

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR SUNP T-2  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)  
SEPTIEMBRE 2019

---

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

---

## EQUIPO REDACTOR

ARQUIBUBA, S.L.

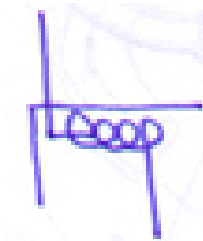
B84703602

C/ Ribadavia 35, Local 5. 28029 Madrid.

Madrid, Septiembre de 2019



Fdo.: Juan Francisco Hernández Vélez  
Arquitecto, colegiado nº 14.207



Fdo.: Daniel García San Juan  
Arquitecto, colegiado nº 15.034

**ÍNDICE**

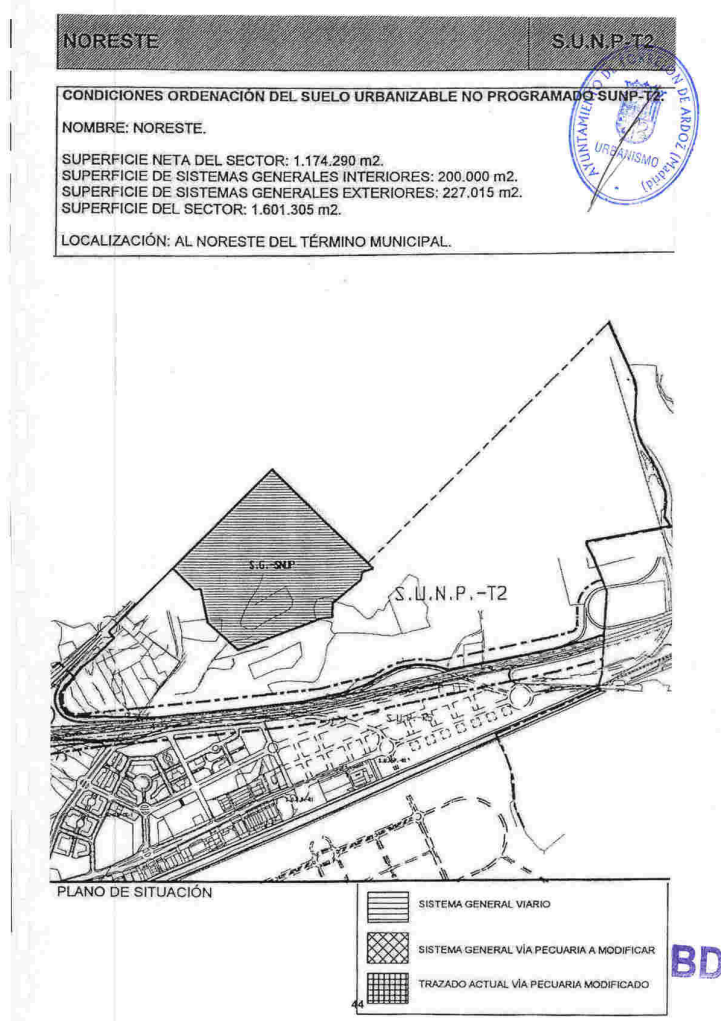
<b>MEMORIA .....</b>	<b>4</b>
1. Antecedentes.-.....	4
2. Objetivos de esta modificación.- .....	8
3. Justificación de la procedencia de la modificación.- .....	8
4. Incidencia de la modificación en el documento del Plan Parcial.-.....	9
5. Modificaciones en Ordenanzas.....	10
6. Modificaciones en cuadros. ....	11
7. Estudio de sostenibilidad. ....	11
<b>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.- .....</b>	<b>12</b>
1. Objetivos de la planificación.-.....	12
2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	12
2.1. Alcance.....	12
2.2. Contenido.....	12
3. Desarrollo previsible del Plan o Programa.- .....	13
4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa. ....	13
5. Los efectos ambientales previsibles.- .....	13
6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	13
7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. ....	13
8. Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.....	13
9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente en la aplicación del Plan.....	14
10.Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.....	14
<b>MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD DE EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BERRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.....</b>	<b>15</b>
1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL. ....	15
1.1. Denominación de la Norma. ....	15

1.2. Órgano Promotor.....	15
1.3. Contexto normativo vinculado.....	15
1.3.1. Estatal.....	15
1.3.2. Comunidad de Madrid.....	16
2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA.....	16
2.1. Objetivos generales en el marco de igualdad de oportunidades.....	16
2.2. Objeto particular de esta modificación del Plan Parcial.....	16
2.3. Pertinencia en el Urbanismo.....	17
2.4. Pertinencia en la presente Modificación de Plan Parcial.....	17
2.4.1. Análisis de la pertinencia específica de género.....	17
2.4.2. Análisis de la pertinencia específica de impacto sobre la infancia y la adolescencia y la familia.....	18
2.4.3. Análisis de la pertinencia específica del impacto por razón de identidad sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación en razón de orientación e identidad sexual.....	18
2.4.4. Análisis de la pertinencia específica de impacto sobre la accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas y Urbanísticas.....	18
<b>RESUMEN EJECUTIVO.-</b> .....	<b>19</b>
1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.....	19
2. Ámbitos en que se suspenden licencias.-.....	19
<b>ANEXO 1. Plano de calificación del suelo del Texto Refundido del Plan Parcial, original y modificado.</b> ....	<b>21</b>
<b>ANEXO 2. Texto refundido de las Ordenanzas reguladoras.</b> .....	<b>22</b>
<b>ANEXO 3. Hojas originales y modificadas del texto refundido del Plan Parcial.</b> .....	<b>23</b>
<b>ANEXO 4. Notas simples registrales de las parcelas 2.6, 2.7 y la agrupada 2.4.5/6/7.</b> .....	<b>24</b>

**MEMORIA**

**1. Antecedentes.-**

En el ámbito del Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado en la terminología de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) SUNP-T2, el Plan General de Ordenación Urbana localizaba un sistema general supramunicipal destinado a albergar las instalaciones militares de Automovilismo, en el convencimiento de que el traslado del cuartel, situado al Sur de la Estación del ferrocarril, era un objetivo del Ministerio de Defensa, siendo perfectamente coherente con el modelo territorial la recalificación de los actuales suelos del citado cuartel a uso residencial. De esta forma en la ficha del SUNP-T2, que se adjunta a continuación, se especificaba la superficie de esta reserva y se localizaba gráficamente.



Ya antes de que se iniciara el desarrollo del sector, fue conociéndose que, dentro de los objetivos del Ministerio de Defensa, no se encontraba el traslado de las instalaciones del cuartel de Automovilismo que, en todo caso, serían reubicadas en otra localización fuera del municipio de Torrejón de Ardoz.

No obstante esa posibilidad, el Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18/05/2007, BOCM nº 245 del 15/10/2007, y el Plan Parcial que lo desarrollaba, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 25/05/2007 BOCM 157.04/7/2007, mantuvieron la reserva dotacional si bien totalmente incardinada en el tejido del polígono, tal como se comprueba en el plano adjunto.



Posteriormente, se llevaron a cabo tres modificaciones, en expedientes aprobados por acuerdos de Pleno de fechas 21/12/2010, 27/11/2011 y 29/01/2014, respectivamente, publicadas en los BOCM nº 14/III/2011, 7,9/I/2011 y 4/III/2014, que alteraban algunas determinaciones pormenorizadas sin introducir cambios sustanciales en el documento.

Con posterioridad a la última modificación puntual del Plan Parcial y teniendo en cuenta que la reserva dotacional tenía poca utilidad para la ciudad, dada su situación, se planteó la posibilidad de recalificarla a uso terciario-comercial, trasladando el uso dotacional al borde sur de la ciudad en donde se tenía prevista la consolidación de una gran zona verde-dotacional, próxima a la zona de vega, en el límite con el municipio de San Fernando de Henares. Se trataba de una modificación de una red estructurante que exigía la Modificación del Plan General. Con tal finalidad se tramitó el correspondiente expediente, de Modificación (Modificación 3ª), que fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de marzo de 2015, BOCM nº 83 de 9 de abril del mismo año.

Esta modificación, que había estado precedida de una previa para ajustar el límite del término municipal, afectó tan solo a la mitad oeste del ámbito y consistió en:

- Desvincular la parcela RG.EG.AD de la base de Automovilismo.
- Transformar la parcela RG.EQ.AD en uso lucrativo comercial.
- Generar una pieza de sistema general Ciudad deportiva y Bosque Urbano de 278.955,92 m<sup>2</sup>.
- Adscribir al sector de 92.272 m<sup>2</sup> de sistemas generales situados en el denominado por el Plan General SSGG SUNP.
- Inclusión dentro de la nueva parcela de otra parcela municipal de 12.777,07 m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad de 16.482,39 m<sup>2</sup>c.
- Añadir a la parcela RL.EQ.DR.01 la zona dotacional deportiva existente de 20.255,54 m<sup>2</sup>s y 16.482,39 m<sup>2</sup>c de edificabilidad.
- Transferir a la nueva parcela lucrativa la edificabilidad de cuatro parcelas municipales (ver cuadro adjunto en la siguiente página) que pasan de tener un coeficiente de edificabilidad de 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que, en cifras absolutas, supone la variación de edificabilidad que se refleja en el cuadro adjunto.

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD INICIAL (m <sup>2</sup> c)	EDIFICABILIDAD FINAL (m <sup>2</sup> c)
2.1.2	8.388,12	10.820,67	5.703,93
2.3.3	3.818,80	4.407,63	2.323,42
2.6	5.832,79	7.524,30	3.966,30
2.7	6.053,27	7.808,72	4.116,22

La diferente edificabilidad en parcelas industriales, motivó la subdivisión del grado 2º en dos situaciones “a” y “b”, la primera con la edificabilidad de 1,23952253 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la segunda 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los retranqueos a alineaciones oficiales son diferentes para cada uno de ellos, aún cuando la superficie mínima de parcela es igual. Así, en la situación “a” se establece en 10 m, mientras en la situación “b” se fija en 1/3 de la altura con un mínimo de 5 m. Algo similar ocurre con los retranqueos laterales que se fijan en 7 m cualquiera que sea el tamaño de la parcela, cuando la parcela mínima oscila entre 1.000 m<sup>2</sup> (grado 2º) y 8.600 m<sup>2</sup> (grado 3º). Son incongruencias que en el curso del desarrollo se manifestarán como trabas innecesarias a la implantación industrial.

Con objeto de unificar todos los documentos se tramitó un Texto Refundido que fue aprobado en octubre de 2018, cuya imagen final se incluye a continuación:



Con posterioridad a esta modificación del Plan General se tramitó una cuarta modificación del Plan Parcial que ajustaba la forma y edificabilidad de la parcela de terciario-comercial y, en consecuencia, la de las parcelas verdes y dotacionales del entorno. Así, las parcelas de la Zona 02 (Terciario industrial y oficinas), P.2.1.2. P.2.1.1 P.2.2.3 P.2.3.1 P.2.3.2 P.2.3.3 P.2.3.4 P.2.3.5 P.2.3.6 P.2.4.1 P.2.4.3 y P.2.4.4 pasan a configurar las parcelas P.1, P.2, y P.3 con una superficie de 34.914,14 m<sup>2</sup> y 45.033,24 m<sup>2</sup>c de edificabilidad (1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), la parcela P.4.1 de la zona 04 (Terciario, Comercial), cambia su superficie y edificabilidad, quedando de 21.500 m<sup>2</sup> y



56.533,02 m<sup>2</sup>c y las parcelas P.5 y P.6 de la zona 08 (Terciario, Comercial, Hotelero), se unifican para constituir una única parcela de 133.967, 39 m<sup>2</sup> de suelo y 90.961,73 m<sup>2</sup>c de edificabilidad.

Además, se reajustan las reservas RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4 y RL.ZV.MOD.5 de la red local de zonas verdes y espacios libres, Las reservas de la red de equipamientos RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02. y las reservas de la red de servicios públicos y red viaria, RL INF VG.1, RL INF VG.2 y RL INF VG.3y RL.INF.V. El resultado, en lo que a calificación del suelo se refiere se refleja en el plano adjunto.



Aprobado el Proyecto de Reparcelación (14 de septiembre de 2009) y su modificación posterior (24 de mayo de 2010) y ejecutada la urbanización, se enajenó la parcela municipal 2.4.6, cuya superficie ascendía a 12.130,22 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad de 11.000 m<sup>2</sup>c, ampliada posteriormente a 11.510 m<sup>2</sup>c, cuando la asignada en el Plan Parcial ascendía a 15.647,99 m<sup>2</sup>c. La diferencia, 4.137,99 m<sup>2</sup>c permanecen en la actualidad de propiedad municipal. Esta circunstancia, al igual que la agrupación de esta parcela con las colindantes 2.4.5. y 2.4.7 figura reflejada en el Registro de la Propiedad con los siguientes textos:

“Adquirida por agrupación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario D. JOSE MARÍA PIÑAR GUTIERREZ en Torrejón de Ardoz, el día 29/10/15, bajo el número 3.157 de su protocolo”

“Si bien la finca de este número cuenta con una edificabilidad de 22.920,40 metros, se encuentra pendiente de ejecutar una opción de compra de cuatro mil seiscientos cuarenta y siete metros y noventa y nueve centímetros cuadrados –correspondientes a la finca parcial 73468- opción de compra que se podrá ejercitar en el plazo máximo de tres años contados a partir del 14 de noviembre de 2014.”

## 2. Objetivos de esta modificación.-

Los objetivos de esta modificación (nº 5 del Plan Parcial del SUNP-T2) son los siguientes:

- 1- Reducir los retranqueos a alineaciones laterales en las parcelas de la Zona 01 Grado 2º a 5,00 m, manteniendo la condición de que en todo caso sea igual o mayor de 1/3 de la altura con un mínimo de 5,00 m
- 2- Transferir el aprovechamiento no materializados en la parcela municipal 2.4.6, (4.137,99 m<sup>2</sup>) a las parcelas 2.6 y 2.7, igualmente propiedad municipal, en las siguientes cuantías:
  - 3.229,98 m<sup>2</sup>c a la parcela 2.6 que, junto con su aprovechamiento inicial (3.966,30 m<sup>2</sup>c), alcanza un aprovechamiento total de 7.196,30 m<sup>2</sup>c, que supone un coeficiente de edificabilidad de 1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - 908,01 m<sup>2</sup>c a la parcela 2.7 (cuyo aprovechamiento inicial es de 4.116,22 m<sup>2</sup>c), con lo que alcanza un aprovechamiento de 5.024,21 m<sup>2</sup>c. que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - Recalificar esta última parcela (2.7) cuyo uso actual es terciario-industrial/oficinas a uso terciario-industrial/industrial-almacenes, (ambos usos tienen el mismo coeficiente de homogeneización), con un coeficiente de edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, que es el asignado por la Ordenanza Zona 01 Grado 2º, situación b), zona en la que se incluiría.
  - Recoger la agrupación de las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7. llevada a cabo por su propietario, asignándoles el coeficiente de edificabilidad resultante de dividir la suma de sus aprovechamientos, (detráido el transferido) por la superficie del conjunto [(2.945,09 m<sup>2</sup>c + 11.510 m<sup>2</sup>c + 4.327,32 m<sup>2</sup>c) / (2.283,02 m<sup>2</sup>s + 12.130,22 m<sup>2</sup>s + 3.354,51 m<sup>2</sup>s) = 18.782,41 m<sup>2</sup>c / 17.767,75 m<sup>2</sup>s = 1,057107 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, contemplando una nueva situación "c", en la Ordenanza Zona 02. De esta forma, una vez concretada la amplitud del ejercicio de la opción de compra que figura en el registro de la Propiedad, que no incluye la adquisición de la totalidad del aprovechamiento sino tan solo de 510 m<sup>2</sup>c, y habiéndose edificado un único edificio en la parcela resultante de la agrupación, se consigue la coherencia de un coeficiente de edificabilidad único para las tres parcelas agrupadas.

## 3. Justificación de la procedencia de la modificación.-

### Homogeneización de retranqueos.

Carece de sentido que los retranqueos laterales se igualen en todos los grados a 7,00 metros sin tener en cuenta la geometría real de las parcelas resultantes, con lo que **en algunas de ellas resulta imposible materializar la edificabilidad asignada**. No existen razones objetivas que justifiquen esta unificación cuando las parcelas mínimas oscilan entre 1.000 m<sup>2</sup> y 8.600 m<sup>2</sup>. Una reducción a 5,00 m en el grado 2º (parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>) que garantiza la posibilidad de materializar el aprovechamiento, es más ajustada a las necesidades reales y está plenamente justificada.

En ningún caso se modifica la ocupación máxima ni, por supuesto, la edificabilidad del Plan Parcial.

Transferencia de aprovechamiento y nueva calificación.-

El aprovechamiento asignado a la parcela 2.4.6 ha resultado excesivo para las necesidades de la instalación industrial finalmente implantada, por lo que supone una pérdida patrimonial importante para la administración renunciar al excedente no materializado (4.137,99 m<sup>2</sup>c). Se da la circunstancia, además, de que el aprovechamiento de las parcelas 2.6 y 2.7 fue reducido en la Modificación del Plan General disminuyendo el coeficiente de edificabilidad de 1,23952253 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> asignado en el primer documento de Plan Parcial a 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal como ha quedado de manifiesto en los antecedentes; una reducción que no estuvo motivada por razones intrínsecas a las parcelas sino por la necesidad de aumentar el aprovechamiento de la parcela terciaria. Se trata ahora de recuperar parcialmente ese aprovechamiento detruido, contemplando dos usos diferentes en las dos parcelas, una, la parcela 2.7, de uso terciario-industrial/industrial-almacenes, con aprovechamiento de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> igual que el resto de las parcelas de este uso (Zona 01) grado 2º situación b), que supone 5.024,21 m<sup>2</sup>c (908,01 m<sup>2</sup>c más de los que tenía asignados por la última modificación), que se modifican de uso terciario-industrial/oficinas a terciario-industrial/industrial/almacenes) y otra, la 2.6, de uso terciario con una edificabilidad de 7.196,30 m<sup>2</sup>c, que supone un coeficiente de 1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (resultado de acumular a la edificabilidad inicialmente asignada, terciaria-industrial/oficinas, la transferencia de 3.229,98 m<sup>2</sup>c procedentes de la parcela 2.4.6. La edificabilidad resultado de aplicar este nuevo coeficiente es perfectamente materializable con una altura máxima que pueda alcanzar las cuatro plantas (baja más tres) y 18 metros, toda vez que es inferior al que tuvo la parcela antes de la última modificación. La demanda de los usos terciarios está perfectamente cubierta con las grandes implantaciones autorizadas y, en consecuencia, no es significativa el cambio de 5.024,21 m<sup>2</sup>c de uso terciario-industrial/oficinas a uso terciario-industrial/industrial-almacenes, cuando en el primero es compatible el uso industrial.

**4. Incidencia de la modificación en el documento del Plan Parcial.-**

La homogeneización de retranqueos supone la modificación del punto 4 de la ordenanza particular de la Zona 01

La transferencia de aprovechamiento y la concentración del uso terciario industrial en una de ellas supone:

- Crear una nueva situación "c" en la zona 02, con un coeficiente de 1,057107 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para recoger la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7 antes incluidas en la situación "a".
- Modificar el coeficiente de edificabilidad de la situación "b" de la Zona 02, dado que la parcela 2.6 aumenta su edificabilidad y, por consiguiente, el coeficiente aplicable para su obtención que queda establecido en 1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- La parcela 2.7 se recalifica a uso terciario-industrial/industrial-almacenes y se incluye en la zona 01 Grado 2º situación "b", con una edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Corregir los datos de edificabilidad y superficie de los diferentes grados afectados y los cuadros en que figuraban datos relativos a las mismas.
- Con posterioridad al texto refundido se aprobó una cuarta modificación, que ha sido incorporada a la documentación de este expediente. Se adjunta, como anexo 1, el plano de calificación del suelo del Texto Refundido del Plan Parcial incorporada la modificación cuarta (original) y el plano de calificación con las modificaciones de este documento incorporadas (modificado).

- Asimismo se ha incorporado un texto refundido de las Ordenanzas reguladoras, como anexo 2, resultado de sustituir el contenido de las ordenanzas de zona 04 y 08 del Texto Refundido por los de la Modificación 4ª y el contenido de las ordenanzas de las Zonas 01 y 02 por el resultante de esta modificación.
- Como hojas originales y modificadas solo incluimos, en el anexo 3, las que efectivamente lo han sido en esta modificación, incorporando los datos de la Modificación 4ª en la hoja original cuando dicha modificación alteró el Texto Refundido del Plan Parcial.

Son las siguientes, que se incluyen en el anexo 5:

Págs. 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 106 y 107.

- Se adjuntan, como anexo 4, las notas simples registrales de las parcelas 2.6, 2.7 y la agrupada 2.4.5/6/7.

## **5. Modificaciones en Ordenanzas.**

Se transcriben a continuación los puntos modificados de las ordenanzas de Zona 01 y Zona 02, únicas afectadas por esta modificación, reflejando en letra bastardilla las frases modificadas.

### **ORDENANZA DE ZONA 01 TERCIARIO INDUSTRIAL/INDUSTRIAL-ALMACENES.**

Se modifican los párrafos segundo y tercero del punto 6, Condiciones de posición de la edificación en la parcela, en el que se regulan los retranqueos.

El párrafo segundo, retranqueos a alineaciones oficiales, para incluir la referencia a la nueva situación c, creada en esta Modificación, quedando como sigue:

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): para el Grado 1º se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 7 metros, para el Grado 2º, en la situación b, se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de cinco metros (5,00 m) y *para las situaciones a y c*, se fija un retranqueo fijo de diez metros (10,00m) y para el Grado 3º se fija un retranqueo mínimo igual a diez metros (10,00 m).

El párrafo tercero, retranqueos a linderos laterales para reducir el retranqueo en el grado 2º, quedando como sigue:

- Retranqueos a linderos laterales: *se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo de siete metros (7,00 m) en grados 1º y 3º y cinco metros (5,00 m) en grado 2º*, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.

### **ORDENANZA DE ZONA 02 TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFCINAS.**

Se modifica el punto 5, Condiciones de volumen edificable, introduciendo una situación c y modificando la edificabilidad de la situación b:

Situación a:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante..... **1,2900 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación ..... **18,00 metros.**
- Número *máximo de plantas* ..... **4 plantas (baja más tres).**

Situación b:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante..... **1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas ..... **4 plantas (baja más tres).**

Situación c:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante..... **1,057107 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de planta..... **4 plantas (baja más tres).**

**6. Modificaciones en cuadros.**

Las modificaciones introducidas en las parcelas: reflejo de la agrupación efectuada de las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7, con el cambio de coeficiente de edificabilidad a 1,057107 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y el cambio de uso, dentro del predominante, de la parcelas 2.7 (que pasa de uso terciario-industrial/oficinas a terciario-industrial/industrial-almacenes con edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), y el aumento del coeficiente de edificabilidad de la parcela 2.6 (que permanece con uso terciario-industrial/oficinas), a 1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, así como la redistribución del aprovechamiento se reflejan en los cuadros denominados: Desagregación del sector urbanizable terciario-industrial y Desagregación del suelo lucrativo. Superficies edificables. Dado que estos cuadros modificados no se habían reflejado en la modificación número 4, se incorpora en los cuadros modificados el contenido de dicha modificación.

**7. Estudio de sostenibilidad.**

Esta modificación no altera ni la edificabilidad ni las superficies de viario, dotaciones y zonas verdes, de manera que no se alteran los gastos de conservación derivados del Plan Parcial que se modifica.

Al transferir la edificabilidad no materializada en la parcela 2.4.6 posibilita su construcción, ya que de no efectuarse no se hubiera materializado y, por consiguiente, no hubieran sido efectivos los ingresos calculados en la modificación del Plan Parcial nº 4, última aprobada, que se hubieran visto disminuidos en los correspondientes a dicha edificabilidad, que tal como ha quedado dicho en los puntos anteriores, asciende a la cantidad de 4.137,99 m<sup>2</sup>c.

En síntesis la presente modificación no sólo no altera la sostenibilidad del desarrollo, comprobada en la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial, sino que la reafirma, al mantener los ingresos municipales calculados en dicho documento, que de no llevarse a cabo se hubieran visto disminuidos en los derivados de la edificación de 4.137,99 m<sup>2</sup>c.

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.-**

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, establece que serán objeto de evaluación estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas, como la que nos ocupa. Para esa evaluación, el artículo 29 establece un procedimiento cuyo primer paso es la presentación ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que, cuando menos, debe contener la documentación que se relaciona en su punto 1.

A continuación, exponemos cumplimentada la información requerida para las diferentes determinaciones que deben integrar su contenido.

### **1. Objetivos de la planificación.-**

La modificación del Plan Parcial tiene dos objetivos:

- Unificar los retranqueos en los diferentes grados de la ordenanza industrial, establecidos en el documento que se modifica sin relación con el tamaño de la parcela ni la ocupación máxima, para facilitar la materialización de aprovechamiento en las parcelas de tamaño más reducido.
- Posibilitar la relocalización de la edificabilidad no materializada en una parcela inicialmente municipal evitando con ello una pérdida patrimonial importante, esta relocalización se efectúa recuperando parte de la edificabilidad detrída de las parcelas de destino en una modificación anterior.

### **2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

#### **2.1. Alcance.**

El alcance es muy reducido porque no se altera ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el uso predominante del sector, limitándose la modificación a un cambio de ubicación de un excedente de aprovechamiento no materializado y, para hacerlo posible, a una concentración del uso terciario industrial, antes distribuido en dos parcelas, en una de ellas, destinando la otra a industrial, lo que supone el cambio de uso terciario-industrial/oficinas a uso terciario-industrial/industrial-almacenes y a la unificación de retranqueos sin alterar la ocupación máxima de la edificación, dos determinaciones pormenorizadas de escasa trascendencia.

#### **2.2. Contenido**

El contenido de la modificación, como se ha dicho, es la igualación de retranqueos en las dos situaciones del grado 2º de la Ordenanza 01, que tienen la misma parcela mínima y la misma ocupación máxima, a 5,00 metros y el traslado del exceso de aprovechamiento no materializado en la parcela 2.4.6 a la parcelas 2.6, excepto 908,01 m<sup>2</sup>c, que se transfieren a la parcela 2.7. El aprovechamiento de ambas parcelas se había disminuido en la Modificación del Plan General.

### **3. Desarrollo previsible del Plan o Programa.-**

El desarrollo de las determinaciones alteradas por la modificación queda subsumido en la del propio Plan Parcial, ya que son pequeños cambios de parámetros de la ordenanza particular y la relocalización de un aprovechamiento industrial no materializado.

### **4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa.**

El desarrollo del sector no está provocando alteraciones medioambientales diferentes de las derivadas de la urbanización. Se trataba de un suelo residual, cuya marginalidad había favorecido la acumulación de vertidos ilegales. El desarrollo ha clarificado los accesos integrando el área al modelo territorial de la ciudad, ha resuelto los problemas de contaminación existentes, y recuperado el vertedero ilegal existente, todo ello con el visto bueno de Subdirección General de Residuos.

### **5. Los efectos ambientales previsibles.-**

Dada la naturaleza de los cambios introducidos en la modificación, no ocasionan efectos ambientales apreciables respecto a la alternativa cero.

### **6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

Dada la naturaleza de los cambios introducidos en la modificación, no ocasionan efectos apreciables sobre los planes sectoriales y territoriales con incidencia en la zona.

### **7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**

La Superficie afectada directamente es de 29.653,80 m<sup>2</sup> es inferior al 10 % de la Superficie del Término Municipal.

Las características de la Modificación del Plan Parcial coinciden con las contempladas en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental para ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. En efecto se trata de una modificación menor del planeamiento, dado que:

- No supone alteración de la edificabilidad ni del uso característico del sector.
- No implica una mayor ocupación del suelo por la edificación.
- No tiene efectos apreciables sobre el entorno.

### **8. Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.**

Además de la alternativa cero que, obviamente, no resuelve los problemas que se pretende solucionar con la modificación, tan solo tiene sentido plantear alternativas en la solución formal de las parcelas receptoras, teniendo en cuenta el carácter de puerta de acceso al polígono, aunque sea secundaria. Se han contemplado tres alternativas:

- 1- Distribución homogénea de la edificabilidad en las dos parcelas con uso terciario-industrial-almacenes, concentrando el uso de oficinas en la parte de parcela colindante con la glorieta, admitiendo una mayor altura.

2- Concentración del uso industrial-terciario-oficinas en una de las parcelas y el uso terciario-industrial-almacenes en la otra.

3- División de las dos parcelas en cuatro parcelas, las dos situadas junto a la glorieta de uso terciario-industrial-oficinas y mayor edificabilidad y altura y el resto de uso terciario-industrial-almacenes con la misma edificabilidad que el resto de las parcelas industriales.

Se desechó en primer lugar la alternativa número 1, dado que no es posible asegurar la implantación de usos industriales con oficinas en edificio independiente.

Posteriormente se desechó la alternativa 3 porque la superficie de terciario-industrial en las dos parcelas del entorno de la glorieta era muy reducida, lo que aumentaba la dificultad de su salida al mercado ya elevada en la actualidad para este uso.

La implementación del uso terciario comercial en la gran parcela situada al fondo del acceso principal al sector devalúa la importancia del acceso por la vía que separa las parcelas 2.6 y 2.7, y pierde sentido forzar la implantación en sus márgenes de usos singulares para intentar conformar una “puerta de acceso” que, una vez disminuido el inicial aprovechamiento, no es posible significar por con la escasa altura de la edificación que resulta de la nueva edificabilidad.

**9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente en la aplicación del Plan.**

Dado que no se aprecian efectos negativos sobre el medio ambiente no es necesario prever medidas para prevenirlos, reducirlos o corregirlos.

**10.Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.**

Dado el escaso alcance de las modificaciones no son necesarias medidas diferentes de las establecidas por el Plan Parcial vigente.



**MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD DE EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BERRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.**

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL.**

**1.1. Denominación de la Norma.**

Modificación nº 5 del Plan Parcial del SUP-T2.

**1.2. Órgano Promotor.**

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

**1.3. Contexto normativo vinculado.**

**1.3.1. Estatal**

- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad,
- Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados,
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR).

- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

### **1.3.2. Comunidad de Madrid.**

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid,
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid,
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid,
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid,
- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

## **2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA**

### **2.1. Objetivos generales en el marco de igualdad de oportunidades.**

La memoria de impacto es una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de política de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la normativa.

El objetivo general es la generación de información y análisis necesarios para conseguir que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades y evitar consecuencias negativas o contrarias a dicho objetivo.

Se persigue dotar de un mayor nivel de información sobre la realidad social e incrementar el nivel de eficacia de la normativa.

### **2.2. Objeto particular de esta modificación del Plan Parcial.**

El objeto de la modificación es corregir la determinación de retranqueos para hacerla coherente con el tamaño mínimo de la parcela, y evitar la pérdida patrimonial que supone la no materialización de una edificabilidad propiedad municipal.

### 2.3. Pertinencia en el Urbanismo

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo, un nivel que fijase desde las raíces la igualdad de derechos y oportunidades en toda la sociedad, la EDUCACIÓN. No obstante y hasta que no se alcancen dichos objetivos, es necesario incidir en estos temas de manera transversal en todas las disciplinas, incluyendo el diseño y la normativa tanto urbana como edificatoria.

En determinadas cuestiones el urbanismo heredado está todavía pensado para “el hombre” como persona adulta heterosexual, que trabaja remuneradamente fuera de casa y que no se ocupa de cuestiones cotidianas ajenas a su estado actual, olvidando no sólo la diversidad sexual, de género, raza, cultura...etc. sino también no recordando que en algún momento de su vida esa persona fue un niño y que en cualquier momento puede ser una persona dependiente y que el futuro será una persona mayor. Este urbanismo muy focalizado en una sola dirección debe ser corregido y adaptado a las distintas necesidades de la ciudadanía.

### 2.4. Pertinencia en la presente Modificación de Plan Parcial.

Una intervención es pertinente o no para este tipo de impactos cuando

- Afecta de manera directa a las personas
- Afecta indirectamente a las personas
- Se identifican desequilibrios, desventajas o diferencias entre las personas respecto de las medidas que se plantean.
- Las medidas una vez implementadas pueden producir efectos diferenciales respecto a la igualdad

**La presente Modificación de Plan Parcial no afecta de manera directa a las personas** puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que incide exclusivamente en las determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas por un Plan Parcial, y lo hace no porque dichas determinaciones generasen desigualdad sino porque sus características han generado inconvenientes y desventajas no pretendidas por el Plan Parcial ni por el modelo territorial del plan General

Los perjuicios que derivan de la situación actual afectan a la viabilidad del desarrollo del Plan y a la economía municipal.

Partiendo de esta base, se analiza a continuación de manera específica la pertinencia para cada tipo de impacto.

#### 2.4.1. Análisis de la pertinencia específica de género.

Los cambios introducidos se limitan al ajuste de determinaciones que no afectan a la red viaria, ni de vehículos ni peatonal manteniéndose ambas redes sin variación.

Las ventajas que supone la viabilización del desarrollo benefician por igual a toda la población, al margen de su edad, sexo, orientación o identidad sexual, no generando un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida.

En este sentido, no tiene pertinencia el análisis de impacto de género.

**2.4.2. Análisis de la pertinencia específica de impacto sobre la infancia y la adolescencia y la familia.**

El desarrollo de la Modificación no incidirá de forma apreciable ni en el tráfico ni en las dotaciones y zonas verde

Dado el contenido de la modificación no tiene pertinencia el análisis de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

**2.4.3. Análisis de la pertinencia específica del impacto por razón de identidad sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación en razón de orientación e identidad sexual.**

Los cambios introducidos en las determinaciones de la ordenanza particular y la transferencia de aprovechamiento no generan una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

En este sentido no tiene pertinencia el análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia.

**2.4.4. Análisis de la pertinencia específica de impacto sobre la accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas y Urbanísticas.**

La modificación no afecta ni a aceras o calzadas públicas o privadas y la regulación interior de las edificaciones no sufre modificación respecto a la del documento que se modifica. En este sentido, no tiene pertinencia el análisis de impacto sobre la accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas y Urbanísticas.

## **RESUMEN EJECUTIVO.-**

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 25 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, *“En los procedimientos de aprobación o de alteración de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

A continuación se da cumplimiento a la disposición anterior.

### **1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.**

Estrictamente hablando no se produce ninguna alteración en la ordenación, ya que no se altera ni el uso característico, la edificabilidad o el viario. La Modificación se limita a corregir el retranqueo lateral exigido en las parcelas de menor tamaño, pues el establecido hacía inviable su edificación (Ordenanza Zona 01 Grado 2º) reduciéndolo de 7,00 m a 5,00 m y siempre igual o mayor que 1/3 de la altura.

Transferencia desde la parcela de terciario industrial 2.4.6 a las parcelas 2.6 y 2.7 de 4.137,99 m<sup>2</sup>c no materializados en la misma. Dado que en la actualidad las parcelas 2.4.5, 2.4.6 y 2.4.7 se han unificado, se consolida esta agrupación sumando sus edificabilidad y estableciendo el coeficiente de edificabilidad medio resultante. (1,057107 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s )

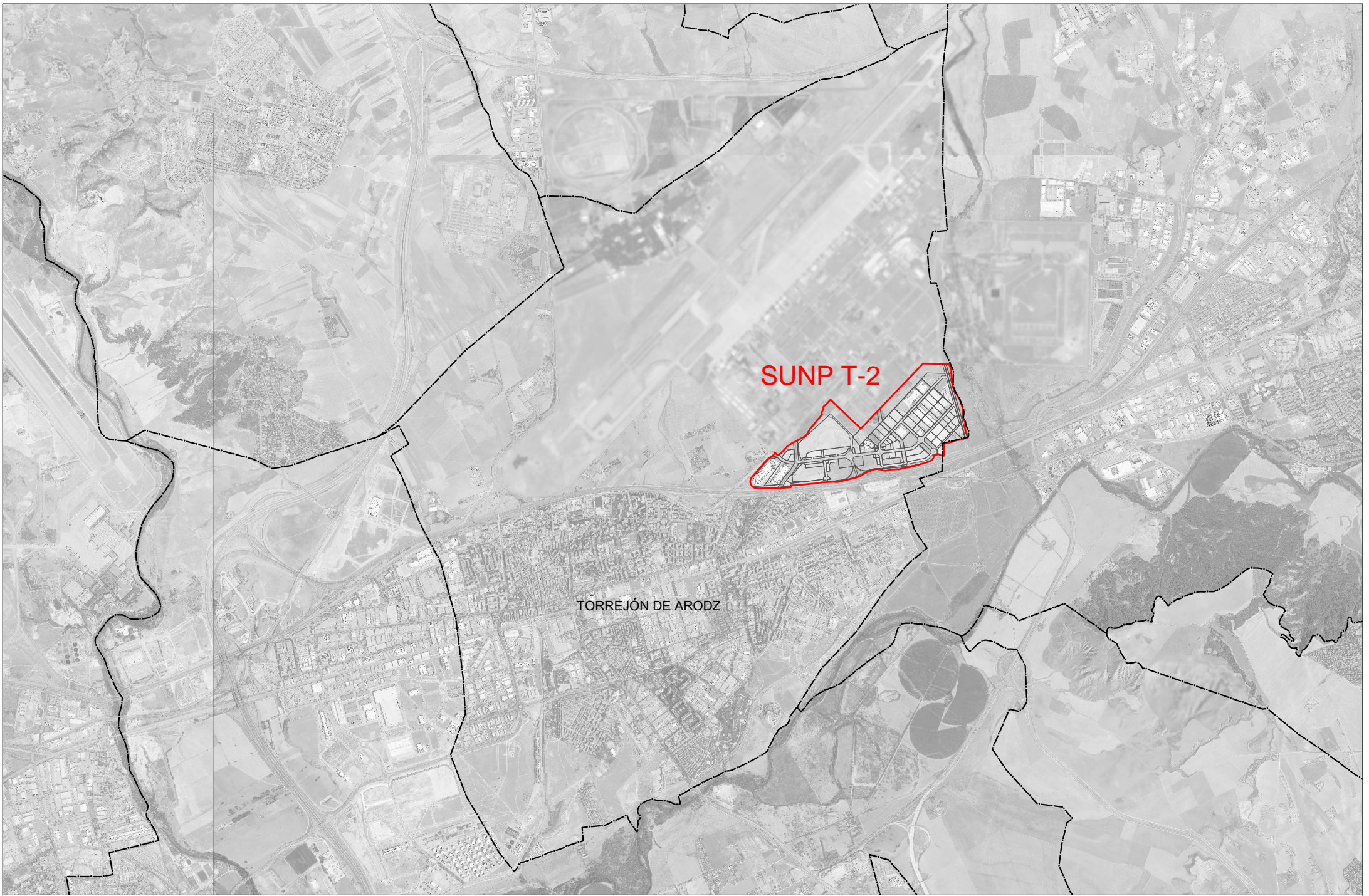
La reubicación de la edificabilidad transferida en las parcelas 2.6 y 2.7, se realiza destinando una de ellas a uso terciario-industrial/ industrial-almacenes con el mismo coeficiente de edificabilidad que el resto de las parcelas de este uso (0,83 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) y la otra a uso terciario-industrial/oficinas, que aumenta su coeficiente de edificabilidad a 1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, El cambio de uso y la transferencia da lugar a la introducción en la Ordenanza Zona 02 de una situación c, y a un ajuste de la edificabilidad de las parcelas en la preexistente situación b.

En el plano adjunto se localizan las parcelas citadas.

### **2. Ámbitos en que se suspenden licencias.-**

Se suspenden licencias en las parcelas 2.6 y 2.7, hasta tanto se apruebe definitivamente la modificación, con un máximo de seis meses.

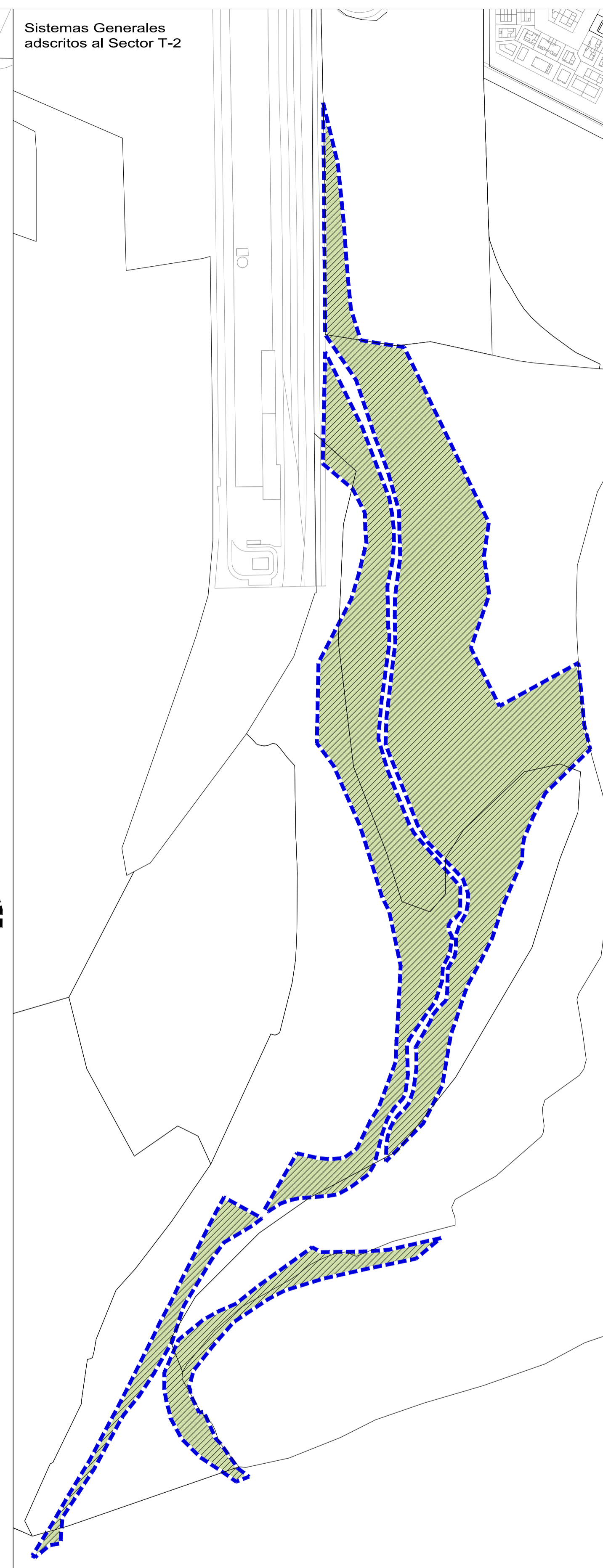
A continuación, se incluye el plano de situación y alcance de la modificación.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR SUNP T-2  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

REDACTOR	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
ARQUIBUBA, S.L.	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	SEPTIEMBRE 2019	-
TÍTULO			ESCALA
SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN			1:50.000 1:10.000

**ANEXO 1. Plano de calificación del suelo del Texto Refundido del Plan Parcial,  
original y modificado.**



ZONIFICACIÓN

**Usos lucrativos**

g.1, g.2, g.3	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 01.
	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 02.
	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 03.
	TERCARIO/COMERCIAL ZONA 04.
	TERCARIO/COMERCIAL ZONA 08.
	TERCARIO/COMERCIAL HOTELERO ZONA 08.

**Redes locales**

	EQUIPAMENTOS REDES LOCALES
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/RECREATIVO.
	ZONAS VERDES REDES LOCALES
	RED VARIA REDES LOCAL.

**Redes Generales**

	ZONAS VERDES REDES GENERALES
	RED VARIA REDES GENERALES.
	INFRAESTRUCTURA VARIA REDES GENERALES.
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS

**Redes Supramunicipales**

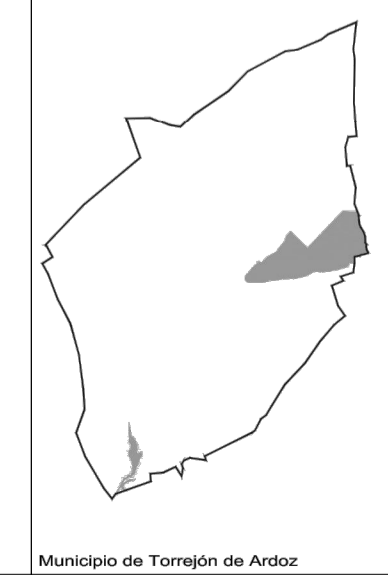
	EQUIPAMENTOS SUPRAMUNICIPALES
	SISTEMA FERROVIARIO.

**LÍMITE SECTOR SUNP T-2**

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS**

**VAS PECUARIAS**

**ACERAS**



PLANO ORIGINAL

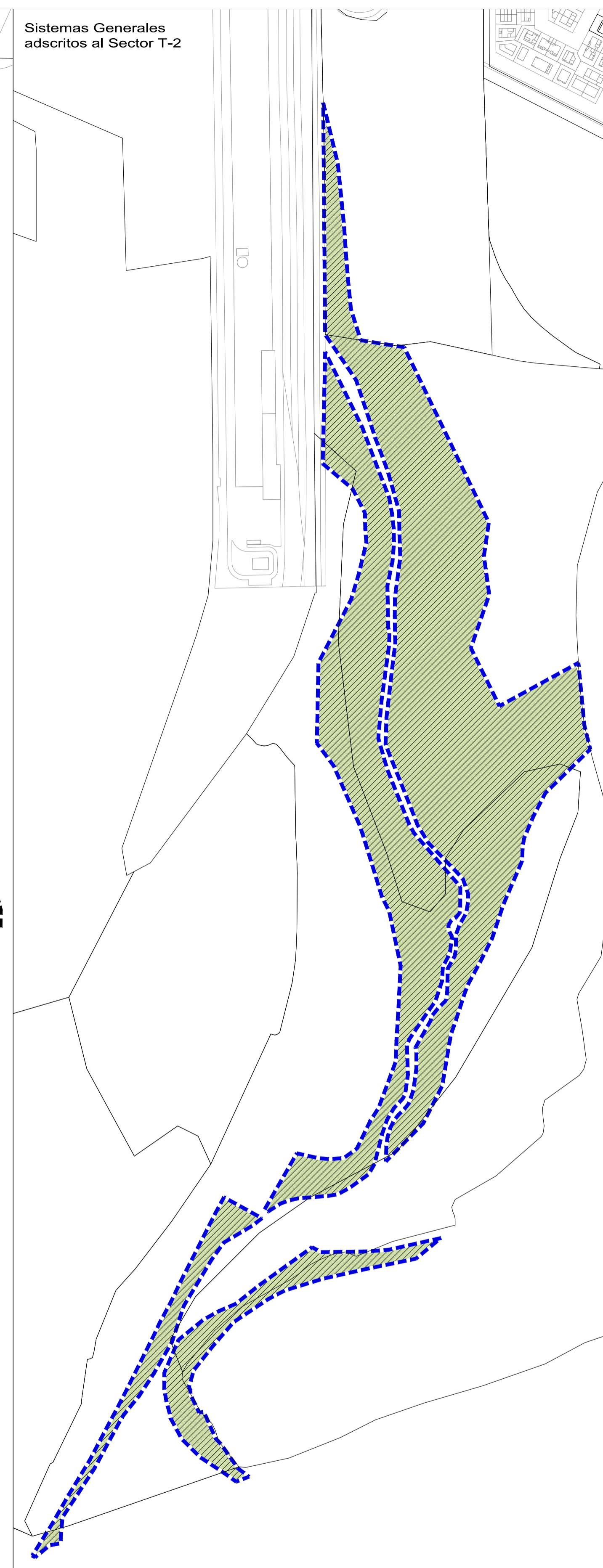
TEXTO REFUNDIDO

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP-T2 "Noreste" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz (Madrid)

PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
ZONIFICACIÓN	1/2000	SEPT-19	P.02

Municipio de Torrejón de Ardoz





**ZONIFICACIÓN**

**Usos lucrativos**

g.1., g.2., g.3.	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 01.
	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 02.
	TERCARIO/INDUSTRIAL ZONA 03.
	TERCARIO/COMERCIAL ZONA 04.
	TERCARIO/COMERCIAL ZONA 08.
	TERCARIO/COMERCIAL HOTELERO ZONA 08.

**Redes locales**

	EQUIPAMENTOS REDES LOCALES
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/RECREATIVO.
	ZONAS VERDES REDES LOCALES
	RED VARIA REDES LOCAL.

**Redes Generales**

	ZONAS VERDES REDES GENERALES
	RED VARIA REDES GENERALES.
	INFRAESTRUCTURA VARIA REDES GENERALES.
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS

**Redes Supramunicipales**

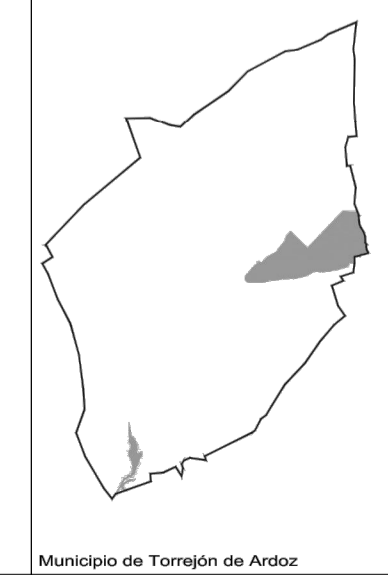
	EQUIPAMENTOS SUPRAMUNICIPALES
	SISTEMA FERROVIARIO.

**LÍMITE SECTOR SUNP-T2**

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS**

**VAS PECUARIAS**

**ACERAS**



**PLANO MODIFICADO**

TEXTO REFUNDIDO  
Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP-T2  
"Noreste" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz (Madrid)

PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
ZONIFICACIÓN	1/2000	SEPT-19	P.02

Municipio de Torrejón de Ardoz

**ANEXO 2. Texto refundido de las Ordenanzas reguladoras.**

## 2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

### Artículo 34. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.
2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define ocho Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01.	TERCIARIO-INDUSTRIAL/INDUSTRIAL-ALMACENES.	
	Grado 1º	[ZONA 01.G 1º]
	Grado 2º	[ZONA 01.G 2º]
	Grado 3º	[ZONA 01.G 3º]
Zona 02.	TERCIARIO INDUSTRIAL/OFICINAS.	[ZONA 02]
Zona 03.	TERCIARIO INDUSTRIAL/SERVICIOS.	[ZONA 03]
Zona 04.	TERCIARIO COMERCIAL.	[ZONA 04]
Zona 05.	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	
	Grado 1º Generales	[RG.EQ.]
	Grado 2º Locales	[RL.EQ.DR]
Zona 06.	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	
	Grado 1º Red General	[RG.ZV.]
	Grado 2º Red Local	[RL.ZV.]
Zona 07.	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA.	
	Grado 1º Red General.	[RG.AP.] [RG.INF.V.]
	Grado 2º Red Local.	[RL.INF.V.]
Zona 08	TERCIARIO COMERCIAL – HOTELERO	[ZONA 08]
	Grado 1º	[ZONA08.G1º]
	Grado 2º	[ZONA08.G2º]

Zona 09 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

Grado 1º Equipamiento genérico	[RSM.EQ.]
Grado 2º Vías pecuarias	[RSM.VP.]
Grado 3º Viario supramunicipal	[RSM.INF.V.]

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el Plan Parcial de Ordenación que se definen como de aplicación específica.

Los códigos que se exponen entre corchetes son los que se reflejan para cada ámbito territorial en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial.

4. Plantas bajo rasante.

Se permitirá con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, lucrativas o no, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, en concordancia con el planeamiento municipal a que se somete, se considerará como tal la planta así definida en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

6. En cualquier caso, hay que señalar que el presente Documento de Modificación y sus determinaciones, en cuanto a lo que se refiere a usos del suelo y la edificación, se someterá en todo al Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 25 de marzo de 2.009 (B.O.C.M. de 24 de abril de 2.009), y corregidos los errores encontrados en el Plan referido por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de septiembre de 2.009 (B.O.C.M. de 15 de octubre de 2.009).

**Ordenanzas Regulatorias**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

---

## Artículo 35. ORDENANZA DE ZONA 01. TERCIARIO-INDUSTRIAL/INDUSTRIAL ALMACENES.

### 1. Definición.

Es la zona que acogerá el conjunto de instalaciones de almacenaje e industriales que forman el núcleo básico industrial que se define por el sector.

La presente ordenanza se desdobra en tres grados que hacen referencia respectivamente a tipologías de parcela y morfológicas de la edificación.

En general serán naves o conjunto de naves en parcela, con entreplantas o plantas para oficinas o para destinar a usos igualmente productivos, destinando los espacios libres, a jardines, aparcamiento, y playas de acopio de materiales al exterior.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 01.G 1º], [ZONA 01.G 2º] y [ZONA 01.G 3º] en los correspondientes planos de ordenación.

### 2. Grados:

Se establecen tres grados, en función de su edificabilidad y posibilidades de parcelación:

**Grado 1º:** Industria/Almacenes pequeña-mininave Clave [ZONA 01.G 1º].

**Grado 2º:** Industria/Almacenes de transición Clave [ZONA 01.G 2º].y

**Grado 3º:** Industria/Almacenes grande Clave [ZONA 01.G 3º].

A los efectos de desagregación de esta zona en los tres grados, en los planos de ordenación se determina gráficamente su área de afección.

### 3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas, para los tres grados, serán las de edificación según la siguiente relación por grados, integrando espacios libres de parcela destinados a espacios libres privados o aparcamiento.

- Grado 1º: Edificación Aislada, Pareada y Agrupada, para una o varias –naves nido o mininaves- instalaciones industriales.
- Grado 2º: Edificación Aislada, Pareada y Agrupada para una sola instalación

industrial.

- Grado 3º: Edificación Aislada y Pareada, para una sola instalación industrial.

#### 4. Condiciones de parcelación:

Para cada grado se establecen las siguientes condiciones:

##### **Grado 1º.**

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cuatro mil metros cuadrados (4.000,00 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (40,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 40 metros de diámetro.
- La instalación mínima dentro de la parcela, por división horizontal, tendrá una superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>) de superficie de suelo. Para estas fracciones o naves-nido solamente se permitirá una sola actividad y una sola razón comercial.

##### **Grado 2º, situaciones a y b.**

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

##### **Grado 3º.**

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: ocho mil seiscientos metros cuadrados (8.600,00 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cincuenta metros lineales (50,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

## 5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable asignada a cada grado.

Para el **Grado 1º**:

- Edificabilidad máxima sobre rasante:..... **0,830000 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **2 plantas (baja más una).**

Para el **Grado 2º Situación a:**

- Edificabilidad máxima sobre rasante:..... **1,23952253 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **2 plantas (baja más una).**

Para el **Grado 2º Situación b:**

- Edificabilidad máxima sobre rasante:..... **0,830000 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **2 plantas (baja más una).**

Para el **Grado 3º:**

- Edificabilidad máxima sobre rasante:..... **0,700000 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **2 plantas (baja más una).**

No obstante se podrá llegar en cualquier grado y situación a las cuatro plantas

(4) que tiene como límite el sector, en caso de ser necesario para instalaciones específicas de las industrias, y así mismo podrán llegar a las cuatro plantas las oficinas que dan servicio y forman parte de la propia actividad industrial, siendo para esto último condición complementaria que la parcela en cuestión en que se proyecte esta situación tenga más de 1.000,00 metros cuadrados, sea cual sea el Grado que se trate de esta Zona 01, y que la superficie destinada efectivamente a oficinas no supere el 30% de la superficie total construida, pero siempre y en cualquier caso con el límite métrico de los 18 metros de altura.

La edificación total asignada a cada grado y situación podrá redistribuirse entre las parcelas en que se subdivide sin superar el máximo establecido para cada uno. Se permitirá, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la redistribución de la edificabilidad entre dos parcelas de diferente grado que se agreguen, aplicando las determinaciones más condicionantes de cada uno de los grados y situaciones.

En cualquiera de los grados podrá llegarse a la máxima altura permitida en metros con una planta o con el máximo permitido.

Para cualquiera de los grados y situaciones, no computará la superficie construida realmente destinada a muelles de carga y descarga cubiertos y cerrados por tres de sus lados. Computarán los que queden cerrados íntegramente.

En todo caso, para todos los grados y sin perjuicio de las Normas Generales de la Edificación del Plan General, si de la instalación industrial o de almacenamiento que se trate se necesitase la incorporación de elementos afectos a la misma que superen la altura métrica máxima, tales como silos, filtros, cintas transportadoras, etc., previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se podrán incorporar al Proyecto de edificación.

## **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): para el Grado 1º se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de siete metros (7,00 m), para el Grado 2º, en la situación b, se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de cinco metros (5,00 m), y para las situaciones a y c se fija un retranqueo fijo de diez metros (10,00 m), y para el Grado 3º se fija un



retranqueo mínimo *igual a* 10 metros (10,00 m).

- Retranqueos a linderos laterales: se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo siete metros (7,00 m) en grados 1º y 3º, y cinco metros (5,00 m) en grado 2º, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de siete (7,00 m) metros para el Grado 1º y cinco metros (5,00 m) para los Grados 2º y 3º.
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta:  
Grado 1º ..... **65%.**  
Grado 2º ..... **65%.**  
Grado 3º ..... **65%.**
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 65%.  
La ocupación bajo rasante no se extenderá por fuera de la poligonal que define la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
  - \* Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.
  - \* Con huecos frente a paramento ciego .60% de la altura del más alto.
  - \* Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

**Condiciones de uso:**

Se aplican los mismos a todos los Grados.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Industria general y almacenes.

- Compatibles:

Industria escaparate, *en los términos previstos en la categoría C8 del uso*

*genérico comercial previsto en el Plan General, oficina asociada y comercio asociado, exclusivamente al servicio de la actividad principal.*

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

*Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.*

- Prohibidos: Resto de usos.

#### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
- *Adicionalmente, por lo que se refiere a usos de almacenamiento logístico y siempre y cuando quede vinculada esta necesidad, y así se justifique en proyecto, a la viabilidad de la instalación, el cumplimiento de la determinación general de frente continuo edificado se conseguirá, para aquellos edificios de gran extensión superficial que requieran más de 100 metros de fachada, produciendo cortes compositivos que supongan al menos el 50% de este incremento y distribuidos de manera homogénea a lo largo de todo el frente de fachada. Este cambio en la composición de la fachada, se podrá realizar bien mediante resaltes o rehundidos de la misma, huecos de ventana o iluminación verticales, y similares, que tengan como mínimo tres (3,00) metros de anchura en el sentido longitudinal de la fachada y, un (1,00) metro en sentido perpendicular a la fachada, bien sea hacia adentro del plano de la misma o hacia fuera, considerándose en este último caso como línea de la edificación, la intersección del plano de fachada de la edificación excluidos dichos resaltes, con la rasante del terreno.*

#### **9. Otras Condiciones:**

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
  - a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su

caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

- b) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
  - c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.
- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m<sup>2</sup>, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.
  - Solamente se permitirán dos accesos a la parcela por cada fracción igual o superior a la superficie de parcela mínima edificable con independencia del grado y situación de las mismas.

## **Artículo 36. ORDENANZA DE ZONA 02. TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFICINAS.**

### **1. Definición.**

Es la zona que acogerá el conjunto de instalaciones destinadas a oficinas principalmente, si bien tiene capacidad para acoger igualmente equipamiento de naturaleza privada, e incluso procesos industriales en edificios en altura, que forman el núcleo básico terciario que se define en el sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general serán edificios o conjuntos de edificios en parcela, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a oficinas o para destinar a usos igualmente productivos de tecnología que permita su desarrollo en plantas altas, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 02] en los correspondientes planos de ordenación.

### **2. Grados:**

No se establecen grados.

### 3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación en bloque abierto exento en la parcela, y *edificación pareada y/o adosada en las condiciones que se señalan en el punto 6 siguiente.*

### 4. Condiciones de parcelación:

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

### 5. Condiciones de volumen edificable:

Situación a:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... **1,2900 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **4 plantas (baja más tres).**

Situación b:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... **1,233766340 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **4 plantas (baja más tres).**

Situación c:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... **1,057105 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **4 plantas (baja más tres).**

## 6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros, *salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.*

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: ..... **60%**.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: ..... **100%**.  
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

\* Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.

\* Con huecos frente a paramento ciego .60% de la altura del más alto.

\* Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

## 7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario Oficinas.

- Compatibles:

Industria no molesta.

*Industria escaparate, en los términos previstos en la categoría C8 del uso genérico comercial previsto en el Plan General.*

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

*Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.*

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m<sup>2</sup> construidos.

- Prohibidos: Resto de usos.

En las zonas señaladas al efecto (\*) en el plano P.2. ZONIFICACIÓN del presente Plan Parcial se permitirá la concentración de actividades de servicio a las empresas tales como Oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc., concentrados en una misma parcela.

#### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

#### **9. Otras Condiciones:**

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una

altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m<sup>2</sup>, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.

### **Artículo 37. ORDENANZA DE ZONA 03. TERCIARIO-INDUSTRIAL/SERVICIOS.**

#### **1. Definición.**

Es la zona que acogerá las instalaciones destinadas al servicio del sector, tanto estaciones de servicio como zonas específicas de restauración.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general serán edificios o conjuntos de edificios en parcela, con un máximo de dos plantas de altura (planta baja más una), destinados a atender el servicio de vehículos y la restauración de la población laboral del sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 03] en los correspondientes planos de ordenación.

#### **2. Grados:**

No se establecen grados.

#### **3. Tipologías edificatorias:**

Las tipologías permitidas son de edificación en edificio exento en la parcela.

#### **4. Condiciones de parcelación:**

No se establecen condiciones específicas, siendo parcelas indivisibles las proyectadas en el Plan Parcial para esta zona de ordenación.

#### **5. Condiciones de volumen edificable:**

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante:..... **0,4500 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**

- Altura máxima de la edificación: ..... **7,00 metros.**

- Número máximo de plantas: ..... **2 plantas (baja más una).**

No computará como edificabilidad la marquesina de las instalaciones de estación de servicio. La altura de las marquesinas estará vinculada, en su plano inferior, por la altura máxima.

#### **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 3 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 3 metros.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: ..... **50%.**  
No computará como ocupación la proyección de la marquesina en las estaciones de servicio.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: ..... **50%.**  
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta la proyección de la edificación sobre rasante.

En todo caso, las instalaciones subterráneas de las estaciones de servicio al automóvil (tales como depósitos, conducciones, etc.) no computarán a los efectos de la ocupación bajo rasante, y únicamente tendrán las limitaciones que por seguridad se determinen normativamente.

#### **7. Condiciones de uso:**

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:



Para las parcelas situadas en los dos accesos Este y Oeste del sector, el uso será Estación de Servicio al Automóvil, que podrá incorporar tienda 24 horas y bar-cafetería en las condiciones que normativamente permita la legislación sectorial.

Para las parcelas situadas en la parte central del sector el uso permitido será de restauración.

- Compatibles:

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.  
*Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.*

- Prohibidos: Resto de usos.

#### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

-Se permitirá en todo tipo de instalaciones las imágenes de empresa de las firmas que se trate.

#### **9. Otras Condiciones:**

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,00 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,00 metros.
- b) mediante soluciones diáfanas de 2,00 metros de altura total.

### **Artículo 38. ORDENANZA DE ZONA 04. TERCIARIO COMERCIAL.**

#### **1. Definición.**

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en

cualquier caso, no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 04] en los correspondientes planos de ordenación.

## 2. Grados:

No se establecen grados.

## 3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

## 4. Condiciones de parcelación:

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista.

## 5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante:.....**21.500 m<sup>2</sup>s.**
- Altura máxima de la edificación: ..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: ..... **4 plantas (baja más tres).**

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos etc) siempre dentro de los lindes de las servidumbres aeronáuticas

No computará como edificabilidad la destinada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios o

instalaciones del edificio.

## 6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: ..... **65, %**.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: ..... **100%**.  
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

\* Con huecos enfrentados ..... 70% de la altura del más alto.

\* Con huecos frente a paramento ciego .60% de la altura del más alto.

\* Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

## 7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario Comercial no alimentario (Códigos de Plan General C1, C6, C7 y C8.).

- Compatibles:

Oficinas.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.

Espacios libres privados.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m<sup>2</sup> construidos.

- Prohibidos: Resto de usos.

#### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### **9. Otras Condiciones:**

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.

c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

## Artículo 39. ORDENANZA DE ZONA 05. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

### 1. Definición:

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de servicio local y general municipal.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RG.EQ] y [RL.EQ.DR.] en los correspondientes planos de ordenación.

### 2. Tipologías edificatorias y grados:

La tipología permitida será la de edificación aislada de carácter singular.

Por lo que se refiere a los grados aplicables en esta zona, se definen dos por lo que se refiere a su condición de local o general:

Grado 1º: Equipamientos generales [RG.EQ].

Grado 2º. Equipamientos locales de carácter deportivo [RL.EQ.DR.].

### 3. Condiciones de parcelación:

Se establecen las mismas condiciones para los dos grados.

#### Grado 1º y Grado 2º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m<sup>2</sup>).

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (50,00 m.).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

### 4. Condiciones de volumen:

#### Grado 1º y Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:..... 0,6000 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- Altura máxima de la edificación: ..... 12,00 metros.

- Número máximo de plantas: ..... **3 plantas, baja más dos.**

**5. Condiciones de posición:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

**Grado 1º y Grado 2º.**

- Retranqueos a alineaciones oficiales: ..... 5,00 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: ..... 5,00 metros.

- Retranqueos a linderos traseros o testeros: ..... 5,00 metros.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60%.

**6. Condiciones de uso:**

Para el Grado 1º y Grado 2º.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Deportivo.

Espacios libres.

**7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

**8. Otras condiciones:**

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación o fracción.
- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

**Artículo 40. ORDENANZA DE ZONA 06. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

**1. Definición:**

Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a contener espacios ajardinados y plantados, necesarios para la adecuada salubridad de la población y su esparcimiento.

Así mismo incorpora las bandas de protección de la base aérea, delimitadas conforme a las determinaciones del Ministerio de Defensa.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RG.ZV.] y [RL.ZV.] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

**2. Grados.**

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

**Grado 1º, Red General.**

**Grado 2º, Red local.**

**3. Tipologías edificatorias:**

En el ámbito de esta zona no se permitirá edificación de carácter permanente alguna.

En el Grado 1º se estará a las limitaciones que dimanen de las medidas de seguridad de la base aérea, sin posibilidad de ejercer actividades que las

mismas prohíban.

No obstante esto anterior, en el grado 2º y con carácter temporal y extraordinario, se podrá permitir únicamente en el perímetro de la zona la instalación provisional de kioscos de bebidas, de música, e instalaciones similares, siendo en cualquier caso edificaciones exentas de carácter singular.

Se permiten así mismo en este Grado 2º citado instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

#### **4. Condiciones de parcelación:**

Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

#### **5. Condiciones de volumen:**

Para el Grado 2º, cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas no superará los 12 m<sup>2</sup>. y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m. y una planta, y una altura máxima a cumbre de siete (6,00).

#### **6. Condiciones de posición:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.

- Cualquier edificación que se permita, en las condiciones previstas en los números anteriores, se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de seis (6,00) metros, y en cada área adscrita a este uso no se superará por ningún concepto el límite máximo de ocupación del 1% de la superficie delimitada.

#### **7. Condiciones de uso:**

Con referencia a los usos definidos en el Plan General los permitidos en la zona son los siguientes:



Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Deportivo en instalaciones al aire libre.

Comercial en instalaciones provisionales (kioscos de prensa y bebidas, e instalaciones de similar naturaleza). Nunca se permitirán instalaciones permanentes quedando expresamente prohibidas.

Usos prohibidos: El resto de los usos.

## **8. Otras condiciones.**

Se mantendrá íntegramente la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se pueda implantar los usos y edificaciones provisionales permitidas y reguladas en puntos anteriores.

## **Artículo 41. ORDENANZA DE ZONA 07. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA.**

### **1. Definición:**

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RG.INF.V.], [RG.AP.] y [RL.ING.V.] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

### **2. Grados:**

Se establecen dos grados, correspondiéndose el grado 1º con los espacios correspondientes a las redes generales [RG.INF.V.] y [RG.AP.], y el grado 2º con

las redes locales [RL.INF.V.].

## 2. Condiciones específicas:

Para ambos grados:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Determinaciones para la zona [RG.INF.V.] destinada a la protección del viario:

### - Definición:

Son las áreas que se proyectan para protección de la autovía A-2 (N-II), y que servirán para incorporar las medidas de protección acústica para el sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RG.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

### - Condiciones de parcelación:

Las parcelas que se establecen en este Plan Parcial se determinan como **indivisibles**.

### - Condiciones de volumen edificable:

No se permite volumen edificable.

### - Condiciones específicas de la zona:

No se podrán establecer otras actividades e instalaciones que las derivadas de la protección acústica y las instalaciones al servicio de la carretera.

### - Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

Principal o característico:

Espacios libres de protección.

Prohibidos: Resto de usos.

## **Artículo 42. ORDENANZA DE ZONA 08. TERCIARIO COMERCIAL-HOTELERO.**

### **1. Definición.**

En esta zona se plantea como uso principal el Terciario Comercial.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan la áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 08] en los correspondientes planos de ordenación.

### **2. Tipologías edificatorias:**

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

### **3. Condiciones de parcelación:**

-Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m<sup>2</sup>.  
-Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

### **5. Condiciones de volumen edificable:**

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... **90.961,73 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**

Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**

Número máximo de plantas: ..... **4 plantas (baja más tres).**

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc...) siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas.

No computará como edificabilidad la situada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios e instalaciones del edificio.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

Los "kioskos" o actividades temporales ubicadas en zonas como mall... no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad y todo lo regulado en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

## **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

-Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

-Retranqueos mínimo a alineaciones oficiales (frente de parcela): **5,00 metros.**

-Retranqueo mínimo a linderos laterales: ..... **5,00 metros.**

-Retranqueo mínimo a linderos traseros o testers: ..... **5,00 metros.**

-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: ..... **65%.**

-Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: ..... **100%**.

La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

La separación mínima de diferentes edificios comerciales dentro de una misma parcela se fija en un tercio de la altura de la fachada lateral con un mínimo de 2 metros.

## **7 Condiciones de uso:**

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

### **Uso principal o característico:**

-Terciario comercial (códigos de Plan General C1,C2,C3,C5,C6,C7 y C8).

### **Usos Compatibles**

-Oficinas

-Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada

-Espacios libres privados

-Aparcamiento, en posición bajo rasante, cubierta y al aire libre.

-Otros Servicios Terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros de bronceado o estética, tintorerías, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

-Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-2 ) y Comercial C4, hasta un máximo de 4.643,19 m2 construidos, en cualquiera de estas categorías que se referencian, y sin superar este límite de edificabilidad uno de ellos o la suma de todos ellos.

-Establecimientos públicos recreativos y hostelería no hoteleros (códigos del Plan general HO-1 y HO-3).

-Vivienda de guardia y custodia de la instalación con un máximo de 125 m2.

## **8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventanas o fracción.

Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados construidos de sala de ventas (o local destinado al público) o fracción.

La dotación de aseos que resulte de la aplicación del presente artículo podrá agruparse en uno o varios núcleos que den servicio a la totalidad de locales existentes, sin necesidad de que dichos aseos se ubiquen en el interior de cada uno de los locales.

Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes. En edificios terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

## **9 Otras condiciones:**

Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierto, en garaje o en situación de cubierta.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) Mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.

- c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
- d) Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas dónde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie, operaciones de carga y descarga.

## 10 Condiciones de desarrollo

Existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa. La finca queda afecta a la carga de urbanización de ejecución de redes públicas y servicios recogidos en la Modificación del PGOU RG.EQ.AD con un importe de 1.079.327,73 € a cuenta del pago de la ejecución definitiva de los gastos de urbanización así como de todas aquellas que demanden las compañías suministradoras para la puesta en servicio del ámbito. Asimismo se ejecutará un vial de conexión de las tres gloriets de acceso al ámbito que permitirá la creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

## Artículo 43. ORDENANZA DE ZONA 09. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

### 1. Definición.

Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones y equipamientos para la Comunidad de Madrid.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RSM.EQ.], [RSM.VP.], y [RSM.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

### 2. Grados:

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º Equipamiento genérico	[RSM.EQ.]
Grado 2º Vías pecuarias	[RSM.VP.]
Grado 3º Viario supramunicipal	[RSM.INF.V.]

### 3. Determinaciones para el Grado 1º:

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RSM.EQ.] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **La fijada en el Plan se establece como indivisible**.

- Condiciones de volumen:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: ..... **0,6000 m2c/m2s.**

Altura máxima de la edificación: ..... **12,00 metros.**

Número máximo de plantas: ..... **3 plantas.**

- Condiciones de posición:

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales: ..... **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos laterales: ..... **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos traseros o testers: ..... **5,00 metros.**

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: ..... **60%.**



**ANEXO 3. Hojas originales y modificadas del texto refundido del Plan Parcial.**

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNP T-2 "NORESTE" DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).**

- A. Denominación del ámbito:..... SECTOR SUNP T2 NORESTE.**
- B. Superficie total ámbito Plan (coincidente con área de reparto):  
..... 1.552.428 m2.**
- C. Desagregación en sectores..... SECTOR ÚNICO.**
- D. Desagregación del sector urbanizable terciario/industrial:**

Núm	Denominación	Zona/Tipo	Superficie (m2).
1	Suelo lucrativo	TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 01	514.700,52
		TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 02	68.161,81
		TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 03	10.997,81
		TERCIARIO/COMERCIAL-ZONA 04	48.536,76
		TERCIARIO/COMERCIAL/HOTELERO-ZONA 08	133.815,45
2	Redes públicas supramunicipales	VIARIO (1)	24.202,46
		EQUIPAMIENTO	19.287,77
		VÍAS PECUARIAS (1)	47.888,77
3	Redes públicas generales	VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	138.830,17

**Memoria Informativa y Justificativa**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

		ZONAS VERDES	290.941,86
4	Redes públicas locales	VIARIO (2)	31.714,75
		EQUIPAMIENTO	47.218,77
		ZONAS VERDES	133.325,85
		RESTO DE VIARIO NO COMPUTABLE COMO RED LOCAL	42.805,25
	<b>TOTALES</b>		<b>1.552.428</b>

(1) La superficie fijada para infraestructura viaria 24.202 m2 son redes actualmente existentes constitutivas del ferrocarril de servicio a la base aérea y la carretera de servicio paralela al ferrocarril. Por otra parte, las vías pecuarias actualmente existentes se mantienen en todo su trazado y extensión en la cuantía de 47.889 m2.

(2) Del viario local solo computa como red local la efectivamente destinada a aparcamiento, que suma 22.599 m2. El resto de la superficie del viario local, en la cuantía de 42.805,25 m2 no computa como tal.

#### E. Desagregación de los suelos previstos para redes públicas.

Concepto	Código (-)	Superficie		
		suelo (m2s)	Sup Total Parcial (m2s)	Sup. Total Red (m2s)
<b>1. REDES LOCALES</b>				<b>212.259,37</b>
1.1. ZONAS VERDES			133.325,85	
	RL.ZV.01.	35.645,39		
	RL.ZV.02.	49.451,90		
	RL.ZV.06.	5.471,14		
	RL.ZV.07.	53,81		
	RL.ZV.08.	986,70		
	RL.ZV.09.	1.672,05		
	RL.ZV.10.	3.560,65		
	RL.ZV.11.	12.665,17		
	RL.ZV.MOD.1	2.064,75		
	RL.ZV.MOD.2	2.361,78		
	RL.ZV.MOD.3	1.725,11		
	RL.ZV.MOD.4	1.594,36		

	RL.ZV.MOD.5	2.188,36	
	RL.ZV.MOD.6	2.862,36	
	RL.ZV.MOD.7	324,63	
	RL.ZV.MOD.8	6.834,48	
	RL.ZV.MOD.9	3.863,21	
1.2. EQUIPAMIENTO			47.218,77
	RL.EQ.DR.01	10.534,51	
	RL.EQ.DR.02	9.727,03	
	RL.EQ.SA.	26.957,23	
1.3. INFRAESTRUCTURAS (vial local)			31.714,75
	RL.INF.V.	42.805,25	Calazada y aceras
<i>(Como red local solo computa la superficie efectivamente destinada a aparcamiento).</i>	RL.INF.V.	22.599,00	Aparcamientos
	RL.INF.VG.1	9.115,75	

<b>2 REDES GENERALES MUNICIPALES</b>			<b>429.772,03</b>
2.1. ZONAS VERDES			290.941,86
	RG.ZV.01	128.462,54	
	RG.ZV.02	3.251,01	
	RG.ZV.03	560,64	
	RG.ZV.11	389,71	
	RG.ZV.12	66.005,96	
	RG.EXTERIOR	92.727,00	
2.3. INFRAESTRUCTURAS			138.830,17
	RG.INF.V.01	7640,35	
	RG.INF.V.02	14.903,54	
	RG.INF.V.03	6.965,15	
	RG.INF.V.04	6.886,37	
	RG.INF.V.05	3.848,45	
	RG.INF.V.06	5.654,33	
	RG.INF.V.07	5.338,02	
	RG.INF.V.08	3.848,45	
	RG.INF.V.09	2.947,41	
	RG.INF.V.10	2.827,43	
	RG.INF.V.11	221,02	
	RG.INF.V.12	6.151,00	
	RG.INF.V.16	7.091,20	
	RG.INF.V.17	14.940,76	
	RG.INF.V.18	6.584,03	
	RG.INF.V.19	14.445,34	
	RG.INF.V.20	4.542,99	
	RG.INF.V.21	4.048,44	
	RG.INF.V.22	2.698,35	
	RG.INF.V.23	7.900,72	
	RG.INF.V.24	195,82	
	GR.AP.	9.151,00	

<b>3 REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>19.287,77</b>
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS <i>(El resto de equipamiento de redes supramunicipales se compensa económicamente).</i>	RSM.EQ.01	19.287,77	19.287,77
3.2. VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	V.I.S.	<b>COMPENSACIÓN ECONÓMICA.</b>	

**72.091,23**

<b>4 SUPERFICIES EXISTENTES NO COMPUTABLES (REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES)</b>			
4.1. VÍAS PECUARIAS		26347,26 21541,51	47888,77
4.2. FERROCARRIL DE LA BASE			14248,46
4.3. VIARIO DE ACCESO A LA BASE (PUERTA DE CARROS)			9.954,00

Sup. Redes:	661.319,17
Sup. Lucrativa	776.212,35
Sup. No computable	72.091,23
Sup. Viario local (no computado)	42.805,25
Suma	1.552.428,00

**F. Desagregación del suelo lucrativo. Superficies edificables.**

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie homogen	Coef urb. Uas.	Aprovech.
1	1º	P.1.1.	84.983,03	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	55.238,97	70.535,91	1,00	70.535,91
1	1º	P.1.3.	18.004,11	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	11.702,67	14.943,41	1,00	14.943,41
1	1º	P.1.4.	63.337,66	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	41.169,48	52.570,26	1,00	52.570,26
1	1º	P.1.5.	65.128,19	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	42.333,32	54.056,40	1,00	54.056,40
1	1º	P.1.6.	20.194,01	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	13.126,11	16.761,03	1,00	16.761,03
1	2º	P.1.7.1.	14.582,00	1.000,00	1,23952253	65,0000%	4	9.478,30	18.074,72	1,00	18.074,72
1	2º	P.1.7.2.	12.509,47	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	8.131,16	10.382,86	1,00	10.382,86
1	2º	P.1.8.1	13.461,39	1.000,00	1,23952253	65,0000%	4	8.749,90	16.685,70	1,00	16.685,70
1	2º	P.1.8.2	12.986,27	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	8.441,08	10.778,60	1,00	10.778,60
1	2º	P.1.9.	23.050,45	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	14.982,79	19.131,87	1,00	19.131,87
1	3º	P.1.10.	26.016,17	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	16.910,51	18.211,32	1,00	18.211,32
1	3º	P.1.11.	80.981,63	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	52.638,06	56.687,14	1,00	56.687,14
1	3º	P.1.12.	63.600,00	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	41.340,00	44.520,00	1,00	44.520,00
1	3º	P.1.13.	15.866,14	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	10.312,99	11.106,30	1,00	11.106,30
2		P.2.1.	10.406,84	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	6.244,10	13.424,83	1,00	13.424,83
2		P.2.2.	17.520,44	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	10.512,26	22.601,37	1,00	22.601,37
2		P.2.3.	6.986,85	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	4.192,11	9.013,04	1,00	9.013,04
2		P.2.4.2.	1.516,05	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	909,63	1.955,70	1,00	1.955,70
2		P.2.4.5.	2.283,02	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	1.369,81	2.945,09	1,00	2.945,09
2		P.2.4.6.	12.130,22	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	7.278,13	15.647,99	1,00	15.647,99
2		P.2.4.7.	3.354,51	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	2.012,71	4.327,32	1,00	4.327,32
2		P.2.4.8.	1.077,82	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	646,69	1.390,39	1,00	1.390,39

**Memoria Informativa y Justificativa**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

2	P.2.4.9.	1.000,00	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	600	1.290	1,00	1.290
2	P.2.6.	5.832,79	1.000,00	0,68000000	60,0000%	4	3.499,67	3.966,30	1,00	3.966,30
2	P.2.7.	6.053,27	1.000,00	0,68000000	60,0000%	4	3.631,96	4.116,22	1,00	4.116,22
3	P.3.1.	2.107,90	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	1.053,95	948,56	1,00	948,56
3	P.3.2.	6.635,06	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	3.317,53	2.985,78	1,00	2.985,78
3	P.3.3.	1.024,00	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	512,00	460,80	1,00	460,80
3	P.3.4.	1.230,85	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	615,43	553,88	1,00	553,88
4	P.4.1.	48.536,76	(*)	0,44296320	65,0000%	4	31.548,89	15.357,14	1,40	21.500
8	1º P.5	133.815,45	800,00	0,67975510	65,0000%	4	86.890,04	90.961,73	(**)	90.961,73

<b>TOTALES</b>		<b>776.212,35</b>						<b>606.391,67</b>		<b>612.534,52</b>
----------------	--	-------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------

(\*) Indivisible la prevista en el Plan Parcial.

(\*\*) Conforme al criterio aplicado del coeficiente de homogeneización.

- G.** Aprovechamiento tipo: ..... **0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- H.** Carácter del sector: ..... **TERCIARIO E INDUSTRIAL.**
- I.** Sistema de actuación: ..... **COMPENSACIÓN.**
- J.** Iniciativa de desarrollo: ..... **PRIVADA.**
- K. Suelos de cesión no lucrativos.**

Concepto	Código (-)	Superficie suelo (m2s)	Sup Total Parcial (m2s)	Sup. Total Red (m2s)
<b>1. REDES LOCALES</b>				<b>212.259,37</b>
1.1. ZONAS VERDES			133.325,85	
	RL.ZV.01.	35.645,39		
	RL.ZV.02.	49.451,90		
	RL.ZV.06.	5.471,14		
	RL.ZV.07.	53,81		
	RL.ZV.08.	986,70		
	RL.ZV.09.	1.672,05		
	RL.ZV.10.	3.560,65		
	RL.ZV.11.	12.665,17		
	RL.ZV.MOD.1	2.064,75		
	RL.ZV.MOD.2	2.361,78		
	RL.ZV.MOD.3	1.725,11		
	RL.ZV.MOD.4	1.594,36		
	RL.ZV.MOD.5	2.188,36		
	RL.ZV.MOD.6	2.862,36		
	RL.ZV.MOD.7	324,63		
	RL.ZV.MOD.8	6.834,48		
	RL.ZV.MOD.9	3.863,21		
1.2. EQUIPAMIENTO			47.218,77	
	RL.EQ.DR.01	10.534,51		
	RL.EQ.DR.02	9.727,03		
	RL.EQ.SA.	26.957,23		
1.3. INFRAESTRUCTURAS (viario local)			31.714,75	
	RL.INF.V.	42.805,25	Calzada y aceras	
<i>(Como red local solo computa la superficie efectivamente destinada a aparcamiento).</i>	RL.INF.V.	22.599,00	Aparcamientos	
	RL.INF.VG.1	9.115,75		



<b>2 REDES GENERALES MUNICIPALES</b>		<b>429.772,03</b>
2.1. ZONAS VERDES		290.941,86
	RG.ZV.01	128.462,54
	RG.ZV.02	3.251,01
	RG.ZV.03	560,64
	RG.ZV.11	389,71
	RG.ZV.12	66.005,96
	RG.EXTERIOR	92.272,00
2.3. INFRAESTRUCTURAS		138.830,17
	RG.INF.V.01	7640,35
	RG.INF.V.02	14.903,54
	RG.INF.V.03	6.965,15
	RG.INF.V.04	6.886,37
	RG.INF.V.05	3.848,45
	RG.INF.V.06	5.654,33
	RG.INF.V.07	5.338,02
	RG.INF.V.08	3.848,45
	RG.INF.V.09	2.947,41
	RG.INF.V.10	2.827,43
	RG.INF.V.11	221,02
	RG.INF.V.12	6.151,00
	RG.INF.V.16	7.091,20
	RG.INF.V.17	14.940,76
	RG.INF.V.18	6.584,03
	RG.INF.V.19	14.445,34
	RG.INF.V.20	4.542,99
	RG.INF.V.21	4.048,44
	RG.INF.V.22	2.698,35
	RG.INF.V.23	7.900,72
	RG.INF.V.24	195,82
	GR.AP.	9.151,00

<b>3 REDES SUPRAMUNICIPALES</b>		<b>19.287,77</b>
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS		19.287,77
<i>(El resto de equipamiento de redes supramunicipales se compensa económicamente).</i>	RSM.EQ.01	19.287,77
3.2. VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	V.I.S.	<b>COMPENSACIÓN ECONÓMICA.</b>

<b>TOTALES:</b>	<b>661.319,17</b>
-----------------	-------------------

y forman parte de la propia actividad industrial, siendo para esto último condición complementaria que la parcela en cuestión en que se proyecte esta situación tenga más de 1.000,00 metros cuadrados, sea cual sea el Grado que se trate de esta Zona 01, y que la superficie destinada efectivamente a oficinas no supere el 30% de la superficie total construida, pero siempre y en cualquier caso con el límite métrico de los 18 metros de altura.

La edificación total asignada a cada grado y situación podrá redistribuirse entre las parcelas en que se subdivida sin superar el máximo establecido para cada uno. Se permitirá, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la redistribución de la edificabilidad entre dos parcelas de diferente grado que se agreguen, aplicando las determinaciones más condicionantes de cada uno de los grados y situaciones.

En cualquiera de los grados podrá llegarse a la máxima altura permitida en metros con una planta o con el máximo permitido.

Para cualquiera de los grados y situaciones, no computará la superficie construida realmente destinada a muelles de carga y descarga cubiertos y cerrados por tres de sus lados. Computarán los que queden cerrados íntegramente.

En todo caso, para todos los grados y sin perjuicio de las Normas Generales de la Edificación del Plan General, si de la instalación industrial o de almacenamiento que se trate se necesitase la incorporación de elementos afectos a la misma que superen la altura métrica máxima, tales como silos, filtros, cintas transportadoras, etc., previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se podrán incorporar al Proyecto de edificación.

## **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): para el Grado 1º se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 7 metros, para el Grado 2º, en la situación b, se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros, y para la situación a se fija un retranqueo fijo de diez metros (10,00 m), y para el Grado 3º se fija un retranqueo mínimo *igual o superior a* 10 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: para todos los grados y situaciones se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 7 metros, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será

nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de siete (7,00 m) metros para el Grado 1º y cinco metros (5,00 m) para los Grados 2º y 3º.
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta:  
Grado 1º .....**65%**.  
Grado 2º .....**65%**.  
Grado 3º .....**65%**.
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 65%.  
La ocupación bajo rasante no se extenderá por fuera de la poligonal que define la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
  - \* Con huecos enfrentados .....70% de la altura del más alto.
  - \* Con huecos frente a paramento ciego .....60% de la altura del más alto.
  - \* Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

**Condiciones de uso:**

Se aplican los mismos a todos los Grados.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Industria general y almacenes.

- Compatibles:

Industria escaparate, en los términos previstos en la categoría C8 del uso genérico comercial previsto en el Plan General, oficina asociada y comercio asociado, exclusivamente al servicio de la actividad principal.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m<sup>2</sup> construidos.

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNP T-2 "NORESTE" DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).**

**A. Denominación del ámbito:..... SECTOR SUNP T2 NORESTE.**

**B. Superficie total ámbito Plan (coincidente con área de reparto):  
..... 1.552.428 m2.**

**C. Desagregación en sectores..... SECTOR ÚNICO.**

**D. Desagregación del sector urbanizable terciario/industrial:**

Núm	Denominación	Zona/Tipo	Superficie (m2).
1	Suelo lucrativo	TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 01	514.700,52
		TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 02	68.161,81
		TERCIARIO/INDUSTRIAL-ZONA 03	10.997,81
		TERCIARIO/COMERCIAL-ZONA 04	48.536,76
		TERCIARIO/COMERCIAL/HOTELERO-ZONA 08	133.815,45
2	Redes públicas supramunicipales	VIARIO (1)	24.202,46
		EQUIPAMIENTO	19.287,77
		VÍAS PECUARIAS (1)	47.888,77
3	Redes públicas generales	VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	138.830,17

**Memoria Informativa y Justificativa**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

		ZONAS VERDES	290.941,86
4	Redes públicas locales	VIARIO (2)	31.714,75
		EQUIPAMIENTO	47.218,77
		ZONAS VERDES	133.325,85
		RESTO DE VIARIO NO COMPUTABLE COMO RED LOCAL	42.805,25
	<b>TOTALES</b>		<b>1.552.428</b>

(1) La superficie fijada para infraestructura viaria 24.202 m2 son redes actualmente existentes constitutivas del ferrocarril de servicio a la base aérea y la carretera de servicio paralela al ferrocarril. Por otra parte, las vías pecuarias actualmente existentes se mantienen en todo su trazado y extensión en la cuantía de 47.889 m2.

(2) Del viario local solo computa como red local la efectivamente destinada a aparcamiento, que suma 22.599 m2. El resto de la superficie del viario local, en la cuantía de 42.805,25 m2 no computa como tal.

#### E. Desagregación de los suelos previstos para redes públicas.

Concepto	Código (-)	Superficie suelo (m2s)	Sup Total Parcial (m2s)	Sup. Total Red (m2s)
<b>1. REDES LOCALES</b>				<b>212.259,37</b>
1.1. ZONAS VERDES			133.325,85	
	RL.ZV.01.	35.645,39		
	RL.ZV.02.	49.451,90		
	RL.ZV.06.	5.471,14		
	RL.ZV.07.	53,81		
	RL.ZV.08.	986,70		
	RL.ZV.09.	1.672,05		
	RL.ZV.10.	3.560,65		
	RL.ZV.11.	12.665,17		
	RL.ZV.MOD.1	2.064,75		
	RL.ZV.MOD.2	2.361,78		
	RL.ZV.MOD.3	1.725,11		
	RL.ZV.MOD.4	1.594,36		

	RL.ZV.MOD.5	2.188,36	
	RL.ZV.MOD.6	2.862,36	
	RL.ZV.MOD.7	324,63	
	RL.ZV.MOD.8	6.834,48	
	RL.ZV.MOD.9	3.863,21	
1.2. EQUIPAMIENTO			47.218,77
	RL.EQ.DR.01	10.534,51	
	RL.EQ.DR.02	9.727,03	
	RL.EQ.SA.	26.957,23	
1.3. INFRAESTRUCTURAS (vial local)			31.714,75
	RL.INF.V.	42.805,25	Calazada y aceras
<i>(Como red local solo computa la superficie efectivamente destinada a aparcamiento).</i>	RL.INF.V.	22.599,00	Aparcamientos
	RL.INF.VG.1	9.115,75	

<b>2 REDES GENERALES MUNICIPALES</b>			<b>429.772,03</b>
2.1. ZONAS VERDES			290.941,86
	RG.ZV.01	128.462,54	
	RG.ZV.02	3.251,01	
	RG.ZV.03	560,64	
	RG.ZV.11	389,71	
	RG.ZV.12	66.005,96	
	RG.EXTERIOR	92.727,00	
2.3. INFRAESTRUCTURAS			138.830,17
	RG.INF.V.01	7640,35	
	RG.INF.V.02	14.903,54	
	RG.INF.V.03	6.965,15	
	RG.INF.V.04	6.886,37	
	RG.INF.V.05	3.848,45	
	RG.INF.V.06	5.654,33	
	RG.INF.V.07	5.338,02	
	RG.INF.V.08	3.848,45	
	RG.INF.V.09	2.947,41	
	RG.INF.V.10	2.827,43	
	RG.INF.V.11	221,02	
	RG.INF.V.12	6.151,00	
	RG.INF.V.16	7.091,20	
	RG.INF.V.17	14.940,76	
	RG.INF.V.18	6.584,03	
	RG.INF.V.19	14.445,34	
	RG.INF.V.20	4.542,99	
	RG.INF.V.21	4.048,44	
	RG.INF.V.22	2.698,35	
	RG.INF.V.23	7.900,72	
	RG.INF.V.24	195,82	
	GR.AP.	9.151,00	

<b>3 REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>19.287,77</b>
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS			19.287,77
<i>(El resto de equipamiento de redes supramunicipales se compensa económicamente).</i>	RSM.EQ.01	19.287,77	
3.2. VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	V.I.S.	<b>COMPENSACIÓN ECONÓMICA.</b>	

**72.091,23**

<b>4 SUPERFICIES EXISTENTES NO COMPUTABLES (REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES)</b>			
4.1. VÍAS PECUARIAS		26347,26 21541,51	47888,77
4.2. FERROCARRIL DE LA BASE			14248,46
4.3. VIARIO DE ACCESO A LA BASE (PUERTA DE CARROS)			9.954,00

Sup. Redes:	661.319,17
Sup. Lucrativa	776.212,35
Sup. No computable	72.091,23
Sup. Viario local (no computado)	42.805,25
Suma	1.552.428,00

**F. Desagregación del suelo lucrativo. Superficies edificables.**

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie homogen	Coef urb. Uas.	Aprovech.
1	1º	P.1.1.	84.983,03	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	55.238,97	70.535,91	1,00	70.535,91
1	1º	P.1.3.	18.004,11	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	11.702,67	14.943,41	1,00	14.943,41
1	1º	P.1.4.	63.337,66	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	41.169,48	52.570,26	1,00	52.570,26
1	1º	P.1.5.	65.128,19	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	42.333,32	54.056,40	1,00	54.056,40
1	1º	P.1.6.	20.194,01	4.000,00	0,83000000	65,0000%	4	13.126,11	16.761,03	1,00	16.761,03
1	2º	P.1.7.1.	14.582,00	1.000,00	1,23952253	65,0000%	4	9.478,30	18.074,72	1,00	18.074,72
1	2º	P.1.7.2.	12.509,47	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	8.131,16	10.382,86	1,00	10.382,86
1	2º	P.1.8.1	13.461,39	1.000,00	1,23952253	65,0000%	4	8.749,90	16.685,70	1,00	16.685,70
1	2º	P.1.8.2	12.986,27	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	8.441,08	10.778,60	1,00	10.778,60
1	2º	P.1.9.	23.050,45	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	14.982,79	19.131,87	1,00	19.131,87
1	3º	P.1.10.	26.016,17	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	16.910,51	18.211,32	1,00	18.211,32
1	3º	P.1.11.	80.981,63	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	52.638,06	56.687,14	1,00	56.687,14
1	3º	P.1.12.	63.600,00	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	41.340,00	44.520,00	1,00	44.520,00
1	3º	P.1.13.	15.866,14	8.600,00	0,70000000	65,0000%	4	10.312,99	11.106,30	1,00	11.106,30
2		P.2.1.	10.406,84	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	6.244,10	13.424,83	1,00	13.424,83
2		P.2.2.	17.520,44	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	10.512,26	22.601,37	1,00	22.601,37
2		P.2.3.	6.986,85	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	4.192,11	9.013,04	1,00	9.013,04
2		P.2.4.2.	1.516,05	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	909,63	1.955,70	1,00	1.955,70
2		P.2.4.5/6/7	17.767,75	1.000,00	1,05710700	60,0000%	4	10.660,65	18.782,41	1,00	18.782,41
2		P.2.4.8.	1.077,82	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	646,69	1.390,39	1,00	1.390,39
2		P.2.4.9.	1.000,00	1.000,00	1,29000000	60,0000%	4	600	1.290	1,00	1.290
2		P.2.6.	5.832,79	1.000,00	1,23376634	60,0000%	4	3.499,67	7.196,30	1,00	7.196,30

**Memoria Informativa y Justificativa**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"



1	2º sit b P.2.7.	6.053,27	1.000,00	0,83000000	65,0000%	4	3.934,63	5.024,21	1,00	5.024,21
3	P.3.1.	2.107,90	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	1.053,95	948,56	1,00	948,56
3	P.3.2.	6.635,06	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	3.317,53	2.985,78	1,00	2.985,78
3	P.3.3.	1.024,00	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	512,00	460,80	1,00	460,80
3	P.3.4.	1.230,85	La proyec.	0,45000000	50,0000%	2	615,43	553,88	1,00	553,88
4	P.4.1.	48.536,76	(*)	0,44296320	65,0000%	4	31.548,89	15.357,14	1,40	21.500
8	1º P.5	133.815,45	800,00	0,67975510	65,0000%	4	86.890,04	90.961,73	(**)	90.961,73

<b>TOTAL</b>		<b>776.212,35</b>						<b>606.391,67</b>		<b>612.534,52</b>
--------------	--	-------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------

(\*) Indivisible la prevista en el Plan Parcial.

(\*\*) Conforme al criterio aplicado del coeficiente de homogeneización.

- G.** Aprovechamiento tipo: ..... **0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- H.** Carácter del sector: ..... **TERCIARIO E INDUSTRIAL.**
- I.** Sistema de actuación: ..... **COMPENSACIÓN.**
- J.** Iniciativa de desarrollo: ..... **PRIVADA.**
- K. Suelos de cesión no lucrativos.**

Concepto	Código (-)	Superficie suelo (m2s)	Sup Total Parcial (m2s)	Sup. Total Red (m2s)
<b>1. REDES LOCALES</b>				<b>212.259,37</b>
1.1. ZONAS VERDES			133.325,85	
	RL.ZV.01.	35.645,39		
	RL.ZV.02.	49.451,90		
	RL.ZV.06.	5.471,14		
	RL.ZV.07.	53,81		
	RL.ZV.08.	986,70		
	RL.ZV.09.	1.672,05		
	RL.ZV.10.	3.560,65		
	RL.ZV.11.	12.665,17		
	RL.ZV.MOD.1	2.064,75		
	RL.ZV.MOD.2	2.361,78		
	RL.ZV.MOD.3	1.725,11		
	RL.ZV.MOD.4	1.594,36		
	RL.ZV.MOD.5	2.188,36		
	RL.ZV.MOD.6	2.862,36		
	RL.ZV.MOD.7	324,63		
	RL.ZV.MOD.8	6.834,48		
	RL.ZV.MOD.9	3.863,21		
1.2. EQUIPAMIENTO			47.218,77	
	RL.EQ.DR.01	10.534,51		
	RL.EQ.DR.02	9.727,03		
	RL.EQ.SA.	26.957,23		
1.3. INFRAESTRUCTURAS (viario local)			31.714,75	
	RL.INF.V.	42.805,25	Calzada y aceras	
<i>(Como red local solo computa la superficie efectivamente destinada a aparcamiento).</i>	RL.INF.V.	22.599,00	Aparcamientos	
	RL.INF.VG.1	9.115,75		

<b>2 REDES GENERALES MUNICIPALES</b>		<b>429.772,03</b>
2.1. ZONAS VERDES		290.941,86
	RG.ZV.01	128.462,54
	RG.ZV.02	3.251,01
	RG.ZV.03	560,64
	RG.ZV.11	389,71
	RG.ZV.12	66.005,96
	RG.EXTERIOR	92.272,00
2.3. INFRAESTRUCTURAS		138.830,17
	RG.INF.V.01	7640,35
	RG.INF.V.02	14.903,54
	RG.INF.V.03	6.965,15
	RG.INF.V.04	6.886,37
	RG.INF.V.05	3.848,45
	RG.INF.V.06	5.654,33
	RG.INF.V.07	5.338,02
	RG.INF.V.08	3.848,45
	RG.INF.V.09	2.947,41
	RG.INF.V.10	2.827,43
	RG.INF.V.11	221,02
	RG.INF.V.12	6.151,00
	RG.INF.V.16	7.091,20
	RG.INF.V.17	14.940,76
	RG.INF.V.18	6.584,03
	RG.INF.V.19	14.445,34
	RG.INF.V.20	4.542,99
	RG.INF.V.21	4.048,44
	RG.INF.V.22	2.698,35
	RG.INF.V.23	7.900,72
	RG.INF.V.24	195,82
	GR.AP.	9.151,00

<b>3 REDES SUPRAMUNICIPALES</b>		<b>19.287,77</b>
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS		19.287,77
<i>(El resto de equipamiento de redes supramunicipales se compensa económicamente).</i>	RSM.EQ.01	19.287,77
3.2. VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	V.I.S.	<b>COMPENSACIÓN ECONÓMICA.</b>

<b>TOTALES:</b>	<b>661.319,17</b>
-----------------	-------------------

y forman parte de la propia actividad industrial, siendo para esto último condición complementaria que la parcela en cuestión en que se proyecte esta situación tenga más de 1.000,00 metros cuadrados, sea cual sea el Grado que se trate de esta Zona 01, y que la superficie destinada efectivamente a oficinas no supere el 30% de la superficie total construida, pero siempre y en cualquier caso con el límite métrico de los 18 metros de altura.

La edificación total asignada a cada grado y situación podrá redistribuirse entre las parcelas en que se subdivida sin superar el máximo establecido para cada uno. Se permitirá, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la redistribución de la edificabilidad entre dos parcelas de diferente grado que se agreguen, aplicando las determinaciones más condicionantes de cada uno de los grados y situaciones.

En cualquiera de los grados podrá llegarse a la máxima altura permitida en metros con una planta o con el máximo permitido.

Para cualquiera de los grados y situaciones, no computará la superficie construida realmente destinada a muelles de carga y descarga cubiertos y cerrados por tres de sus lados. Computarán los que queden cerrados íntegramente.

En todo caso, para todos los grados y sin perjuicio de las Normas Generales de la Edificación del Plan General, si de la instalación industrial o de almacenamiento que se trate se necesitase la incorporación de elementos afectos a la misma que superen la altura métrica máxima, tales como silos, filtros, cintas transportadoras, etc., previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se podrán incorporar al Proyecto de edificación.

## **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): para el Grado 1º se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de siete metros (7,00 m), para el Grado 2º, en la situación b, se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de cinco metros (5,00 m), y para las situaciones a y c se fija un retranqueo fijo de diez metros (10,00 m), y para el Grado 3º se fija un retranqueo mínimo igual a 10 metros (10,00 m).
- Retranqueos a linderos laterales: se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo siete metros (7,00 m) en grados 1º y 3º, y cinco metros (5,00 m) en grado 2º, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo

### **Ordenanzas Reguladoras**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de siete (7,00 m) metros para el Grado 1º y cinco metros (5,00 m) para los Grados 2º y 3º.
  
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta:

Grado 1º .....	<b>65%.</b>
Grado 2º .....	<b>65%.</b>
Grado 3º .....	<b>65%.</b>
  
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 65%.  
La ocupación bajo rasante no se extenderá por fuera de la poligonal que define la proyección de la edificación sobre rasante.
  
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
  - \* Con huecos enfrentados .....70% de la altura del más alto.
  - \* Con huecos frente a paramento ciego .....60% de la altura del más alto.
  - \* Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

**Condiciones de uso:**

Se aplican los mismos a todos los Grados.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Industria general y almacenes.

- Compatibles:

Industria escaparate, en los términos previstos en la categoría C8 del uso genérico comercial previsto en el Plan General, oficina asociada y comercio asociado, exclusivamente al servicio de la actividad principal.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125m2 construidos.

**Ordenanzas Reguladoras**

Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste"

---