
**PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL
SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL
BARRIO DE SAN BENITO
CON
DELIMITACIÓN DE SUB-ZONAS
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, Junio de 2012

LA PROPIEDAD
Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ÍNDICE

	Pág.
1. OBJETO.....	3
2. DELIMITACIÓN DE SUB-ZONAS.....	3
3. AMBITO DE APLICACIÓN.....	9
4. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.....	9
4.1. Determinaciones de diseño pormenorizado del Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado que definen lo que será el entorno definitivo de las tres sub-zonas.....	9
5. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ZUR-3.1º.....	10
6. GESTIÓN.....	12
7. ORDENANZA ZUR-3 _{SB}	14
ANEXO 1.- PLANO DE PARCELAS CATASTRALES.....	20
ANEXO 2.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUBZONAS Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO.....	22
ANEXO 3 PLANO DE ALINEACIONES Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	24
ANEXO 4.- PLANO 5.39 DEL PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	26

PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL BARRIO DE SAN BENITO

1. OBJETO

El objeto de este Plan Especial es establecer las condiciones concretas de aplicación de la Ordenanza ZUR-3 que regula, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, a las tres sub-zonas que conforman el Barrio de San Benito, cuya delimitación se incluye en este documento, y la definición de un tejido urbano compatible con el establecido por el Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado cuya redacción se inicia simultáneamente. Así mismo define los tramos viarios que, junto con los establecidos en el Plan Parcial, conforman el tejido urbano del inicial AE-OD-1 delimitado por el Plan General, incluida la calle transversal de nueva apertura.

2. DELIMITACIÓN DE SUB-ZONAS

La delimitación de las tres sub-zonas que se han categorizado como Suelo Urbano Consolidado en expediente tramitado simultáneamente con este documento se es la siguiente:

Sub-zona 1.- Calle San Francisco.

Incluye los solares siguientes:

- San Francisco nº 2 a San Francisco nº 46.
- San Francisco nº 1 a San Francisco nº 27 (parcial).

De ellas San Francisco 1 y San Francisco 20 y 22, son inedificables por estar afectadas por un tramo de red viaria de nueva creación y se incluyen en una actuación puntual expropiatoria con cargo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, toda vez que la continuidad de la vía que les afecta es necesaria para garantizar la funcionalidad del ámbito.

Son las parcelas catastrales (algunas de las cuales se extienden fuera del Suelo Urbano No Consolidado) siguientes:

San Francisco n° 2 - Parcela catastral 0768901VK6706N
San Francisco n° 4 - Parcela catastral 0768902VK6706N
San Francisco n° 6 - Parcela catastral 0768903VK6706N
San Francisco n° 8 - Parcela catastral 0768904VK6706N
San Francisco n° 10 - Parcela catastral 0768905VK6706N (parcial)
San Francisco n° 12 - Parcela catastral 0768906VK6706N
San Francisco n° 14 - Parcela catastral 0768907VK6706N
San Francisco n° 16 - Parcela catastral 0768908VK6706N (parcial)
San Francisco n° 18 - Parcela catastral 0768909VK6706N (parcial)
San Francisco n° 20 - Parcela catastral 0768910VK6706N
San Francisco n° 22 - Parcela catastral 0768911VK6706N
San Francisco n° 24 - Parcela catastral 0768912VK6706N (parcial)
San Francisco n° 26 - Parcela catastral 0768913VK6706N
San Francisco n° 28 - Parcela catastral 0768914VK6706N
San Francisco n° 30 - Parcela catastral 0768915VK6706N (parcial)
San Francisco n° 32 - Parcela catastral 0768916VK6706N (parcial)
San Francisco n° 34 - Parcela catastral 0768917VK6706N (parcial)
San Francisco n° 36 - Parcela catastral 0768918VK6706N
San Francisco n° 38 - Parcela catastral 0768919VK6706N
San Francisco n° 40 - Parcela catastral 0768920VK6706N
San Francisco n° 42 - Parcela catastral 0768921VK6706N
San Francisco n° 44 - Parcela catastral 0768922VK6706N
San Francisco n° 46 - Parcela catastral 0768923VK6706N

San Francisco n° 1 - Parcela catastral 0868201VK6706N
San Francisco n° 3 - Parcela catastral 0868202VK6706N
San Francisco n° 5 - Parcela catastral 0868203VK6706N
San Francisco n° 7 - Parcela catastral 0868204VK6706N
San Francisco n° 9 - Parcela catastral 0868205VK6706N
San Francisco n° 11 - Parcela catastral 0868206VK6706N
San Francisco n° 13 - Parcela catastral 0868207VK6706N
San Francisco n° 15 - Parcela catastral 0868208VK6706N
San Francisco n° 17 - Parcela catastral 0868209VK6706N
San Francisco n° 19 - Parcela catastral 0868210VK6706N
San Francisco n° 21 - Parcela catastral 0868211VK6706N
San Francisco n° 23 - Parcela catastral 0868212VK6706N
San Francisco n° 25 - Parcela catastral 0868213VK6706N

La descripción geométrica de la sub-zona es la siguiente:

De forma sensiblemente rectangular, limita:

Al Norte, con el Sector SUP-R2, en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 7,54 m. (siete metros y cincuenta y cuatro centímetros), 18,66 m. (dieciocho metros y sesenta y seis centímetros) y 9,31 m. (nueve metros y treinta y un centímetros).

Al Sur, con la parcela San Francisco n° 48, en línea recta de 16,19 m. (dieciséis metros y diecinueve centímetros); con el resto de la calle San Francisco en línea recta de 6,98 m. (seis metros y noventa y ocho centímetros) y con parcela n° 12 del Plan Parcial, parcela catastral 05734 52, en línea quebrada de cuatro tramos rectos de 3,45 m. (tres metros y cuarenta y cinco centímetros), 17,59 m. (diecisiete metros y cincuenta y nueve centímetros), 3,64 m. (tres metros y sesenta y cuatro centímetros) y 8,62 m. (ocho metros y sesenta y dos centímetros).

Al Este, con parcela catastral 05734 49, en línea quebrada formada por seis tramos rectos de 1,23 m. (un metro y veintitrés centímetros), 52,74 m. (cincuenta y dos metros y setenta y cuatro centímetros), 25,11 m. (veinticinco metros y once centímetros), 23,82 m. (veintitrés metros y ochenta y dos centímetros), 3,25 m. (tres metros y veinticinco centímetros) y 1,84 m. (un metro y ochenta y cuatro centímetros); con la actual calle San Benito en línea quebrada de dos tramos rectos de 6,99 m. (seis metros y noventa y nueve centímetros) y 6,86 m. (seis metros y ochenta y seis centímetros) y con la parcela 4 del Plan Parcial, parcela catastral 08682 14, en línea quebrada de dieciocho tramos rectos de 9,04 m. (nueve metros y cuatro centímetros), 1,05 m. (un metro y cinco centímetros), 8,01 m. (ocho metros y un centímetro), 8,22 m. (ocho metros y veintidós centímetros), 12,59 m. (doce metros y cincuenta y nueve centímetros), 0,6 m. (sesenta centímetros), 4,01 m. (cuatro metros y un centímetro), 10,90 m. (diez metros y noventa centímetros), 0,33 m. (treinta y tres centímetros), 8,89 m. (ocho metros y ochenta y nueve centímetros), 0,48 m. (cuarenta y ocho centímetros), 8,29 m. (ocho metros y veintinueve centímetros), 1,27 m. (un metro y veintisiete centímetros), 8,81 m. (ocho metros y ochenta y un centímetro), 8,27 m. (ocho metros y veintisiete centímetros), 18,29 m. (dieciocho metros y veintinueve centímetros), 9,73 m. (nueve metros y setenta y tres centímetros) y 2,03 m. (dos metros y tres centímetros).

Al Oeste, con el Sector SUP-R2, en línea quebrada formada por cuatro tramos rectos de 6,90 m. (seis metros y noventa centímetros), 6,29 m. (seis metros y veintinueve centímetros), 8,08 m. (ocho metros y ocho centímetros) y 7,54 m. (siete metros y cincuenta y cuatro centímetros) y con la parcela n° 1 del Plan Parcial, parcela catastral 07689 28 en línea quebrada de veinticinco tramos rectos de 0,34 m. (treinta y cuatro centímetros), 1,63 m. (un metro y sesenta y tres centímetros), 21,04 m. (veintiún metros y cuatro centímetros), 7,09 m. (siete metros y nueve centímetros), 14,11 m. (catorce metros y once centímetros), 10,82 m. (diez metros y ochenta y dos centímetros), 15,00 m. (quince metros), 11,03 m. (once metros y tres centímetros), 8,04 m. (ocho metros y cuatro centímetros), 7,93 m. (siete metros y noventa y tres centímetros), 7,89 m. (siete metros y ochenta y nueve centímetros), 15,19 m. (quince metros y diecinueve centímetros), 10,08 m. (diez metros y ocho centímetros), 5,07 m. (cinco metros y siete centímetros), 8,11 m. (ocho metros y once centímetros), 4,11 m. (cuatro metros y once centímetros), 8,39 m. (ocho metros y treinta y nueve centímetros), 8,19 m. (ocho metros y diecinueve centímetros), 7,98 m. (siete metros y noventa y ocho centímetros), 8,11 m. (ocho metros y once centímetros), 9,00 m. (nueve metros), 20,32 m. (veinte metros y treinta y dos centímetros), 6,98 m. (seis metros y noventa y ocho centímetros), 8,67 m. (ocho metros y sesenta y siete centímetros) y 13,23 m. (trece metros y veintitrés centímetros).

Si bien algunas parcelas incluidas en la sub zona se prolongan de facto hacia el Oeste, el propietario de la parcela citada afirma poseer la titularidad de toda la parcela. Esta delimitación no prejuzga la titularidad de los restos, pero deja claro que pertenecen a una categoría de suelo diferente.

La superficie total es de 8.782,71 m² (ocho mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados y setenta y un decímetros cuadrados).

Sub-zona 2.- Calle San Benito.

Incluye los solares siguientes:

- San Benito n° 1 (parcial), 5, 7, 11, 13, 15, y 17.
- San Benito n° 2 a San Benito n° 12.

Son las parcelas catastrales (algunas de las cuales se extienden fuera del Suelo Urbano No Consolidado) siguientes:

San Benito n° 2 - Parcela catastral 0869606VK6706N
San Benito n° 4 - Parcela catastral 0869605VK6706N
San Benito n° 6 - Parcela catastral 0869604VK6706N
San Benito n° 8 - Parcela catastral 0869603VK6706N
San Benito n° 10 - Parcela catastral 0869602VK6706N
San Benito n° 12 - Parcela catastral 0869601VK6706N

San Benito n° 1 - Parcela catastral 0968315VK6706N (parcial)
San Benito n° 5 - Parcela catastral 0968313VK6706N
San Benito n° 7 - Parcela catastral 0968312VK6706N
San Benito n° 11 - Parcela catastral 0968311VK6706N
San Benito n° 13 - Parcela catastral 0968310VK6706N
San Benito n° 15 - Parcela catastral 0968309VK6706N
San Benito n° 17 - Parcela catastral 0968308VK6706N

La descripción geométrica de la subzona es la siguiente:

Parcela de forma sensiblemente rectangular, limita:

Al Norte, quebrado constituyendo límite con la parcela n° 3 del Plan Parcial, catastral n° 05734 48 en línea quebrada de cuatro tramos rectos de 5,05 m. (cinco metros y cinco centímetros), 15,89 m. (quince metros y ochenta y nueve centímetros), 11,10 m. (once metros y diez centímetros) y 24,98 m. (veinticuatro metros y noventa y ocho centímetros).

Al Sur, con la parcela n° 7 del Plan Parcial, catastral n° 09683 19 en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 23,04 m. (veintitrés metros y cuatro centímetros) y 23,55 m. (veintitrés metros y cincuenta y cinco centímetros) y con la parcela n° 5 del Plan Parcial, catastral n° 09683 07, en línea recta de 9,52 m. (nueve metros y cincuenta y dos centímetros)

Al Este, con la parcela n° 3 del Plan Parcial, catastral n° 05734 48, en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 5,86 m. (cinco metros y ochenta y seis centímetros) y 9,17 m. (nueve metros y diecisiete centímetros), con la calle San Benito en línea recta de 7,77 m. (siete metros y setenta y siete centímetros) y con la parcela n° 6 del Plan Parcial, catastral 09683 14 en línea recta de 32,68 m. (treinta y dos metros y sesenta y ocho centímetros).

Al Oeste, con la parcela n° 2 del Plan Parcial, catastral n° 05734 49 en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 18,00 m. (dieciocho metros) y 11,17 m. (once metros y diecisiete centímetros), con la calle San Benito en línea recta de 10,85 m. (diez metros y ochenta y cinco centímetros) y con la parcela n° 5 del Plan Parcial, catastral n° 09683 07 en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 6,32 m. (seis metros y treinta y dos centímetros), 0,99 m. (noventa y nueve centímetros) y 5,11 m. (cinco metros y once centímetros).

La superficie total es de 2.695,48 m² (dos mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados y cuarenta y ocho decímetros cuadrados).

Sub-zona 3.- Calle San Antonio.

Incluye los solares siguientes:

- San Antonio n° 1 a San Antonio n° 11.
- San Antonio n° 2 a San Antonio n° 8, 8A, 8B, 8C y 8D.

Son las parcelas catastrales siguientes:

San Antonio n° 1 - Parcela catastral 0968305VK6706N
San Antonio n° 3 - Parcela catastral 0968304VK6706N
San Antonio n° 5 - Parcela catastral 0968302VK6706N
San Antonio n° 7 - Parcela catastral 0968303VK6706N
San Antonio n° 9 - Parcela catastral 0968301VK6706N
San Antonio n° 11 - Parcela catastral 0968301VK6706N

San Antonio n° 2 - Parcela catastral 0868215VK6706N
San Antonio n° 4 - Parcela catastral 0868216VK6706N
San Antonio n° 6 - Parcela catastral 0868217VK6706N
San Antonio n° 8 - Parcela catastral 0868218VK6706N
San Antonio n° 8A - Parcela catastral 0868219VK6706N
San Antonio n° 8B - Parcela catastral 0868220VK6706N
San Antonio n° 8C - Parcela catastral 0868221VK6706N
San Antonio n° 8D - Parcela catastral 0868222VK6706N

La descripción geométrica de la zona es la siguiente:

De forma rectangular, limita:

Al Norte, con la parcela n° 4 del Plan Parcial, catastral n° 08682 14 en línea recta de 26,69 m. (veintiséis metros y sesenta y nueve centímetros), con la calle San Antonio en línea recta de 9,13 m. (nueve metros y trece centímetros) y con la parcela n° 5 del Plan Parcial, catastral n° 09683 07 en línea recta de 22,37 m. (veintidós metros y treinta y siete centímetros).

Al Sur, con la parcela n° 12 del Plan Parcial, catastral n° 05734 52 en línea quebrada formada por cuatro tramos rectos de 25,12 m. (veinticinco metros y doce centímetros), 9,11 m. (nueve metros y once centímetros), 8,79 m. (ocho metros y setenta y nueve centímetros) y 17,11 m. (diecisiete metros y once centímetros)

Al Este, con la parcela n° 7 del Plan Parcial, catastral n° 09683 19 en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 24,52 m. (veinticuatro metros y cincuenta y dos centímetros) y 12,19 m. (doce metros y diecinueve centímetros) y con la parcela n° 8 del Plan Parcial, catastral n° 09683 18 en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 11,19 m. (once metros y diecinueve centímetros), 7,85 m. (siete metros y ochenta y cinco centímetros) y 23,25 m. (veintitrés metros y veinticinco centímetros).

Al Oeste, con la parcela n° 4 del Plan Parcial, catastral n° 08682 14, en línea quebrada formada por cinco tramos rectos de 8,00 m. (ocho metros), 17,95 m. (diecisiete metros y noventa y cinco centímetros), 8,03 m. (ocho metros y tres centímetros), 4,01 m. (cuatro metros y un centímetro) y 28,01 m. (veintiocho metros y un centímetro).

La superficie total es de 4.315,41 m² (cuatro mil trescientos quince metros cuadrados y cuarenta y un decímetros cuadrados).

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación está constituido por las tres sub-zonas categorizadas como Suelo urbano Consolidado, dentro del ámbito AE-OD-1 del Plan General, que se han delimitado en el punto anterior.

4. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial no altera ninguna determinación del Plan General, ni supone, en consecuencia, aumento del número de viviendas, o de la edificabilidad establecidas por dicho documento. Se limita a aclarar la forma de aplicación de la Ordenanza ZUR-3 al caso particular del barrio, puesto que, dado que las zonas edificables no constituyen manzanas delimitadas por viario público, se hace necesario definir algunas condiciones específicas de aplicación de la misma. Asimismo el Plan Especial recoge el tramo de red viaria que completa el tejido urbano previsto en el Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado, garantizando su funcionalidad, por lo que los costos de expropiación y realojo corresponden a dicho ámbito.

4.1. Determinaciones de diseño pormenorizado del Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado que definen lo que será el entorno definitivo de las tres sub-zonas

El Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado, que se tramita paralelamente a este Plan Especial, sustituye las calles existentes que dan acceso en la actualidad al suelo objeto de este Plan Especial, por dos ejes principales E-O y N-S que atraviesan todo el ámbito, uniéndolo con los desarrollos urbanísticos colindantes (SUP-R2 y SUP-R3) e incardinándolo en el tejido urbano del resto de la ciudad. No obstante, deberá garantizarse el acceso a estos núcleos hasta tanto las vías citadas estén totalmente urbanizadas. La ejecución de los dos ejes citados supone que se elimina la prolongación de la calle San Benito y la reconversión de la calle San Antonio en uno de esos ejes estructurantes (eje N-S), siendo el eje E-O el que atraviesa la sub-zona urbana nº 1 y que afecta a las parcelas nº 20, 22 y 1 de la calle San Francisco.

Junto a la red de tráfico rodado, el Plan Parcial prevé un viario de tráfico restringido en dirección Norte Sur que constituye el límite de la sub-zona 1 hacia el Oeste y también el límite Este en su mitad sur.

5. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ZUR-3.1º

Dado que las sub-zonas anteriormente descritas, no constituyen manzanas delimitadas en todos sus lados por viario público sino que colindan con Suelo Urbano No Consolidado, es necesario establecer las siguientes condiciones de aplicación de la Ordenanza ZUR-3 Grado 1º, que una vez incorporadas a la misma se identificará, para el barrio de San Benito, como ZUR-3_{SB}:

- 1.- Debe entenderse como fachada, a efectos de fijación del fondo edificable, exclusivamente el lindero colindante con la calle existente que ha justificado la categorización de la parcela como Suelo Urbano Consolidado. A estos efectos se distinguen dos tipos de alineaciones:
 - Alineaciones Obligatorias.- Las que conforman las calles que justifican su categorización.
 - Alineaciones límite.- Los linderos que separan las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado.

Una vez que se lleve a cabo la reparcelación del Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones límite que conformen viario pasarán a constituirse en alineaciones máximas. (ver plano de alineaciones)

- 2.- Por fachada existente, en parcelas que se prolonguen lateralmente en el Suelo Urbano No Consolidado, se entenderá el tramo del frente incluido en el Suelo Urbano Consolidado.
- 3.- Las edificaciones con altura superior a dos plantas se consideran fueran de ordenación.
- 4.- Las edificaciones existentes solo pueden incorporarse a la ordenación cumpliendo las determinaciones de la ordenanza debiendo proceder previamente a los derribos que procedan y cumpliendo de las siguientes condiciones:
 - a) Debe segregarse en el Registro de la Propiedad la parcela ubicada en el Suelo Urbano Consolidado y, si la parcela se prolongara por el Suelo Urbano No Consolidado, cederse anticipadamente con reserva de aprovechamiento el tramo de calle de nueva creación coincidente con el frente de la parcela. Los conflictos de propiedad que puedan existir no eximen de la segregación para la concesión de licencia o la legalización de la edificación.

- b) No es posible abrir huecos a las alineaciones límites si, en el caso de alineaciones máximas, no se ha cedido anticipadamente el tramo de calle a que antes se ha hecho referencia, con independencia de que la cesión se efectúe por el mismo o por propietario diferente al que solicita licencia. La cesión se efectuará a reservas del aprovechamiento correspondiente. En el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del SUNC y su inscripción en el Registro de la Propiedad, la totalidad de las calles estarán cedidas.
 - c) No es posible abrir huecos a la fachada de fondo si no se cuenta con servidumbre de vistas sobre la parcela colindante o con la propiedad de la franja de dos metros colindante con el paramento en que se sitúen los futuros huecos.
- 5.- El tratamiento del lindero con frente a las futuras calles del Plan Parcial, deberá tratarse con cerramiento propio de una fachada (sesenta centímetros de zócalo y dos metros de malla metálica, barrotes de fundición o similares).
- 6.- No es posible abrir accesos en las alineaciones límite si no son alineaciones que se transformarán en máximas con el Plan Parcial y no se ha cedido anticipadamente el tramo de la nueva calle prevista en dicho documento desde una vía existente.
- 7.- En parcelas que se prolongan lateralmente en Suelo Urbano No Consolidado se admite, un vez urbanizado el Plan Parcial, la unificación del frente con un solo proyecto, agrupando las parcelas de ambas categorías. Lo mismo ocurre en caso de colindancia en patios de manzana.
- 8.- El Ayuntamiento podrá eximir temporalmente del cumplimiento del estándar se plazas de aparcamiento cuando no sea posible su ubicación en la parcela, por cabida o por acceso. Una vez urbanizado el Plan Parcial deberán adscribirse las plazas correspondientes, bien ubicadas en aparcamiento de residentes, bien en los garajes de otras parcelas con exceso o finalmente en la propia parcela, una vez resueltos, en su caso, los accesos. Todo ello con independencia de las excepciones al estándar obligatorio contempladas en el Plan General con carácter general.
- 9.- Las cargas de urbanización de cada parcela serán las requeridas por la calle a que de frente para que cuente con todos los servicios exigibles en el Suelo Urbano Consolidado. Así mismo, será obligación de cada parcela la cesión del suelo calificado como viario en el Plan Especial que podrá compensarse con la edificabilidad de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de usos complementarios susceptibles de homogeneización a uso residencial con coeficiente de homogeneización 0,4.

6. GESTIÓN

Como corresponde a todo suelo asistemático las licencias se concederán sin necesidad de redactar ningún otro documento de desarrollo y previa las cesiones de viario que procedan, los avales y el abono de las cargas urbanísticas, así como la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por Colegio Oficial correspondiente. Estos requerimientos, junto con los proyectos de derribo que procedan, serán los mismos para los expedientes de legalización de edificaciones existentes.

Las parcelas afectadas por el nuevo tramo viario, constituyen el ámbito de una actuación puntual expropiatoria cuyo coste debe ser asumido por el Plan Parcial del Suelo urbano No Consolidado, toda vez que la conexión es necesaria para garantizar la funcionalidad de su tejido urbano y de las redes de infraestructuras.

Esta carga está reflejada, tanto en el expediente de delimitación de la Unidad de Ejecución, como en el propio documento de Plan Parcial.

El suelo de una parcela puede subdividirse en una o varios de los siguientes tipos en función de sus afecciones.

1- Suelo correspondiente a la superficie neta (comprendida entre las alineaciones) dentro del cual se pueden distinguir:

- Suelo incluido en la franja de fondo de 10 m, computable para la aplicación de la edificabilidad de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Suelo no incluido en dicha franja, cuya edificabilidad es de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de usos complementarios, que puede ser homogeneizado a uso residencial con un coeficiente de homogeneización de 0,4.

Es un suelo de patio de manzana susceptible de edificación con $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ h en usos complementarios, bien adosada a la franja de fondo bien en cualquier otra localización en el interior del patio.

2-Suelo categorizado como Urbano Consolidado calificado de red viaria (exterior a las alineaciones) que debe ser cedido y es computable con una edificabilidad de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de usos complementarios.

3- Suelo afectado por la expropiación puntual- Cuyo aprovechamiento se transfiere al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que asume su expropiación y el realojo de sus ocupantes.

7. ORDENANZA ZUR-3_{SB}

Una vez incorporadas las anteriores condiciones, la Ordenanza queda como sigue:

ORDENANZA ZUR-3_{SB}

Definición.-

Regula la edificación en el Suelo urbano Consolidado del Barrio de San Benito.

Clasificación.-

No se establecen grados de ordenanza. En cualquier caso, esta ordenanza se corresponde con la ZUR-3 grado 1º del Plan General, con la incorporación de las determinaciones del Plan Especial, necesarias para adaptarla a las características específicas del barrio.

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Alineaciones

Serán las que figuran en el Plano nº 2 de este Plan Especial, en el que se distinguen dos tipos:

- Alineaciones Obligatorias.- Que definen las vías que justifican la categorización del suelo como Urbano Consolidado.
- Alineaciones límite.- Constituidas por los linderos de las parcelas con el Suelo Urbano No Consolidado, que devienen Alineaciones máximas cuando conforman viario previsto en el Plan Parcial.

Altura máxima

La altura máxima en la intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta será de dos plantas (8 m).

Aprovechamiento

1. Real: El sólido capaz definido por las condiciones de fondo máximo y altura máxima. No obstante, las edificaciones existentes dentro de alineaciones se incorporan a la ordenación, durante su periodo de vida, admitiéndose obras de consolidación y mejora, pero no de aumento de volumen. Solo será posible la legalización de edificaciones existentes cumpliendo las determinaciones de esta ordenanza, lo que exige el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Debe segregarse en el Registro de la Propiedad la parcela ubicada en el Suelo Urbano Consolidado y, si la parcela se prolongara por el Suelo Urbano No Consolidado, cederse anticipadamente el tramo de calle de nueva creación coincidente con el frente de la parcela. La existencia de conflictos de propiedad, no eximen de la necesidad de segregación.
- b) No es posible la legalización de huecos abiertos a los linderos posteriores si no se cuenta con la propiedad de la franja de dos metros colindante con el paramento en el que se sitúan o, existe servidumbre de huecos o vistas con el predio colindante. En caso de Alineaciones límite que devengan Alineaciones máximas por la apertura de viario será factible la apertura de huecos si dicho viario ha sido cedido al Ayuntamiento como calle pública, con independencia de que la cesión se efectúe por el mismo o por propietario diferente al que solicita licencia. La cesión se efectuará a reservas del aprovechamiento correspondiente.
- c) El edificio legalizado deberá cumplir las determinaciones de esta ordenanza debiendo procederse al derribo de las obras y edificaciones que no se ajusten a la misma.

Dado que los costos de la actuación expropiatoria delimitada en el Plan Especial deben ser asumidos por el Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento correspondiente a las parcelas expropiadas (545,03m²ch) se transferirá a dicho ámbito.

2. Asignado: De acuerdo con las determinaciones del Aprovechamiento Tipo, el aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre, a la franja de 10 m. de anchura paralela a la alineación obligatoria (fachada), y 0,4 m²/m² de uso característico aparcamiento y servicios complementarios al resto de superficie, con una altura máxima de 3,5 m. Este aprovechamiento podrá homogeneizarse a uso residencial aplicando un coeficiente de homogeneización de 0,4.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

Aprovechamiento bajo cubierta

Salvo en construcciones en el patio de manzana y las edificaciones existentes, legalizadas, la cubierta será inclinada, con pendiente máxima del 30° y podrá utilizarse para habitaciones vivideras de la vivienda de la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de la altura libre de 1,65 m. Cuando por las características de la parcela no fuera posible agotar el aprovechamiento patrimonializable, podrá convertirse el bajo cubierta en una planta estándar hacia el interior de la manzana, admitiéndose en este caso viviendas independientes de la planta inferior.

Fachada mínima

Entendiendo por fachada el lindero colindante con la calle existente que justifica la categorización del suelo como Urbano No Consolidado, su anchura mínima será de 9 m. medidos en la perpendicular a la alineación obligatoria.

Frente máximo

No se establece.

Fondo edificable

El fondo máximo edificable a efectos de cómputo de aprovechamiento será de 10 metros, anchura que podrá superarse para materializar el aprovechamiento de 0,4 m²/m² del resto de la parcela inicial calificada como Suelo Urbano Consolidado.

Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será el 100% de la franja edificable y el 40% en el resto.

Bajo rasante se autoriza la ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existan especies vegetales de interés.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 120 m² o la existente en el momento de la aprobación del Plan Especial, si fuera menor.

Retranqueos

No se permiten retranqueos a la alineación oficial.

Urbanización

La carga de urbanización será la que supongan las obras requeridas para que la calle a que de frente la parcela cuente con todos los servicios necesarios para que la citada parcela adquiera la condición de solar.

En caso de autorizarse accesos desde las nuevas calles previstas en el Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado, deberán urbanizarse al menos con pavimentación, alumbrado público y evacuación de pluviales, sin perjuicio de que dicha urbanización sea completada en la urbanización del sector.

Vallado y acerado

El tratamiento del lindero con frente a las futuras calles del Plan Parcial, caso de no adosarse la edificación, deberá tratarse con cerramiento propio de una fachada (sesenta centímetros de zócalo y dos metros de malla metálica, barrotes de fundición o similares).

No es posible abrir accesos en las alineaciones máximas si no se ha cedido anticipadamente el tramo de la nueva calle prevista en el Plan Parcial desde una vía existente.

Condiciones estéticas.-

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZUR-1.

En parcelas que se prolongan lateralmente en Suelo Urbano No Consolidado se admite, una vez urbanizado el Plan Parcial, la unificación del frente con un solo proyecto, agrupando las parcelas en ambas categorías o mediante las regularizaciones de linderos que procedan. Lo mismo ocurre en caso de colindancia en patios de manzana.

Nota.-

El Ayuntamiento podrá eximir temporalmente del cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento cuando no sea posible su ubicación en la parcela, por cabida o por acceso. Una vez urbanizado el Plan Parcial deberán adscribirse las plazas correspondientes, bien ubicadas en aparcamiento de residentes, bien en los garajes de otras parcelas con exceso o finalmente en la propia parcela, una vez resueltos, en su caso, los accesos. Todo ello con independencia de las excepciones al estándar obligatorio contempladas en el Plan General con carácter general.

Determinaciones de 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 unifamiliar.

Usos complementarios: Los admitidos como compatibles en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.

Residencial multifamiliar.

Dotacional:

- Docente (1): DO-1 cond. 6ª y DO-3, DO-2 con. 6ª.
- Asistencial (1).
- Oficinas (1): O-1 y O-2.
- Sociocultural.
- Sanitario: S-3, S-4, S-5.

(1) No podrán consumir más de un 25% del aprovechamiento total de la zona de Ordenanza.

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

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-3)								
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 B	2ª 2ª			
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 3ª	D-0 D-1				D-0 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-3 DO-1	2ª 2ª, 6ª	DO-3	2ª	Cd. 6ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6	2ª - 2ª	S-5	17ª	
	Serv. Admtvos.			A-1	2ª			
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 (I-1)	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial			T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos			AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1	2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1	2ª	H-1	7ª	
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª	HO-1	7ª	
	Oficinas			O-1 O-2	2ª	O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

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

El porcentaje máximo de usos compatibles compartidos y complementarios no podrá superar el 20% y en todo caso la totalidad de su planta baja

ANEXO 1






**PLANO DE PARCELAS
CATASTRALES**



ANEXO 2

**PLANO DE DELIMITACIÓN DE
SUBZONAS Y AMBITO DEL PLAN
ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO**



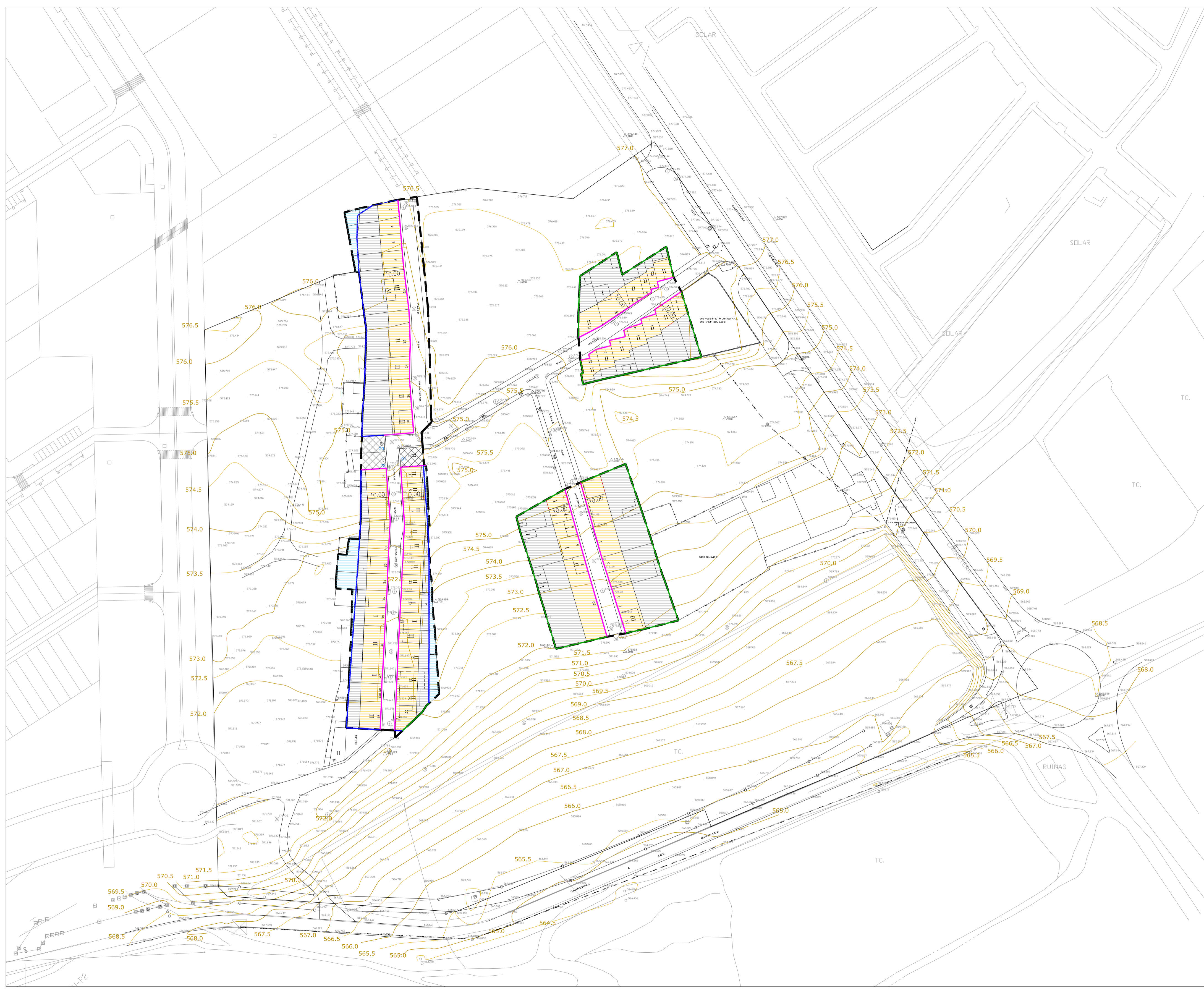
-  COTAS
-  SUB ZONA 1
-  SUB ZONA 2
-  SUB ZONA 3
-  LIMITE DE LAS SUB ZONAS DE SUC

PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUC DEL Bº DE SAN BENITO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

	TÉCNICO POR DARPLAN S.A.P. BERTA SÁNCHEZ-CASAS PASTOR	PROYECTO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: JUNIO 2012	PLANO Nº 1
	TÍTULO: DELIMITACIÓN DE SUB ZONAS DE SUC Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO		ESCALA: 1/1.500	

ANEXO 3

**PLANO DE ALINEACIONES Y
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**



- ALINEACIONES OBLIGATORIAS
- ALINEACIONES LÍMITE MÁXIMAS
- ALINEACIONES LÍMITE
- COTAS
- FONDO EDIFICABLE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD
- SUELO DE CESIÓN CON COEFICIENTE DE 0,4 M2/M2 DE USOS COMPLEMENTARIOS
- SUELO DE PATIO DE MANZANA CON COEFICIENTE DE 0,4 M2/M2 DE USOS COMPLEMENTARIOS
- ACTUACIÓN EXPROPIATORIA CON CARGO AL SUNC
- - - LIMITE DE LAS SUB ZONAS DE SUC

PLAN ESPECIAL DE AJUSTE NORMATIVO EN EL SUC DEL Bº DE SAN BENITO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

	TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P. BERTA SÁNCHEZ-CASAS PASTOR	PROPIEDAD: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: JUNIO 2012 PLANO Nº: 2 ESCALA: 1/1.000
ALINEACIONES Y CALIFICACIONES DE SUELO			

ANEXO 4

**PLANO 5.39 DEL PLAN GENERAL
INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES
DEL PLAN ESPECIAL**



	SUELO URBANO ORDENANZAS RESIDENCIALES ZU-R1 CASCO TRADICIONAL ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION ZU-R3 MANZANA CERRADA ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR ZU-R6 MANZANA CERRADA ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE ORDENANZAS INDUSTRIALES ZU-I1 COMPACTA ZU-I2 AISLADA ZU-I3 EN TRANSFORMACION ZU-I4 MIXTA		ORDENANZAS TERCARIAS ZU-T1 TERCARIO/COMERCIAL/OFICINAS Y DCCO ORDENANZAS RED VIARIA ZU-RV RED VIARIA ZU-ET ESTACIONES DE SERVICIO ORDENANZAS Z. VERDES ZU-V1 ZONAS VERDES ZU-V2 ESPACIOS LIBRES ZU-V3 ZONAS VERDES DE BARRIO ZU-V4 ZONAS VERDES DE CIUDAD		SUELO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....S.U.P.-R (n) SISTEMAS GENERALES ASORTOS AL SUP.....S.G.-SUP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL.....S.U.N.P.-R (n) SISTEMAS GENERALES ASORTOS 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)		SUELO NO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE.....PROTECCION DE CAJES Y RIBERAS S.N.U.-P1 PROTECCION DE VAS PEQUENAS S.N.U.-P2 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EMBOLÓGICO S.N.U.-P3 COMAN SNU		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.D.-n UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....U.E.C.E.-n AMBITOS DE MODIFICACION.....A.M. UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.....U.G.B.B.-n AMBITOS DE ORDENACION INTERIOR.....A.O.I.		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL.....SUP PAU-PLAN PARCIAL.....SUP PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES.....PE.n NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION N-VV PROTECCION DE RED VIARIA N-FFC PROTECCION DE RED FERROVIARIA N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS						REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) NOVIEMBRE-2000		ESCALA: 1/1000 Nº HOJA: 5.39
	TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) NOVIEMBRE-2000																		