



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2016, se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la parcela RM.1, polígono residencial "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz.

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 116 y 117.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 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 al de la recepción de la presente notificación, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 4 de abril de 2016.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.

(02/12.795/16)



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1.DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



ESTUDIO DE DETALLE –PARCELA RM 1 DEL P.E.R.I. “LOS GIRASOLES”

TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

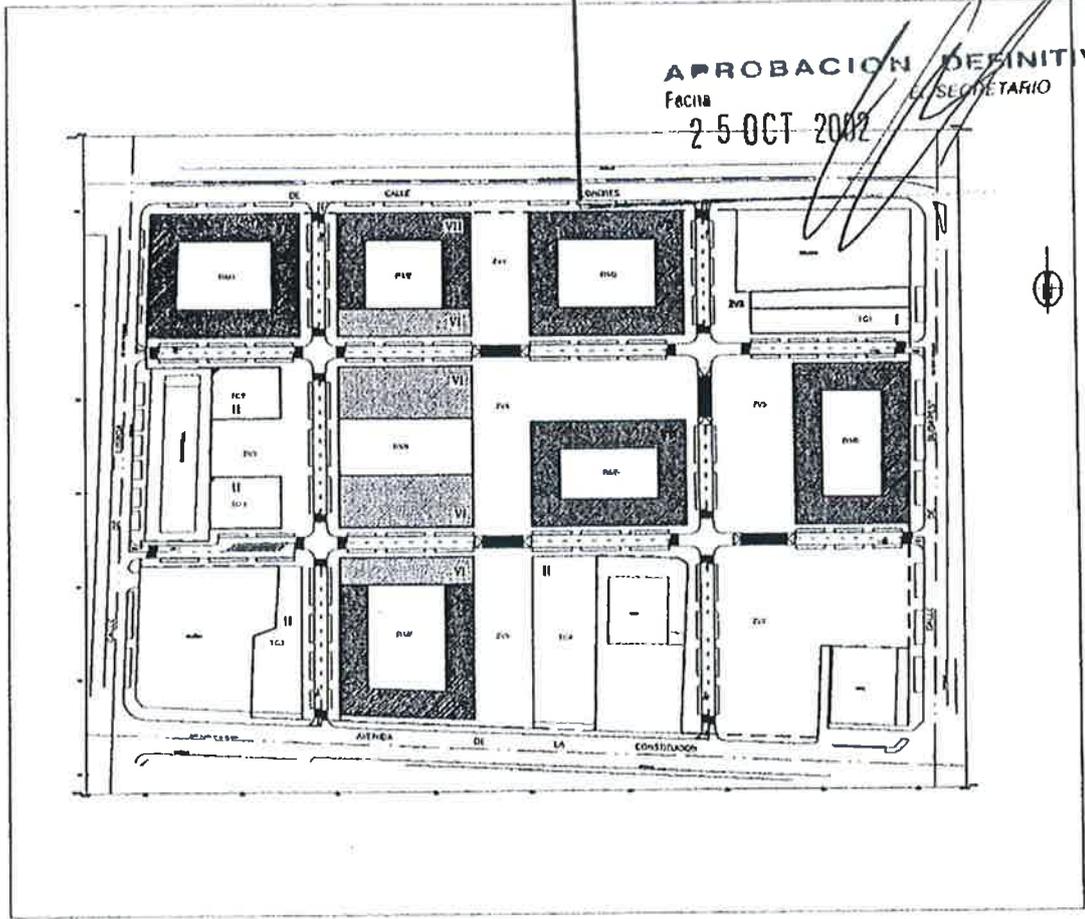
AGOSTO 2015

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN POLIGONO "LOS GIRASOLES" DE MADRID-22

 **APROBACION INICIAL**
Fecha **30 JUL 2002** EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha **25 OCT 2002** EL SECRETARIO



ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ZUR-7*
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Este documento es copia de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. No tiene validez jurídica ni es susceptible de ser impugnado. Fecha de expedición: 25/11/2015. Expediente: 2006460565. ID: 2008533812.



B2.2 el 23 de diciembre de 2004 se aprueba definitivamente el proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UE-DB-22 "Los Girasoles" del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid). El objeto de este proyecto de reparcelación es la incorporación de una estación de servicio en la manzana RM.1, por lo que se divide la parcela original en tres: La parcela RM1.1 donde se ubica la estación de servicio y las parcelas RM1.2 y RM1.3 donde se siguen manteniendo la ordenación original. En el proyecto de Reparcelación se exige la redacción de un estudio de detalle de las parcela RM1.2 y RM1.3 para resolver la colindancia con la parcela RM1.1.

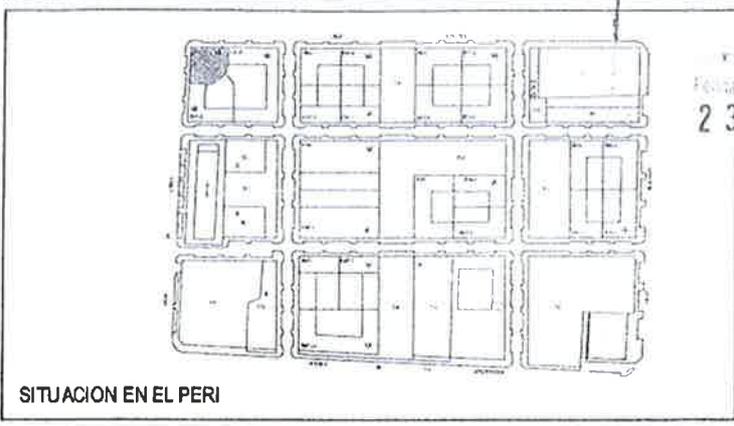
Se adjuntan las fichas de las 3 parcelas resultantes del proyecto de reparcelación:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



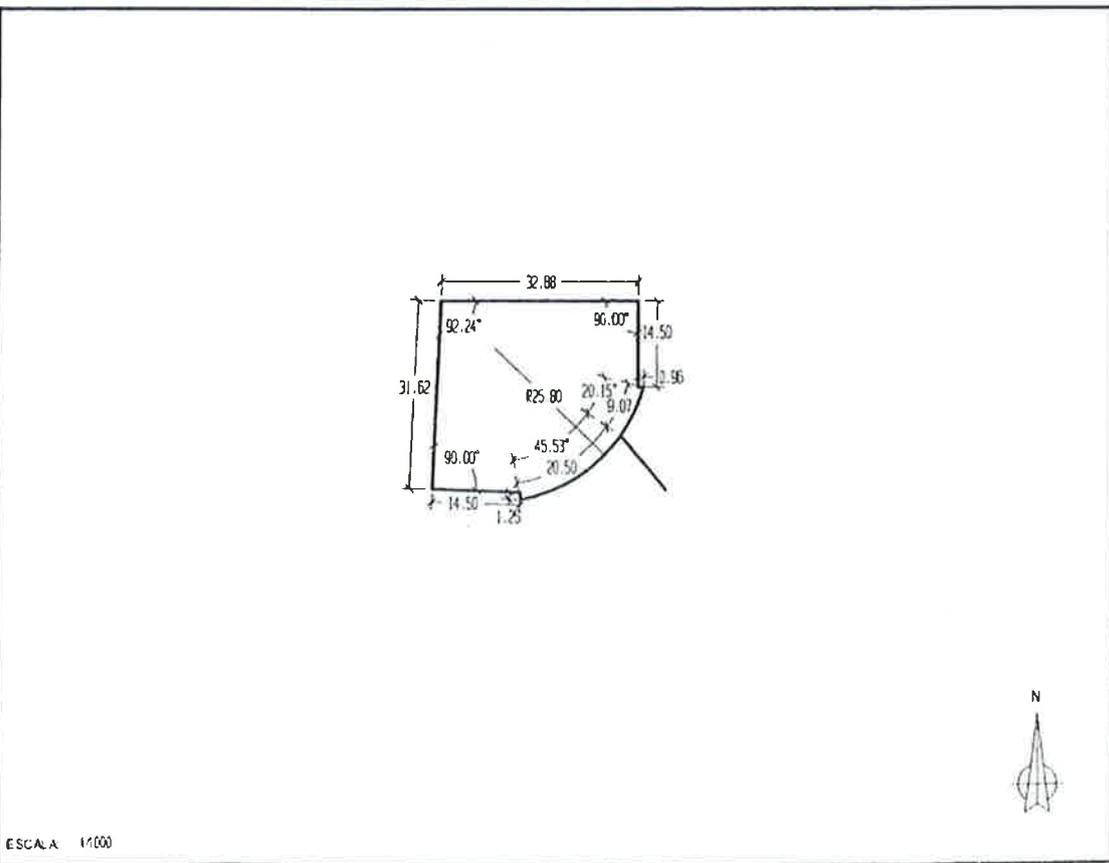
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

REPRESENTACION GRAFICA DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1



ADJUDICATARIO
 23 DIC 2004
 AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ 12,1204%
 GEGSISA GESTIÓN GIRASOL 2.000 S.A. 87,8796 %
 SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:
 Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz:
 Parcela 1 Finca Registral 41.376
 GEGSISA Gestión Girasol 2000 S.A.:
 Parcela 2 Finca Registral 11.876
 Parcela 3 Finca Registral 36.415
 Parcela 4 Finca Registral 11.878
 84,29% de la 5 Finca Registral 34.689

SUPERFICIE DE SUELO: 1000,00 m ²	APROVECHAMIENTO: 4324,10 m ²
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 2,922 %	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 3,0979 %



ESCALA 1:1000

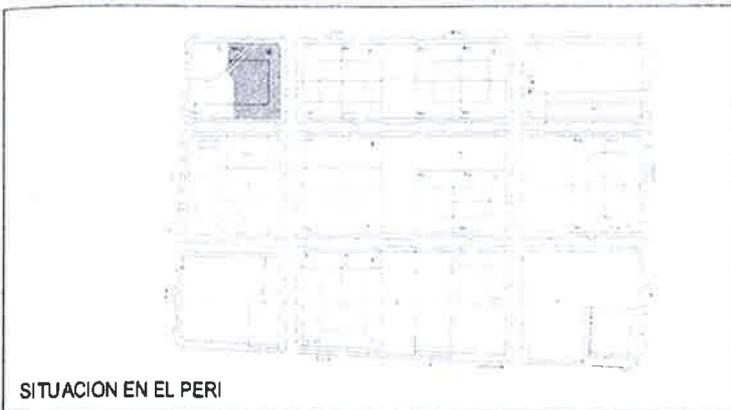
Este documento es una copia no controlada y no debe ser utilizado para fines legales. Para más información, consulte la siguiente dirección: <https://visado.coam.org/visado/validacion>
 Reg. documental TL/019423/2015 Expediente 2006460565 ID 2008533812 fecha 25/11/2015

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1.2



SITUACION EN EL PERI

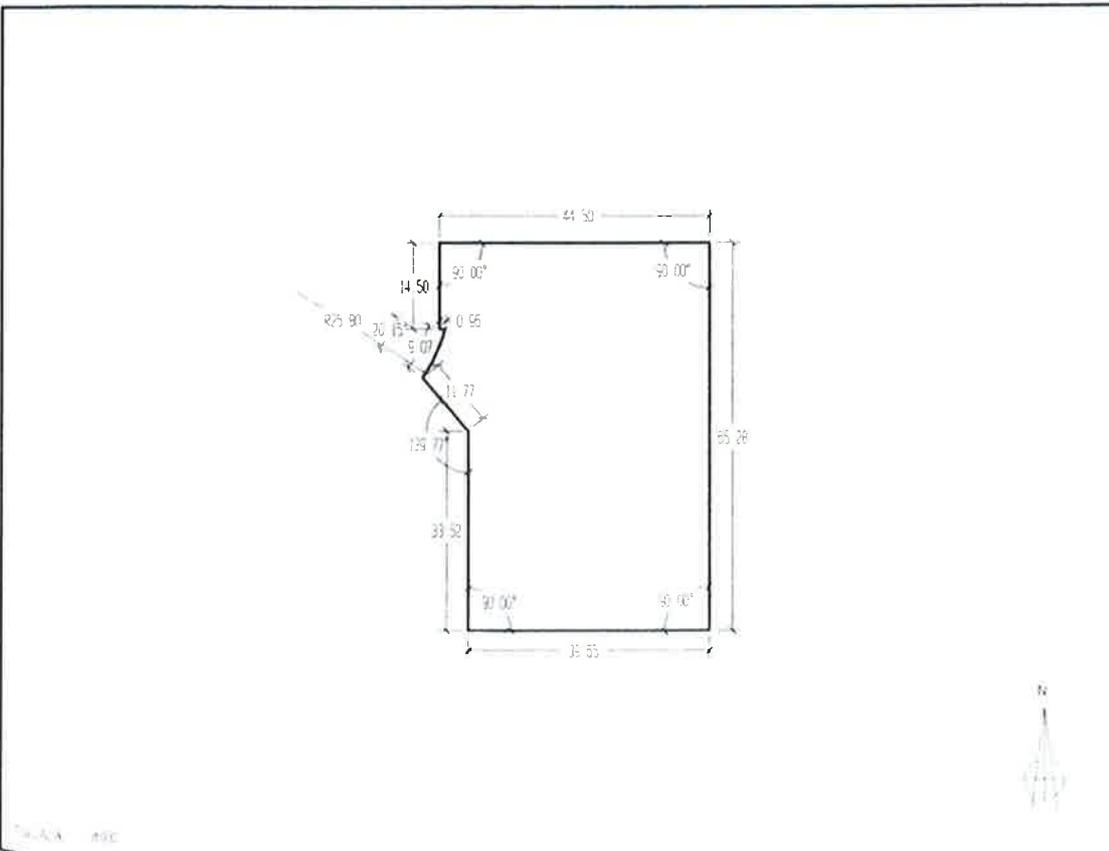
ADJUDICATARIO

GEGGISA GESTIÓN GIRASOL 2.000 S.A

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS

15,71% de la Parcela 5 Finca Registral 34.689
 Parcela 6 Finca Registral 16.541
 Parcela 7 Finca Registral 12.594
 Parcela 8 Finca Registral 12.598
 Parcela 9 Finca Registral 12.596
 Parcela 10 Finca Registral 12.169
 58,81% Parcela 20 Finca Registral 6.265
 Parcela 15 Finca Registral 13.381
 Parcela 16 Finca Registral 12.005
 90,93% Parcela 17 Finca Registral 7.693
 el 10,22% del Aprovechamiento de Cesión

SUPERFICIE DE SUELO 2737 m ²	APROVECHAMIENTO 12.004,50 m ²
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES 7,2485%	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO 7,7353%



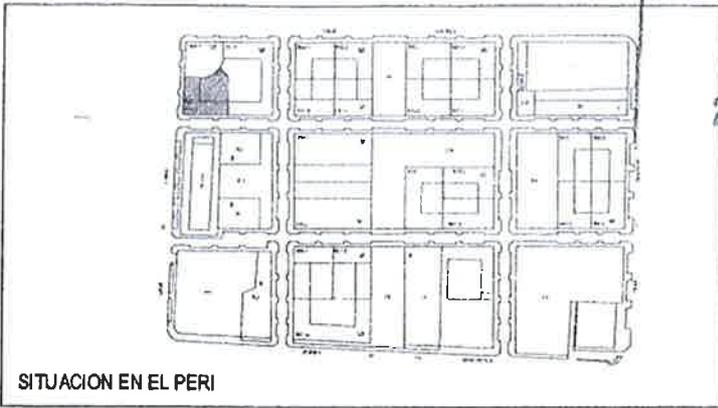
Este certificado es válido y surte plenos efectos jurídicos por el acuerdo del COAM, cuya verificación se realiza en el sitio web de COAM en la siguiente dirección: <http://coam.org/visado/validar.jsp>
 Reg. documental TL/019423/2015 Expediente 2006460585 ID 2008533812 fecha 25/11/2015

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



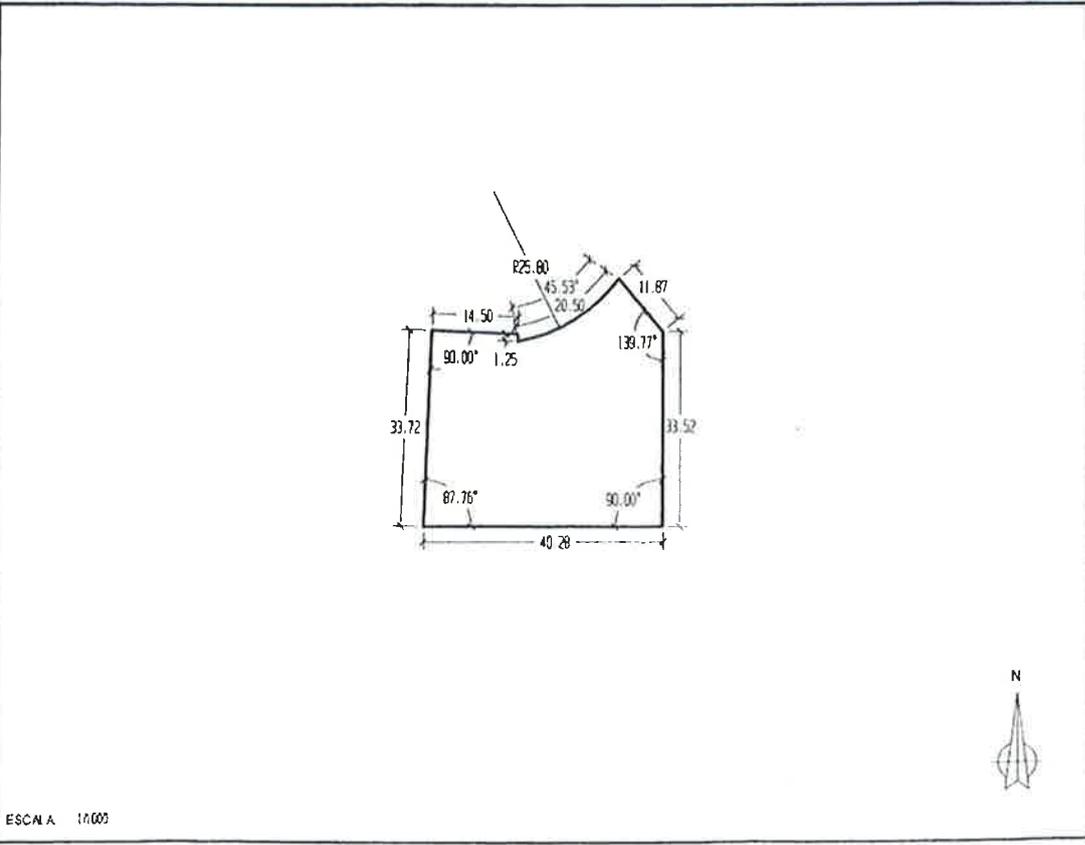
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1.3



ADJUDICATARIO
 PROBABACION RESUMITIVA
 23 DIC 2004
 GEGSISA GESTION GIRASOL 2000 S.A.
 SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS
 9,07% de de la Parcela 17 Finca Registral 7.693
 Parcela 18 Finca Registral 6264
 Parcela 19 Finca Registral 6539
 40,83% de la Parcela 20 Finca Registral 6265

SUPERFICIE DE SUELO: 1397,71 m ²	APROVECHAMIENTO: 5.600,30 m ²
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 3,7995 %	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 3,9944 %



ESCALA 1:1.000

Este documento es un archivo PDF generado por el sistema de gestión de documentos de COAM. Para más información, consulte la siguiente dirección: <https://visado.coam.org/visado/validar.jsp>
 Reg. documental TL/019423/2015 Expediente 2006460585 Id 2008533812 fecha 25/11/2015

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La redacción de este estudio de detalle, queda justificada ya que es necesario definir las condiciones de la colindancia de las parcelas RM1.2 y RM1.3 con la parcela RM1.1, y por cuanto que el uso actual de ésta última es un área de servicio, pero en el futuro es previsible que se dedique al uso para el que estaba en un principio previsto, que es uso residencial, con las condiciones definidas en el P.E.R.I. de la Unidad de Actuación UE-DB-22 "Los Girasoles". Es decir, mientras se mantenga el uso de la estación de servicio, las parcelas RM1.2 y RM1.3 mostrarán unas medianeras con la parcela RM1.1, que deberán tener un aspecto digno hasta que se termine de construir esta parcela, cuando termine la concesión administrativa que actualmente disfruta.

C.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto **definir los parámetros urbanísticos** del conjunto edificatorio de la parcela RM1, más adecuados para su integración en el resto del P.E.R.I. de los Girasoles UE-DB-22.

C.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

C.3.1 CONDICIÓN PREVIA

Las condiciones que se estructuran en el presente Estudio de Detalle deberán ser respetadas y desarrolladas en el Proyecto de Edificación, al objeto de alcanzar un resultado final coherente con los objetivos expuestos.

C.3.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Se plantean tres alternativas del conjunto, con el objeto de demostrar la idoneidad de la manzana RM1 completa, cuando caduque la concesión administrativa del área de servicio y se termine de construir la parcela RM1.1 con las condiciones que disfruta de aprovechamiento, que es de 4.324,10 m² de uso residencial.

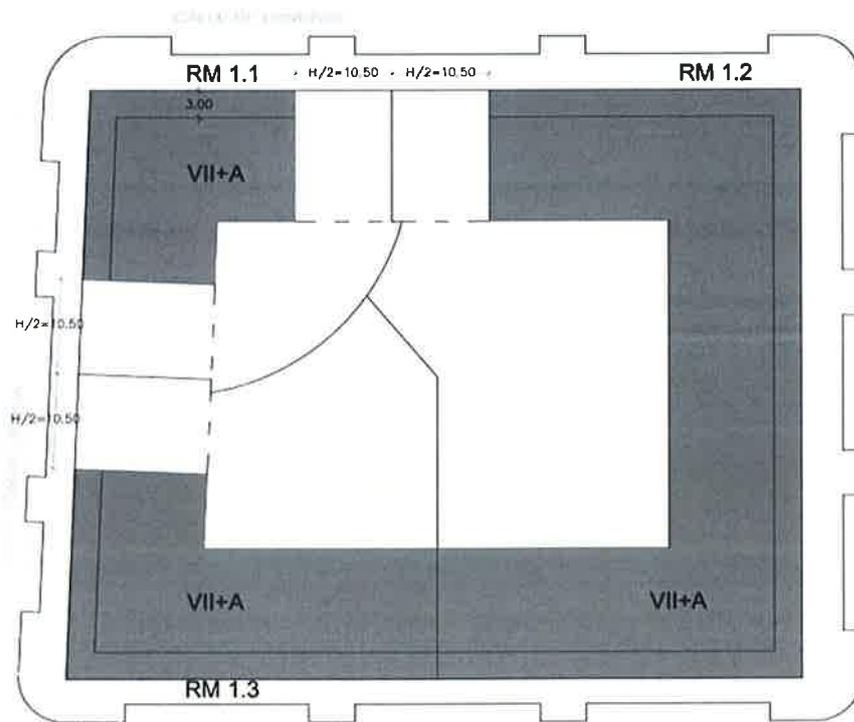
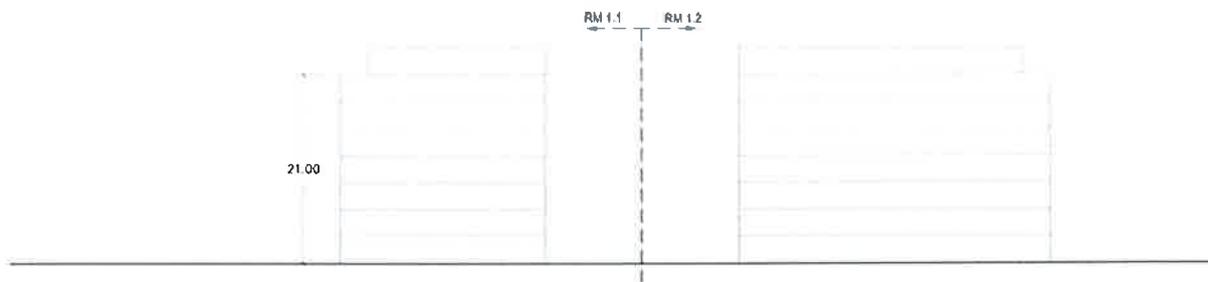
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



OPCION 1

Se plantean retranqueos de la edificación de H/2 en cada una de las colindancias con las parcela RM1.1

Altura de la edificación de 7 plantas más un ático. Se confirma que **no es posible agotar el aprovechamiento** de las parcelas RM1.1 y RM1.3. No se ha tenido en cuenta la longitud máxima de fachada que es de 70 m, por lo que las superficies construidas de las parcelas RM1.2 y RM1.3 se reducirán, pero es válido el razonamiento expuesto.



PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. CONSTR. MÁX
RM 1.1	4.324,10 m2	3.290,34 m2
RM 1.2	12.004,50 m2	12.353,21 m2
RM 1.3	5.600,30 m2	5451,17 m2

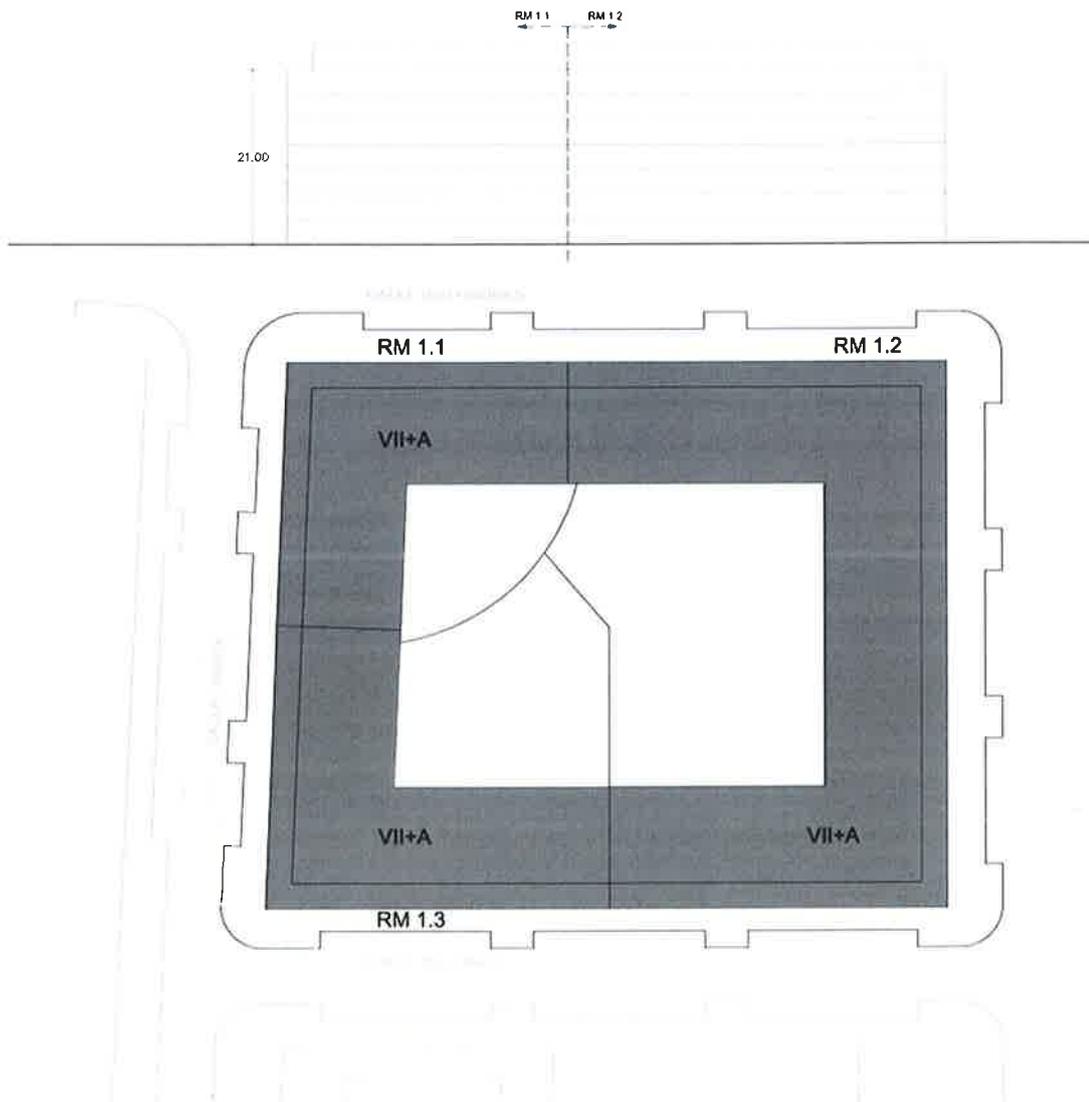
OPCION 3

Se plantea como una manzana cerrada según se define en el Plan Especial original aprobado el 25 de octubre de 2002.

Por ello la propuesta de la resolución de la colindancia con la parcela RM1.1 es mantener el mismo material que el de la fachada, con el objeto de mantener la posibilidad de cerrar la manzana según el planeamiento de desarrollo original en el futuro.

Se deberá justificar en el proyecto de edificación que la longitud de fachada de la calle Río Ebro, no supera los 70 m exigidos en el P.E.R.I.

Esta es la opción que permite una mayor flexibilidad y un agotamiento del aprovechamiento de todas las parcelas, por lo que se propone como solución adoptada.



PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. CONSTR. MÁX
RM 1.1	4.324,10 m2	5.663,26 m2
RM 1.2	12.004,50 m2	13.539,71 m2
RM 1.3	5.600,30 m2	6.637,59 m2

Reg. documental TL/019423/2015 Expediente 2006460505 id 2006533812 fecha 25/11/2015



C.3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone la OPCION 3 como solución adoptada. Con ella se da la posibilidad de agotar el aprovechamiento de todas las parcelas afectadas y se respeta la volumetría del Plan Especial con las alturas homogeneizadas con el resto de las parcelas del polígono "Los Girasoles" manteniendo una volumetría respetuosa con los edificios colindantes. Las medianeras se tratarán con el mismo cuidado que las fachadas debiendo utilizarse un material igual de digno que el resto del edificio.

C.3.4 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

No se modifican los parámetros urbanísticos definidos en el P.E.R.I. Los Girasoles, de acuerdo con lo que se refleja en la tabla adjunta:

	ACTUAL	PROPUESTA
Superficie parcelas	RM1.1 1.000,00 m2	se mantiene
	RM1.2 2.737,00 m2	se mantiene
	RM1.3 1.397,71 m2	se mantiene
Aprovechamiento	RM1.1 4.324,10 m2	se mantiene
	RM1.2 12.004,50 m2	se mantiene
	RM1.3 5.600,30 m2	se mantiene
Nº máximo de viviendas	RM1.1 44	se mantiene
	RM1.2 123	se mantiene
	RM1.3 57	se mantiene
Ordenanza de aplicación	ZU-R-7*	se mantiene
Ocupación S/R	Según area de movimiento definido en el PERI	se mantiene
Ocupación B/R	100%	se mantiene
Altura máxima	VII+ atico	se mantiene
	22,50+3,50 m	se mantiene

Se estima que, por sus características, este Estudio de Detalle se ajusta a la normativa vigente y a las directrices comunicadas por la propiedad.

En Madrid a 24 de agosto de 2015

L35 ARQUITECTOS S.A.P.

BUILDINGCENTER, SAU

José Luis Querol

Antonio García-Bragado

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RM 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).



ANEXO I

PLANOS

Situación / Emplazamiento	ED 01
Parámetros urbanísticos	ED 02
Alturas, alineaciones y ancho de calles	ED 03

Reg. documental TL/019423/2015 Expediente 2006460565 Id 200853812 fecha 25/11/2015

