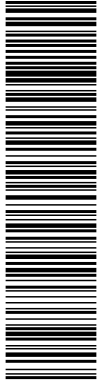


DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 1 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**PLAN ESPECIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS  
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA 122  
DEL SECTOR INDUSTRIAL “LAS MONJAS”  
Y DE LA PARCELA P7 DE LA U.E.D.B.-14  
TORREJON DE ARDOZ**

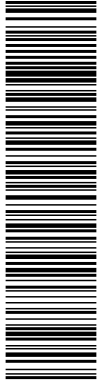


.....**AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ**

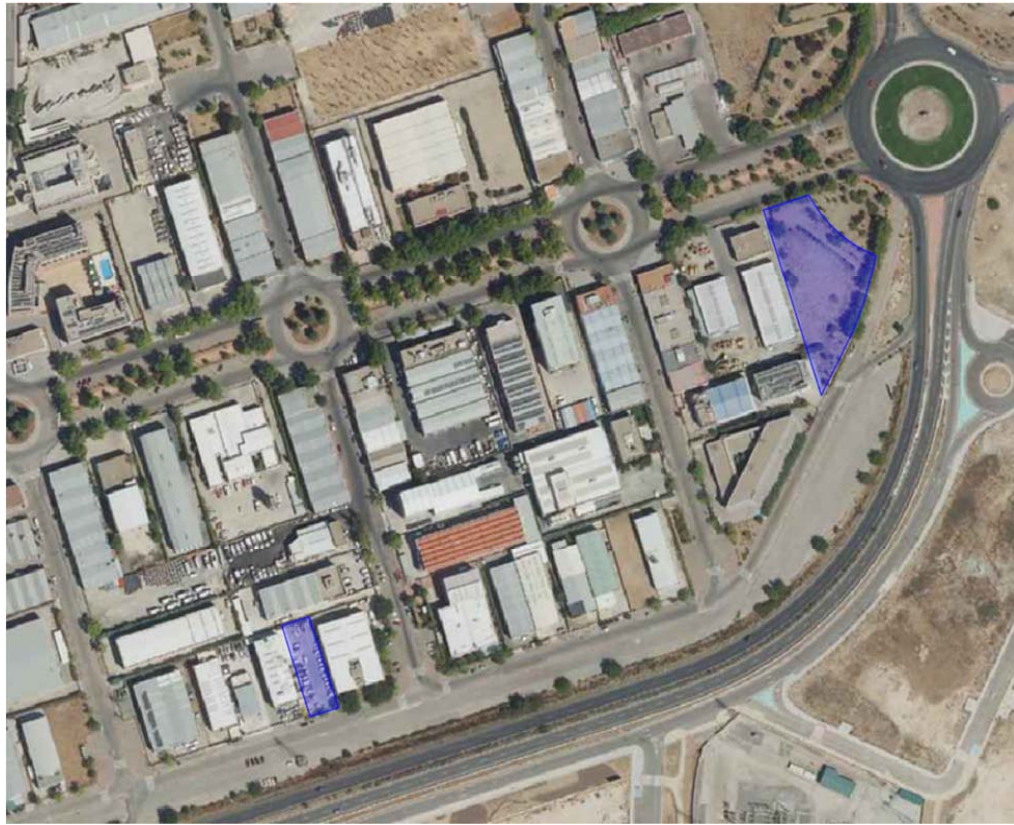
.....**DICIEMBRE 2023**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5A0C8BBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 2 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



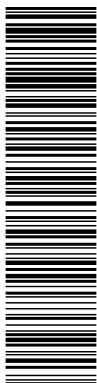
**PLAN ESPECIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS  
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA 122  
DEL SECTOR INDUSTRIAL "LAS MONJAS"  
Y LA PARCELA P7 DE LA U.E.D.B.-14  
TORREJON DE ARDOZ**



.....**AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ**

.....**DICIEMBRE 2023**

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 3 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285-2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EAE/01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

ÍNDICE

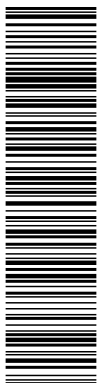
MEMORIA

- 1.- OBJETO.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- ÁMBITO Y TITULARIDADES.
- 4.- ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL PARA LA REFORMA DE EDIFICIO MUNICIPAL EN LAS MONJAS A ALBERGUE DE TRANSEÚNTES.
- 5.- JUSTIFICACIÓN.
- 6.- ALTERNATIVAS.
- 7.- FICHAS CATASTRALES.
- 8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES .
- 9.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL.
  - 9.1.- ORDENANZA ZU.T1.
  - 9.2.- RESUMEN DE PARCELAS, SUPERFICIES Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- 1.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- 2.- MEMORIA PLAN ESPECIAL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS TRANSVERSALES.
- 3.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- 4.- RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 4 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE/01CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**PLANOS**

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

**PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES**

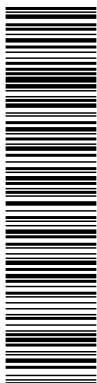
- 2.- ZONIFICACIÓN PARQUE INDUSTRIAL MONJAS
- 3.- DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y SERVICIOS PGOU DOMINIO Y USO PÚBLICO PARQUE INDUSTRIAL LAS MONJAS
- 4.- PARCELA 122 PROYECTO PARCELACIÓN LAS MONJAS
- 5.- PLANO 5.27 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU
- 6.- PLANO 5.28 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU
- 7.- PLANO 5.32 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU
- 8.- PLANO 5.33 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU
- 9.- PLANO CALIFICACIÓN SUELO PLAN ESPECIAL UE.DB.14 LAS MONJAS
- 10.- PLANO POSICIÓN EDIFICACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO. ALINEACIÓN OFICIAL.
- 11.- PLANO DE SERVICIOS EXISTENTES PARCELA 7 DE LA UE.DB.14

**PLANOS DE ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL**

- 12.- PLANO REFUNDIDO CALIFICACIÓN ESTADO ACTUAL
- 13.- PLANO CALIFICACIÓN DE SUELO PLAN ESPECIAL
- 14.- PLANO POSICIÓN EDIFICACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO. ALINEACIÓN OFICIAL
- 15.- PLANO PARCELAS RESULTANTES. PLAN ESPECIAL



DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 5 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

### 1.- OBJETO

Por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud, se redacta el presente Plan Especial con el objeto de dotar al Centro de albergue de Transeúntes de una zona verde anexa para dar servicio al citado Centro. De esta forma se incluye un cambio en la calificación de los suelos correspondientes a la Parcela 122 del Proyecto de Parcelación de Las Monjas y a la P7 de la UE.DB.14.

La presente Modificación se redacta en aplicación del artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 2.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector Industrial Las Monjas se aprobó definitivamente el 5/5/1987 y el Proyecto de Parcelación el 16/4/1990 y por acuerdo plenario de fecha 15/5/1992 se recepcionaron con carácter definitivo las obras de urbanización.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, incluyó el suelo correspondiente al Sector Industrial "Las Monjas" como urbano consolidado con la inclusión de la ordenanza del PGOU con la correspondencia específica al sector industrial y delimitó la Unidad de Ejecución Acceso a las Monjas (UE.DB.14). Un ámbito de titularidad de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.

El Plan Especial de la UE.DB.14 se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de fecha 9/1/15 y el Proyecto de Reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27/7/15.

Que por acuerdo plenario de fecha 30/6/2010 se aprobó el Plan Especial de Mejora Urbana para la ordenanza ZU.I1 y en fecha 31/10/2012 una Modificación de dicho Plan Especial.

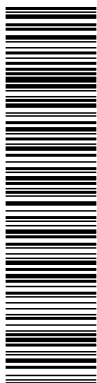
### 3.- ÁMBITO Y TITULARIDADES

El presente Plan Especial se circunscribe a la parcela 122 del Proyecto de Parcelación de Las Monjas con ordenanza ZU.I1 "Industria Compacta" y a la parcela P7 del Proyecto de Reparcelación de la UE.DB.14 con ordenanza ZU.V1 "Zonas verdes".

Ambas parcelas son de titularidad municipal.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285-2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 6 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0497E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

**AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)**  
**APROBACION INICIAL**  
 13 ABR. 2015  
 EL SECRETARIO

**PROYETO DE REPARCELACIÓN**  
**UEDB-14 / P.I.LAS MONJAS. TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID**

**LOCALIZACIÓN**

**DELIMITACIÓN**

**APROBACION PREVISIONAL**  
 07 P7  
 EL SECRETARIO

**APROBACION DEFINITIVA**  
 27 JUL. 2015  
 EL SECRETARIO

**DESCRIPCIÓN**

Parcela urbana, de forma irregular, con una superficie de 4.288,30 m2, situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz en la Unidad de Ejecución U.E.D.B-14 "Acceso a las Monjas".

**Linderos:**  
 Al Norte en línea recta de 28,67 m con la parcela 6 este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14 destinada a vial C/ Estaciones.  
 Al Este en línea curva de 57,86 m de desarrollo con suelos pertenecientes a la UE-SUB-CE-4, Avenida del Sol.  
 Al Sur en línea curva de 95,66 m de desarrollo con C/ Trópico.  
 Al Oeste en línea recta de 120,12 m con la parcela 318 del Proyecto de Parcelación del Parque Industrial de las Monjas

**CARACTERISTICAS**

Uso característico	Zona verde
Ordenanza	ZU-V-1
Superficie de parcela	4.288,30 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Ordenanza

**OBSERVACIONES**

Adjudicatario	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Cargas:	Libre de cargas y gravámenes
Afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar	Cuota: 0% . Ejecución obras complementarias de urbanización

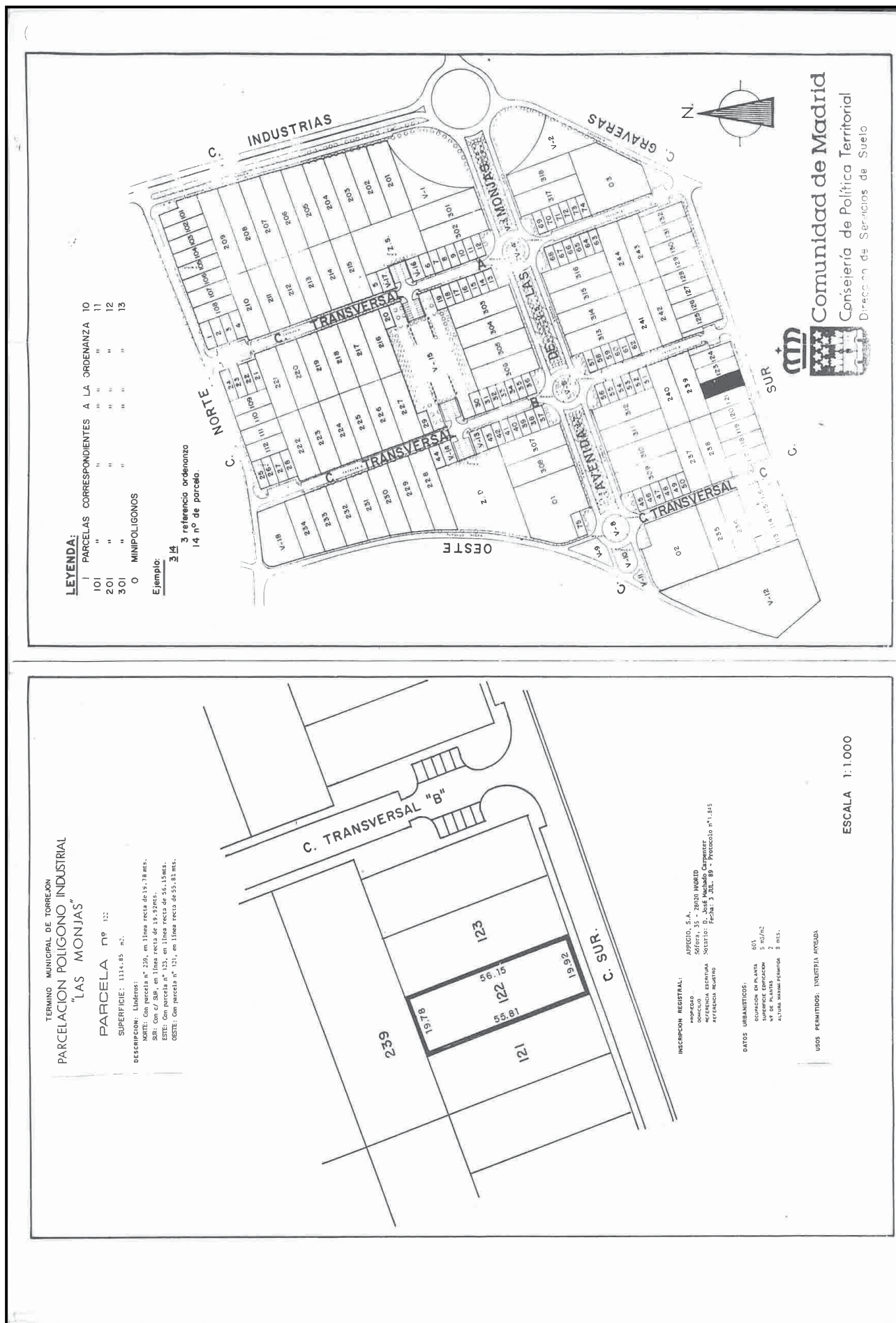
Código para validación: **2LGGB-6B5DX-D63HY**  
 Fecha de emisión: **29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01**  
 Página 7 de 45

El documento ha sido firmado por :  
 1.- URB\_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20

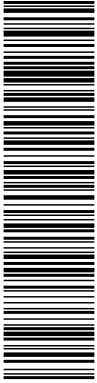
**FIRMADO**  
 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EA/E/01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 8 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

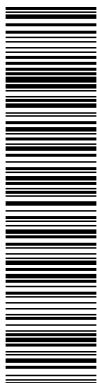
Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

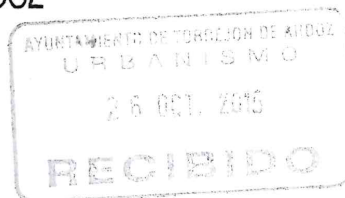
**4.- ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL PARA LA REFORMA DE EDIFICIO MUNICIPAL EN LAS MONJAS A ALBERGUE DE TRANSEÚNTES**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 9 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ**



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

SG/FM/eg

DON FERNANDO MURIAS MARTÍN, Oficial Mayor del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid), en funciones de Secretario,

**C E R T I F I C A:** Que la **Junta de Gobierno Local** en sesión **EXTRAORDINARIA URGENTE**, celebrada el día **veintidós de octubre de dos mil quince**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**2º.- Moción de la concejal Delegada de Transparencia, Hacienda y Contratación para la reforma del edificio municipal, sito en calle Verano para Albergue de Transeúntes.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Transparencia, Hacienda y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“El Concejala Delegado de Seguridad y Urbanismo remitió al Departamento de Contratación el pliego de prescripciones técnicas para llevar a cabo la EJECUCIÓN DE PROYECTO DE REFORMA DEL EDIFICIO MUNICIPAL EN CALLE VERANO PARA ALBERGUE DE TRANSEUNTES EN TORREJÓN DE ARDOZ con el fin de que se realizasen los trámites oportunos para su contratación. Expte. PNSP 33/2015.

El expediente fue informado por la Intervención con fecha 9 de octubre de 2015.

Invitadas varias empresas del sector con capacidad y solvencia, finalizado el plazo de presentación de ofertas y valoradas e informadas por el arquitecto municipal D. Eugenio Lozano Gómez, se propone a la Junta de Gobierno Local, que conforme a dicho informe, adopte acuerdo en el siguiente sentido:

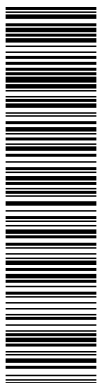
**PRIMERO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 151 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la clasificación de las ofertas, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el pliego de condiciones económico administrativas, es la siguiente:

- LICUAS S.A.
- CAPIMA S.L.

**SEGUNDO.-** Adjudicar la EJECUCIÓN DE PROYECTO DE REFORMA DEL EDIFICIO MUNICIPAL EN CALLE VERANO PARA ALBERGUE DE TRANSEUNTES EN TORREJÓN DE ARDOZ a la mercantil LICUAS S.A. con C.I.F. A78066487, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal.



DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 10 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Ayuntamiento de TORREJÓN DE ARDOZ**

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

8

Se excluye del procedimiento de contratación a la mercantil CONSTRUCCIONES MV S.L. por presentar una oferta que supera el precio máximo del contrato (Importe máximo del contrato: 109.018,45 euros más IVA; Oferta de CONSTRUCCIONES MV S.L.: 124.014,69 euros más IVA).

**TERCERO.-** El importe de adjudicación será de CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS TRECE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (112.613,55 €), IVA incluido. Dicho importe se desglosa en un precio cierto de 93.069,05 euros más 19.544,50 euros correspondientes al IVA.

**CUARTO.-** La obra deberá realizarse en el plazo de DOS MESES, a contar a partir de la fecha del Acta de Replanteo.

**QUINTO.-** El motivo por el que se propone la adjudicación de la EJECUCIÓN DE PROYECTO DE REFORMA DEL EDIFICIO MUNICIPAL EN CALLE VERANO PARA ALBERGUE DE TRANSEUNTES EN TORREJÓN DE ARDOZ a la mercantil LICUAS S.A., examinada la documentación presentada y de acuerdo con la cláusula octava del pliego económico administrativo, es el precio, al ser su oferta la más económica, 93.069,05 euros más IVA, frente a la oferta de CAPIMA S.L. de 98.116,60 euros más IVA.

**SEXTO.-** Aprobar el importe de adjudicación establecido en el punto tercero del presente acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Notificar al adjudicatario, emplazándole a la firma del contrato, así como a los no adjudicatarios. Se comunicará además 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 22 de octubre de 2015.- Fdo.: D<sup>a</sup>. María Dolores Navarro Ruiz".

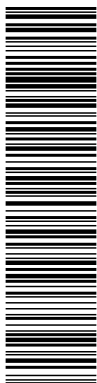
Para que conste expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, hecha la salvedad del Art. 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta, en Torrejón de Ardoz, **22 de octubre de 2015.**

Vº. Bº  
ALCALDE-PRESIDENTE,

CONTRATACIÓN.- Expte. (1 comunicación)  
INTERVENCIÓN  
URBANISMO  
PATRIMONIO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0497E875CAF2DE40A5AC8BBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 11 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0497E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**5.- JUSTIFICACIÓN**

Se trata por tanto en el presente Documento de dotar al albergue de transeúntes aprobado en Junta de Gobierno Local, dada su situación en un entorno industrial de una dotación verde anexa al mismo que permita una zona de expansión colindante.

El Plan Parcial de Las Monjas, aprobado en 1987 recogió las cesiones establecidas en el planeamiento, dotaciones, zonas verdes, así como la cesión de 10% del aprovechamiento. La necesidad de inclusión de nuevas zonas de equipamiento en el municipio así como la ubicación de algunas de ellas en las zonas industriales de este sector, motivó que el PGOU recogiera algunas de esas parcelas en la ordenanza de equipamientos.

En este caso se plantea junto a una de ellas, la transformación de otra industrial en zona verde al servicio principal de un centro de acogida de albergue de transeúntes.

De igual forma, se da utilidad, dentro de los usos recogidos en el Plan General, a un espacio público que en la situación actual, únicamente sirve de protección a la rotonda de acceso al polígono, transformándose ésta a zona terciaria similar a las recogidas en el polígono industrial y apoyada en un punto de mucha circulación que posibilita su utilización para una actividad mejor encuadrada en su situación.

En el resto de la Parcela P7, se trata de posibilitar un uso y disfrute más real por parte de la población, repartiéndose en dos parcelas, ambas con dimensiones suficientes y proporciones adecuadas para su uso por la población, así como de "protección" de la rotonda y circulaciones de acceso.

En resumen y como resultado de la REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS recogidas en el presente documento, dónde en este momento existe una Parcela Industrial, libre de edificación, P122, y una Zona Verde con el único uso de servir de Protección a la rotonda, P7, se posibilita la existencia de una Zona Verde anexa y como zona de expansión del albergue de transeúntes, y junto al acceso al polígono de una Parcela Terciaria, y dos Zonas Verdes que manteniendo su carácter de Protección de la Rotonda posibilitan su uso efectivo como "estancias urbanas", mejor caracterizadas que en su situación actual.

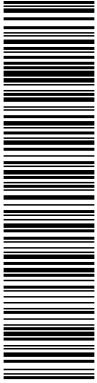
**Resultando ambas circunstancias una evidente mejora para su aprovechamiento, uso y disfrute por parte de la población a la que debe dar servicio.**

**6.- ALTERNATIVAS**

La alternativa sería manteniendo en la situación existente con una zona verde actual que cumpliría exclusivamente condiciones de protección de glorieta sin una utilización válida como zona verde al servicio de las industrias.

El presente planteamiento del Plan Especial posibilita una utilización directa de la zona verde al servicio del Centro de Albergue que en la medida de lo posible mejora sus condiciones como zona de esparcimiento, y la utilización de la actual zona verde, combinando el uso de la nueva zona terciaria, con el de zona de "estancia urbana" y el de protección de la rotonda.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página <b>12 de 45</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



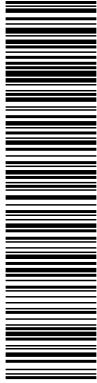
Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

### 7.- FICHAS CATASTRALES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 13 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8873211VK5787S0001DJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ECUADOR DEL 22 PI:00 Pt:01 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano	<b>Valor catastral [ 2023 ]:</b> 149.573,97 €
Uso principal: Industrial	<b>Valor catastral suelo:</b> 127.840,20 €
Superficie construida: 119 m2	<b>Valor catastral construcción:</b> 21.733,77 €
Año construcción: 2000	

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

### Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²
/00/01 ALMACEN	119		

## PARCELA CATASTRAL

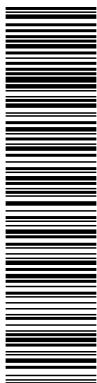


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]  
**Finalidad:** consulta  
**Fecha de emisión:** 11/10/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: 59F3XBX38V5BE9G3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/10/2023



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285-2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EA/E/01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9174914VK5797S0001RZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV ESTACIONES DE LAS 1[B] Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]  
**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Suelo sin edif.

<b>Valor catastral [2023]:</b>	<b>17.004,06 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	<b>17.004,06 €</b>
<b>Valor catastral construcción:</b>	<b>0,00 €</b>

Titularidad	Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.288 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]  
**Finalidad:** consulta  
**Fecha de emisión:** 11/10/2023

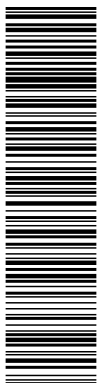
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EA/E/01CE0497E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 1GVAXG1TE03Q7TBP (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/10/2023





DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 15 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

## 8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

El Plan Especial incluye para la parcela 122, la ordenanza ZU.I1 "Industria Compacta" y para la parcela P7 de la UE.DB.14, la ordenanza ZU.V1.

### Art. 8. ORDENANZA ZUI-1 (Industria compacta)

#### 8.1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria compacta.

#### 8.2. Clasificación

Esta Ordenanza recoge las edificaciones existentes en la medida en que están amparadas por licencia, estableciendo unas determinaciones para industrias de nueva planta que tienden a recuperar la calidad urbana perdida como consecuencia de los parámetros inadecuados que han regulado la construcción industrial hasta este Plan General.

#### 8.3. Ordenanza alternativa

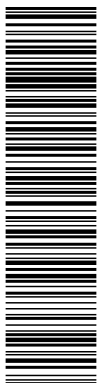
1º. En parcelas con frente a calles en las que en la fachada opuesta existiera uso residencial, será alternativa la Ordenanza ZU-T-2º, no pudiendo autorizarse los usos previstos en la misma sin cumplir todos las determinaciones de aprovechamiento de dicha Ordenanza. Los usos terciarios y hosteleros existentes amparados por licencia quedan recogidos dentro de Ordenación.

2º. Como norma transitoria para edificaciones existentes y a efectos del cálculo de la diferencia entre el aprovechamiento asignado y el real, se tendrá en cuenta que la anterior regulación de edificabilidad se expresaba en m3/m2, de forma que las ampliaciones de superficie edificable incluidas en el sólido capaz definido por dicha edificabilidad se entenderán patrimonializadas.

A estos efectos se indica a continuación las correspondencias en edificabilidades adoptadas por el Plan General:

Clave 10	-	6 m3/m2	-	1,00 m2/m2	-	ZUI-1
Clave 11	-	5 m3/m2	-	1,00 m2/m2	-	ZUI-1
Clave 12	-	5 m3/m2	-	0,70 m2/m2	-	ZUI-2
Clave 13	-	5 m3/m2	-	0,70 m2/m2	-	ZUI-2
Clave 16	-	6 m3/m2	-	1,00 m2/m2	-	ZUI-2

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 16 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

#### 8.4. Determinaciones de Aprovechamiento

##### 8.4.1. Alineaciones y Rasantes.-

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

##### 8.4.2. Altura máxima.-

La altura máxima será de 8 m. en parcelas existentes menores o iguales de 300 m2 y 12 m. en el resto.

Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será 2.

##### 8.4.3. Aprovechamiento.-

###### 1. Real.-

El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima permitida para edificaciones de nueva planta. El sólido capaz construido en edificaciones existentes.

###### 2. Asignado.-

El resultado de aplicar una edificabilidad de 1,00 m2/m2 de uso característico industrial sobre parcela neta (Aprov. Tipo propuesto para el Área de Reparto) o el existente si fuera mayor. En sectores de Plan General de 1986, el indicado por el Plan Parcial correspondiente.

###### 3. Patrimonializable.-

En suelo consolidado igual al asignado.

##### 8.4.4. Fachada mínima.-

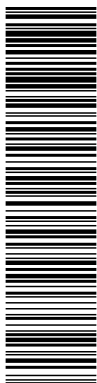
La fachada mínima será de 10 metros o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

##### 8.4.5. Ocupación de parcela.-

La ocupación de parcela para edificaciones de nueva planta será del 70% (\*). En sectores del Plan General de 1986, la indicada en el Plan Parcial correspondiente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285-2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 17 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

8.4.6. Parcela.-

a) Tamaño.

Mínima: Será de 300 m2 (o la existente si fuera menor).

Máxima: No se establece parcela máxima.

*(\*) A estos efectos, no se entenderán como de nueva planta las edificaciones para las que se hubiera obtenido licencia en fecha anterior a la Aprobación Inicial, con independencia de la vigencia de dicha licencia en la actualidad.*

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 5 m. en parcelas de superficie menor o igual de 300 m2 y 8 m. en el resto.

c) Ajardinamiento.

Siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

- 1 árbol/100 m2 ó fracción de parcela no ocupada por edificación.
- Una franja ajardinada en las alineaciones a viario con anchura de 1 m. complementada en su caso con jardineras en aquellos puntos que se fijen de acuerdo con los Servicios Técnicos.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m. salvo edificaciones adosadas.

e) Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que sobre rasante, con destino a aparcamiento, almacén y servicios complementarios, ligados a planta baja.

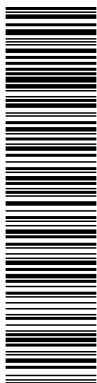
f) Cerramiento.

1. Linderos exteriores.-  
Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 0,80 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.
2. A linderos laterales y traseros.-  
Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.

g) Frente continuo edificado.

Será como máximo de 100 m., salvo en el caso de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 18 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

8.4.7. Retranqueos.-

A alineación exterior:

Será como mínimo de 5 m. en parcelas se superficie igual o menor de 300 m2, 10 m. en parcelas de superficie igual o menor de 2.000 m2 y 16 m. en el resto.

- A lindero lateral: Mínimo 3 m.
- A lindero posterior: Mínimo 4 m.

Los existentes se incorporan durante el periodo de vida de la edificación.

En edificaciones adosadas no se exigen, lógicamente, retranqueos laterales y tampoco posteriores si el adosamiento es también por el lindero posterior.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

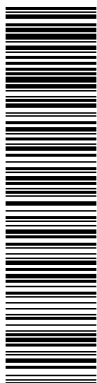
<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(\*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

8.4.8. Urbanización.-

Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 19 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE/01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

### 8.5. Determinaciones sobre 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.

Uso global.- Productivo.

Uso/s predominante/s.-

- Industrial, Terciario Industrial y Almacenes en:
  - Categoría I.1, I.2, en cualquier situación.
  - Categoría I.3, excepto en parcelas con frente a calle límite de ordenanza residencial.

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo.

- Hostelero: HO.2 (discotecas), excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de ordenanza residencial, en la que se incorporan las actividades existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General.
- Religioso.

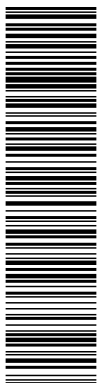
Usos compartidos.-

Los indicados en el cuadro adjunto que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana.

Se prohíben los usos no especificados.



DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página <b>20 de 45</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



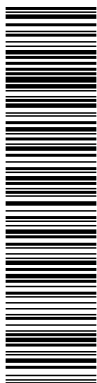
**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**Condiciones de compatibilidad:**

- Condición 1ª.- Ligado a la planta baja y con acceso desde la misma.
- Condición 2ª.- Con acceso independiente desde el exterior.
- Condición 3ª.- Usos al servicio del uso característico o de los compatibles o complementarios situados en planta baja.
- Condición 4ª.- Exclusivamente para almacenes, trasteros... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja.
- Condición 5ª.- Con acceso desde espacios comunes y desde el exterior o sólo desde el exterior.
- Condición 6ª.- Siempre que cuente con espacio libre colindante en superficie mínima igual a 2 m2/alumno.
- Condición 7ª.- Exclusivamente en planta 1ª ligado a la planta baja.
- Condición 8ª.- Una vivienda (100 m2) para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie mínima de 5.000 m2.
- Condición 9ª.- Exclusivamente en el Centro de Servicios del Polígono.
- Condición 10ª.- Para uso exclusivo de la instalación industrial.
- Condición 11ª.- Un restaurante y/o bar cafetería al servicio del polígono por cada manzana con superficie igual o superior a 15.000 m2 (reserva de aparcamiento: 1 plaza por cada 10 m2 de superficie de zona de servicio al público -comedores y espacios ligados a la barra del bar).
- Condición 12ª.- Con acceso desde espacios comunes.
- Condición 13ª.- En fachadas colindantes con viario público y acceso por zonas públicas.
- Condición 14ª.- Pequeños talleres domésticos.
- Condición 15ª.- Exclusivamente relacionados con el uso ferroviario y transporte.
- Condición 16ª.- Integrados en un conjunto unitario.
- Condición 17ª.- Exclusivamente en planta primera.
- Condición 18ª.- A una distancia de 75 m. de otra instalación similar existente.



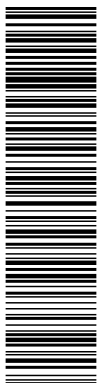
Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-1)**

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones		
<b>Dotacional y Servicios</b>	Asistencial								
	Cementerio y Funerario								
		<b>D-1</b>	<b>2ª</b>	<b>D-1</b>		<b>D-1</b>	<b>1ª</b>	<b>D-1 Cd. 3ª</b>	
	Deportivo								
	Docente								
	Religioso				S-4		S-4		
	Sanitario				A-1	2ª	2ª	A-1	2ª
	Serv. Admtvos.				A-3.1				
Sociocultural									
<b>Productivo</b>	Almacenes	Uso Característico							
	Industrial	Uso Característico							
	Terciario Industrial	Uso Característico							
<b>Red Viaria</b>	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2	
	Estación Autobuses								
	Est. de Servicio								
<b>Residencial</b>	Residencial								
		C-8	4ª	C-8		C-8			
<b>Terciario</b>	Comercial								
	Espectáculos								
	Hotelero								
	Hostelero			<b>HO-1</b>	<b>2ª</b>	<b>HO-1</b>	<b>7ª</b>		
	Oficinas			O-3	10ª	10ª	O-3	10ª	10ª
				O-2		O-2			
<b>Z. Verdes y Esp. Libres</b>	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL	

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 22 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

## ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

### 19.1. Definición

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

### 19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.
3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.
4. Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

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

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

### 19.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

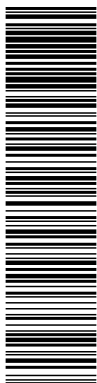
El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del tipo 3 y 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del tipo 4.

### 19.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 23 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

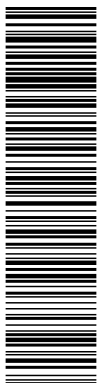
Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Parcela	Ordenanza	Superficie suelo (m2)	Edificabilidad asignada (m2)	Propietario
Parcela 122	ZU.I1	1.114,85	1.114,85	Ayuntamiento
Parcela 7	ZU.V1 (UE.DB.14)	4.288,30	s/ ordenanza	Ayuntamiento

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 24 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

## 9.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL.

### 9.1.- ORDENANZA ZU.T Terciario Comercial y Ocio.

El presente Plan Especial mantiene los mismos parámetros urbanísticos pero introduce la ordenanza **ZU.T1 Terciario**, existente en el ámbito de Las Monjas, dado que su ubicación no sería acorde con la realización de un uso industrial sino otro más adecuado con su nueva situación, junto al acceso al Polígono y a la Avenida de las Estaciones.

#### 12.1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

#### 12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

#### 12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

##### 12.3.1. Alineaciones.-

Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

##### 12.3.2. Altura máxima de la edificación.-

La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en UE-SUP-CE-5, 8m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 m. (cuatro plantas).

##### 12.3.3. Aprovechamiento.-

**1. Real:** Igual al asignado.

##### **2. Asignado:**

El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; UE-SUP-CE-1, 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; UE-SUP-CE-2, 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Grado 3º.

**3. Patrimonializable:** Igual al asignado.

##### 12.3.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 10 m.

**12.3.5. Ocupación máxima.-** La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, La Zarzuela, en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 25 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0497E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

12.3.6. Patios.-

Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima.-

La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno.-

Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.-

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, La Zarzuela.- 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.
- UE-SUP-CE.5, Las Nieves.- 3 metros a linderos posterior.
- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II".- 5 metros a linderos, 10 a linderos frontal.

Grado 2º: 5 m. a linderos de fondo y 10 m. a linderos de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

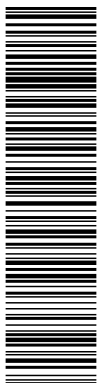
12.3.10. Salientes y Vuelos.-

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización.-

Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página <b>26 de 45</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2FDE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**12.4. Determinaciones sobre 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.

Uso global.- Terciario

Usos predominantes.-

- Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

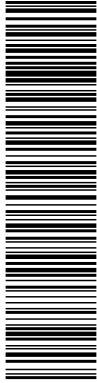
Compartidos.-

Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compatibles en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 27 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20

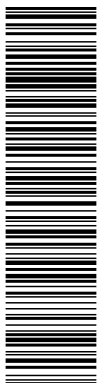


Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE						ZUT Grado 1º y 2º		
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	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Servicios Administrativos Sociocultural	A-1		A-1				
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estaciones de autobuses							
	Estaciones de servicio			ES				
Residencial Terciario	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Zonas Verdes y Espacios Libres	Comercial	C-1		C-1 C-2 C-3 C-5 C-7		C-1 C-2 C-3 C-5 C-7		
	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		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Zonas Verdes y Espacios Libres	Zonas Verdes y Espacios Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página <b>28 de 45</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**9.2.- RESUMEN DE PARCELAS, SUPERFICIES Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

Parcela	Ordenanza	Superficie suelo (m2)	Edificabilidad asignada (m2)	Propietario
Parcela 122	ZU.V1	1.105,00 m2	s/ ordenanza	Ayuntamiento
Parcela P7	ZU.T1	1.105,00 m2	442,00 m2	Ayuntamiento
Parcela resto P7	ZU.V1	2.901,64 m2	s/ ordenanza	Ayuntamiento
Parcela P8	ZU.V1	208,67 m2	s/ ordenanza	Ayuntamiento

Para aprovechamiento asignado a la P7, se ha considerado el coeficiente de 0,4 m2/m2 correspondiente al Grado 3º.

**DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

**1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

A efectos de sometimiento del documento a evaluación ambiental se debe considerar lo dispuesto en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al cual quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

El objetivo del Plan es exclusivamente la inclusión de la ordenanza de uso terciario ubicada y una zona verde en la parcela 122 con la misma superficie.

Se mantiene la superficie destinada a zona verde, pasando la misma superficie de parcela destinada de uso industrial a uso terciario, ya existente en el Sector. La ordenanza propuesta implica una reducción en la superficie edificable, no implicando la edificación de vivienda alguna.

Por tanto, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.

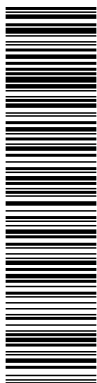
**2. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTOS TRANSVERSALES**

La propuesta incluida en el presente Plan Especial no afecta al espacio público, que se dispone con las mismas características establecidas en la ordenación pormenorizada del plan que lo desarrolló. **No tiene en consecuencia ningún impacto diferencial respecto a la situación inicial**, tanto en lo que se refiere a la Igualdad de Género, como a la Familia y la Infancia, Identidad de Género y Accesibilidad.

Se trata en todo caso de modificar la ubicación de parte de la zona verde para dar un mejor uso a una nueva dotación municipal.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EAE/01CE0497E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página <b>29 de 45</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

### 3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RD 7/2015 de 30 de octubre Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana establece en su art. 22.4:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El presente documento de planeamiento no supone ninguna alteración al balance de gastos e ingresos actualmente establecidos por las parcelas terciarias e industriales existentes. Se trata únicamente de ajustar los usos y reubicados de forma más adecuada, manteniéndose el mismo balance en memoria que antes del Plan Especial, puesto que se urbanizaron la zona verde en su nueva ubicación y después de hacer en su anterior situación.

### 4. RESUMEN EJECUTIVO

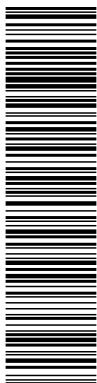
De acuerdo con el artículo 25 del RD Legislativo 7/2015, los instrumentos de ordenación urbanística expuestos al público deben contener un resumen ejecutivo.

La presente documentación se limita a cambiar la calificación urbanística de dos parcelas municipales, la P122 del Sector Las Monjas y la parcela P7 de la UE.DB.14 del mismo sector de tal forma que la P122 se transforma de ordenanza, ZU.I1 “Industria Compacta” en zona verde y su idéntica superficie 1.105 m2 parte de la parcela P7 de la UE.DB.14 se dispone con la ordenanza ZU.T1 “Terciario”.

Torrejón de Ardoz,  
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).  
Ver fecha y firma al margen.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 30 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

**PLANOS**

1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

**PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES**

2.- ZONIFICACIÓN PARQUE INDUSTRIAL MONJAS

3.- DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y SERVICIOS PGOU DOMINIO Y USO PÚBLICO PARQUE INDUSTRIAL LAS MONJAS

4.- PARCELA 122 PROYECTO PARCELACIÓN LAS MONJAS

5.- PLANO 5.27 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU

6.- PLANO 5.28 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU

7.- PLANO 5.32 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU

8.- PLANO 5.33 CALIFICACIÓN SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU

9.- PLANO CALIFICACIÓN SUELO PLAN ESPECIAL UE.DB.14 LAS MONJAS

10.- PLANO POSICIÓN EDIFICACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO. ALINEACIÓN OFICIAL.

11.- PLANO DE SERVICIOS EXISTENTES PARCELA 7 DE LA UE.DB.14

**PLANOS DE ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL**

12.- PLANO REFUNDIDO CALIFICACIÓN ESTADO ACTUAL

13.- PLANO CALIFICACIÓN DE SUELO PLAN ESPECIAL

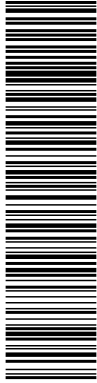
14.- PLANO POSICIÓN EDIFICACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO. ALINEACIÓN OFICIAL

15.- PLANO PARCELAS RESULTANTES. PLAN ESPECIAL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



<p>DOCUMENTO</p> <p><b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b></p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b>  Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b>  Página 31 de 45</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado por :  1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  28/12/2023 15:20</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0497E875CAF2DE40A54C9BBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

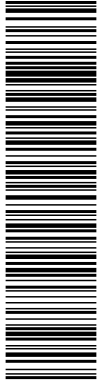




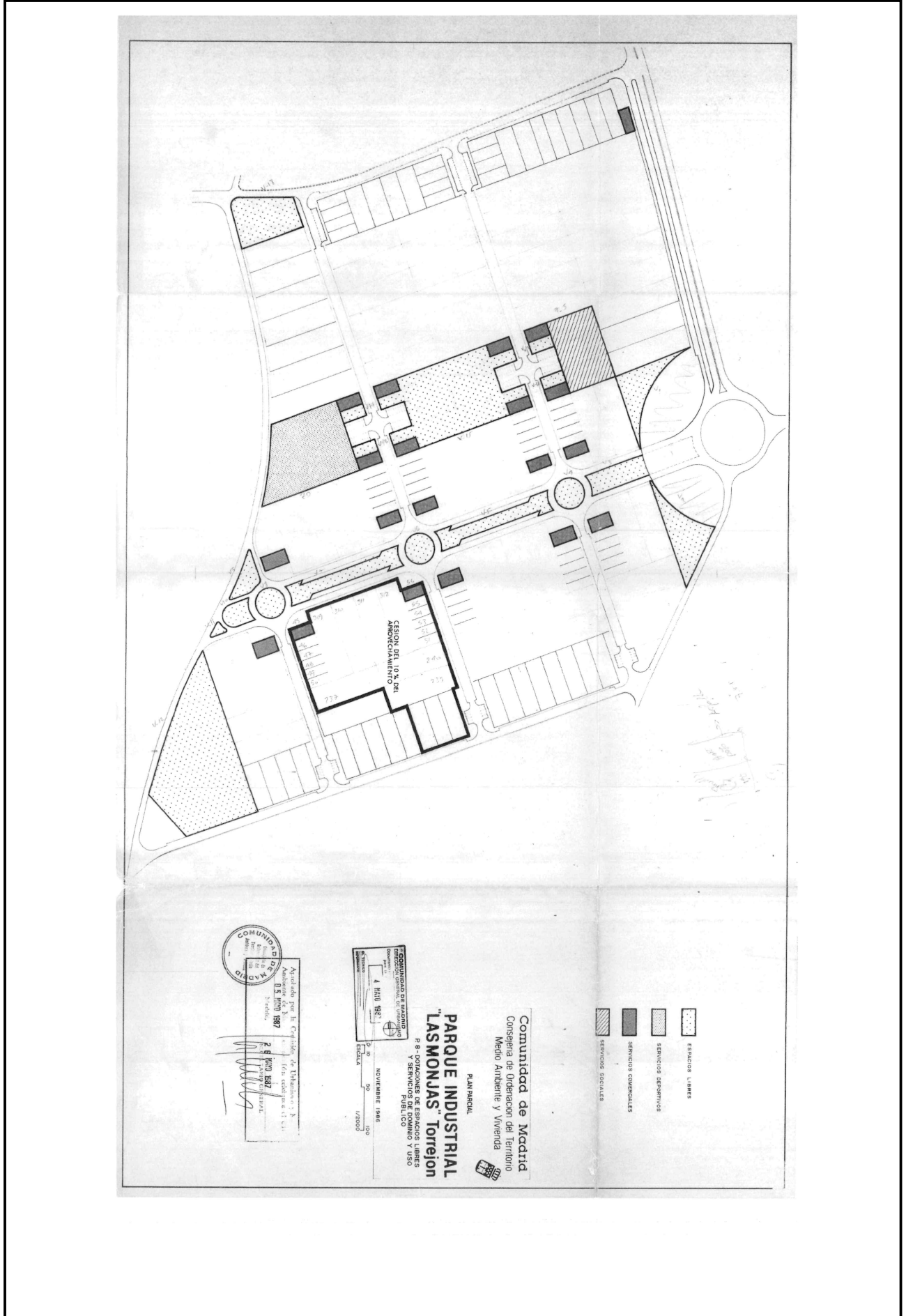


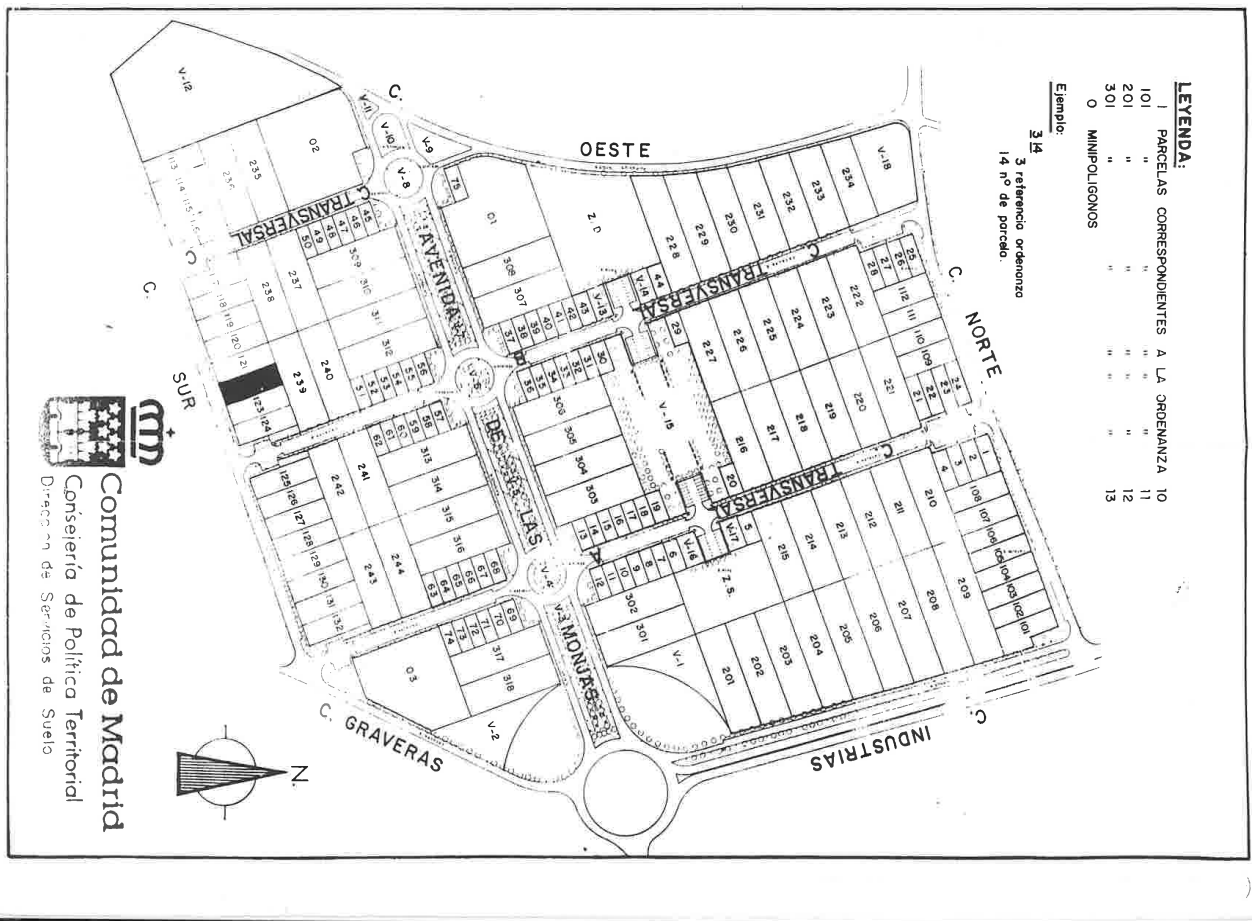
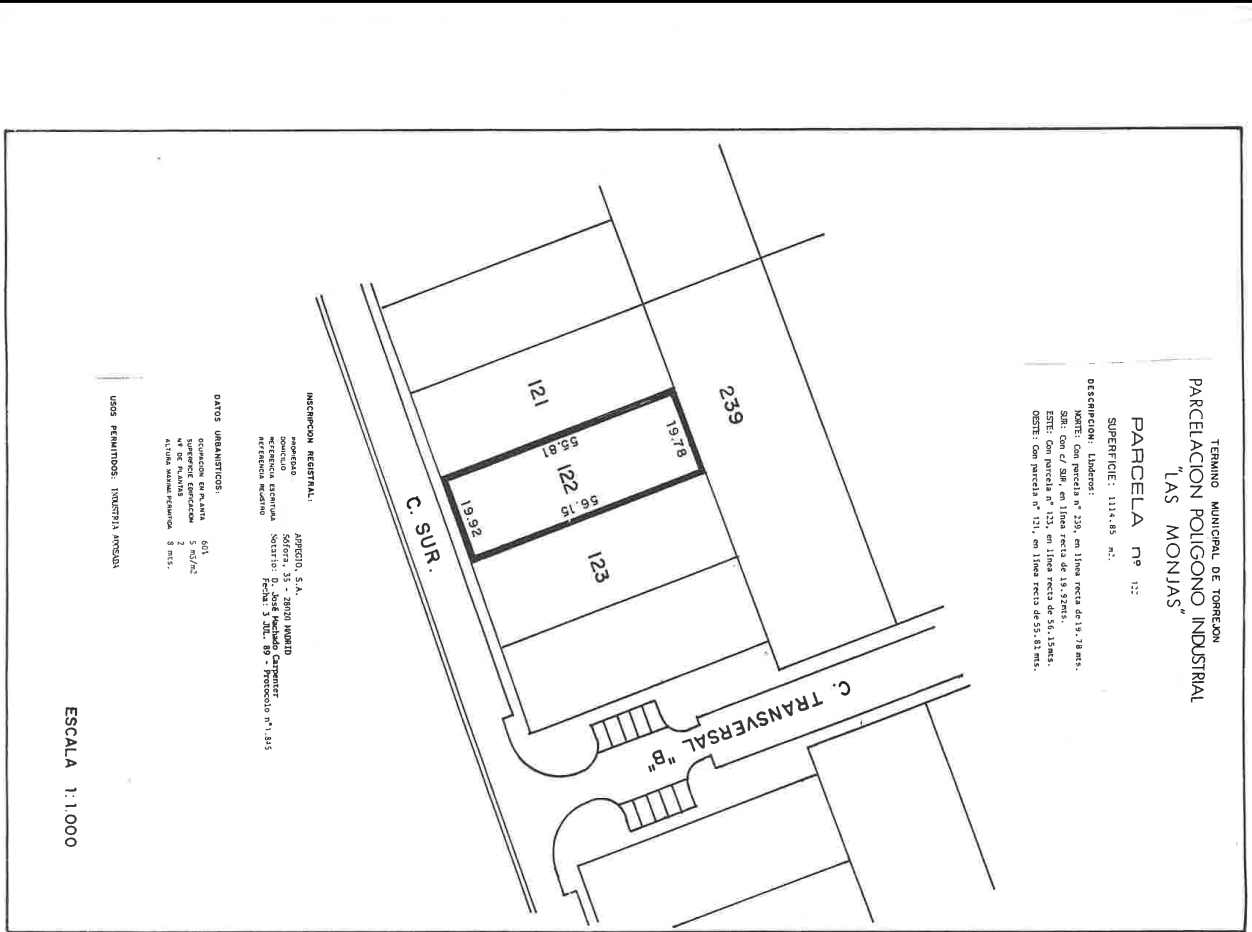
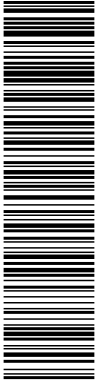
	<p><b>P.E. PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA P7 DE LA U.E.D.B-14 Y LA PARCELA 122 AMBAS DEL SECTOR INDUSTRIAL "LAS MONJAS". TORREJÓN DE ARDOZ</b></p>		
PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	S / E	NOV-23	1





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 38062985 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE04937E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

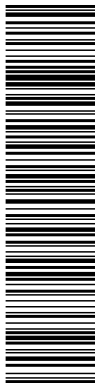




Código para validación: 2LGGB-6B5DX-D63HY
Fecha de emisión: 29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01
Página 35 de 45

El documento ha sido firmado por :
1.- URB\_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20

FIRMADO
28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACIÓN PUNTUAL
MAYO 2003

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACIÓN PUNTUAL
MAYO 2003

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACIÓN PUNTUAL
MAYO 2003

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACIÓN PUNTUAL
MAYO 2003

Table with 2 columns and 4 rows, likely a legend or data table.



TÍTULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y DRENANAYAS)
MAYO 2003
Nº FOLIO: 5 27
ESCALA: 1/1000





Código para validación: 2LGGB-6B5DX-D63HY
Fecha de emisión: 29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01
Página 36 de 45

El documento ha sido firmado por :
1.- URB\_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20

FIRMADO
28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Table with 2 columns: 'REVISIÓN DE PLANES' and 'REVISIÓN DE DOCUMENTOS'. It lists various urban planning documents and their corresponding revision status.

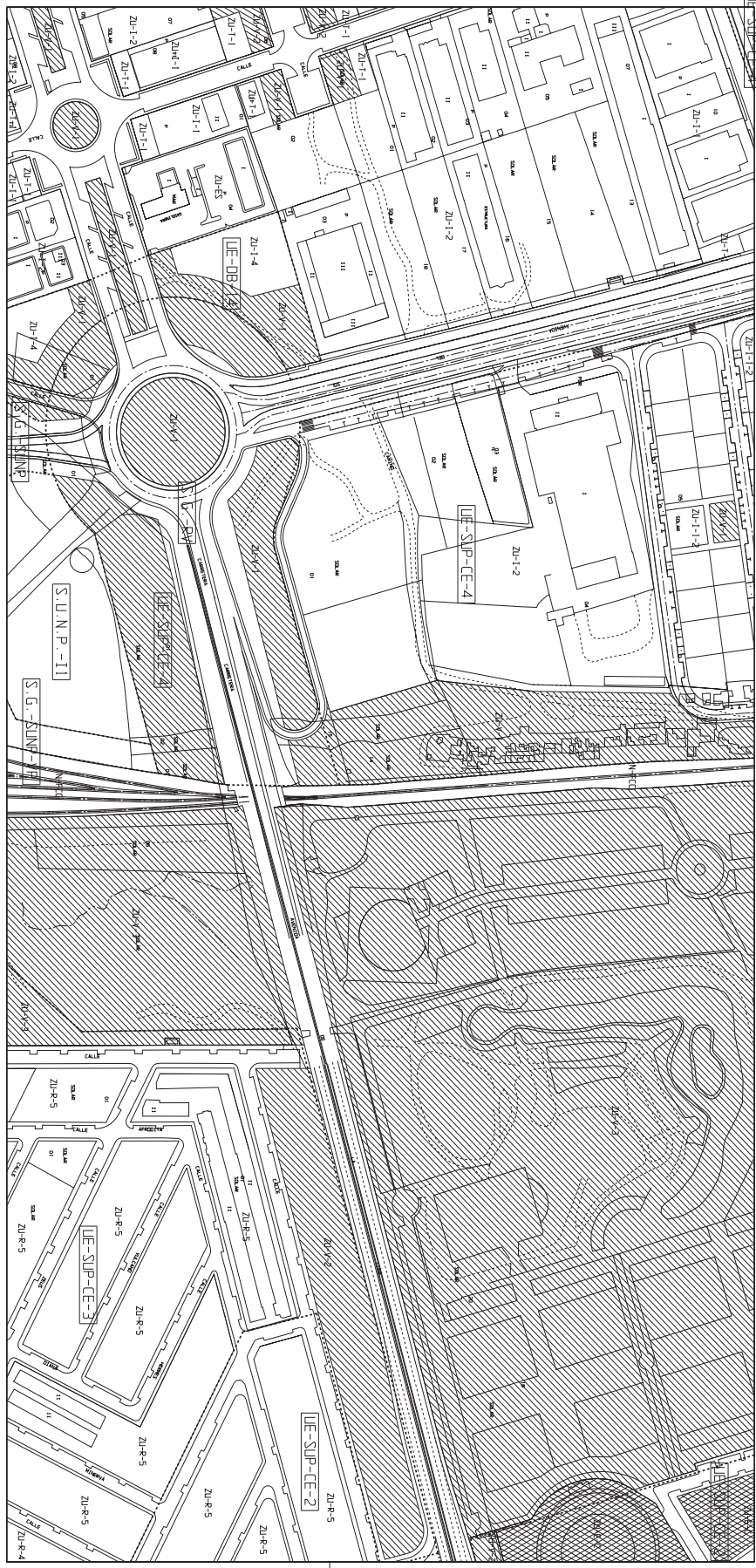
Table with 2 columns: 'SUELO URBANIZABLE' and 'SUELO URBANO'. It details the classification and characteristics of different types of urbanizable land.

Table with 2 columns: 'REVISIÓN DE PLANES' and 'REVISIÓN DE DOCUMENTOS'. It lists various urban planning documents and their corresponding revision status.

Table with 2 columns: 'SUELO URBANIZABLE' and 'SUELO URBANO'. It details the classification and characteristics of different types of urbanizable land.

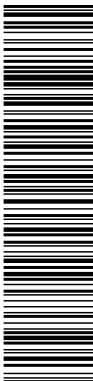


REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACIÓN PUNTUAL
TÍTULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y DRENANZAS)
MARZO-2003
Nº REG: 1/1000
5 28









Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 38062985 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

Table with 4 columns: LEGENDA, SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE, and SUELO NO URBANIZABLE. It includes various urban planning symbols and their corresponding codes and descriptions.

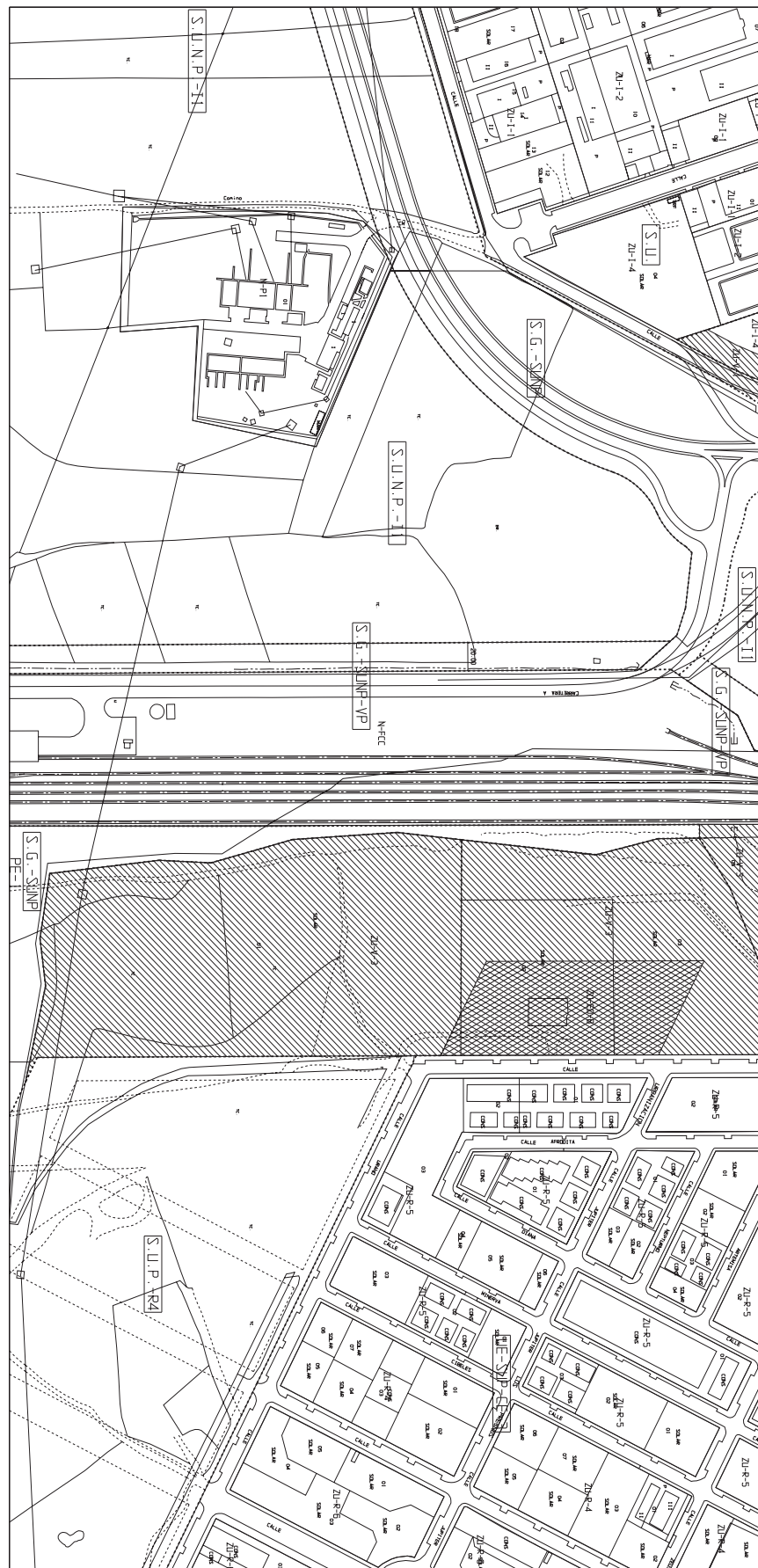
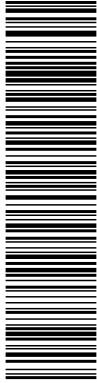
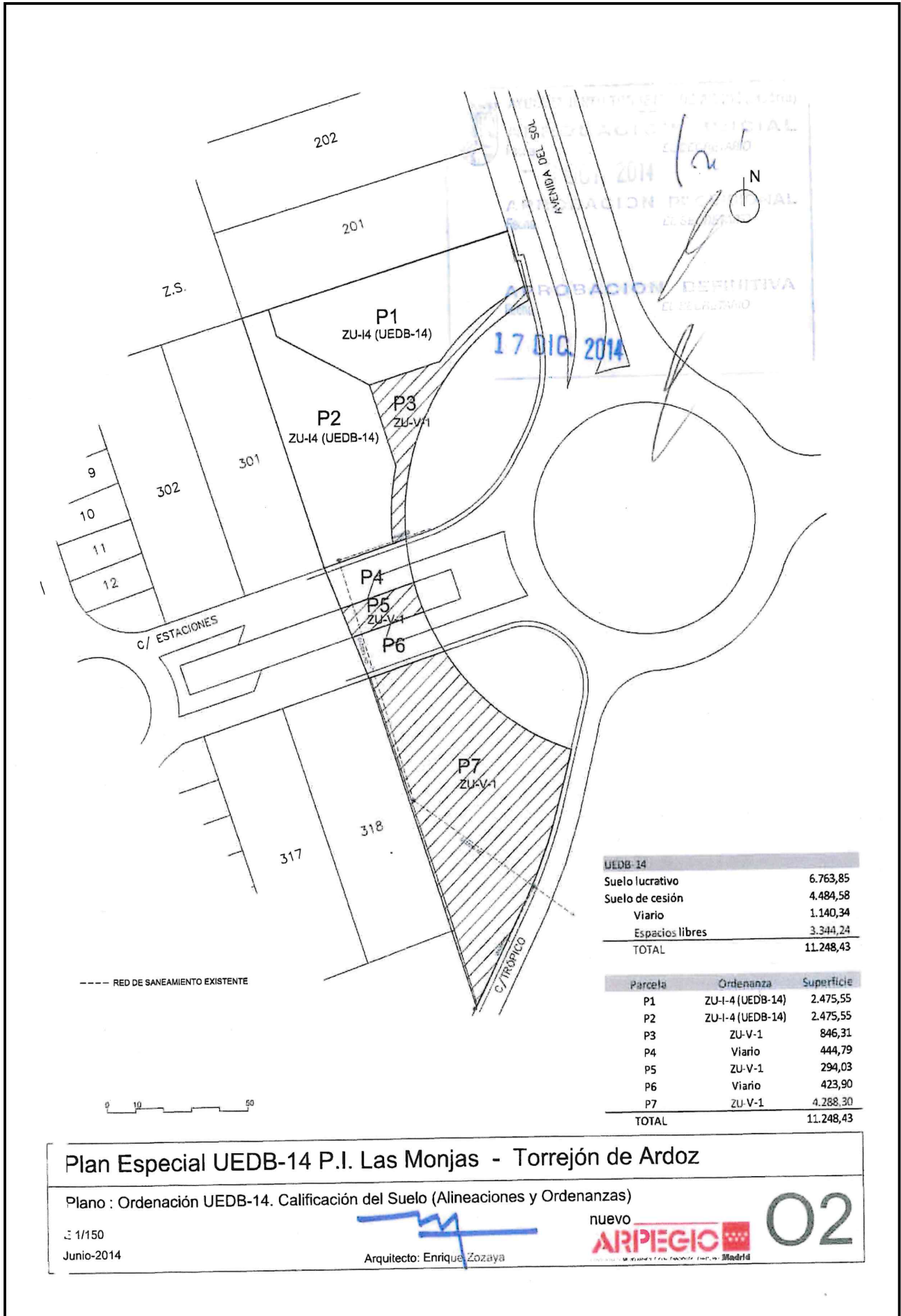


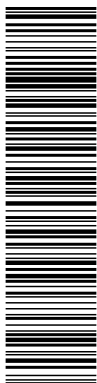
Table with 3 columns: TITULO, N.º FOLIO, and ESCALA. It contains the title 'ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ MODIFICACION PUNTUAL', the sheet number '5.º 33', and the scale '1/1000'.



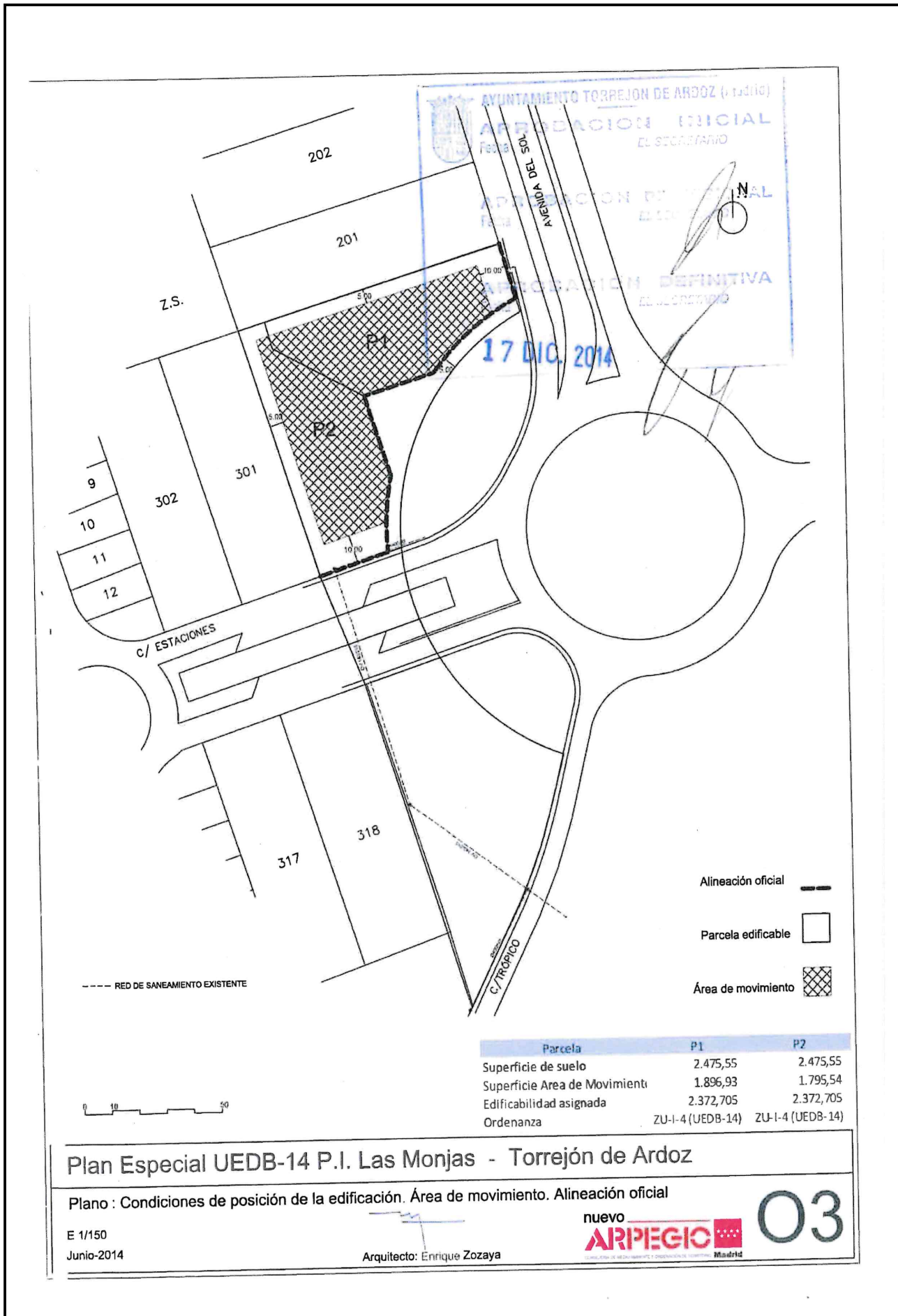
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 38062985 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE/01CE04937E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es







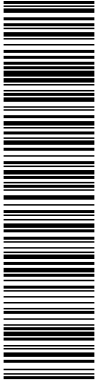
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 38062985-2LGGB-6B5DX-D63HY-1055EAE/01CE0497E875CAF2DE40A5AC8BBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



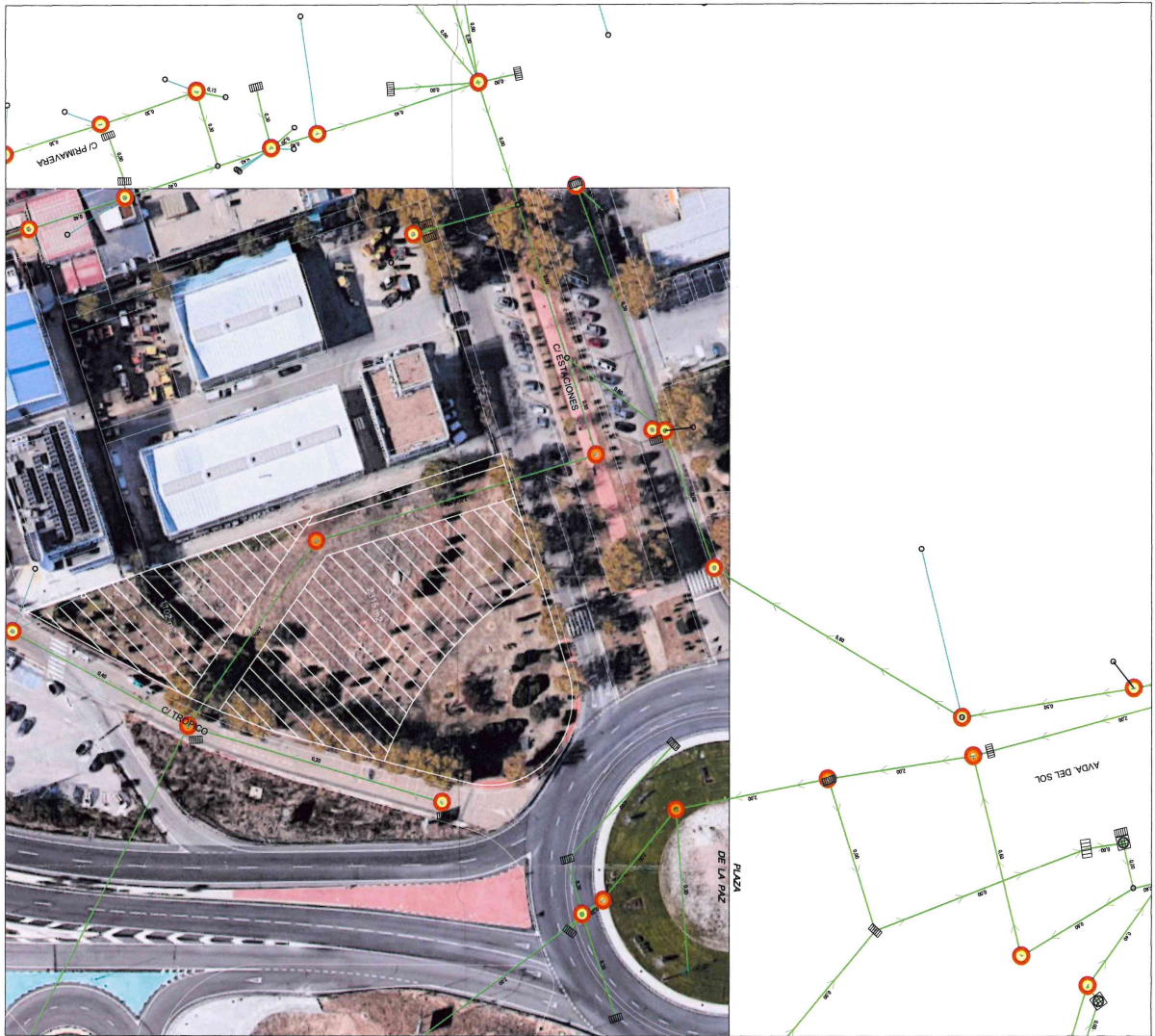
Código para validación: **2LGGB-6B5DX-D63HY**  
Fecha de emisión: **29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01**  
Página 41 de 45

El documento ha sido firmado por :  
1.- URB\_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20

**FIRMADO**  
28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL P.E. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "ACCESO A LAS MONJAS" UE.DB-14; TORREJÓN DE ARDOZ</b>			
AUTOR DEL PROYECTO	PROPIEDAD	ESCALA	Nº
VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS	EXCMO. AYTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	1/1.000	07
PLANO	SANEAMIENTO		

**LEYENDA**

**RED EXISTENTE**

- COLECTOR
- ACOMETIDA SANEAMIENTO
- POZO DE ACCESO A RED VISIBLE
- REGISTRO DE RED TUBULAR
- BUZÓN
- REJILLA
- CONEXIÓN RED EXTERIOR
- NUDO

**RED A EJECUTAR**

- ACOMETIDA SANEAMIENTO
- NUDO



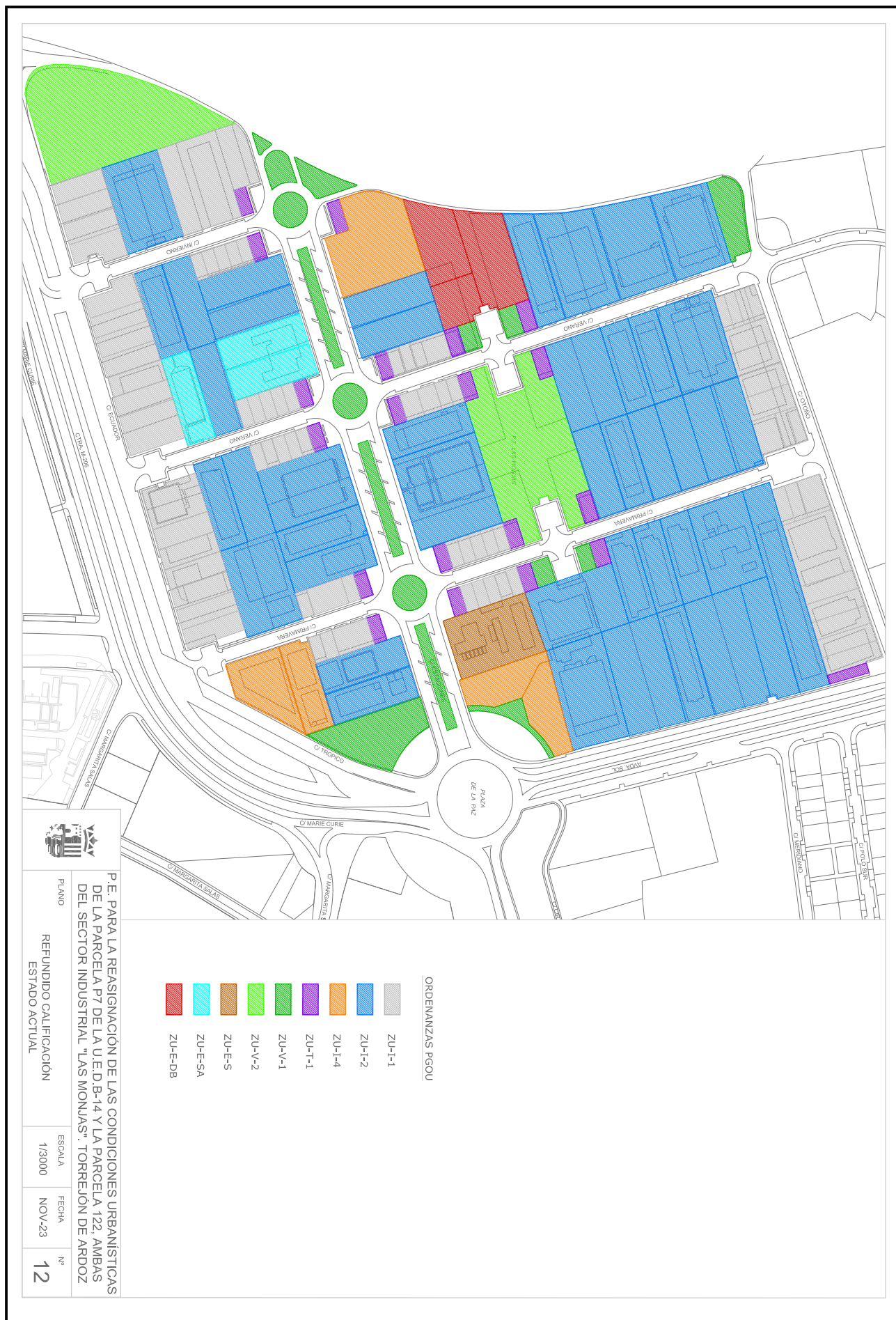
Código para validación: **2LGGB-6B5DX-D63HY**  
Fecha de emisión: **29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01**  
Página 42 de 45

El documento ha sido firmado por :  
1.- URB\_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20

**FIRMADO**  
28/12/2023 15:20



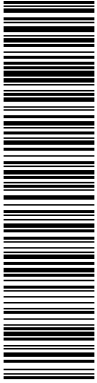
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285.2LGGB-6B5DX-D63HY.1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC8BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



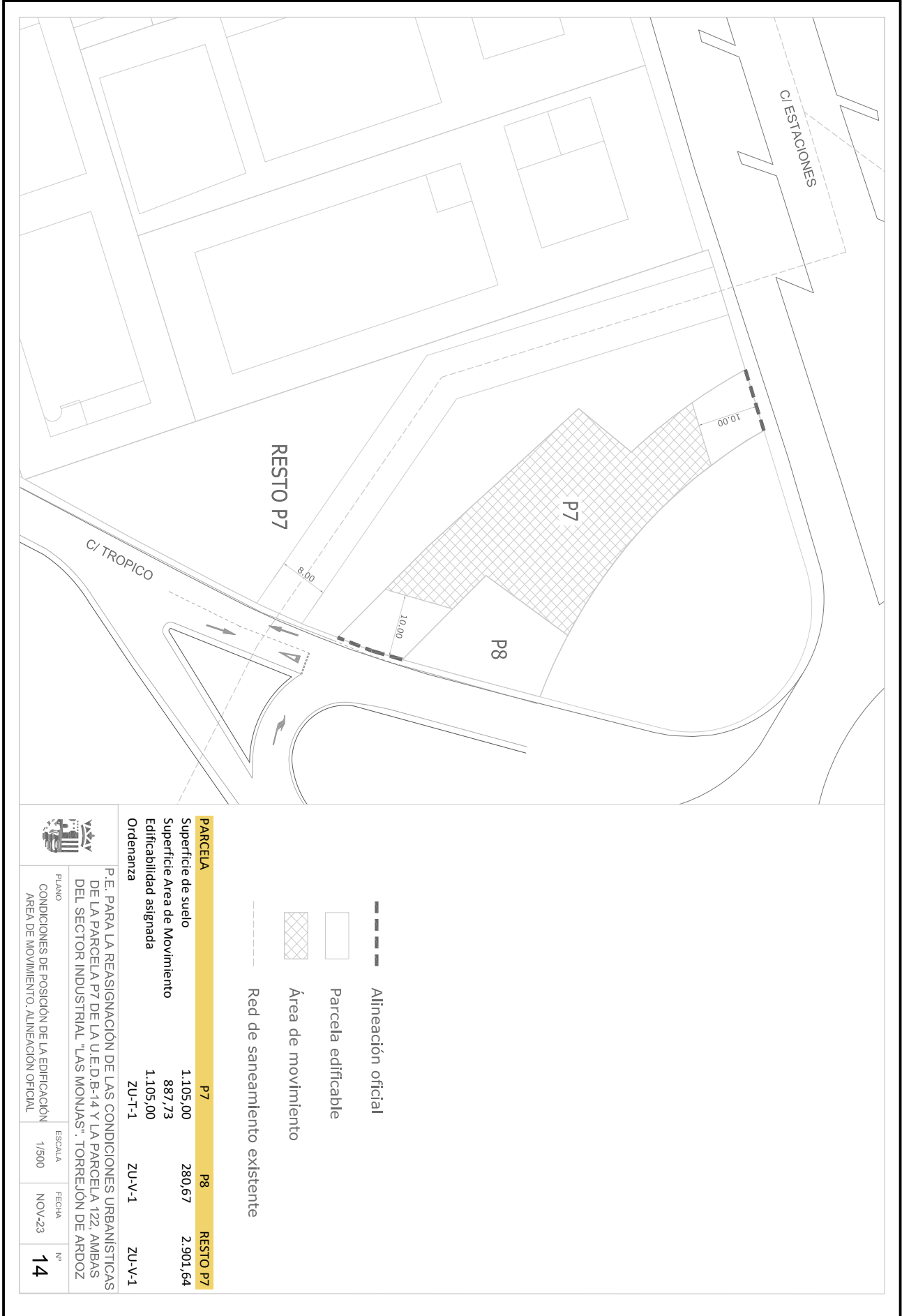


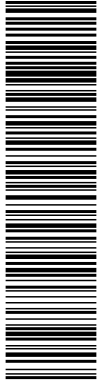


DOCUMENTO <b>PLAN: PLAN ESPECIAL</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>2LGGB-6B5DX-D63HY</b> Fecha de emisión: <b>29 de Diciembre de 2023 a las 9:15:01</b> Página 44 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto 1 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 28/12/2023 15:20	ESTADO <b>FIRMADO</b> 28/12/2023 15:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285 2LGGB-6B5DX-D63HY 1055EAE091CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3806285.2LGGB-6B5DX-D63HY.1055EAE/01CE0437E875CAF2DE40A5AC9BBBE649) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



PLANO	P.E. PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA P7 DE LA U.E.D.B-14 Y LA PARCELA 122, AMBAS DEL SECTOR INDUSTRIAL "LAS MONJAS", TORREJON DE ARDOZ
PARCELAS RESULTANTES PLAN ESPECIAL	
ESCALA	1/1000
FECHA	NOV-23
Nº	15

