ordenación de Volúmenes que sustancialmente contiene los mismos defectos y las mismas modificaciones del Plan Parcial que fueron causa de nulidad en la citada reparcelación sin que, evidentemente, dicha Ordenación de Volúmenes tuviere capacidad jurídica para modificar documentos de planeamiento como el Plan Parcial. Por otro lado, el Plan General de 1999 declara incorporadas al mismo las edificaciones existentes con el aprovechamiento otorgado en la correspondiente licencia y, finalmente, a la hora de fijar la edificabilidad de las posibles parcelas con aprovechamiento pendiente de materialización hace siempre referencia al Plan Parcial y no a documentos posteriores que "ilegalmente" aumentaron la edificabilidad de dicho documento y que además fueron declarados nulos expresamente por la COPLACO.

En mi opinión, si dicha anulación no hubiera existido, la interpretación que en su día efectuó el Ayuntamiento de Torrejón de los documentos correspondientes para determinar el Aprovechamiento adjudicable a cada propietario, sobre todo del Plan Parcial de La Veredilla, y que sirvió de base para la concesión de las correspondientes licencias, entre ellas la de los bloques 42,43,45,46 y 49 de Mayo del 77, permitiría deducir la existencia de un resto de parcela sin aprovechamiento materializado y ello con independencia de que dichas interpretaciones fueron o no ajustadas a derecho, dado que no ha existido declaración de lesividad por parte del Ayuntamiento como hubiera posibilitado el Artículo 103.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, Ley 4/1999 de 13 de Enero y ni se ha procedido a la subsiguiente revocación perfectamente posible según lo dispuesto en el Artículo 16.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales que señala que: "podrán ser anuladas las licencias y restituidas a su estado primitivo cuando hubieran sido otorgadas erróneamente" si bien, según señala el párrafo tres del citado Artículo: "comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren".

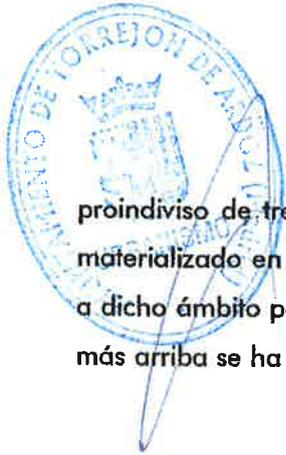
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista



Bien es verdad que esta posibilidad jurídica no anularía la extensión de la revocación a la totalidad de las licencias concedidas en base a la interpretación o procedimiento declarado contrario a derecho y no sólo a las licencias no materializadas en edificación. Obviamente este resarcimiento hubiera podido ser de una elevadísima cuantía dado el alto número de licencias concedidas, lo que seguramente desaconsejó este camino. Pero habiendo sido declarada la nulidad del Proyecto de Reparcelación y, en consecuencia, la de las licencias de los bloques 42,43,45,46 y 49 y al margen de las indemnizaciones que los afectados puedan reclamar, la comprobación a realizar según el procedimiento previsto en el Plan General para determinar si existe o no parcela con aprovechamiento sin materializar debe hacerse en base a los aprovechamientos otorgados por el Plan Parcial de La Veredilla y no por los documentos anteriores o posteriores que ilegalmente, aumentaron su aprovechamiento. Si bien es cierto que el Plan General de 1999 señala que para determinar si existe suelo con aprovechamiento no materializado entre los espacios interbloques debe dividirse el realmente construido por el índice de edificabilidad en su momento utilizado en la concesión de las licencias (obteniendo así la superficie de suelo que en su día debía ser necesaria para la autorización de la edificación, lo que permite, comprobando después si esa superficie es, igual, o inferior a la total del área, concluir, en consecuencia, si existe suelo con aprovechamiento no materializado -caso de que la superficie necesaria fuera inferior a la existente-) una interpretación correcta del mismo no permite, en mi opinión, concluir que el exceso de aprovechamiento materializado en una parcela independiente deba detrarse del que corresponda a las parcelas colindantes (siempre que se trate, repito, de parcelas independientes). De hecho el Plan General delimita Unidades de Ejecución, dentro del Área de Reparto que incluye el ámbito del Plan Parcial de La Veredilla, en aquellas propiedades claramente definidas en las que existe la seguridad de que no han materializado su aprovechamiento, y lo hace sin comprobar si las parcelas colindantes se han excedido o no de lo otorgado por la licencia.



Sin embargo, esta observación no es de aplicación al caso que nos ocupa porque la licencia de los bloques 42,43,45,46 y 49 fue otorgada al mismo conjunto de parcelas agrupadas en proindiviso que lo fueron los 7 bloques construidos ya existentes en la actualidad dentro de su ámbito y desde un principio la referencia del aprovechamiento otorgado fue una única parcela inicial y un único propietario aunque éste fuese un



CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

proindiviso de tres entidades. Procede, en consecuencia, comprobar el aprovechamiento materializado en la actualidad en el ámbito del proindiviso y compararlo con el otorgado a dicho ámbito por el Plan Parcial de La Veredilla, lo que constituye la segunda fase a que más arriba se ha hecho referencia.

SEGUNDA FASE

El Plan Parcial, según consta en la documentación consultada, tiene una superficie de 675.501 m². y un volumen edificable de 148.335 m³. en zona de Instituciones y 1.216.582 m³. en zona urbana colectiva, lo que supone una edificabilidad bruta de Instituciones de 0,21959 m³/m². y de Residencia de 1,801 m³/m².

En la memoria del Plan Parcial se señala que *"la superficie y volumen que asigna el Plan General a la zona de Instituciones no serán contabilizada para la urbana colectiva"*, por consiguiente, la edificabilidad a aplicar es de 1,801 m³/m².

La parcela inicial, según se desprende de la Ordenación de Volúmenes que aprobó el Ayuntamiento, tiene una superficie de 83.786 m². a los que habría que sumar 75.539,89 m². de cesión (esta cifra proviene de la relación de cesiones recibidas por el Ayuntamiento efectuadas por CONSTRUCTORA SALA, S.A. No pueden admitirse las cesiones efectuadas el 14 de Agosto de 1974 -número de protocolo 1.360- por situarse fuera del Sector y la cesión de 22 de Mayo de 1979 -número de protocolo 2.226- cedida por INMOBILIARA AREN, S.A. por estar incluida en el terreno computado como parcela aportada). En total 159.325,89 m².

A esta superficie le correspondería un volumen edificable de 286.945,9 m³. Dado que puede existir discrepancias en el cómputo de volumen edificado en la actualidad en relación con la altura máxima a aplicar en el cómputo y teniendo en cuenta que el Plan Parcial expresa también la edificabilidad en metros cuadrados, haré la comprobación en superficie en lugar de en volumen.

CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista



La superficie máxima edificable, según el Plan Parcial, en uso Residencial, es de 481.955 m². lo que supone una edificabilidad bruta de 0,71348 m²/m². que aplicada a la superficie de la parcela inicial considerada supone una superficie máxima construible de: 113.675,83 m².(*)

Dentro de la parcela se encuentran en la actualidad contruidos los siguientes bloques con las superficies que se indican, extraídas del Acta de Conformidad firmada por los servicios técnicos municipales en fecha 31 de Marzo de 1977:

- 44 bloques Tipo A	44 x 1.360 m ² =	59.840 m ² .
- 2 bloques Tipo B	2 x 2.176 m ² =	4.352 m ² .
- 10 bloques Tipo C	10 x 2.600 m ² =	26.000 m ² .
- 1 bloque Tipo D	1 x 3.000 m ² =	3.000 m ² .
- 14 bloques Tipo E (**)	14 x 2.339 m ² =	32.746 m ² .
- Galería Comercial		1.575 m ² .
TOTAL		127.513 m².

Esta superficie es superior a la máxima admitida por el Plan Parcial.

La superficie edificada en la actualidad seguiría siendo superior a la permitida por el Plan Parcial, incluso si se contabilizaran la totalidad de las cesiones, es decir, añadiendo a los 75.535,89 los 8.824 m². no considerados, lo que daría un total de 84.359,89 m². de cesión, una parcela inicial total de 168.149,89 m². y una superficie máxima edificable según el Plan Parcial de 119.971,58 m². frente a los 127.513 m². contruidos.

(*) como puede comprobarse la altura ímplicitamente considerada es 2,52 m² inferior a los 2,70 manejada en el Acta de Conformidad de 31/3/77

(**) deducida del tipo C

34



CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto - Urbanista

En conclusión y al margen de la indemnización que pueda corresponder a los propietarios por la licencia que les fue concedida de los bloques 42,43,45, 46 y 49, es mi opinión, que someto a cualquier otra mejor fundada en derecho, que no existe ninguna superficie de suelo con aprovechamiento pendiente de materialización

En Madrid a 9 de Marzo de 2000

Fdo.: **CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA**
Arquitecto-Urbanista

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de julio de 2016

Torrejón de Ardoz a 14 julio de 2016

El Secretario

J.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo Pleno de fecha 30 de noviembre de 2016

Torrejón de Ardoz a 2 de Diciembre de 2016

El secretario