

# **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN LA ORDENANZA ZU-I.2 TORREJON DE ARDOZ**



**Diciembre 2019**

## **INDICE:**

1. OBJETO
2. AMBITO
3. ANTECEDENTES
4. CARACTERÍSTICAS
5. JUSTIFICACIÓN
6. ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL
7. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL
8. DOCUMENTACIÓN
9. AFECCIONES AMBIENTALES
10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
11. ANÁLISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO
  - 11.1 INFANCIA, ADOLESCENCIA, FAMILIA, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL
  - 11.2 IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD
12. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL
13. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA MODIFICADA
14. PROCEDIMIENTO
15. ACLARACIÓN NORMATIVA
16. PLANOS
  1. ZONAS DE ORDENANZA ZU.I.2 INDUSTRIA AISLADA
  2. ESTADO ACTUAL DE CENTROS DE CULTO Y RELIGIOSOS
  3. CRITERIO ACLARACIÓN DISTANCIAS

Torrejón de Ardoz, a 20 de diciembre de 2019  
**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**



**Fdo. Rafael Rodríguez Vázquez**

## **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN LA ORDENANZA ZU-I2**

### **1. OBJETO**

Es objeto del presente Plan Especial de Mejora Urbana es la introducción del uso religioso en la ordenanza ZU.I2 Industria Aislada.

Asimismo se incluye en el presente documento el criterio a efectos de la fijación del radio mínimo de aplicación a las diferentes actividades incluidas en el Plan de Adecuación de Usos.

### **2. AMBITO**

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la ordenanza ZU.I2 Industria Aislada en la que se posibilita el uso religioso en edificio exclusivo.

### **3. ANTECEDENTES**

El Plan General vigente aprobado en fecha 6 de mayo de 1999 y publicado el 12 de julio de 1999, así como el Texto refundido del mismo aprobado en fecha 1 de marzo de 2001 y publicado el 6 de diciembre de 2001.

La Modificación Puntual de la Ordenanza ZU-I4 aprobada en fecha 24 de septiembre de 2002 y publicada en el BOCM el 31 de octubre de 2002.

El Documento de Modificaciones Puntuales aprobado en fecha 2 de abril de 2003 y publicado el 8 de mayo de 2003.

La Modificación del Plan de Adecuación de Usos aprobada en fecha 30 de septiembre de 2009 y publicada el 15 de octubre de 2009.y sus modificaciones segunda de fecha 30/11/11, tercera de fecha 31/10/12, cuarta de fecha 24/04/13, quinta de fecha 25/09/13 y sexta de fecha 29/12/15.

Modificación séptima del Plan de Adecuación de Usos aprobada en fecha 26/11/19 en la que se limita la distancia entre Centros Religiosos a 400 m.

El Plan Especial de Mejora Urbana de la ordenanza ZU.I1 Industria compacta aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de junio de 2010 por unanimidad, determinó la incorporación del uso religioso entre las autorizaciones en edificio exclusivo en la ordenanza ZU.I1. y su modificación por acuerdo plenario de fecha 31/10/12.

#### **4. CARACTERISTICAS**

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento que conforme a la Ley del Suelo 9/2001 tiene las funciones fijadas en el artículo 50 que establece:

Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:
  - a. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
  - b. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
  - c. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
  - d. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
  - e. Otras que se determinen reglamentariamente.
2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Artículo 51. Contenido sustantivo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a. Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b. Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

De esta forma y conforme al art. 50.2 procede a la redacción del presente Plan Especial.

## 5. JUSTIFICACION

El ámbito objeto del presente Plan Especial conforma un suelo consolidado según se desprende de su calificación urbanística. Las ordenaciones propuestas no suponen modificaciones significativas de la trama urbana, de forma que no les será de aplicación el régimen de suelo urbano no consolidado, ni lo establecido en la disposición transitoria 1ª de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan Especial supone una mejora en la ordenación fijada en las figuras de planeamiento y es coherente con la ordenación. Se limita dentro de los parámetros del PGOU a introducir otros usos compatibles con el predominante con las limitaciones existentes en el mismo.

El PGOU vigente dispone para cada uno de los usos correspondientes a las ordenanzas de aplicación una sistemática de usos compatibles compartidos con el predominante con el procedimiento de unas tablas relativas a la autorización de determinados usos en cada una de las plantas con diferentes condiciones reguladas en las ordenanzas particulares.

Además de las condiciones fijadas específicas para la autorización de un uso compatible con el procedimiento se fija que aquellos no pueden consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana.

El procedimiento elegido implica la limitación pormenorizada de cada uso en las ordenanzas que a lo largo del tiempo las circunstancias que los motivaron varíen y sea necesaria su adaptación y adecuación al conjunto de las demandas. Asimismo es necesario tener presente que los suelos industriales sin proceso de planeamiento de desarrollo no disponían de otros usos planteados para el conjunto del ámbito y su disposición se limitaba a la implantación de un conjunto de áreas industriales sin otras condiciones que los parámetros industriales para su desarrollo.

Por tanto, se plantea introducir exclusivamente uso compatible con el predominante con las limitaciones existentes en el Plan General el uso religioso como otros usos ya se encuentran permitidos como compartidos con el predominante en otras ordenanzas industriales del PGOU vigente en edificación existente.

La regulación de diferentes usos que se incrementan en diversas zonas del municipio, con los consiguientes perjuicios que ocasionen en los ámbitos afectados, ha sido una situación que lleva cierto tiempo regulándose en este Ayuntamiento como así lo atestigua la aprobación del Plan de Adecuación de Usos de fecha 30 de Septiembre de 2009 y sus siete modificaciones efectuadas hasta la fecha.

El uso religioso recogido en el presente Plan Especial, ha sido uno de los usos objeto de regulación en el municipio por su excesiva concentración en las zonas centrales del Municipio. De esta forma y tras la última modificación del Plan de

Adecuación de Usos se ha fijado en 400 m. la distancia mínima a cumplir para nuevos centros de culto religioso.

Pero esta situación no debe impedir que los centros religiosos se ubiquen en el resto del municipio siempre que se cumplan las distancias precautorias fijadas. De esta forma para posibilitar su implantación se incluyó como uso permitido en la ordenanza ZUI.1 Industria compacta del PGOU, tras acuerdo plenario de fecha 30 de junio de 2010 aprobado por unanimidad.

Por tanto y de igual manera se pretende realizar la misma modificación normativa para introducirla en la ordenanza ZUI.2 Industria Aislada, para de esta forma posibilitar un mejor reparto de estos centros religiosos en el conjunto del municipio y minimizar posibles molestias a los ciudadanos.

## **6. ORDENACION ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL**

El PGOU ya incluye en su art. 9.2.9 de las Normas Urbanísticas Particulares ya incluye la posibilidad de establecer usos compatibles en edificio exclusivo con el uso predominante, entre los que se encuentran las oficinas, servicios administrativos, estaciones de servicio y discotecas en la Ordenanza ZU.I.2. Industria Aislada.

Pues bien, se trata en este caso de permitir las mismas condiciones que para la Ordenanza ZU.I.1 Industria Compacta al introducir el uso religioso compatible en edificio exclusivo compatibles con el predominante.

## **7. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL**

Se incluye por tanto en el presente Plan Especial la inclusión del uso religioso en las zonas de ordenanza ZU.I.2 al objeto de posibilitar este uso dadas las limitaciones existentes en otras zonas de la ciudad teniendo presente la aplicación igualmente de las limitaciones del mismo fijadas en la Modificación Séptima del Plan Especial de Adecuación de Usos aprobado definitivamente en fecha 26 de noviembre de 2019.

**USO RELIGIOSO.-** Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual. Se distinguen dos categorías:

R.1: Sin residencia colectiva.

R.1.1.: Con superficie menor o igual a 250 m<sup>2</sup>.

R.1.2.: Con superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>.

R.2: Con residencia colectiva.

## **8. DOCUMENTACIÓN**

Se incluye en la presente Modificación la documentación acorde con la norma fijada en el art. 49 de la Ley 9/2001 con la Memoria Justificativa, Planos de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas actuales y modificadas.

## **9. AFECCIONES AMBIENTALES**

El presente documento no altera las previsiones ambientales existentes para el ámbito. Se centra exclusivamente en incluir el uso religioso en edificio exclusivo en la ordenanza ZU-I2. No se producen por tanto afecciones ambientales en el presente Documento.

## **10. 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 educación 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.

## **11. ANÁLISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO**

### **11.1 INFANCIA, ADOLESCENCIA, FAMILIA, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL**

El presente Plan Especial se limita a incorporar el uso religioso en la ordenanza ZU-I2. El impacto del presente documento en materia de género es nulo.

### **11.2 IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

De conformidad con la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993 de 22 de Junio Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en su disposición adicional décima en su punto 1º se establece:

· “ Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes”...

El presente Plan Especial supone la inclusión de uso religioso en la ordenanza ZU-I2. En todo caso las edificaciones y accesos cumplirán lo establecido en la Ley 8/1993.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL

La ordenanza de aplicación para las parcelas afectas por el presente Plan especial es la siguiente:

### Art. 9. ORDENANZA ZUI-2 (Industria aislada)

#### 9.1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria aislada o pareada.

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.

#### 9.2. Determinaciones de Aprovechamiento

9.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

9.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será tres.

9.2.3. Aprovechamiento.-

**1. Real:** El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima definida para edificaciones de nueva planta, por el edificio construido en instalaciones existentes.

**2. Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> uso característico industria (Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto) sobre parcela neta o el existente para edificación consolidada si fuera mayor. En el SUP-CE-4, 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3. Patrimonializable:** En suelo consolidado igual al asignado.

9.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 16 m.; 28 m. en el Sector Las Monjas.

9.2.5. Ocupación de parcela.- La ocupación máxima será del 50%. En el SUP-CE-4 del 60%.

#### 64 9.2.6. Parcela.-

##### a) Tamaño.

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>; 1.500 m<sup>2</sup> en la UE-SUP-CE-4.  
No se establece parcela máxima.

##### b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 10 m.

##### c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar, siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento:

1 árbol/100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos laterales en edificaciones aisladas o pareadas de 1 m.

##### 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 0,50 m. de altura como máximo 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 instalaciones de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión.

9.2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.

A lindero lateral: Mínimo 5 m. (Previo acuerdo material reflejado en el reparto de la propiedad podrán adosarse lateralmente dos industrias, en cuyo caso obviamente se suprime uno de los retranqueos laterales).

A lindero posterior: Mínimo 5 m.

En la UE-SUP-CE-4: A alineación exterior: 5,00 m.

A lindero lateral: 3,00 m.

A lindero posterior: 4,00 m.

Usos permitidos en espacios de retranqueos.

A alineación exterior:

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

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
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.

9.2.8. 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.

### **9.2.9. 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.

Usos predominantes.-

Industrial y Almacenes, en:

- Categorías I.1, I.2 en cualquier situación.
- Categorías I.3, I.4, excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de Ordenanza Residencial.
- Categoría I.5, en zonas industriales situadas al Oeste de la vía del ferrocarril (Áreas de Reparto nos 23 y 27).

Terciario Industrial:

- Comercial C.7 y C.8.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal, sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:	Oficinas
	Servicios Administrativos
	Estaciones de Servicio.
	Hostelero: HO.2 (discotecas)

Compartidos: Usos indicados en el siguiente cuadro, que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana. Se prohíben los no especificados.

NOTA.- En el Sector Las Monjas, el espacio construido no productivo, si está adosado a las naves u otros edificios tendrá un máximo de 10 m. de profundidad. Si está exento 15 m. con iluminación por ambos lados.

## 13. CARACTERISTICAS DE LA ORDENANZA MODIFICADA

### Art. 9. ORDENANZA ZUI-2 (Industria aislada)

#### 9.1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria aislada o pareada.

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.

#### 9.2. Determinaciones de Aprovechamiento

9.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

9.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será tres.

9.2.3. Aprovechamiento.-

**1. Real:** El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima definida para edificaciones de nueva planta, por el edificio construido en instalaciones existentes.

**2. Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> uso característico industria (Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto) sobre parcela neta o el existente para edificación consolidada si fuera mayor. En el SUP-CE-4, 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3. Patrimonializable:** En suelo consolidado igual al asignado.

9.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 16 m.; 28 m. en el Sector Las Monjas.

9.2.5. Ocupación de parcela.- La ocupación máxima será del 50%. En el SUP-CE-4 del 60%.

64 9.2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>; 1.500 m<sup>2</sup> en la UE-SUP-CE-4.  
No se establece parcela máxima.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 10 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar, siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento:

1 árbol/100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos laterales en edificaciones aisladas o pareadas de 1 m.

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.

3) 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 0,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

4) 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 instalaciones de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión.

9.2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.

A lindero lateral: Mínimo 5 m. (Previo acuerdo material reflejado en el reparto de la propiedad podrán adosarse lateralmente dos industrias, en cuyo caso obviamente se suprime uno de los retranqueos laterales).

A lindero posterior: Mínimo 5 m.

En la UE-SUP-CE-4: A alineación exterior: 5,00 m.

A lindero lateral: 3,00 m.

A lindero posterior: 4,00 m.

Usos permitidos en espacios de retranqueos.

A alineación exterior:

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

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
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.

**9.2.8. 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.

### **9.2.9. 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.

Usos predominantes.-

Industrial y Almacenes, en:

- Categorías I.1, I.2 en cualquier situación.
- Categorías I.3, I.4, excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de Ordenanza Residencial.
- Categoría I.5, en zonas industriales situadas al Oeste de la vía del ferrocarril (Áreas de Reparto nos 23 y 27).

Terciario Industrial:

- Comercial C.7 y C.8.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal, sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:	Oficinas
	Servicios Administrativos
	Estaciones de Servicio.
	Hostelero: HO.2 (discotecas)
	<b>Religioso</b>

Compartidos: Usos indicados en el siguiente cuadro, que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana. Se prohíben los no especificados.

NOTA.- En el Sector Las Monjas, el espacio construido no productivo, si está adosado a las naves u otros edificios tendrá un máximo de 10 m. de profundidad. Si está exento 15 m. con iluminación por ambos lados.

## **14 PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RELIGIOSAS EN LA ORDENZA ZU.I2**

Dado que es una actividad afectada por el Plan Especial de Adecuación de Usos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con el objeto de garantizar la convivencia vecinal entre las distintas actividades y los vecinos afectados por las mismas, en el trámite de consulta urbanística previa a la solicitud de la licencia, se otorgará plazo de información pública a los vecinos con el fin de que puedan presentar las alegaciones que consideren pertinentes a la instalación de dicha actividad, las alegaciones presentadas por los afectados, deberán basarse en datos objetivos, y fundadas en derecho.

El período de información pública se formalizará, mediante notificación personal a los vecinos afectados y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, estableciendo en cualquiera de los casos el plazo de 20 días para la presentación de alegaciones al respecto.

Se considerará por regla general "vecinos afectados" si hubiese edificios residenciales en el entorno de 200m., las 5 edificaciones residenciales más cercanas.

El Ayuntamiento podrá considerar necesarias la negativa de las 4/5 partes de los vecinos afectados para resolver desfavorable la consulta, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo primero en lo relacionado con el carácter de las alegaciones.

## **15. ACLARACIÓN NORMATIVA**

En el Texto Refundido del Plan de Adecuación de usos ya se fijaba el criterio a la hora de aplicar los radios mínimos establecidos. No obstante, se da el caso, cuando el radio afecta a una parte de los locales o parcelas afectados.

Se incluye en el presente Plan Especial la aclaración fijada en el sentido de que cuando el resto de giro mínimo establecido para poder instalar una actividad regulada en el Plan de Adecuación de Usos y sus Modificaciones, afecte a un uso de la misma actividad existente, será posible su autorización cuanto la parte de parcela o local afectado sea igual o inferior al 50%. En caso contrario no será posible su autorización.

## **16.PLANOS**

1. Zonas de ordenanza ZUI.2 Industria Aislada del PGOU
2. Estado actual de centros de culto y religiosos.
3. Criterio aclaración de distancias.



AMBITOS INCLUIDOS A EFECTOS DE LOS NUEVOS USOS RECOGIDOS EN EL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN LA ORDENANZA ZU-I.2.

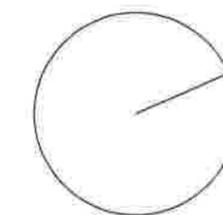
PLANO  
ZONAS DE ORDENANZA ZU-I.2  
INDUSTRIA AISLADA DEL PLAN GENERAL

FECHA  
DICIEMBRE 2019

PLANO N°  
1



	<b>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN LA ORDENANZA ZU-I.2.</b>		
	PLANO <b>ESTADO ACTUAL DE          CENTROS RELIGIOSOS Y DE CULTO</b>	FECHA DICIEMBRE 2019	PLANO N° <b>2</b>



Radio 400

≤ 50% SUPERFICIE USO PERMITIDO

	<b>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN LA ORDENANZA ZU-I.2.</b>		
	PLANO <b>CRITERIO ACLARACIÓN DISTANCIAS</b>	FECHA DICIEMBRE 2019	PLANO N° <b>3</b>