



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

14

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 26 de junio de 2014, se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas en plantas bajas en ordenanzas y normas residenciales multifamiliares de suelo urbano. Dicho acuerdo fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 7 de julio de 2014, número 159.

Como anexo I al presente anuncio se publica el contenido de la citada modificación, así como la normativa modificada.

ANEXO I

CONTENIDO

1. Se incluyen determinaciones comunes a todas las ordenanzas y normas residenciales multifamiliares, excepto a los sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado (Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado en la terminología de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

2. Se modifica la redacción del antepenúltimo párrafo del artículo 25 de las Normas Urbanísticas Particulares que regula los ámbitos de suelo urbanizable en ejecución, permitiendo el incremento del número de viviendas en el Sector 5 (UE-SUP-CE-2, 3 y 5), único Sector en que no se permitía dicho incremento, y disminuyendo el porcentaje de aumento de viviendas permitido en todos ellos para garantizar que no se supera el techo máximo permitido por el Plan Vigente y exigiendo para este nuevo Sector el mismo estándar dotacional que se refleja en el penúltimo párrafo para el resto de sectores.

NORMATIVA MODIFICADA

Determinaciones comunes a todas las ordenanzas y normas residenciales multifamiliares, excepto a las que regulan los Suelos Urbanizables Programados y No Programados (Sectorizados y No Sectorizados en la terminología de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Se autoriza el cambio de uso de las plantas bajas a uso residencial cumpliendo las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre incendios, así como las condiciones generales de uso del Plan General y las que se explicitan a continuación.

El Ayuntamiento, mediante ordenanza específica, fijará las tasas que correspondan por la afección a servicios urbanos si, eventualmente, pudiera producirse.

Para autorizar el cambio de uso, el local no debe estar sometido al régimen de protección oficial.

Se tramitará la solicitud del cambio de uso acompañada de anteproyecto que cumpla las siguientes condiciones:

- Se prohíben las viviendas en sótanos y semisótanos debiendo cumplirse en todo el perímetro del local las condiciones de planta baja establecidas en el artículo IV.3.3.2.1) de las Normas Urbanísticas Generales y tener tal consideración en el proyecto de obras del edificio.
- El local deberá contar con chimenea o “Shunt” en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etcétera, cuando fueran exigibles según la legislación vigente.

- En el caso de ventilar algunas dependencias a patio, estos deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo IV.4.2.4 de las Normas Urbanísticas Generales.
- El local debe tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública) que den cumplimiento a las condiciones de vivienda establecidas en el artículo V.10.3 de las Normas Urbanísticas Generales, exceptuando la obligatoriedad del tendedero.
- El acceso a las nuevas viviendas se efectuará preferentemente a través del portal del edificio.
- Los servicios comunes del edificio (cuartos de basuras, contadores, acometidas a los servicios urbanísticos) en el que se sitúe el local deberán ser suficientes para las nuevas viviendas y, en caso contrario, deberán habilitarse estas dotaciones y servicios en la nueva promoción.
- El tratamiento de las fachadas, materiales y huecos deberá seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye.
- Cuando el número de viviendas sea superior al de locales previamente existentes no se supone cumplido el estándar de aparcamiento con las plazas existentes en el edificio, y deberá justificarse para las viviendas en exceso, bien en el propio edificio, bien en un radio de 250 metros en su entorno. Si esto no fuera posible, el Ayuntamiento podrá admitir la monetarización con destino a la construcción de aparcamientos públicos en la zona.
- Quedan prohibidas las salidas de humo a vía pública salvo en el caso de calderas estancas que deberán situarse a una altura mínima de 2,50 metros.
- Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a las necesidades de accesibilidad de minusválidas en su grado máximo.

Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras debe ir acompañada de proyecto de arquitecto, visado y con dirección facultativa de arquitecto y aparejador. El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva, a que se asimila, con especial atención a las condiciones de habitabilidad y protección contra incendios.

Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de la primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible.

Normas Urbanísticas Particulares

El artículo 25, "Suelo Urbanizable en Ejecución", queda redactado de la siguiente forma:

El Plan General mantiene los ámbitos de los diferentes sectores todavía no consolidados totalmente por la edificación, distinguiendo aquellos que cuentan con Plan Parcial y Proyecto de Compensación inscrito y aquellos a los que les falta este último requisito, Sector 8 (UE-SUP-CE.4).

En el caso del primer grupo (los sectores considerados serán los siguientes):

- Sector 5: "La Zarzuela" (UE-SUP-CE.1).
- Sector 1: "Fresnos 1" (UE-SUP-CE.2).
- Sector 2: "Fresnos 2" (UE-SUP-CE.3).
- Sector 3: "Las Nieves" (UE-SUP-CE.5).

El ámbito se mantiene a efectos de control de obligaciones de urbanización y, en general, del desarrollo del Sector y como referencia para el cálculo, en su caso, del número de viviendas.

En lo que respecta a la regulación de las diferentes calificaciones de suelo, el Plan General asimila las ordenanzas de los Planes Parciales a las del Plan General, de manera que se establece la siguiente correspondencia:

- Zonas verdes: ordenanza ZU-V.
- Zonas dotacionales/institucionales: ordenanza ZU-E.
- Zonas de red viaria: ordenanza ZU-RV.
- Zonas residenciales:
 - Manzana cerrada (clave 04): ordenanza ZUR-6.
 - Condominios (clave 05): ordenanza ZUR-4.
 - Vivienda unifamiliar (clave 06): ordenanza ZUR-5.



- Zonas comerciales (claves 21 y 22): ordenanza ZU-T.
- Claves 10, 11 y 16: ordenanza ZUI-1.
- Clave 12: ordenanza ZUI-2.
- Clave 13: ordenanza ZUI-2.
- Sector 5, "La Zarzuela" (parcelas I.1 e I.2): ordenanza ZUI-4.

Para cada uno de ellos se incluye una ficha de referencia, indicando el ámbito y las diferentes ordenanzas de aplicación, así como, en su caso, el número máximo de viviendas y características generales.

En el segundo grupo se incluye el Sector 8 para el que el Plan General remite a los documentos de desarrollo debido a la problemática específica que concurre en el Sector.

El Plan General permite una ampliación del número de viviendas en los Planes Parciales "Fresnos I", "Fresnos II", Sector 3 y Sector 5, hasta un 16 por 100, siempre y cuando:

1.º Las reservas existentes en el Plan Parcial cumplieren con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento más 15 m²/viv. de zona verde, estándar que para los diferentes sectores es el siguiente:

- "Los Fresnos I": 60 m²/viv.
- "Los Fresnos II": 60 m²/viv.
- Sector 3: 60 m²/viv.
- Sector 5: 60 m²/viv.

(Incluidas zonas verdes, dotacionales excepto la comercial y Sistema General Verde).

2.º Se adquirieran suelos de Sistema General Verde-Dotacional de los calificados como tales por el Plan General, o se costease su expropiación por parte del Ayuntamiento, en cuantía equivalente al déficit del Sector con respecto a la necesaria según el Reglamento de Planeamiento incluyendo 15 m²/viv. de zona verde.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 26 de junio de 2014, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Torrejón de Ardoz, a 22 de julio de 2014.—El alcalde en funciones, Valeriano Díaz Baz.

(03/24.011/14)

