

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA
RM-1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES"
(TORREJÓN DE ARDOZ)**

APROBACIÓN INICIAL. MAYO 2017

La Propiedad
BUILDINGCENTER SAU



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE
LA UE-DB-22 “LOS GIRASOLES”
(TORREJÓN DE ARDOZ)**

EQUIPO REDACTOR

Dirección:

DIAPLAN SAP

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto

Equipo base:

Carmen Sánchez-Casas Padilla. Abogada

Isaac Blanco Calleja. Arquitecto-Especialista SIG

Madrid, Mayo de 2017

La Propiedad.
BUILDINGCENTER SAU
En representación:

Fdo.: Doña María Eugenia Rodríguez González
Servihabitat S.L.

Fdo.: Carlos Sánchez-Casas Padilla
Director Equipo Redactor

ÍNDICE

1. Objeto.-.....	4
2. Ámbito.-.....	4
3. Justificación de la procedencia del PEMU-RM1.-.....	5
4. Alcance.-.....	6
5. Información Urbanística.-.....	6
5.1. Localización y características de la manzana.....	6
5.2. Grado de urbanización y estado actual.-.....	7
5.3. Ubicación en relación con la estructura urbana del Plan General.-.....	10
5.4. Antecedentes urbanísticos.-.....	10
6. Objetivos concretos y contenido del PEMU-RM1.-.....	13
7. Calificación del suelo.-.....	13
8. Edificabilidad y aprovechamiento.-.....	14
9. Dotaciones existentes en el entorno.-.....	14
10. Redes de Infraestructuras existentes.-.....	15
11. Normas Urbanísticas.-.....	15
Ordenanza ZUR-7PEMU.....	16
Ordenanza. ZU-T _{PEMU}	20
Ordenanza ZU-ES _{PEMU}	23
12. Estudio Económico-financiero.-.....	25
13. Evaluación el impacto sobre orientación sexual e identidad de género.-.....	25
PLANOS.....	26
Plano nº 1. Situación.....	27
Plano nº 2. Emplazamiento.....	28
Plano nº 3. Topografía.....	29
Plano nº 4. Ubicación en relación con la estructura urbana del PGOU.....	30
Plano nº 5 Determinaciones del PERI de Los Girasoles.....	31
Plano nº 6. Calificación del suelo. Ordenanzas.....	32
Plano nº 7. Alineaciones y Área de Movimiento.....	33
Plano nº 8.1. Red de abastecimiento de agua.....	34
Plano nº 8.2. Red de saneamiento.....	35
Plano nº 8.3. Red de suministro eléctrico.....	36
Plano nº 8.4. Red de suministro de gas.....	37
Plano nº 8.5. Red de telefonía.....	38
Plano nº 9. Plano indicativo de la ordenación de la edificación. Planta Baja.....	39
Plano nº 10. Plano indicativo de la ordenación de la edificación. Planta de Cubiertas.....	40
Plano nº 11. Plano indicativo de la ordenación de la edificación. Perspectivas.....	41
ANEXOS.....	42
Anexo 1. Concesión Administrativa de Estación de Servicio.....	43
Anexo 2. Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación de Los Girasoles.....	47
Anexo 3. Ordenanza Municipal para la instalación de Unidades de Suministro.....	54
Anexo 4. Área de Reparación 8.1 y Coeficientes de Homogeneización.....	58

1. Objeto.-

El Objeto del Plan Especial de la manzana RM-1 (en adelante PEMU RM-1) del PERI del polígono de "Los Girasoles" es la mejora urbana de la zona en la que, este último documento, había recogido como compartido con el uso residencial en una misma parcela una gasolinera existente en momento de su redacción. A lo largo de los últimos años ha aumentado la sensibilidad ciudadana ante instalaciones de este tipo y mucho más si están ubicadas como uso compartido en parcelas residencial.

Se trata por consiguiente, de convertir un uso compatible en parcela residencial en un uso predominante o exclusivo en parcela específica, para lograr el cumpliendo las condiciones exigidas en la Ordenanza para Instalaciones de Unidades de Suministro aprobada, por acuerdo de Pleno de 27 de Abril de 2016, publicado en el BOCM nº 116 de 17 de Mayo, que define para regularlo este nuevo uso pormenorizado, no contemplado por el Plan General, especificando las condiciones de su concreción en zonas en las que, como es el caso, se encuentren autorizadas las estaciones de servicio, resolviendo así el problema de la mezcla de este uso con el residencial, **una mejora urbana solicitada por la población de una ciudad muy sensibilizada ante este tipo de problemas hasta el punto de haber requerido la redacción de la ordenanza citada .**

La circunstancia de que la gasolinera, se ubique en una parcela en proindiviso (Ayuntamiento y propiedad privada), facilita una solución que exige una serie de actos jurídicos y administrativos para su ruptura, que no son objeto de este documento, posibilitando la calidad urbana en la instalación (cuya actividad puede permanecer hasta el año 2088) que, como decimos, exige la ordenanza municipal citada, logrando además que esto tenga lugar formando parte de un diseño integrado con el del resto de la manzana RM1. Un diseño que en la actualidad no podía materializarse hasta la finalización de la concesión, permaneciendo la parcela como "un agujero de centralidad" en la zona. Para facilitar una solución arquitectónica de calidad, y la máxima superficie de espacio libre de manzana compatible con el mantenimiento de la estación de servicio, se autoriza una altura máxima de VIII plantas, fijando el fondo edificable en 16 m que garantiza que no se supera la ocupación máxima autorizada por el PERI. (3.333,65 m²) de "Los Girasoles.

2. Ámbito.-

El ámbito del PEMU-RM1 es la manzana de delimitada por las calles Londres, Lisboa, Río Ebro y Río Guadiana. Se corresponde con la manzana RM1 del PERI "Los Girasoles", aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002, y del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de diciembre de 2004, publicado en el BOCM nº 11 de 14 de enero de 2005. En este último, la manzana tiene una superficie de 5.134,71 m² y esta integrada por tres parcelas: RM1.1, RM1.2 y RM1.3, con superficies de 1.000,00 m², 2.737,00 m² y 1.397,71 m² respectivamente, cuya suma total, 5.134,71 m² coincide con la reflejada en el PERI citado. (Ver anexo 2)

Se trata de una parcela urbana consolidada, con todos los servicios urbanos, incluido el encintado de aceras, aún cuando forme parte de una unidad de ejecución en la que faltan por recepcionar una pequeña parte de la urbanización que no afecta a su carácter de solar susceptible de ser edificado por licencia directa.



Panorámica de la manzana, en la que se puede apreciar el aparcamiento provisional.

3. Justificación de la procedencia del PEMU-RM1.-

La ordenación pormenorizada y la estructura de usos prevista en el Plan Especial de Reforma Interior "Los Girasoles" permitía, como se ha dicho, el mantenimiento de una gasolinera, que en el momento de su redacción estaba ya implantada (resultado de una concesión administrativa por un periodo de 99 años, otorgada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de Noviembre de 1.989 -ver anexo 1), pero lo hacía admitiéndola como uso compatible dentro de una manzana de uso predominante residencial. Este hecho, suponía un impacto importante para una ciudad muy sensible a este tipo de instalaciones, hasta el punto de que el Ayuntamiento ha tenido que redactar una ordenanza específica, que regulara su implantación, restringiendo su aparición no solo como uso compartido, sino en las proximidades de los grandes parques. Para el Ayuntamiento era una necesidad cada vez más apremiante encontrar la vía que permitiera resolver el problema, una verdadera mejora urbana que modificara la solución urbanística adoptada por el PERI "Los Girasoles" y que resultaba imprescindible ya que no era posible ralentizar durante más tiempo la edificación de la parcela.

En lo que se refiere a la viabilidad jurídica de las medidas que exige la mejora urbana perseguida, el PERI de "Los Girasoles" califica la manzana objeto del PEMU-RM1 de uso residencial, regulando su edificación con la ordenanza ZUR-7ª y establece una ordenación pormenorizada que se concreta en la definición de un área de movimiento de la edificación delimitada por un fondo edificable de 14,5 m y las alineaciones exteriores, con una altura máxima de VII plantas. Según establece la citada Ordenanza de aplicación, la posición de la edificación será libre dentro del área de movimiento, de lo que puede deducirse que, aunque dicha área conforma una manzana cerrada, no define como obligatoria esa tipología, admitiendo edificaciones en U e, incluso bloques abiertos; de hecho, en la manzana RM4 del PERI la edificación se dispone en dos bloques paralelos. Por la razón anterior, para la definición última de la posición de la edificación deberá redactarse un Estudio de Detalle salvo que se mantenga sin variación el esquema establecido en el PERI,.

Si bien el Plan de Reforma establece que "en los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste" debe interpretarse que debe realizarse en documento de parcelación específico, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.2c) de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Estudio de Detalle "en ningún caso podrá parcelar el suelo". Finalmente, el PERI admite las transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas, en cuyo caso establece que será también necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

Dado que el objetivo de mejora urbana que se pretende alcanzar con el PEMU exige la ubicación en parcelas independientes de tres de los usos pormenorizados que el PERI admite en la manzana como compatibles, es necesario alterar el destino del suelo e, incluso, plantear una parcelación diferente a la establecida por el Proyecto de Reparcelación, dos determinaciones que exceden de los límites que la Ley 9/2001 en el artículo 53, ya citado, atribuye a la figura del Estudio de Detalle.

De hecho, la competencia para modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento urbanístico, esta atribuida a los Planes Especiales, una de cuyas funciones (contempladas en el artículo 50) es la mejora del medio urbano.

El Plan Especial de Mejora Urbana esta, por consiguiente, plenamente justificado para la consecución de los objetivos pretendidos, que suponen sin lugar a dudas una mejora del medio urbano en el que se ubica la parcela.

4. Alcance.-

El artículo 50, ya citado establece el alcance del Plan Especial al señalar que deberá *"justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante"*. Será, por consiguiente, esa ordenación la que fije los límites que deberá respetar el PEMU-RM1.

Junto a esa limitación general, en este caso concreto, su ámbito - la manzana RM1 - forma parte de la Unidad de Ejecución UEDB-22, un ámbito de reparto de beneficios y cargas sobre el que se ha llevado a cabo, tal como ha quedado dicho, un Proyecto de Reparcelación, que efectúa dicha distribución y especifica las cargas que corresponden a las tres parcelas que integran la manzana objeto de este PEMU. El mantenimiento de los beneficios y las cargas atribuidos a la manzana es condición indispensable para no alterar un proceso de desarrollo de la UEDB-22 que, aún a punto de concluir, no lo ha hecho todavía. En síntesis y por las razones expuestas **no se alteran ni el aprovechamiento, ni la edificabilidad, ni el número de viviendas ni, por supuesto, las cargas atribuidas al conjunto de las parcelas que integran la manzana, por lo que no se alteran los beneficios y cargas del resto de las parcelas de la Unidad de Ejecución.**

Los parámetros de la ordenación estructurante del Plan General y del PERI, que son de aplicación, dado la total consolidación del suelo que conforma la manzana, se limitan a **los coeficientes de homogeneización y al uso predominante, dos determinaciones que el presente PEMU-RM1 respeta estrictamente.**

Su alcance se limita a elevar una planta la altura máxima, con objeto de mantener la mayor superficie de espacio libre interior compatible con la materialización del aprovechamiento, y a modificar la ordenación pormenorizada, estableciendo tres calificaciones diferentes en otras tantas nuevas parcelas: Residencial Multifamiliar, en una superficie de 4.482,21 m², Terciario comercial, en una superficie de 285,00 m² y terciario estaciones de servicio como unidad de suministro, en una parcela de 367,50 m².

La edificación en la parcela residencial se regula por la ordenanza ZUR-7_{PEMU} que adapta la ordenanza ZUR-7^a del PERI de "Los Girasoles" a los cambios propuestos, la de uso terciario comercial por la ordenanza ZU-T_{PEMU} igualmente resultado de reflejar en la ordenanza ZU-T del PERI de "Los Girasoles" los matices del nuevo diseño pormenorizado, y la de uso terciario de Estaciones de Servicio, por la Ordenanza ZU-ES_{PEMU} redactada a partir de la ordenanza ZU-ES del Plan General con la modificación derivada de la Ordenanza para Instalación de Unidades de Suministro aprobada por acuerdo de Pleno de 17 de Julio de 2016, publicada en el BOCM nº 116 de 17 de Mayo. (ver anexo 3) En la normativa de este PEMU-RM1 se desarrollan pormenorizadamente las determinaciones que se han relacionado en este apartado para explicitar el alcance del documento.

5. Información Urbanística.-

5.1. Localización y características de la manzana.

La manzana, de forma rectangular, ligeramente irregular, limita al norte con la calle Londres en línea recta de 77,38 m, al Sur con calle Río Ebro, en línea recta de 79,93m, al Este con la calle

Río Guadiana, en línea recta de 65,28 m, y al Oeste con calle Lisboa, en línea recta de 65,34 m. Tiene una superficie de 5.134,71 m. (Ver planos nº 1, 2 y 3)

El terreno tiene una ligera pendiente en sentido SE-NE, siendo la cota más elevada la 641,25 m situada en la esquina SE y la menor 638,98 m. en la esquina con la parcela de la gasolinera. Una diferencia, por consiguiente, de 2,27 m. en una distancia de 80 m, una máxima pendiente inferior al 3%

5.2. Grado de urbanización y estado actual.-

Todas las calles están totalmente urbanizadas, tal como puede apreciarse en las fotos adjuntas



Calle Río Guadiana



Calle Río Ebro



Calle Lisboa



Calle Londres

Como se observa en la foto aérea adjunta, gran parte de su superficie ha sido habilitada por el Ayuntamiento, con carácter provisional, para aparcamiento de vehículos, buscando una utilidad para los residentes en tanto permaneciera sin edificar. El acceso se realiza por la calle Londres.



La gasolinera existente se sitúa en el extremo NO y se encuentra en pleno funcionamiento. Con dos surtidores, se ajusta sin problemas al uso Unidades de Suministro definido por la Ordenanza Municipal a que antes se ha hecho referencia. Existe también un contenedor, igualmente como localización provisional al sur de la gasolinera, junto a la calle Lisboa, que puede apreciarse en la foto anterior de la calle citada.



Gasolinera existente en la intersección de las calles Londres y Lisboa.

La manzana tiene la totalidad de los servicios con las características y trazado que fueron definidos por el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de abril de 2005 publicado en el BOCM nº 105 de 4 de Mayo del mismo año, con los ajustes de obra correspondientes.

5.3. Ubicación en relación con la estructura urbana del Plan General.-

La calle Londres, a la que da frente es una de las arterias distribuidoras del ensanche Este del casco histórico y conecta peatonalmente, mediante una amplísima acera con la Plaza Mayor, por la calle Hospital. Es, por consiguiente, un eje estructurante del tejido y la estructura urbanas de Torrejón en el que se ubica el Teatro Municipal. La calle Lisboa es, además, el eje Norte-Sur de más clara conexión con la zona residencial del centro sur de la ciudad, a través del barrio de la Zapatería. (Ver plano nº 4)

El tramo norte de la misma (a partir de la calle Londres) es un eje importante de centralidad cuya prolongación hacia el sur ha sido frenada por la falta de construcción de la mayor parte del frente del polígono "Los Girasoles", pero, inmediatamente al sur de la manzana RM1, se localizan tres importantes reservas terciarias que ayudarán a prolongar la centralidad en esa dirección.

5.4. Antecedentes urbanísticos.-

El polígono de "Los Girasoles" conformaba una zona industrial incrustada en la trama urbana con alguna de sus industrias incompatibles con el uso residencial del entorno, razón por la cual el Plan General incluyó en su modelo la necesidad del cambio de uso, aunque, debido al impacto social que ello podía producir, lo delimita como un Ámbito de Ordenación admitiendo dicho cambio previa modificación puntual AM. Un tipo de ámbitos que definía como "Aquellos

en los que, sin alterar el modelo territorial, puede modificarse el uso y la ordenación, previa modificación del Plan General que define una ordenación indicativa como referencia para el planeamiento de desarrollo"

Esta modificación se llevó efectivamente a cabo y fue aprobada definitivamente por Orden de 10 de diciembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas y publicada en el BOCM nº 1 de fecha 2 de Enero de 2002.

El ámbito era un poco más extenso que el propuesto en el Plan General y se delimitó una única Unidad de Ejecución, con el número siguiente a la última prevista por dicho documento: UE.DB22. redactándose una ficha, similar a la del resto de las unidades, con un aprovechamiento de 1,9 m²/m² de vivienda unifamiliar libre, una edificabilidad de 154.495 m²c y 1.514 viviendas, contemplándose como predominantes los usos residencial y terciario, además del de equipamientos.

En desarrollo de esa modificación se redacta y aprueba un Plan Especial de Reforma Interior, que introduce modificaciones de detalle en el esquema de calificación del suelo que recogía la ficha de la modificación del Plan General, e incluye las ordenanzas pormenorizadas que regulan las diferentes zonas

El Plan Especial delimitaba una serie de manzanas residenciales y otras de uso terciario. Dentro de las primeras se encuentra la que es objeto de este PEMU, identificada como RM.1, asignándosele una edificabilidad de 21.928,90 m²c y 224 viviendas y una subdivisión indicativa en cuatro parcelas, una en cada cuadrante, con un área de movimiento total de 3.333, 65 m²s. La gasolinera existente se incorporaba como uso compatible pero con la esperanza, de que la mayor rentabilidad del uso residencial la haría desaparecer (ver plano nº 5).



La existencia de una concesión administrativa por 99 años, otorgada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de Noviembre de 1.989, aseguraba su permanencia hasta el año 2088, con lo que "de facto" quedaba sin resolver el problema de la ordenación definitiva de la manzana a corto plazo.

Con objeto de abrir una posible vía de solución, el Proyecto de Reparcelación, modifica la parcelación indicativa del Plan Especial, delimitando tres parcelas, una de las cuales incluía la gasolinera, previendo ya que no se llegara a cerrar el anillo de la manzana cerrada que, como se ha dicho más arriba, no era una tipología obligatoria. No obstante, establecía la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle en las parcelas RM1.2 y RM 1.3 para resolver la colindancia con la RM1.1 preservando así la coherencia pretendida por el PERI. Lógicamente, por exceder de sus competencias, mantuvo la calificación residencial de las tres parcelas. Las características de las mismas se incluyen en el anexo 2 y su superficie, edificabilidad y aprovechamiento se reseñan a continuación, junto con el esquema de parcelas resultantes.



Parcela	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m ² c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	1.000,00	4.324,10	4.324,10	44	2,9220
RM1.2	2.737,00	12.004,50	12.004,50	123	7,2495
RM1.3	1.397,71	5.600,30	5.600,30	57	3,7995
Total	5.134,71	21.928,90	21.928,90	224	13,9710

Finalmente, por acuerdo de Pleno de 27 de Abril de 2016, publicado en el BOCM nº 116 de 17 de Mayo, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aprobó la Ordenanza para Instalación de Unidades de Suministro, que define este nuevo uso pormenorizado, no contemplado por el Plan General, autorizándolo entre otras zonas en aquellas en las que, como es el caso, se encuentren autorizadas las estaciones de servicio. Por Unidad de suministro se entiende aquella instalación, *destinada a suministro de combustible para vehículos, que disponen de un máximo de dos productos diferentes de gasóleos y gasolinas de automoción*. La parcela mínima se establece en 300 m²s. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal, no puede situarse a menos de una distancia de 100 m de las zonas vulnerables

(hospitales, centros de salud, centros de enseñanza, centros de mayores, residencias de la tercera edad y parques públicos, no incluyéndose en este último concepto todas las zonas verdes sino tan solo los grandes parques de nivel ciudad.

6. Objetivos concretos y contenido del PEMU-RM1.-

El presente PEMU-RM1 **pretende una solución unitaria para el conjunto de la manzana, resolviendo la transición entre las edificaciones de las distintas parcelas e integrando de forma definitiva la estación de servicio, con las limitaciones de las Unidades de Suministro**, en lo que se refiere definición y parcela mínima, de manera que la edificación del resto de la manzana no se vea condicionada por los años que restan de concesión, evitando así un deterioro urbano muy negativo para la zona en que se ubica.

Define el área de movimiento de la edificación de manera que no se superan lo 3.333,65 m² establecidos por el PERI de los Girasoles.

Establece los retranqueos mínimos entre las edificaciones (6m), el fondo edificable (16 m y 12 m) y la altura máxima en las diferentes parcelas (I, II y VIII plantas).

Finalmente, posibilita la ruptura del pro-indiviso existente en la parcela RM1.1, así como la eliminación de la mezcla en una misma parcela y en una misma edificación del uso residencial y el de suministro de combustibles.

Las modificaciones se reflejan en los planos correspondientes.

Todo ello:

- A un nivel de detalle suficiente para que no sea necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle posterior.
- Sin alterar el número máximo de viviendas ni superar el aprovechamiento ni la edificabilidad máximas establecidas por el PERI.
- Manteniendo los coeficientes de homogeneización establecidos por el Plan General y el citado PERI.
- Sin producir ninguna afección al resto de las parcelas de la Unidad de Ejecución, manteniendo la cuota de participación en gastos establecida para la manzana por el Proyecto de Reparcelación, repartida entre las nuevas parcelas tal como se indica en el punto siguiente.

7. Calificación del suelo.-

El PEMU-RM1 contempla tres calificaciones diferentes de suelo, tal como se refleja en el plano del mismo nombre. (Plano nº 6)

- Suelo residencial multifamiliar, regulado por la Norma Urbanística Particular ZUR-7_{PEMU} que recoge los parámetros de la ordenanza ZUR-7ª establecida por el PERI de los Girasoles para este uso, con las adaptaciones requeridas por la nueva ordenación pormenorizada,
 - o Superficie.- 4.482,21 m²
- Suelo Terciario comercial, regulado por la Norma Urbanística Particular ZU-T_{PEMU} que recoge los parámetros de de la ordenanza ZU-T del PERI de Los Girasoles, con tres acotaciones referidas a ocupación máxima Y retranqueos.
 - o Superficie 285 m²

- Suelo de Estación de Servicio en su variedad de Unidad de Suministro, regulada por la Norma Urbanística Particular ZU-ES_{PEMU} que recoge las determinaciones compatibles con este uso de la ordenanza ZU-ES del Plan General.
 - o Superficie 367,50 m²

Se mantienen sin variación las alineaciones definidas en el PERI de Los Girasoles y las rasantes actuales (Ver plano nº 7) y las viviendas se acumulan en la parcela residencial

8. Edificabilidad y aprovechamiento.-

La edificabilidad máxima es la establecida por el PERI de los Girasoles para la manzana RM1, es decir, 21.928,90 m²c, que, posteriormente el Proyecto de Reparcelación distribuye entres parcelas, una de ellas, como se ha dicho en proindiviso, que ahora se disuelve, reestructurando las parcelas y reasignando usos y edificabilidades, de manera que pueda ubicarse en las parcelas RM1.1 y RM1.2 el aprovechamiento y la edificabilidad correspondientes al 12,1204% de proindiviso y en la parcela RM1.3 los correspondientes al resto. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento deben distribuirse según los porcentajes del proindiviso teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos por el Plan General en el Área de Reparto en el que se ubica la manzana (Área de Reparto 8.1) que son los que se relacionan a continuación:

Residencial Multifamiliar	1
Terciario Comercial	0,8
Estación de Servicio	2

Las edificabilidades quedan, en consecuencia como sigue;

Parcela RM1.1. Unidad de suministro de combustibles	87,35 m ² c
Parcela RM1.2. Terciario Comercial	436,75 m ² c
Parcela RM1.3. Residencial Multifamiliar	21.404,80 m ² c
Total	21.928,90 m²c

Aplicando los coeficientes de homogeneización citados la distribución de las 21.928,90 uas asignadas por el PERI de los Girasoles es la siguiente:

Parcela RM1.1. Unidad de suministro de combustibles	87,35 m ² c*2,0 =	174,70 uas
Parcela RM1.2. Terciario Comercial	436,75 m ² c*0,8 =	349,40 uas
Parcela RM1.3. Residencial Multifamiliar	21.404,80 m ² c*1,0 =	21.404,80 uas
Total		21.928,90 uas

Los datos anteriores se incluyen en el cuadro adjunto:

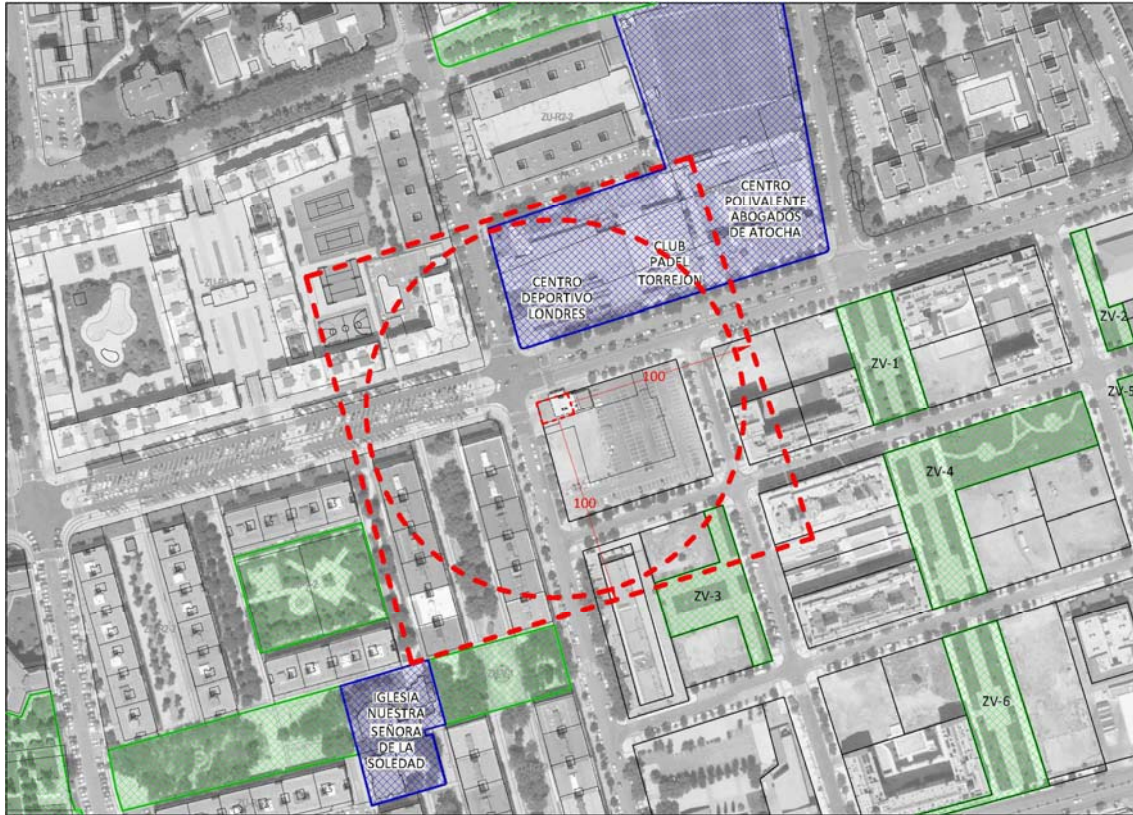
Parcela	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m ² c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	367,50	174,70	87,35	0	0,1113
RM1.2	285,00	349,40	436,75	0	0,2226
RM1.3	4.482,21	21.404,80	21.404,80	224	13,6371
Total	5.134,51	21.928,90	21.928,90	224	13,9710

9. Dotaciones existentes en el entorno.-

Con objeto de dejar constancia del cumplimiento de la condición establecida en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Instalación de Unidades de Suministro, se incluye a continuación una foto aérea en la que se han rotulado las dotaciones existentes en el entorno de la parcela calificada con ese uso y delimitadas la franja de 100 m en torno a la misma y un círculo de radio 100 m.

Como puede comprobarse, no se incluye dentro de la misma ninguna dotación de las consideradas como zonas vulnerables, ya que las únicas zonas incluidas son: El Complejo

Deportivo Londres, el Club de Pádel Torrejón y el Centro Polivalente Abogados de Atocha. No se afecta a ningún parque de ciudad y únicamente se encuentra dentro del área de afección una pequeña franja de zona verde colindante con la calle Río Guadiana, justo en la diagonal de la manzana desde la esquina en que se sitúa la instalación.



10. Redes de Infraestructuras existentes.-

Como se ha dicho, la manzana se encuentra totalmente urbanizada, con todos los servicios implantados, encintado de aceras y pavimentado de aceras y calzadas. En los planos nº 8.1 al 8.5, se reflejan las redes existentes de abastecimiento, alcantarillado, electricidad, gas y telefonía.

11. Normas Urbanísticas.-

Normas Urbanísticas Generales.-

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón y en el PERI de "Los Girasoles" en lo que fueran de aplicación.

Normas Urbanísticas Particulares.-

Tal como se ha especificado en la Memoria, el PEMU-RM1 establece tres Normas Urbanísticas Particulares que regulan el uso y la edificación en los suelos de las tres calificaciones contempladas en el mismo, cuyo contenido coincide con el de las ordenanzas equivalentes del PERI de Los Girasoles, con las concreciones derivadas del diseño específico de la manzana y, en el caso de la estación de servicio, con el contenido adaptado de la Normas Urbanística Particular del Plan General (ordenanza ZU-ES).

Ordenanza ZUR-7PEMU

Definición.-

Regula la edificación y el uso del suelo en la zona calificada como residencial multifamiliar en el PEMU-RM1 de la parcela RM.3 del PERI de "Los Girasoles".

La tipología edificatoria es la de manzana semicerrada con alineación a fachada

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el Plano correspondiente del PEMU-RM1, que recoge las del PERI de "Los Girasoles"

La posición de la edificación será libre, dentro del área de movimiento entre la alineación exterior y el fondo edificable, asimismo reflejada en el plano citado. Siempre que no se supere una superficie de 2.681,15 m²s (diferencia entre la superficie máxima del área de movimiento 3.333,65 m² establecida por el PERI de Los Girasoles para toda la manzana y el área de movimiento de las parcelas RM1.1 y RM1.2) se podrá superar el fondo establecido en un máximo de 1m.

Altura.- Será la indicada en el plano de Alineaciones y Altura máxima del PEMU-RM1.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta	4,50 m.	5 plantas	16,50 m.
2 plantas	7,50 m.	6 plantas	19,50 m.
3 plantas	10,50 m.	7 plantas	22,50 m.
4 plantas	13,50 m.	8 plantas	25,50 m.

Se autorizan los áticos con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

La distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de $(h+7)/3$, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

Aprovechamiento.- El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar libre, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 21.404,80 uas. (veintiún mil cuatrocientas cuatro con ochenta unidades de aprovechamiento).

Cubierta.- El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio, así como a usos vivideros, siempre que esté asignado a la panta inferior y comunicado con ella directamente, computando aprovechamiento en ambos casos a partir de una altura libre de 1,65 m.

Cumbrera.- La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos cuando su ubicación esté debidamente justificada.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =1). Es decir 21.404,80 m²c. (veintiún mil cuatrocientos cuatro con ochenta metros cuadrados construidos).

Fachada máxima.- La fachada máxima será de 70 m, (setenta metros) superada esta distancia, el diseño deberá presentar un corte compositivo.

Huecos.- Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela en una anchura mínima de tres metros. En anchuras menores se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima de a edificación.- Sobre rasante la definida por al área de movimiento, sin superar los 2.681,15 m²s, (dos mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados, quince centímetros cuadrados) y bajo rasante el 100%.

El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

Posición de la edificación.- En el plano de alineaciones se representa el área de movimiento de la edificación (superficie comprendida entre las alineaciones exteriores y el fondo edificable) que podrá modificarse por Estudio de Detalle respetando las condiciones de esta Ordenanza.

En los planos nº 9, 10 y 11 se reflejan los esquemas de ubicación de la edificación y una imagen volumétrica final.

Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Urbanización.- Dado que en esta ordenanza existen espacios libres privados, en el proyecto de construcción de la edificación se adjuntará un proyecto específico de obras de urbanización de dichos espacios, cuyo diseño estará vinculado a la edificación proyectada y contendrá al menos el ajardinamiento del 40% de la superficie privada.

Vallado.- En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos hasta una altura mínima de 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

Condiciones Estéticas.-

Composición.-

Volúmenes. Serán los resultantes de los parámetros establecidos en la ordenanza que podrán modificarse con Estudio de Detalle.

Fachadas.- La longitud de la fachada será la definida por la alineación exterior

Cubiertas.- Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre.

Salientes y vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General. El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

Materiales.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes. En cualquier caso, el

Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia si el proyecto presentado incumple la condición de adecuación al entorno.

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

Todos los usos deberán cumplir las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales.

Uso global.- Residencial

Uso predominante.- Residencial multifamiliar.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

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

Oficina

Hotelero

Religioso

Sociocultural

Administrativo A₁ y A₃

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.)

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

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

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%

y en todo caso la planta baja.

Ordenanza. ZU-T_{PEMU}

Definición.-

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado por el PEMU-RM1, como terciario comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Alineaciones.- Son las especificadas en el plano de alineaciones y rasantes del PEMU-RM1

Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de dos plantas (2) siete metros (7,00m). Se autoriza el ático con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Aprovechamiento.- El aprovechamiento asignado, que coincide con el real y el patrimonializable, es de 349,46 uas (trescientas cuarenta y nueve con cuarenta y seis unidades de aprovechamiento) expresado en uso residencial multifamiliar libre.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =0,8). Es decir 436,75 m²c. (cuatrocientos treinta y seis con setenta y cinco metros cuadrados construidos)

Fachada mínima.- La fachada mínima será de diez (10,00) metros.

Huecos.- Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre rasante será la del área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros (12)

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%.

Patios.- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima.- Sera la que corresponde al suelo calificado: doscientos ochenta y cinco metros (285) cuadrados.

Relación con el entorno.- Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran las necesidades funcionales o de seguridad, en cuyo caso no podrán tener una altura superior a dos cincuenta metros (2,50) con un zócalo opaco de altura máxima de 0,80m.

Retranqueos.- No se exige otro retranqueo a la edificación que el que venga definido por el área de movimiento.

Salientes y vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Urbanización.- Dado que no existen espacios libres privados no existen obligaciones de urbanización interior.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General

Uso global. Terciario

Usos Predominantes.-

Comercial (excepto C4 y C7)
Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos Compatibles.-

En edificio exclusivo

Administrativo (A-1 y A-3)
Asistencial.
Deportivo.
Docente.
Hotelero.
Sanitario.
Socio-cultural.
Terciario-industrial

Usos compartidos.-

Los indicados en el cuadro adjunto.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T _{PEMU})								
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							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1 ^a	D-1 D-2.1	2 ^a			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6 ^a	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8 ^a	R	8 ^a	
	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
Terciario	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General

Ordenanza ZU-ES_{PEMU}

Definición.-

Ordenanza que regula el uso del suelo y la edificación en suelos calificados de Estación de servicio /unidad de suministro en el PEMU-RM1.

Determinaciones sobre aprovechamiento.-

Alineaciones y rasantes.- Serán las definidas en el plano correspondiente del PEMU-RM1

Altura máxima.- La altura máxima será de una planta (cuatro metros) Permitiéndose superar dicha altura para postes de señalización marquesinas y similares. Se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU-RM1.

Aprovechamiento.- El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 174,70 uas (ciento setenta y cuatro con setenta unidades de aprovechamiento).

Edificabilidad.- Será la resultante de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso Estaciones de Servicio en el Área Homogénea 8.1 (dos (2)) Es decir: 87,35 m²c. (ochenta y siete con treinta y cinco metros cuadrados construidos) en la que no se computa la superficie de instalaciones móviles de lavado y similares.

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo edificable.- Será de doce metros (12).

Huecos.- Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

En zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes.

Ocupación de Parcela.- La ocupación máxima de parcela con edificación será del 60%, no computándose la proyección sobre el suelo de la marquesina.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de trescientos metros cuadrados (300) de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Unidades de Suministro.

Retranqueos.- Los retranqueos serán los resultantes del área de movimiento de la edificación representada en el plano de alineaciones del PEMU-RM1. La marquesina existente se recoge durante todo su periodo de vida como elemento construido.

Ubicación de la edificación.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU-RM1, Se admiten modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva ubicación propuesta.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General

Uso global. Estaciones de Servicio

Usos Predominantes.-

Unidad de suministro

Puesto que se trata de un uso otorgado en concesión, en caso de la desaparición de la Unidad de Suministro, se admiten los usos dotacional, terciario comercial, hostelero y oficinas sin superar la edificabilidad máxima autorizada, pudiendo destinarse la superficie no ocupada a zona verde y espacios libres.

Condiciones particulares de la instalación de unidad de suministro.-

1. Dispondrán de superficie de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. La superficie máxima construible será de 87,35 m²c y podrá destinarse a todos o alguno de los usos siguientes:
 - Pequeñas instalaciones de alimentación y complementos del automóvil, prensa...etc.
 - Pequeñas oficinas para servicios administrativos.

12. Estudio Económico-financiero.-

Como se ha dicho a lo largo de este texto, se trata de una manzana incluida en la Unidad de Ejecución en la que se redactó el PERI del Polígono de "Los Girasoles" ámbito en el que corresponde analizar la viabilidad económica del desarrollo.

El presente PEMU mantiene estrictamente todas las determinaciones del PERI de Los Girasoles:

- No afecta al viario ni, por consiguiente a la urbanización, ya que desarrolla el interior de una manzana delimitada por calles totalmente urbanizadas.
- No afecta a la demanda de servicios e instalaciones porque mantiene el aprovechamiento y la edificabilidad.
- No afecta al proceso de reparto de beneficios y cargas porque mantiene las cuotas de participación asignadas en el Proyecto de Reparcelación.
- No afecta la superficie de ocupación de la edificación y, por consiguiente, tampoco a los espacios libres privados interiores

En consecuencia, no altera el Proyecto de Compensación, ni afecta a ninguno de los propietarios de la Unidad.

Se trata de la ordenación de volúmenes de una manzana que debe ser tramitada como Plan Especial en la medida en que las exigencias de mejora del entorno urbano exige una nueva parcelación, una "separación" de usos admitidos como compatibles.

En conclusión La viabilidad económico financiera es la propia de la Unidad de Ejecución en la que se incluye que, a punto de finalizar, no ha presentado problema económico alguno.

13. Evaluación el impacto sobre orientación sexual e identidad de género.-



En lo que respecta a la evaluación de impacto establecida en el artículo 21 de la Ley 3/2016 e 22 de julio, como se ha dicho a lo largo de esta memoria no se altera ninguno de los suelos públicos previstos en el mismo, ni existe cambio alguno en su funcionalidad, sección o urbanización, por lo que existe ninguna afección que pueda ser objeto de evaluación.

A nivel de accesibilidad general, en la medida en que se separan en dos parcelas independientes el uso residencial y el de estaciones de servicio, la accesibilidad a cada uno de ellos puede resolverse sin incompatibilidades y el hecho de que la manzana cerrada se abra en una edificación en U, que debe dejar necesariamente un pasillo libre de edificación de anchura mínima de 6 metros junto a las parcelas no residenciales, supone una mejora sustancial en la accesibilidad de los espacios libres interiores, que puede hacerse directamente desde el exterior, y un aumento del estándar de movilidad en el interior de la manzana.

El ajuste del diseño volumétrico de la manzana con transformación de una yuxtaposición vertical de usos en una yuxtaposición horizontal, todo dentro del suelo lucrativo privado no tiene ningún impacto sobre orientación sexual e identidad de género.

PLANOS

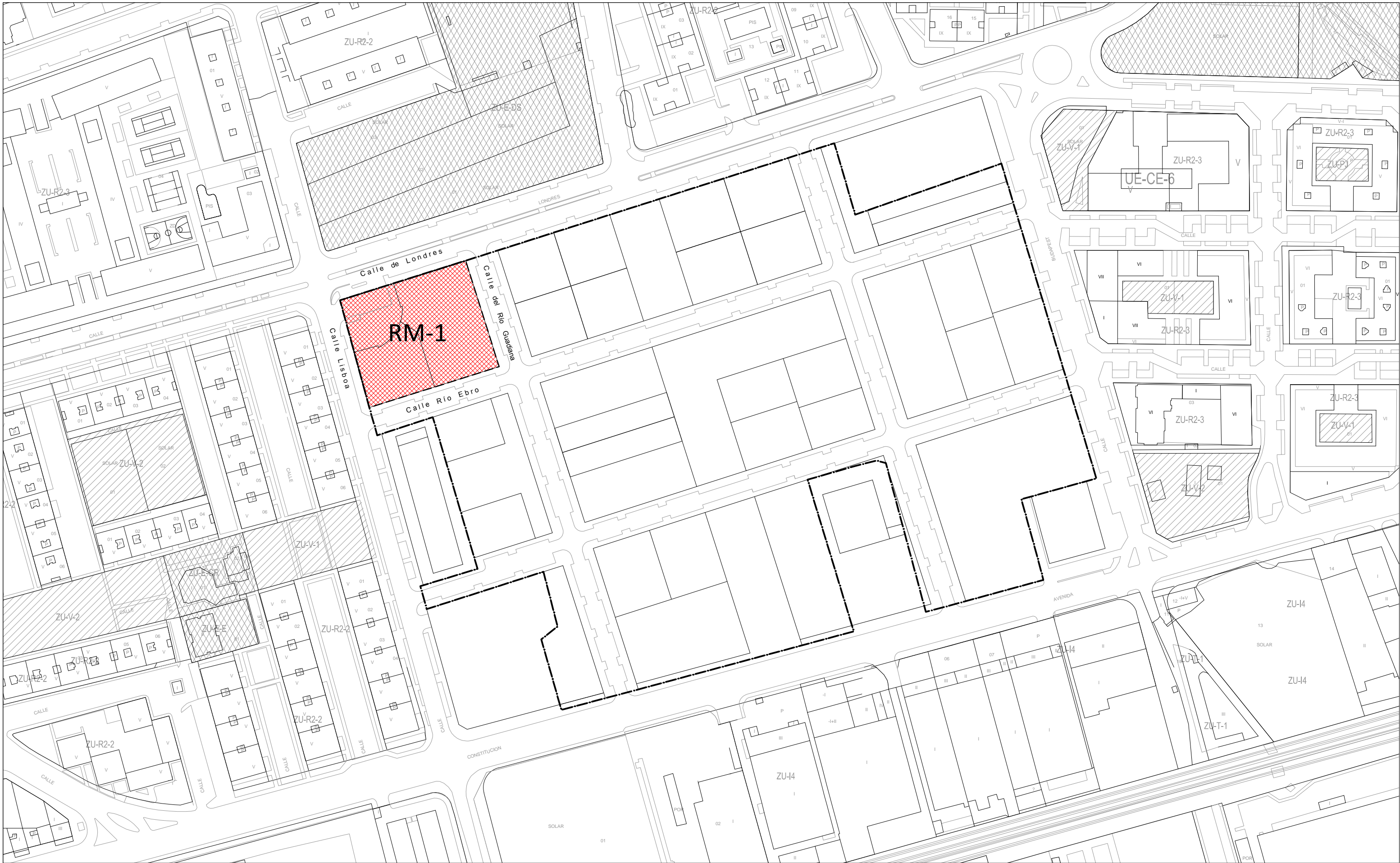




 Ámbito del PEMU. Manzana RM-1
 Límite PERI "LOS GIRASOLES"

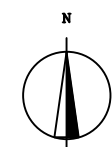


PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL
 PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)
 APROBACIÓN INICIAL

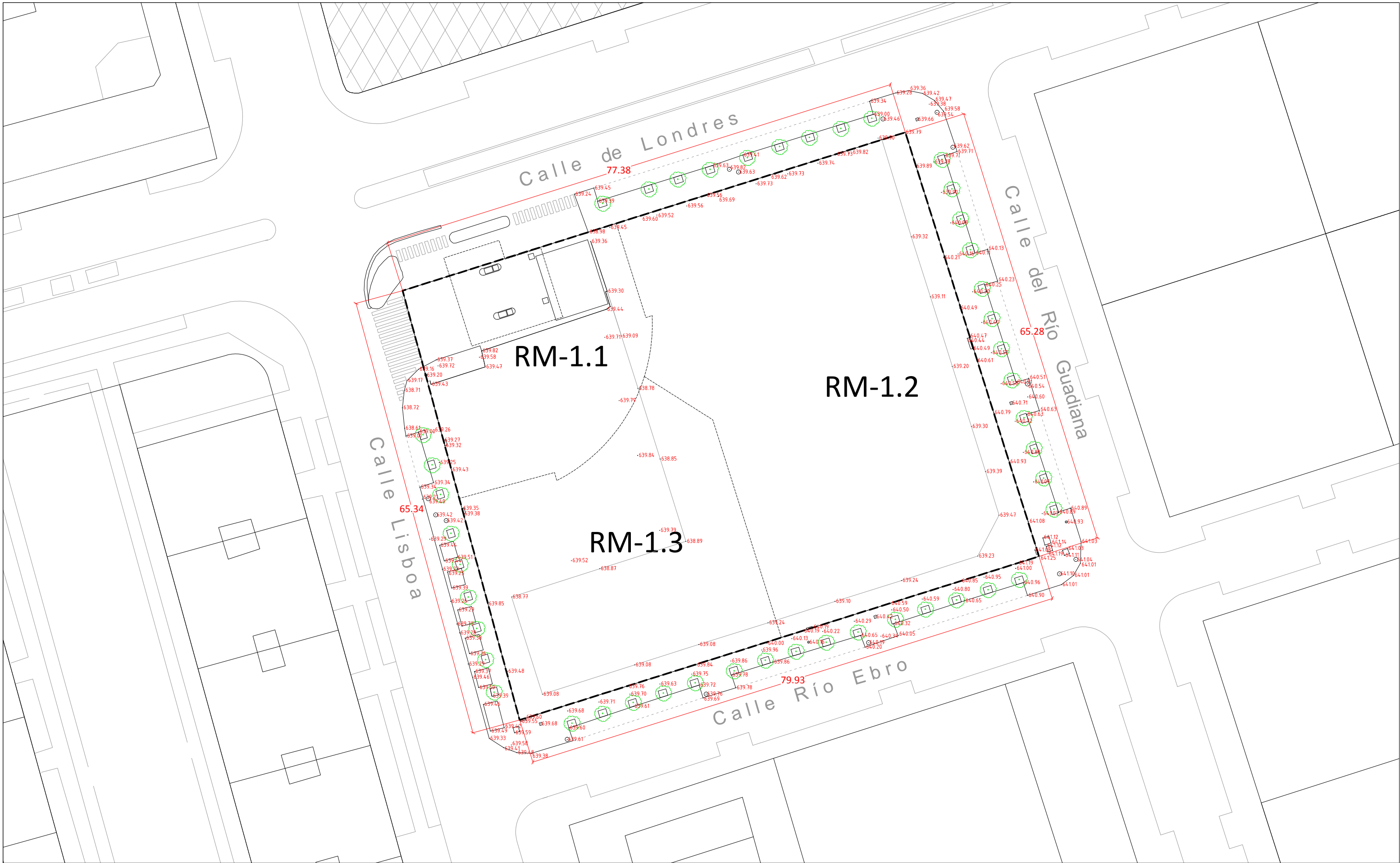
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	1
TITULO LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO			ESCALA 1:10.000




 Manzana RM-1
 Límite PERI "LOS GIRASOLES"

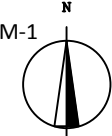


PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 2
TÍTULO EMPLAZAMIENTO DE LA MANZANA RM-1 EN EL PERI		ESCALA 1:2.000	

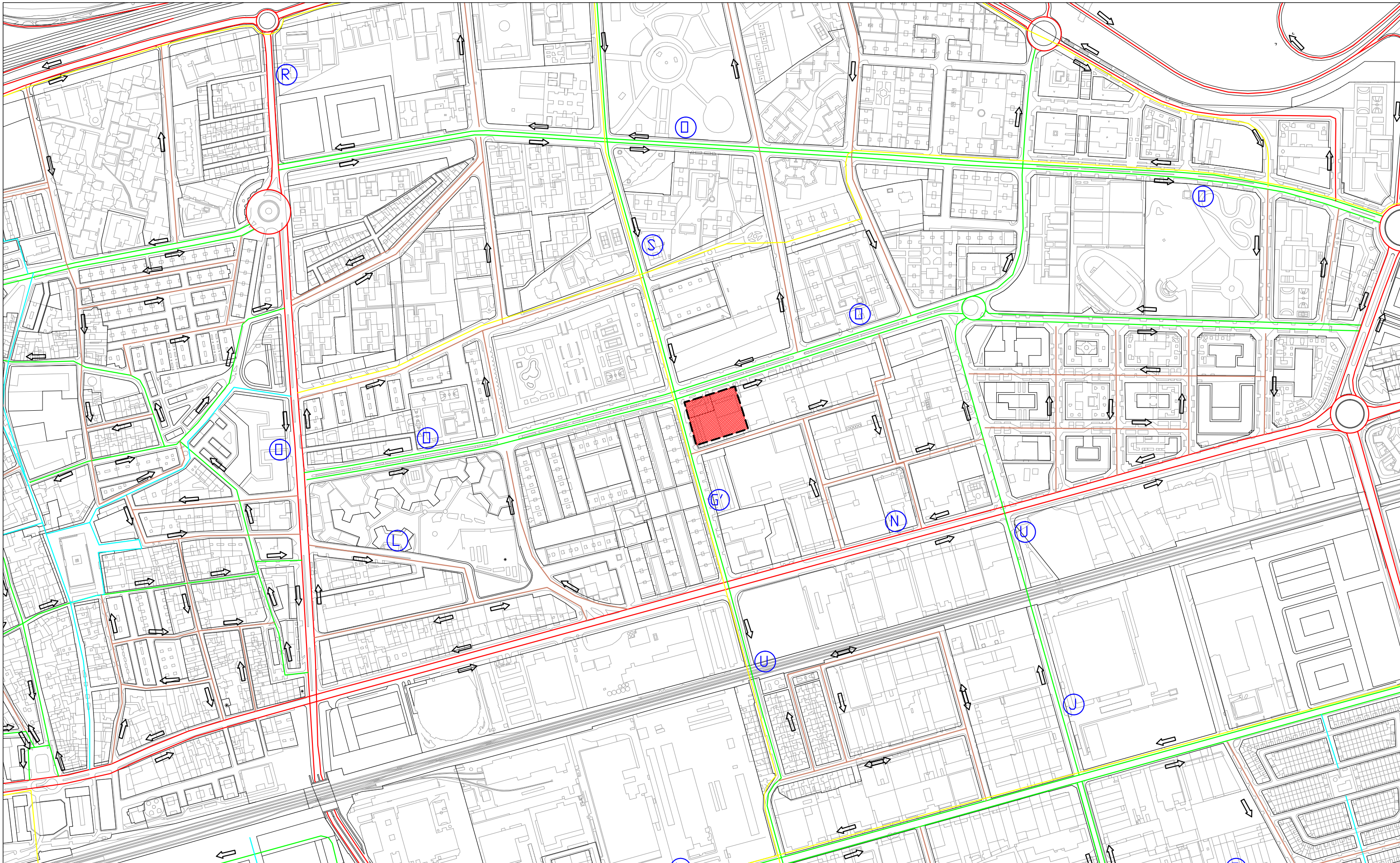




 Ámbito del PEMU. Manzana RM-1

 Parcelas iniciales



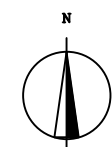
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N° 3
TÍTULO TOPOGRÁFICO		ESCALA 1:500	



 SECCION INDICATIVA
 SENTIDO DE CIRCULACION

-  VIAS ESTRUCTURANTES
-  VIAS PRIMARIAS
-  RESTO DE VIAS
-  CARRIL BICI
-  CALLES PEATONALES

 Manzana RM-1



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 4
UBICACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU		ESCALA 1:5.000	



PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2m2	Nº DE VIVIENDAS Uds.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	5134,71	21928,90	224
RM1.1	1263,15	5389,04	55
RM1.2	1283,34	5480,57	56
RM1.3	1304,88	5578,72	57
RM1.4	1283,34	5480,57	56
RM2	4504,48	19235,34	198
RM2.1	1126,12	5023,56	51
RM2.2	1126,12	5023,56	51
RM2.3	1126,12	4594,11	48
RM2.4	1126,12	4594,11	48
RM3	5188,84	22487,05	228
RM3.1	1297,16	5450,00	55
RM3.2	1297,16	5672,35	57
RM3.3	1297,16	5672,35	57
RM3.4	1297,16	5672,35	57
RM4	5941,56	20918,85	210
RM4.1	2970,78	10459,43	105
RM4.2	2970,78	10459,43	105
RM5	4459,59	19046,40	194
RM5.1	2094,01	8917,59	90
RM5.2	1182,79	5064,41	52
RM5.3	1182,79	5064,40	52
RM6	5155,56	22019,19	224
RM6.1	1288,89	5504,17	56
RM6.2	1305,03	5563,35	57
RM6.3	1288,89	5504,17	56
RM6.4	1273,15	5447,50	55
RM7	5870,86	25073,72	254
RM7.1	1467,22	6033,02	61
RM7.2	1467,22	6033,02	61
RM7.3	1440,52	6371,87	65
RM7.4	1496,00	6635,81	67
TOTAL	38255,50	150889,45	1530
TERCIARIO			
TC1	1901,35	873,60	
TC2	1000,00	1028,80	
TC3	1565,26	640,00	
TC4	2850,43	2000,00	
TO1	1037,83	900,00	
TOTAL	8354,87	5442,40	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988,50		
ZV2	671,08		
ZV3	2025,77		
ZV4	5006,38		
ZV5	3186,06		
ZV6	3013,23		
ZV7	7059,00		
TOTAL	22988,62		
VIALES	22988,62		
TOTALES	90558,99	156131,85	1530

ALTERNATIVAS POSIBLES

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
- LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
- AREA DE MOVIMIENTO
- RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION

AYUNTAMIENTO DE

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

2002

EMPLAZAMIENTO: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

PROPIEDAD: ...

COMISION GESTORA EL GIRASOL

P.p.: ANGEL GIL SEVILLANO

ARQUITECTOS: MANUEL AYLLON CAMPILLO

ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA: EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA: UNIDADES DE PROMOCION. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NO VINCULANTE.

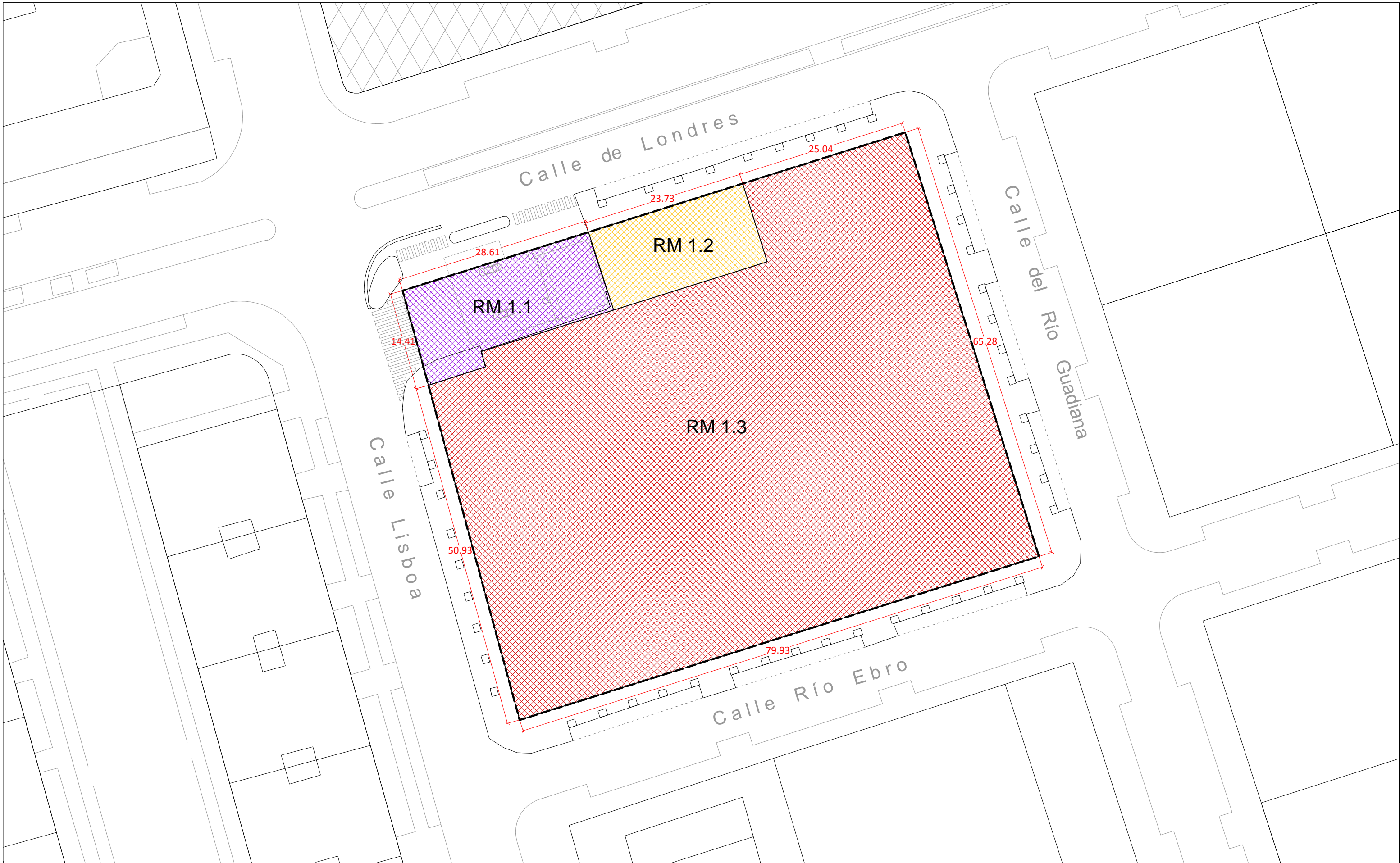
FECHA: JUL-02 ESCALA: 1:1000 n.PLANO: P-7






PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)

APROBACIÓN INICIAL

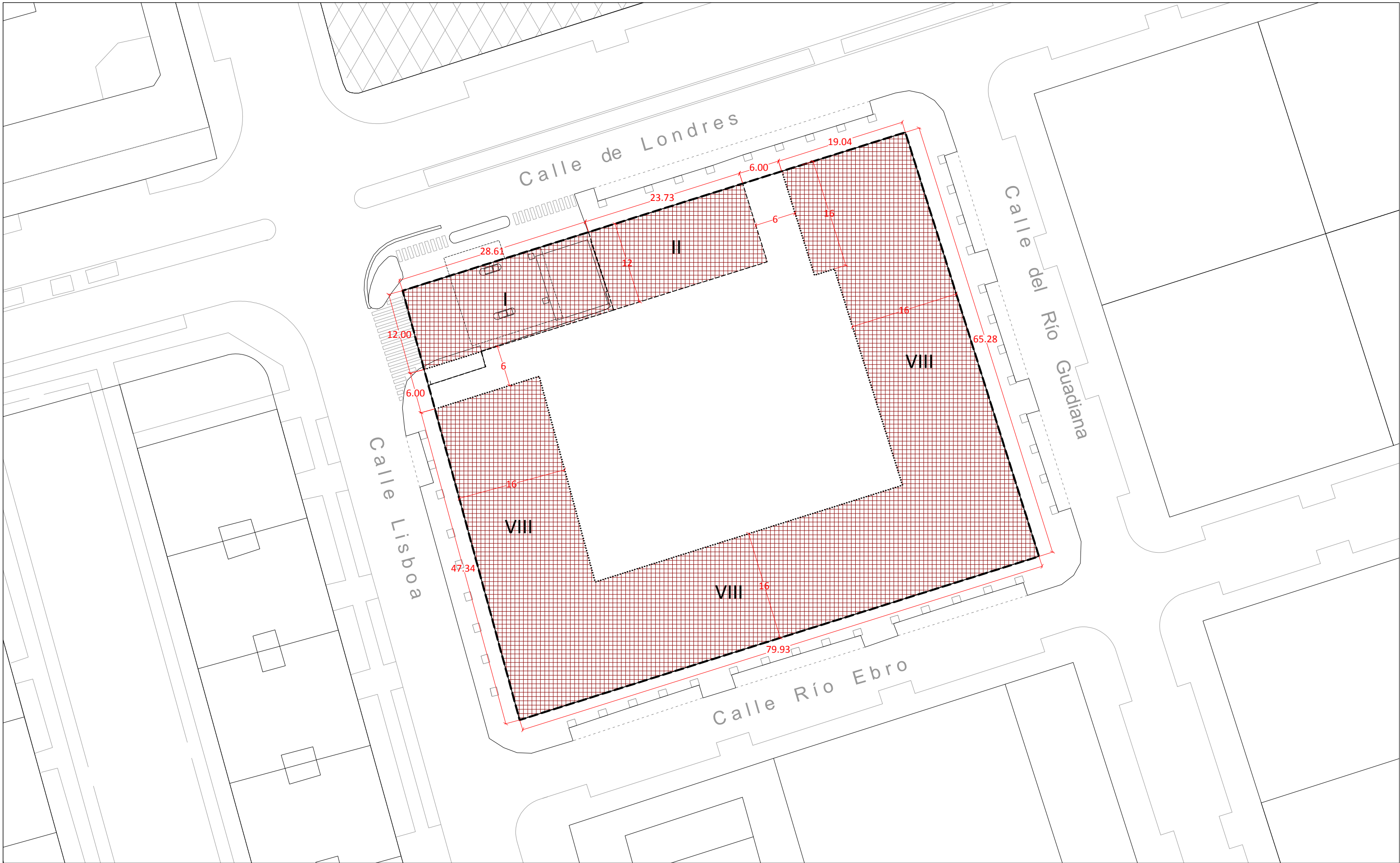
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	5
TITULO		ESCALA	
DETERMINACIONES DEL PERI DE LOS GIRASOLES		1:500	



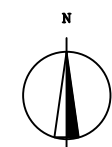
-  Ordenanza ZU-R7PEMU. Residencial multifamiliar
-  Ordenanza ZU-TPEMU. Terciario Comercial
-  Ordenanza ZU-ESPEMU. Estación de Servicio / Unidad de suministro



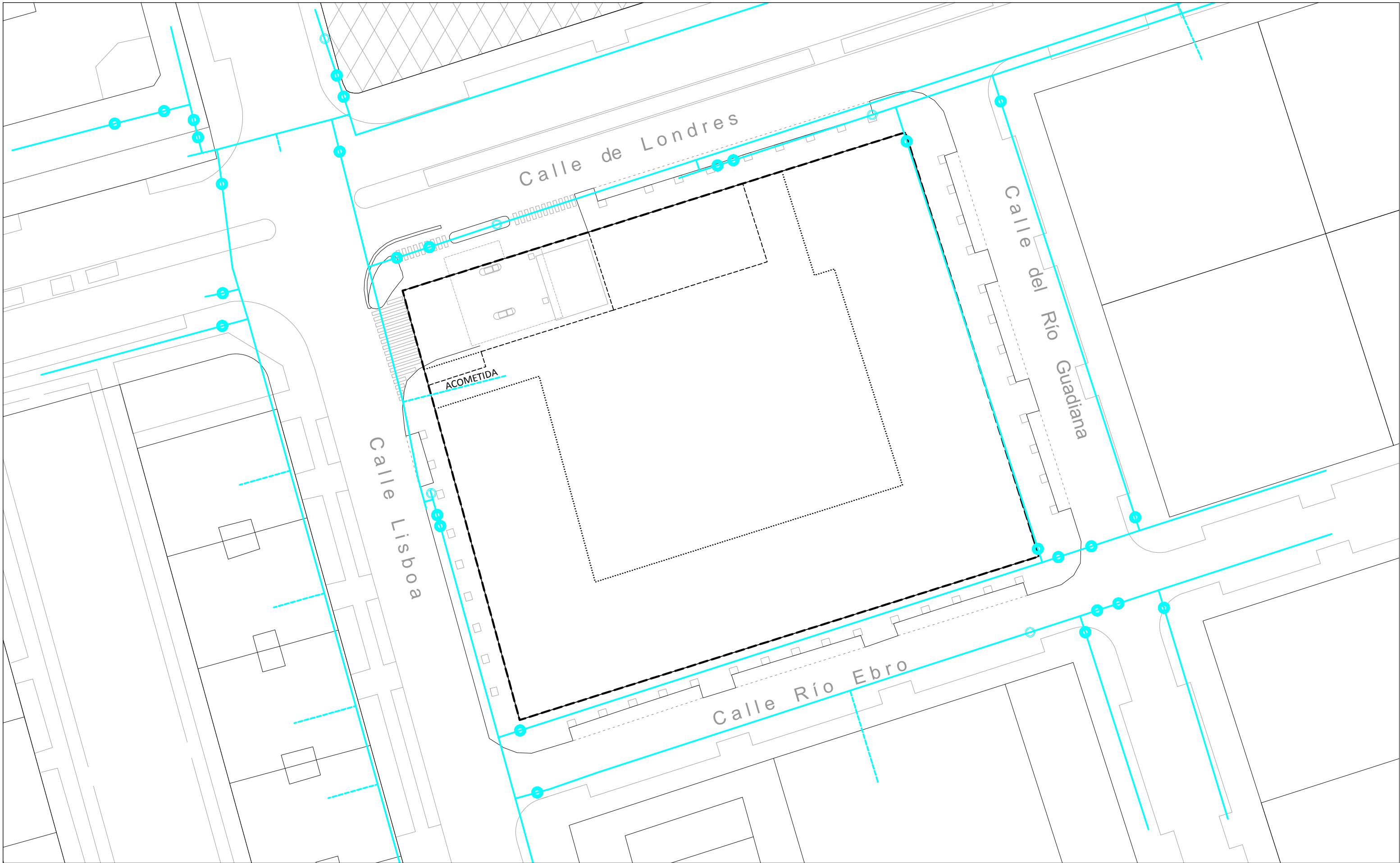
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)			
APROBACIÓN INICIAL			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	6
TÍTULO			ESCALA
CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS			1:500



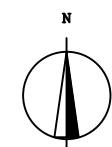
- Alineación exterior
- - - Alineación interior
- Línea de fondo edificable
- ▨ Área de movimiento
- VIII Altura de la edificación



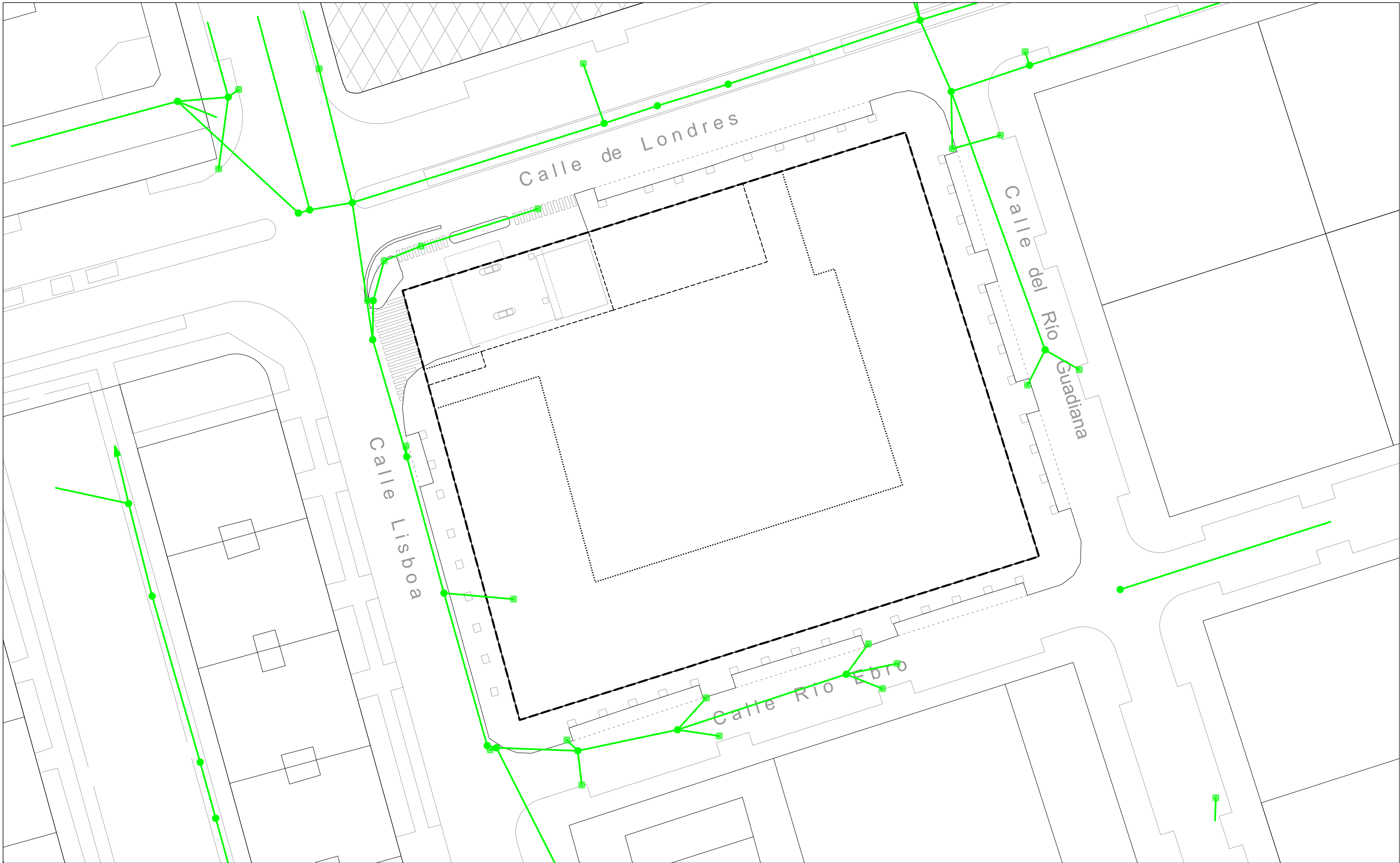
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)			
APROBACIÓN INICIAL			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	7
TITULO		ESCALA	
ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO		1:500	







- Tubería de abastecimiento
- - - Acometida individual
- Hidrante
- Elementos de la red
- Límite del PEMU



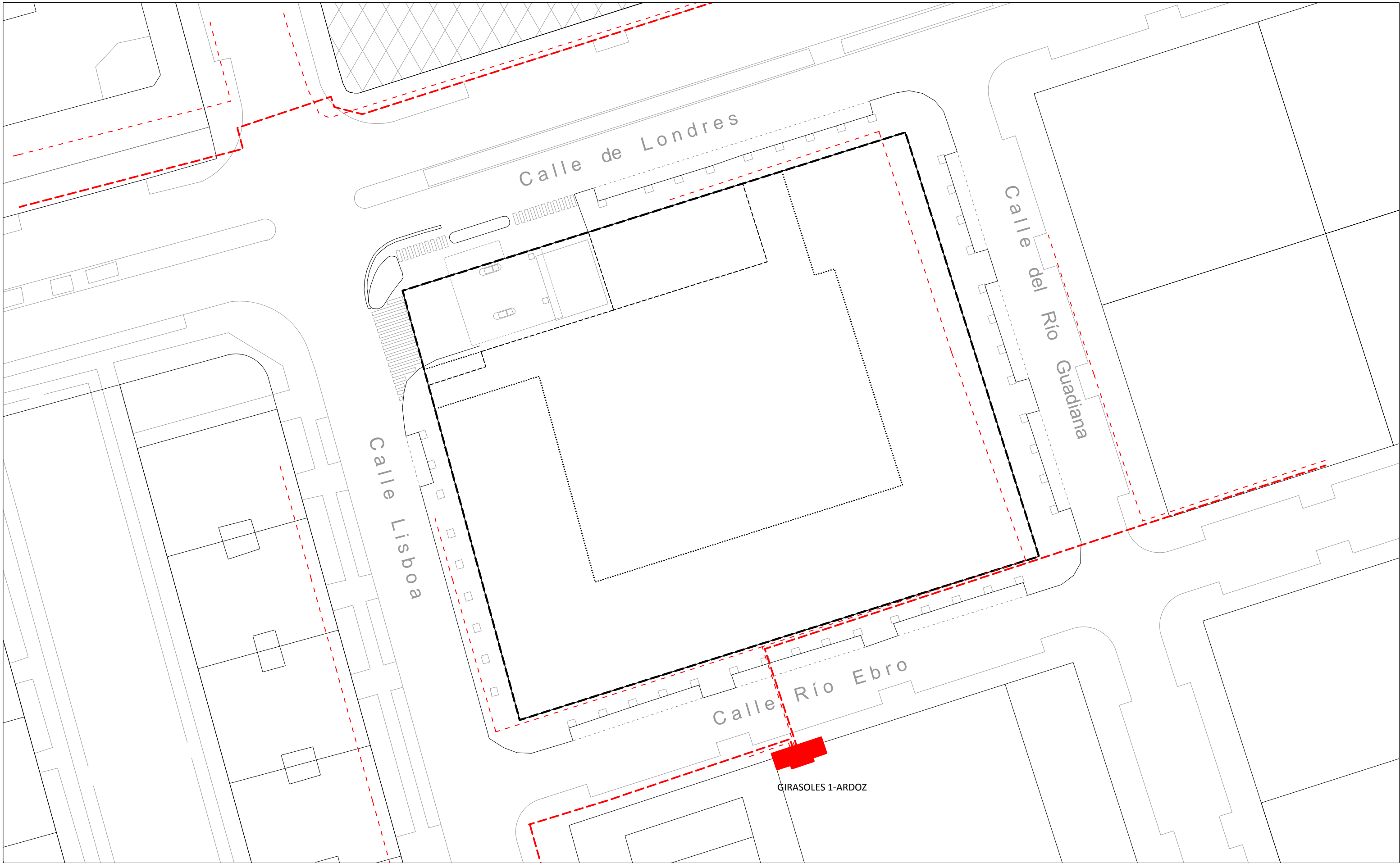
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 8.1
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			ESCALA 1:500
TÍTULO			



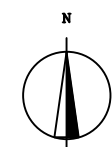
-  Colector
-  Imbornal
-  Pozo
-  Límite del PEMU



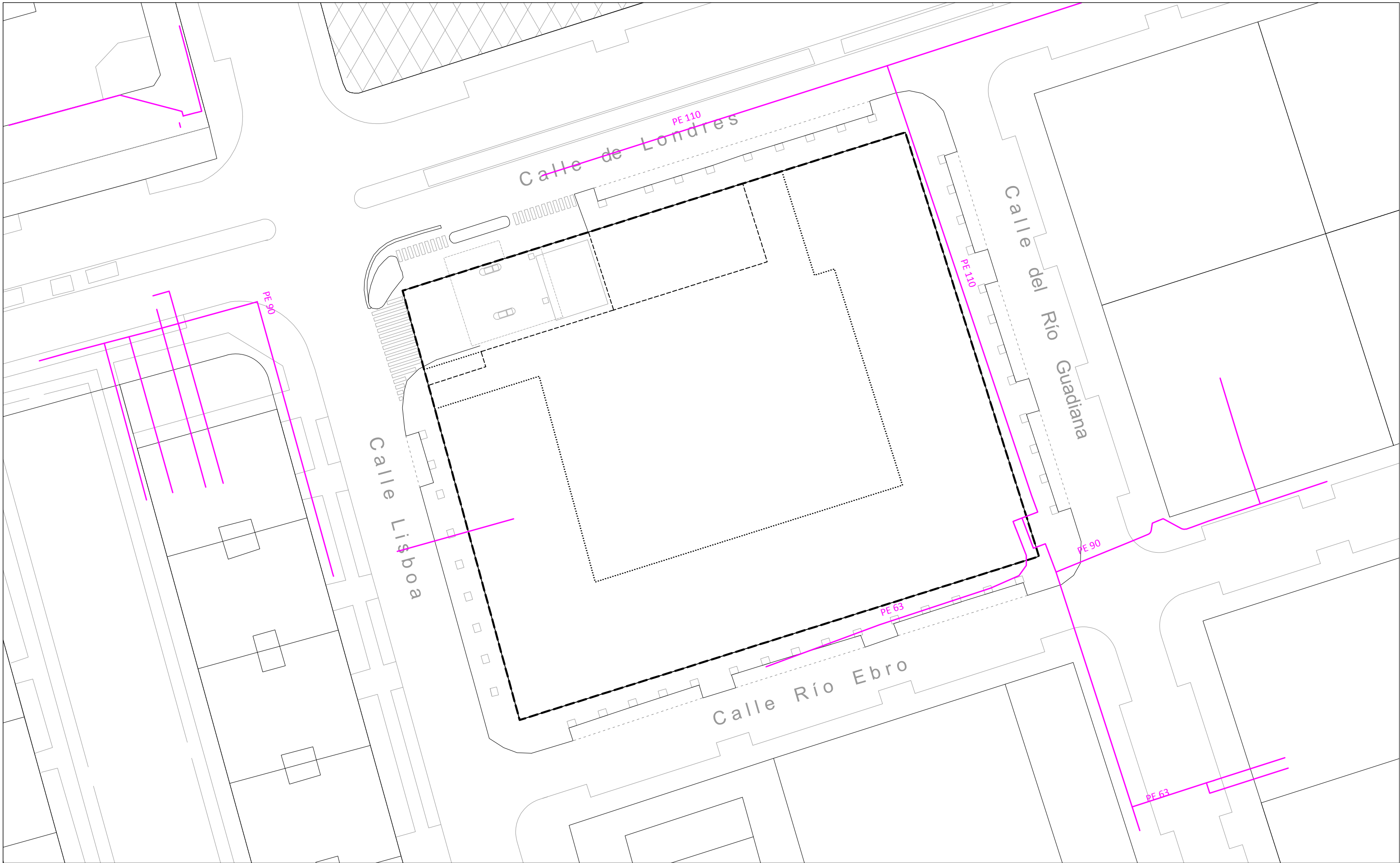
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)			
APROBACIÓN INICIAL			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	8.2
TITULO		ESCALA	
RED DE SANEAMIENTO		1:500	





- Línea Media Tensión
- Línea Baja Tensión
- Límite del PEMU



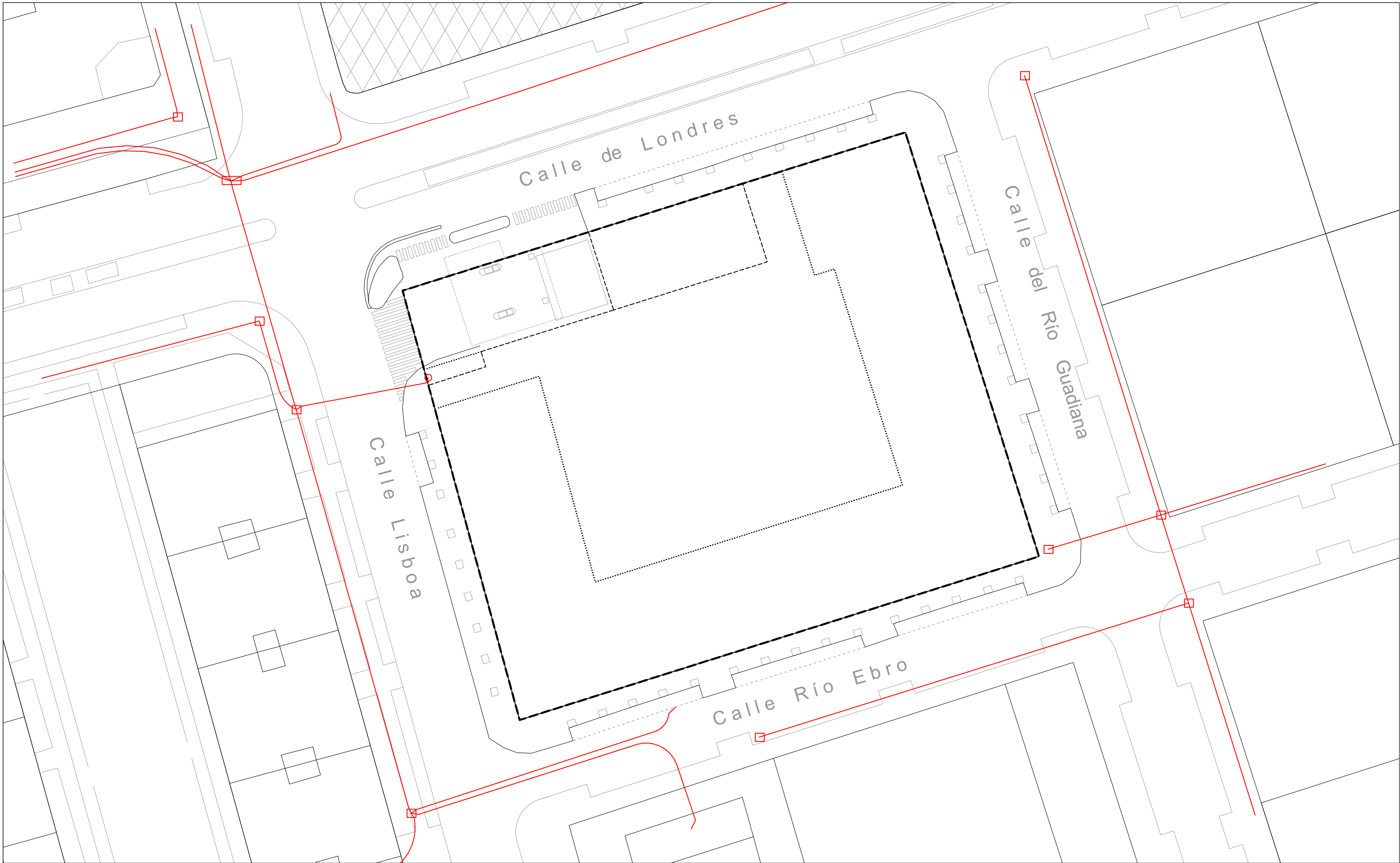
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 8.3
RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO		ESCALA 1:500	
TÍTULO			



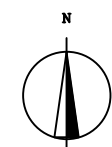
 Tubería de gas
 Límite del PEMU



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 8.4
TÍTULO RED DE SUMINISTRO DE GAS		ESCALA 1:500	



— Línea telefónica
 - - - Límite del PEMU



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ) APROBACIÓN INICIAL			
TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD -	FECHA MAYO 2017	PLANO N.º 8.5
TÍTULO TELEFONÍA		ESCALA 1:500	

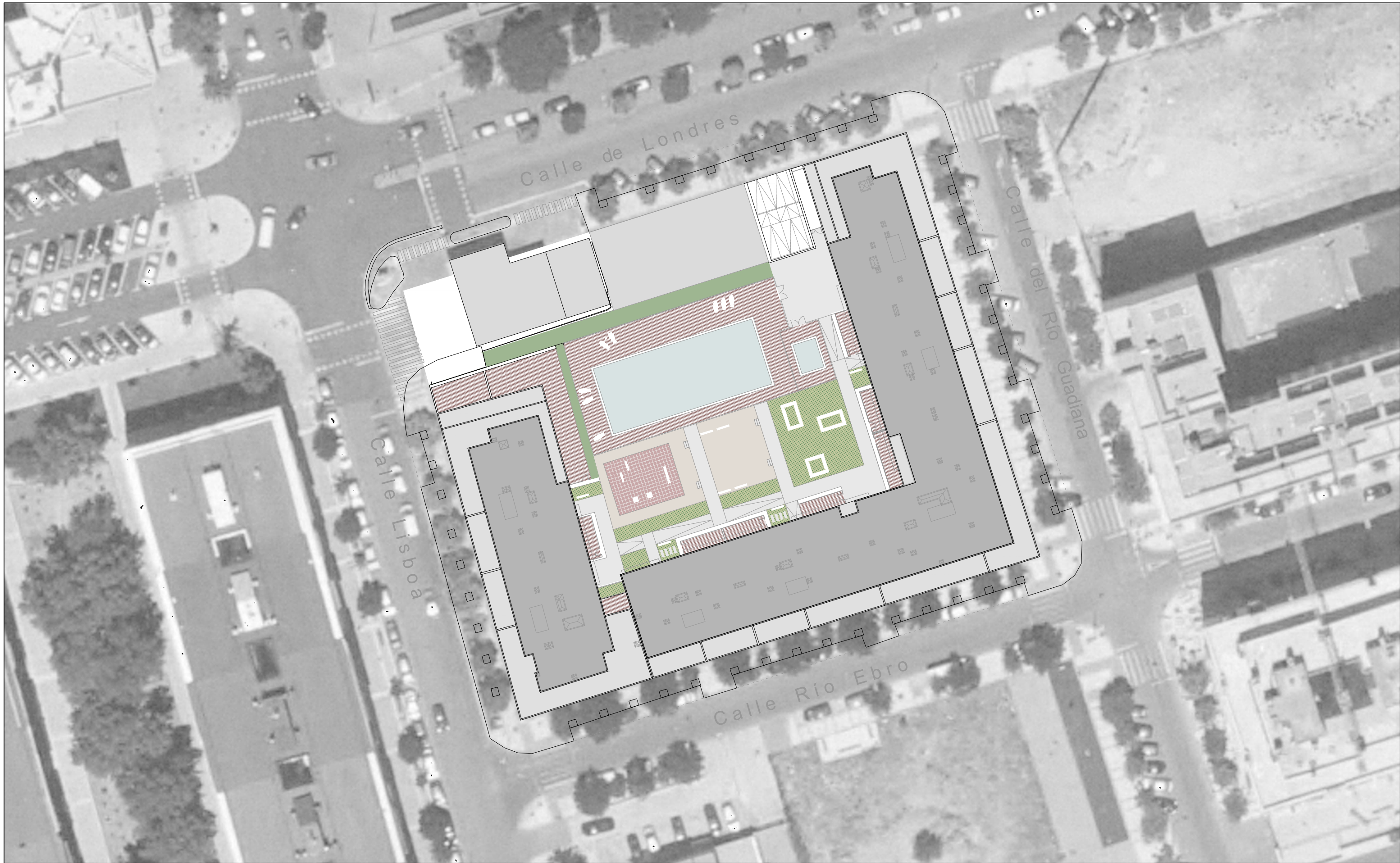


* según proyecto del estudio L35



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)
 APROBACIÓN INICIAL

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	9
TITULO		ESCALA	
PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJA		1:500	



* según proyecto del estudio L35



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)
 APROBACIÓN INICIAL

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	10
TITULO		ESCALA	
PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA CUBIERTAS		1:500	



* según proyecto del estudio L35
 * No se reflejan los movimientos de fachada con el fin de simplificar el dibujo



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA RM1 DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES" (TORREJÓN DE ARDOZ)
 APROBACIÓN INICIAL

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	-	MAYO 2017	11
TITULO		ESCALA	
PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PERSPECTIVAS		1:500	

ANEXOS

Anexo 1. Concesión Administrativa de Estación de Servicio



SG/FM/eg

DON FERNANDO MURIAS MARTÍN, OFICIAL MAYOR, en funciones de Secretario General, del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid)

C E R T I F I C A: Que la **Junta de Gobierno Local** en sesión **ORDINARIA**, celebrada, en primera convocatoria, el día **diez de diciembre de dos mil doce**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

9º.- Moción del Concejal Delegado de Obras, Medio Ambiente, Festejos y Contratación para proponer a la Junta de Gobierno Local la "Cesión de la concesión administrativa de uso y disfrute de una unidad de suministro y combustible en la calle Lisboa esquina con la calle Londres" . Expte. 12/2013.

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Obras, Medio Ambiente, Festejos y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 1 de diciembre de 1989 se autorizó la instalación de una unidad de suministro de combustible, con una serie de condiciones, entre ellas, ceder notarialmente una zona de retranqueo al Ayuntamiento, con delimitación en la misma, y conceder a la Comunidad de Bienes "Trebol Luquero" el disfrute de la instalación por 99 años, debiendo presentar para ello los correspondientes proyectos de obras y apertura.

En el punto cinco del acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1990 se estableció que la concesión y las instalaciones que se realizasen podrían ser objeto de cesión a terceros, con la previa autorización municipal que fijaría las condiciones de la transmisión.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 11 de enero de 1991 se acuerda la cesión de la titularidad del uso y disfrute de la unidad de suministro de combustible en la calle Londres 30 c/v a la calle Lisboa a favor de la empresa CAMPSA, instada por Don Moises Trebol Roca y Don Valeriano Luquero Crespo ("Trebol y Valeriano Luquero") mediante escrito presentado por Registro de entrada nº 24.853, con fecha 19 de noviembre de 1990. Se fijan nuevas condiciones.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 31 de enero de 1996 se acuerda la transmisión de la concesión administrativa de uso y disfrute de la unidad de suministro de combustible en la calle Londres 30 a favor de la empresa BP OIL ESPAÑA S.A., aclarada la posesión de la explotación de la estación del servicio, a requerimiento del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno con fecha 30 de noviembre de 1994 y tras la firma de un contrato al respecto entre la Sociedad Compañía



Logística de Hidrocarburos CLH S.A., actual denominación de CAMPSA, y BP OIL ESPAÑA S.A. Se acuerdan nuevas condiciones.

A través del escrito presentado por Registro de entrada de documentos nº 34460 y fecha 18 de septiembre de 2012, por Don Francisco Serranos Torrijos, en nombre y representación de B.P. Oil España S.A.U., solicita al Ayuntamiento información sobre los requisitos y documentos necesarios para traspasar a un tercero la concesión administrativa sita en la calle Londres nº 30.

Asimismo, mediante escrito presentado por Registro de entrada de documentos nº 37351 y fecha 15 de octubre de 2012, Don Antonio Montes Campillo, en nombre y representación de B.P. Oil España S.A.U. solicita la autorización para traspasar a GASÓLEOS TORREJÓN S.L la concesión administrativa sita en la calle Londres nº 30.

Mediante escrito de la Jefa de Contratación con Registro de salida de documentos nº 31767 de fecha 22 de noviembre de 2012, se solicita a BP OIL S.A.U. que aporte la escritura de constitución de la sociedad GASÓLEOS TORREJÓN S.L., así como el D.N.I. del apoderado o representante legal de la misma. Asimismo, se le comunica que, conforme a lo establecido en el acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1990, por el que se acuerda que las condiciones de las sucesivas transmisiones de la concesión serán fijadas con autorización municipal, se fija un canon anual de QUINCE MIL EUROS (15.000 €).

Por escrito con Registro de Entrada de documentos nº 43805, de fecha 5 de diciembre de 2012, se aporta por la empresa BP OIL S.A.U. la escritura de constitución de la sociedad GASÓLEOS TORREJÓN S.L., así como el D.N.I. del apoderado de la misma, Don Gonzalo Cerro Rodilla.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local, en relación a la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y DISFRUTE DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE EN LA CALLE LONDRES nº 30 (Expte.12/2013), apruebe acuerdo en el siguiente sentido:

PRIMERO.- AUTORIZAR la cesión de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y DISFRUTE DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE EN LA CALLE LONDRES nº 30 a la sociedad GASÓLEOS TORREJÓN S.L. con C.I.F. B-80255136, cuya titularidad ha ostentado hasta la fecha la empresa BP OIL S.A.U. con C.I.F. A-28135846.

SEGUNDO.- GASÓLEOS TORREJÓN S.L., como cesionario de la concesión, queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondían al cedente, BP OIL S.A.U.

TERCERO.- El nuevo titular de la concesión deberá abonar al Ayuntamiento un canon anual de QUINCE MIL EUROS (15.000 €), el cual se actualizará en función de las variaciones del IPC del año inmediatamente anterior. Asimismo, estará obligado al pago de todos los



impuestos vigentes y a darse de alta en los Registros en cada caso pertinentes.

CUARTO.- La cesión de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y DISFRUTE DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE EN LA CALLE LONDRES nº 30, que se aprueba mediante el presente acuerdo, deberá elevarse a escritura pública, sin que ello derive gasto alguno para el Ayuntamiento, y al que deberá remitir copia de la misma en cuanto esta se haya formalizado.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a GASÓLEOS TORREJÓN S.L. y BP OIL S.A.U. Asimismo, deberá comunicarse a los Departamentos de Contratación, Intervención, Urbanismo y Patrimonio.

No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime oportuno.

En Torrejón de Ardoz, a 5 de diciembre de 2012.- Fdo.: Valeriano Díaz Baz".

Para que conste expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, hecha la salvedad del Art. 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta, en Torrejón de Ardoz a diez de diciembre de 2012.

Vº. Bº
ALCALDE PRESIDENTE,

I. Linares

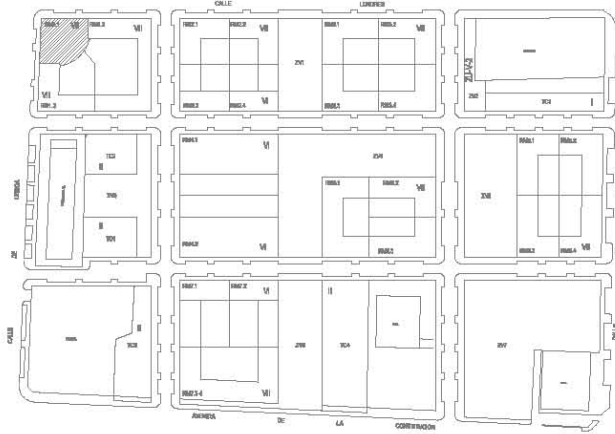


CONTRATACIÓN.- Expte. (1 comunicación)
INTERVENCIÓN

Anexo 2. Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación de Los Girasoles

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

REPRESENTACION GRAFICA DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1.1



SITUACION EN EL PERI

ADJUDICATARIO:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ 12,1204%
 GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2.000 S.A. 87,8796 %

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz:
 Parcela 1 Finca Registral 41.376

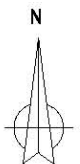
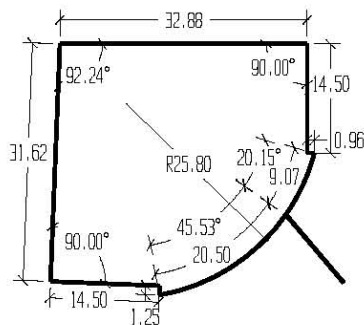
Geogisa Gestión Girasol 2000 S.A.:
 Parcela 2 Finca Registral 11.876
 Parcela 3 Finca Registral 36.415
 Parcela 4 Finca Registral 11.878
 84,29% de la 5 Finca Registral 34.689

SUPERFICIE DE SUELO: 1000,00 m²

APROVECHAMIENTO: 4324,10 m²

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN,
 GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 2,922 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE
 TRASLADO: 3,0979 %



ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE RM-1.1

Situación

Parcela urbana, destinada a uso residencial, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº RM-1.1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz.

Superficie

La superficie de la parcela es de 1.000 m² (mil metros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma poligonal que linda al Norte con C/ Londres en línea recta de 32,88 m. (treinta y dos metros y ochenta y ocho centímetros); al Sur con parcela resultante RM-1.3 en línea quebrada de 14,50 m.; (catorce metros y cincuenta centímetros), 1,25 m. (un metro y veinticinco centímetros) y línea curva, en ángulo de 45,53°, radio de 25,80, de 20,50 m. (veinte metros y cincuenta centímetros); al Este con parcela resultante RM-1.2 en línea curva, en ángulo de 20,15°, de 9,07 m. (nueve metros y siete centímetros) y recta de 0,96 m. (noventa y seis centímetros) y 14,50 m. (catorce metros y cincuenta centímetros) al Oeste con C/ Lisboa en línea recta de 31,62 m. (treinta y un metros y sesenta y dos centímetros).

Calificación urbanística

Uso residencial. Nº máximo de viviendas: 44.

Ordenanza de aplicación: ZUR-7.

Deberá mancomunarse la superficie del patio central con el del resto de las parcelas que conforman la manzana RM-1.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 4.324,10 m² de uso característico.

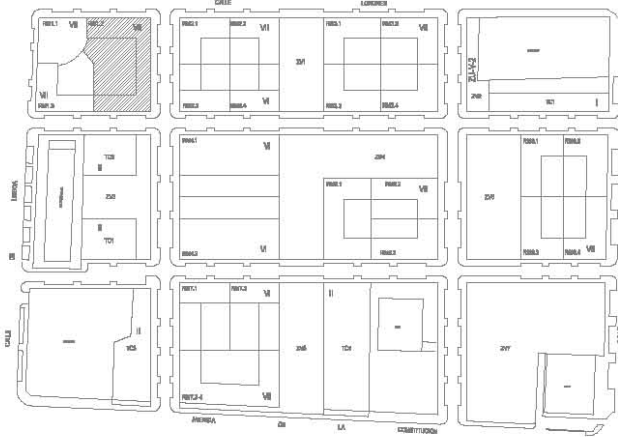
Adjudicatario

PROINDIVISO:

12,1204% Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
87,8796% GEGISA, Gestión Girasol 2000 S.A.

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

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1.2



SITUACION EN EL PERI

ADJUDICATARIO:

GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2.000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

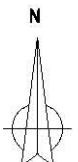
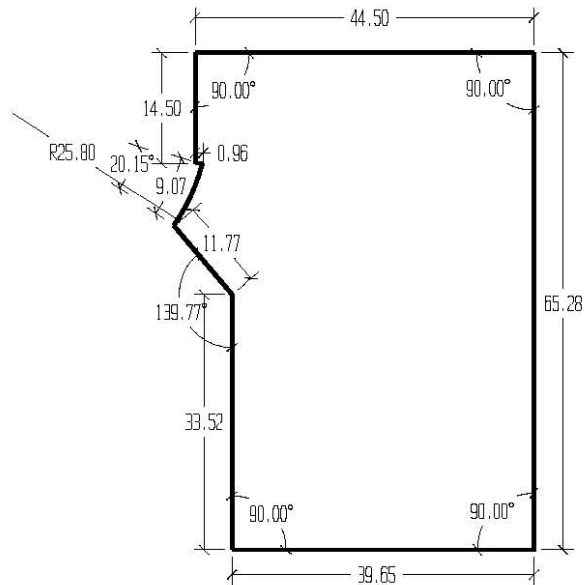
- 15,71% de la Parcela 5 Finca Registral 34.689
- Parcela 6 Finca Registral 16.541
- Parcela 7 Finca Registral 12.594
- Parcela 8 Finca Registral 12.598
- Parcela 9 Finca Registral 12.596
- Parcela 10 Finca Registral 12.169
- 58,81 % Parcela 20 Finca Registral 6.265
- Parcela 15 Finca Registral 13.381
- 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 m²

APROVECHAMIENTO: 12.004,50 m²

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 7,2495%

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 7,7353 %



ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE RM-1.2

Situación

Parcela urbana, destinada a uso residencial, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº RM-1.2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz.

Superficie

La superficie de la parcela es de 2.737, m² (dos mil setecientos treinta y siete metros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma poligonal que linda al Norte C/ Londres en línea recta de 44,50 m (cuarenta y cuatro metros y cincuenta centímetros); al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 39,65 m. (treinta y nueve metros y sesenta cinco centímetros); al Este, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 65,28 metros (sesenta y cinco metros y veintiocho centímetros); al Oeste, con Parcela Resultante RM- 1.1 en línea quebrada de 14,50 metros (catorce metros con cincuenta centímetros); 0,96 metros (noventa y seis centímetros); línea curva, ángulo de 20,15°, radio de 25,80, de 9,07 metros (nueve metros y siete centímetros) y con Parcela Resultante RM- 1.3 en línea quebrada de 11,77 m. (once metros y setenta y siete centímetros) y 33,52 m. (treinta y tres metros y cincuenta y dos centímetros).

Calificación urbanística

Uso residencial. Nº máximo de viviendas: 123.

Ordenanza de aplicación: ZUR-7.

Deberá mancomunarse la superficie del patio central con el del resto de las parcelas que conforman la manzana RM-1.

Aprovechamiento

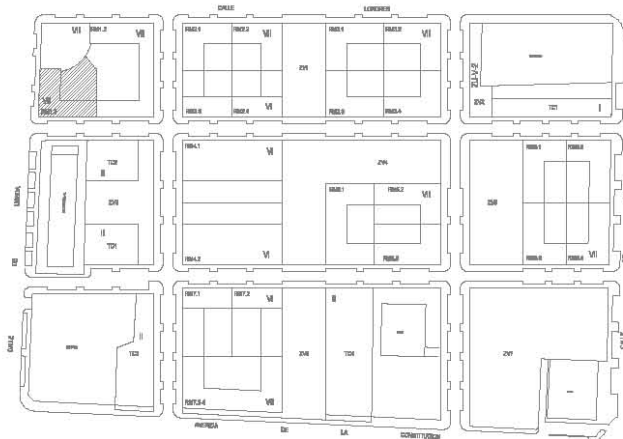
El aprovechamiento es de 12.004,5 m² de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa, Gestión Girasol 2000, S.A.

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

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE RM 1.3



SITUACION EN EL PERI

ADJUDICATARIO:

GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

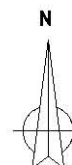
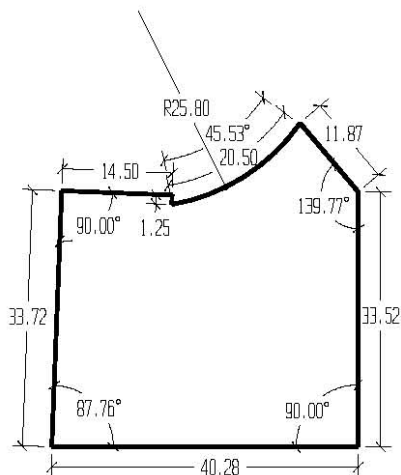
9,07% de de la Parcela 17 Finca Registral 7.693
 Parcela 18 Finca Registral 6264
 Parcela 19 Finca Registral 6539
 40,83% de la Parcela 20 Finca Registral 6265

SUPERFICIE DE SUELO: 1397,71 m²

APROVECHAMIENTO: 5.800,30 m²

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 3,7995 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 3,9944 %



ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE RM-1.3

Situación

Parcela urbana, destinada a uso residencial, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº RM-1.3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz.

Superficie

La superficie de la parcela es de 1.397,71 m² (mil trescientos noventa y siete metros y setenta y uno decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma poligonal que linda al Norte con parcela resultante RM-1.1 en línea quebrada de 14,50 m. (catorce metros y cincuenta centímetros); 1,25 m. (un metro y veinticinco centímetros); y línea curva, ángulo de 45,53°, radio de 25,80 de 20,50 m. (veinte metros y cincuenta centímetros); al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 40,28 m. (cuarenta metros y veintiocho centímetros); al Este, con parcela resultante RM-1.2 en línea quebrada de 11,87 m. (once metros y ochenta y siete centímetros) y 33,52 m. (treinta y tres metros y cincuenta y dos centímetros), y al Oeste con C/ Lisboa en línea recta de 33,72 m. (treinta y tres metros y setenta y dos centímetros).

Calificación urbanística

Uso residencial. Nº máximo de viviendas: 57.

Ordenanza de aplicación: ZUR-7.

Deberá mancomunarse la superficie del patio central con el del resto de las parcelas que conforman la manzana RM-1.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 5.600,30 m² de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa, Gestión Girasol 2000, S.A.

Anexo 3. Ordenanza Municipal para la instalación de Unidades de Suministro



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

TORREJÓN DE ARDOZ

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2016, se ha adoptado acuerdo de aprobación de la “Ordenanza para la instalación de unidades de suministro en Torrejón de Ardoz”, que a continuación se transcribe:

ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE UNIDADES DE SUMINISTRO EN TORREJÓN DE ARDOZ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana vigente recoge exclusivamente al respecto de los usos pormenorizados el uso de Estaciones de Servicio entendido como los espacios e instalaciones para suministro de combustible.

La aprobación del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, establece en lo relativo al sector de hidrocarburos, una modificación de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, modifica el artículo 43.2 y establece que los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones o exigir una tecnología concreta.

Asimismo, los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas y polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. Estas instalaciones serán, asimismo, compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio.

Por otra parte la modificación en el artículo 40 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, en su artículo 3, establece:

1. Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.
2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para la instalación de suministro de productos petrolíferos.
3. El órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados para la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.
4. La superficie de la instalación de suministro de carburantes, no computará como superficie útil de exposición y venta al público del establecimiento comercial en el que se integre a efectos de la normativa sectorial comercial que rijan para estos.

Ante la situación planteada con respecto al Plan General vigente y su prohibición en determinadas zonas del uso Estación de Servicio y a planeamientos parciales en desarrollo de aquel.

Se procedió a solicitud de informe a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al respecto y en su contestación efectuada en fecha 13 de octubre de 2015, indicaba que ante el supuesto específico de Unidades de Suministro que el Plan General no contempla como usos pormenorizados, es posible la regulación de los mismos mediante una ordenanza municipal, siempre que sus determinaciones no colisionen con el Plan General.



Se pretende por tanto definir la singularidad de las Unidades de Suministro dentro de las determinaciones incluidas en la Ley 4/2013 y adaptarlo como uso compatible en aquellas recogidas en la misma.

TÍTULO I

Objeto

Capítulo I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*—El objeto de la presente ordenanza es regular dentro de las competencias municipales la Unidad de Suministro de Combustible para vehículos dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz.

El PGOU incluye en los usos pormenorizados el correspondiente a Estaciones de Servicio y establece luego en cada una de las ordenanzas la compatibilidad del uso bien en edificio exclusivo y compatible con el predominante.

Pues bien, dado que las unidades de suministro no quedan reguladas en el PGOU y de conformidad con la aclaración efectuada por la Comunidad de Madrid se pretende definir este uso y permitirlo como compatible en aquellos usos que se recojan en el artículo 40 del Real Decreto-Ley 6/2000, en cuanto a las medidas en el ámbito del Sector de hidrocarburos reflejadas en el Real Decreto 4/2013.

Por tanto, y según se recoge en la documentación gráfica las unidades de suministro según se definen en la parte ordenanza se autorizan tanto en aquellas zonas en las que se encuentra autorizadas las estaciones de servicio como en aquellos suelos reflejados que comprenden zonas comerciales y zonas industriales.

Capítulo II

Definiciones y régimen de funcionamiento

Art. 2. *Definiciones.*—2.1. Unidades de suministro: son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos que disponen de un máximo de dos productos diferentes de gasóleos y gasolinas de automoción.

2.2. Usos anexos: son los usos complementarios de la actividad de suministro y venta de combustible para vehículos, que estén permitidos por la normativa urbanística y ambiental vigente correspondiente a la parcela en la que se ubique la actividad.

2.3. Puestos de suministro: son los espacios susceptibles de ser ocupados por los vehículos durante las operaciones de repostaje de combustible.

2.4. Número de posiciones de suministro simultáneo: es el número de vehículos que pueden repostar simultáneamente en una estación de servicio o unidad de suministro.

2.5. Zona de suministro: es el espacio ocupado por las isletas de suministro o aceras de suministro, sobre las que se sitúan los aparatos surtidores, y por los puestos de suministro.

2.6. Zona de descarga: es el espacio o espacios destinados al trasvase de los elementos de repostaje desde los vehículos de suministro a los depósitos y al estacionamiento de dichos vehículos durante la operación.

2.7. Zona de espera: es el espacio susceptible de ser ocupado por los vehículos en espera de realizar el repostaje cuando están ocupados por otros vehículos los puestos de suministro.

2.8. Zona aparcamiento: es el espacio destinado al aparcamiento prolongado de vehículos. No se consideran aparcamiento las zonas de suministro, de descarga o de espera.

Art. 3. *Régimen de funcionamiento.*—3.1. La operación de suministro de combustible para vehículos podría efectuarse en régimen de autoservicio o en régimen de suministro por empleado.

TÍTULO II

Condiciones de las instalaciones

Capítulo I

Condiciones de las Unidades de Suministro

Art. 4. *Zonas permitidas.*—Son las recogidas en el plano número 3 de la ordenanza en todo caso se corresponden con las ordenanzas ZU.I1 Industria compacta, ZU.I2 Industria aislada, ZU.I4 Terciario industrial y ZU.T Terciario del PGOU en correspondencia en lo establecido en la modificación del artículo 40 del Real Decreto-Ley 6/2000. No se incluyen las zonas de ordenanza ZU.I.3, dado que se trata de industria con posible transformación a residencial.

Art. 5. *Sección mínima de la red viaria.*—Para mantener la fluidez del tráfico las unidades de suministro se situarán en calle con una anchura mínima igual o mayor a 10 m.

Art. 6. *Aparcamiento.*—Disposición de dos plazas de estacionamiento de automóvil por surtidor y una por cada 100 m² construidos de instalación.

Art. 7. *Aseos.*—Las Unidades de Suministro deberán contar como mínimo con un lavabo y un inodoro el cual estará adaptado para personas con movilidad reducida.

Art. 8. *Parcela mínima y frente mínimo.*—Las Unidades de Suministro se ubicarán en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² y frente mínimo igual o superior a 10 m, para la ordenanza ZUI.1 Industria Compacta, en correspondencia con la parcela mínima de las ordenanzas de aplicación. Si se ubican en otras ordenanzas cuya superficie de parcela y frente mínimo sean mayores, la superficie anterior será la mínima en el interior de las parcelas.

Art. 9. *Edificabilidad.*—Las Unidades de Suministro estarán sujetas a la ordenanza correspondiente a la parcela en que se implanten y por tanto a los parámetros urbanísticos de aplicación.

Art. 10. *Posición de la edificación con respecto a la alineación exterior.*—La edificación podrá construirse en la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo que en la normativa donde se implante exija un retranqueo obligatorio. La marquesina podrá volar sobre el retranqueo si existiera sin invadir la vía pública.

Art. 11. *Accesos y salidas.*—Las unidades de suministro se diseñarán de acuerdo a las características del viario de la zona de forma que el impacto sobre el tráfico sea el menor posible. El proyecto de ejecución incluirá anexo de urbanización, donde se verificará la idoneidad de la propuesta, la cual se ajustará a la normativa municipal recogida en las normas de tramitación.

Art. 12. *Usos permitidos.*—Los usos se regulan en el PGOU vigente. Las unidades de suministro serán un uso compatible en las ordenanzas reflejadas en este documento.

Art. 13. *Distancia a zonas especialmente vulnerables.*—Con objeto de preservar la salud y evitar la contaminación del aire en zonas de especial vulnerabilidad por presencia de niños, mayores y personas enfermas, las unidades de suministro no podrán instalarse a menos de 100 metros de hospitales, centros de salud, centros de enseñanza, centros de mayores y residencias para personas de la tercera edad y parques públicos.

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, 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 3 de mayo de 2016.—El alcalde-presidente, Ignacio Vázquez Casavilla.

(03/16.596/16)



Anexo 4. Área de Reparación 8.1 y Coeficientes de Homogeneización

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

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN 8 (8.1, 8.2 Y 8.3)

TIPO DE ÁREA A (E)

SITUACIÓN: 12, 13, 16, 17, 18, 24
HOJA PLANO E/1000

CLASE DE SUELO URBANO

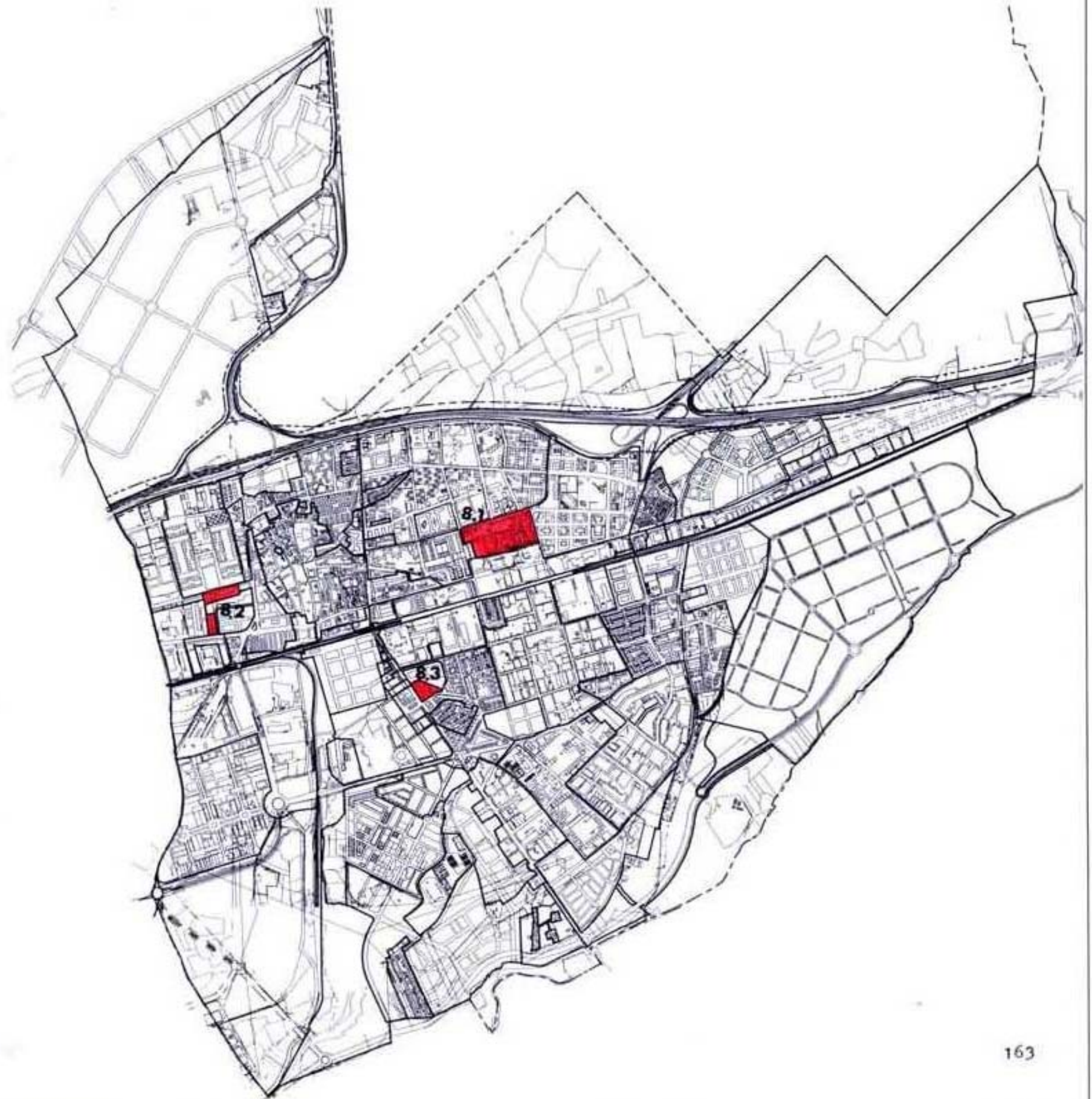
SUPERFICIE TOTAL
8.1 - 78.448 m2.
8.2 - 19.178 m2.
8.3 - 11.700 m2.

APROVECHAMIENTO TIPO 1 m2/m2

USO PREDOMINANTE Industrial

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR
AM-1
AM-2
AM-3

NOTA: El Aprovechamiento correspondiente al Ayto. queda como bolsa del aprovechamiento para transferencias (no se ubican, en consecuencia en la unidad).



COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE REPARTO

Uso Característico o Compatible	Áreas de Reparto						
	8.3	9.1	9.2	10	11.1	11.2	11.3
Dotacional Privado	0,56	0,9	0,4	0,4			
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte	0,7	1	1		1	1	1
Terciario Industrial Ind. Escaparate	0,8	1	1	1	1	1	1
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4	0,4	0,3			
Estaciones de Servicio	2	2	2	2			
Residencial Multifamiliar Libre	1			0,8			
Residencial Multifamiliar VPT	1			0,8			
Residencial Multifamiliar VPO	0,9			0,7			
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6			0,4			
Residencial Unifamiliar Adosada				1			
Residencial Unifamiliar Aislada							
Residencial Condominio							
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos	0,7	1	1				
Hotelero	0,8	1	1	0,8			
Oficinas	0,7	1	1	0,8	0,9	0,8	1