

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 30 de septiembre de 2020, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP.II “Los Almendros” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se remite una copia de la citada Modificación del Plan Parcial a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Asimismo, como Anexo I al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Anexo I.

1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

El presente Plan Parcial modificado (2ª Modificación) se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUNP-I.1 “Los Almendros”, integrada por los propietarios incluidos dentro del ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondientes al SUNP-I.1 “Los Almendros” del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El Plan Parcial que tiene por objeto la Ordenación del Sector SUNPI-1 “Los Almendros” y desarrolla el Plan de Sectorización (aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006)), fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el 11 de mayo de 2007 (BOCM nº 152, de 28 de junio de 2007).

La 1ª Modificación del Plan Parcial fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 30 de septiembre de 2015, y publicado en el BOCM nº 255 de 27 de octubre de 2015.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión de 23 de mayo de 2016 aprobó definitivamente los proyectos de Urbanización y Reparcelación. Posteriormente en sesión de 26 de marzo de 2018 se aprobó la corrección de errores y el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión de 29 de abril de 2019 aprobó definitivamente la 2ª modificación del proyecto de urbanización.

La 2ª Modificación del Plan Parcial no afecta a las determinaciones estructurales establecidas por el planeamiento general ni tampoco a las redes locales, los usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos establecidos en la 1ª Modificación que es el planeamiento que se modifica y refunde.

El presente documento tiene por objeto adaptar el Plan Parcial vigente (Plan Parcial modificado en 2015) a las necesidades y realidad de la situación actual. Esta 2ª Modificación, salvo en lo que a continuación se enumera y que constituye su objeto, incorpora y mantiene lo establecido en el Plan Parcial vigente (modificación del año 2015).



Así, el presente Texto Refundido lo es del Plan Parcial vigente (Modificado en 2015) y la denominada 2ª Modificación, y se redacta con el objeto de modificar los aspectos que se enumeran a continuación:

1. Ajustar los linderos de las fincas resultantes IE-1 y SU.
 2. Reubicar en la zona norte del equipamiento público, situado al noreste del Plan Parcial, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general, manteniendo la superficie original de dicho equipamiento.
 3. Remodelar la zona de la manzana noreste (de uso industria escaparate), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura local en dicha manzana, ajustando la forma y los linderos de las parcelas resultantes IE-3 e IE-4 de forma que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existentes condición que se produce minimizando el retranqueo de los mismos.
 4. Remodelar la zona sureste correspondiente a la zona donde se ubica la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura general (ELG) y ajustando la forma y los linderos del DEP-1 y del DEP-2, equipamientos sobre los que se ubica la referida depuradora, permitiendo que bajo el nuevo diseño del ELG discurran los oleoductos existentes.
 5. Asignar como dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 300 m² de superficie edificada.
 6. Permitir en las parcelas en la zona de retranqueos de los edificios la colocación de edificaciones auxiliares, en superficie, necesarias para el desarrollo de las futuras actividades a desarrollar en los mismos, entre los que se encuentran, entre otros, los centros de transformación y/o seccionamiento y las casetas de vigilancia y control.
- Respecto a las Normas particulares de las zonas Dotacionales y de Servicios:
- o Los usos autorizados y/o compatibles (según se recoge en el Cuadro General de Normas Particulares) permitidos deberán garantizar el cumplimiento de los estándares Acústicos exigidos por la Ley ejecutando las medidas necesarias que garanticen dicho cumplimiento.
7. Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria Escaparate:
 - a. Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.



- b. Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 18 m.
 - c. Permitir el Uso Estación de Servicio como uso pormenorizado.
 - d. Ampliar el Uso pormenorizado a la posibilidad de desarrollar la Industria Almacén AL-2.
 - e. Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
 - f. Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.
8. Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria logística:
- a. Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
 - b. Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 24 m.
 - c. Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
 - d. Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura.
 - e. Reducir la parcela mínima a 3.000 m² dado que por la forma de algunas parcelas asignadas en la reparcelación no es posible materializar la edificación con las características que requiere la logística actual.
 - f. En coherencia con ello, reducir a 1.000 m² la parcela privativa en el caso de conjuntos inmobiliarios para permitir el “multi-inquilino” en una misma nave.
9. Adaptar las previsiones y propuestas de infraestructuras del Plan Parcial vigente a la situación sobrevenida por la ejecución de las obras de urbanización, los informes, autorizaciones y convenios con las entidades prestatarias de servicios urbanísticos, el soterramiento de líneas eléctricas y los cambios en las estructuras de cruces con otras infraestructuras como las ferroviarias. En consecuencia, con ello, adaptar y actualizar los costes de urbanización.
10. La inclusión de la reglamentación de las condiciones de protección y Normativa aplicable a los oleoductos existentes en el Sector así como a las infraestructuras del Canal de Isabel II.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LAS REDES Y ZONAS

Con criterio general, se establece que de las distintas normas que señala una condición particular en cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

El resumen del conjunto de Condiciones y Normas Particulares se incorpora en el Cuadro Anexo a las presente Normas.

Artículo 5.1. Normas Particulares de las Redes Viarias y de Comunicaciones

Ámbito de aplicación

Esta Normativa se aplicará en las superficies que se grafían como red ferroviaria, red viaria supramunicipal, red viaria general y red viaria local en el plano de Zonificación, por tratarse de redes de comunicaciones y de accesos rodados generales, locales y supramunicipales definidas en el apartado 2.2.1.1 de estas Normas.

Carácter

Las redes de red viaria y de comunicaciones corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de tráfico rodado o peatonal o de servicio de infraestructura de transportes.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Será de aplicación en estas redes, las Normas Particulares del Uso Global de Red Viaria del Plan General vigente sobre todas las superficies que constituyan estos espacios de comunicaciones.

Asimismo, será de aplicación las determinaciones que señale la Dirección General de Carreteras en relación con las redes de carácter supramunicipal. Los usos permitidos serán los establecidos en el cuadro resumen de Normas Particulares adjunto.

Artículo 5.2. Normas Particulares de las Redes de Zonas Verdes y Espacios Libres

Ámbito

Esta Normativa se aplicará en las superficies que se grafían como parque urbano, espacios libres de protección de infraestructuras, jardines y espacios arbolados en el plano de Zonificación y que se definen en estas Normas Urbanísticas.

Carácter

Las zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o protección de infraestructuras son compatibles los usos señalados en el Cuadro Resumen de Normas Particulares adjunto.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.



Para los Espacios Libres de Protección de Infraestructuras y Jardines será de aplicación en estas redes la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Espacios Libres ZV-1.

Para el Parque Urbano será de aplicación la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Parques de Barrio ZV-2.

Para la zona de Parque Dotacional será de aplicación la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Parques de Ciudad ZV-3.

Dada la existencia de conducciones e instalaciones hidráulicas del Canal de Isabel II Gestión en zonas calificadas por el presente Plan Parcial como zonas verdes, se permitirá como uso compatible en estas zonas el uso de infraestructuras. Las condiciones de protección de estas conducciones e instalaciones hidráulicas (Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP)) se regulan a través de las Normas de Canal de Isabel II Gestión.

En las franjas de espacios libres y zonas verdes existentes entre las parcelas lucrativas y el viario público, definidas como Red Local, se podrán realizar accesos rodados a las parcelas.

Excepcionalmente y previa autorización municipal, en los espacios libres de protección de infraestructuras, se podrá colocar un Monoposte o Tótem siempre que se pretenda publicitar con carácter general el nombre del sector o de interés general para ciudadanos y usuarios compatibles con las servidumbres aeronáuticas y, la normativa sectorial aplicable, especialmente la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

No se podrán autorizar en estos espacios libres la colocación de carteles publicitarios de carácter privado.

Artículo 5.3. Normas Particulares de las Redes de Dotaciones y Servicios

Ámbito

Estas Normas Particulares se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas de equipamiento multifuncional y servicios urbanos definidos en Normas.

Carácter

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001 y se destinan preferentemente a los usos que se incluyen en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en estas redes las Normas Particulares y Normas específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Para los usos dotacionales serán de aplicación las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta. Siempre que se justifique debidamente por el interés público de la actuación se podrán superar estos parámetros.



Artículo 5.4. Normas Particulares de la Red de Infraestructuras

Ámbito

Estas Normas Particulares se aplicarán a las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas de energía eléctrica y depuradora definidas en estas Normas.

Carácter

Las redes de servicios urbanos corresponden a superficies de dominio público afectos a un servicio público, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo urbano.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en estas redes las Normas Particulares específicas del uso pormenorizado infraestructuras que señala el Plan General vigente.

Artículo 5.5. Normas Particulares de la Zona de Industria Escaparate

Ámbito de aplicación

Se aplicarán estas Normas Particulares en las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como zonas lucrativas de Industria Escaparate.

Carácter de zona

Corresponde a las superficies que el Plan Parcial prevé para uso productivo con un componente de exposición, almacenaje y venta.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en esta zona las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta, así como el resto de condiciones particulares para los diferentes usos pormenorizados que permite el Plan Parcial, establecidas en el Plan General.

Otras condiciones

De las transferencias de edificabilidad

Se podrá transferir edificabilidad de unas manzanas a otras siendo en este caso potestad del Ayuntamiento otorgarlo en los proyectos de gestión, ejecución y parcelación o, en su caso y motivadamente, requerir un Estudios de Detalle.

En el caso de transferencias de aprovechamientos entre parcelas de una misma manzana la Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas del presente Plan Parcial, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de las parcelas implicadas en el trasvase. La solicitud de trasvase que se efectúe deberá acompañar las cédulas urbanísticas de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que subsistirían vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.



En estos casos se permitirá incrementar la edificabilidad máxima de las parcelas receptoras de la edificabilidad en un 15% respecto a lo establecido en el Cuadro General de Normas Particulares, con los ajustes correspondientes en los coeficientes de ocupación. Las transferencias de edificabilidad no supondrán, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad máxima designada por el Plan Parcial para este uso.

Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de que el trasvase se lleve a efecto y se haya producido entre fincas pertenecientes a diversos propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

De la edificación de manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

De las alturas excepcionales

Podrá admitirse una altura superior a la establecida en el Cuadro General de Normas Particulares en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas limitadas en un 25% de la edificabilidad correspondiente a la actuación. Se permitirá un incremento de las alturas referidas por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones, como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones etc., hasta un máximo de 30 metros sobre rasante. Alturas que siempre serán compatibles con las servidumbres aeronáuticas

Del adosamiento de las edificaciones

Se permite el adosamiento de edificios previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

De la ocupación bajo rasante

Se admite la ocupación bajo rasante con destino a aparcamiento, e instalaciones y servicios de la edificación sobre rasante que no computarán a efectos de la edificabilidad conforme a lo dispuesto en el Plan General.

De los atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra

Las alineaciones a fachada con atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15,00 metros respecto de las alineaciones exteriores.

De la publicidad exterior

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.

De la colocación de monopostes o tótem

Se permitirá la colocación de monopostes o tótems publicitarios siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas y como máximo de 30 metros de altura y con carteles de dimensiones máximas de 12 m de ancho x 5 m de alto, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

De los cerramientos a linderos

Para conseguir una armonización de las construcciones con su entorno se establecen las siguientes características para los cerramientos a todos los linderos.

Los Cerramientos no podrán superar los 3 m de altura con base maciza de hormigón que no supere los 0,80 m de altura, siendo el resto permeable visualmente con valla metálica. Por motivos de seguridad se podrán autorizar muros de hormigón opacos siempre que no superen los 2 m de altura.

De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

De los conjuntos inmobiliarios

Se podrán realizar conjuntos inmobiliarios.

De la apertura de viarios

Así mismo, se permitirá la apertura de:

- Viarios privados.
- Viarios públicos, mediante la tramitación de un Plan Especial.

De la instalación de centros de transformación y/o centros de seccionamiento

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación y/o seccionamiento en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora o con la cesión de uso de suelo en la parcela destinada a tal efecto. Esta parcela no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico, estos centros se podrán colocar en la zona de retranqueos de los edificios y su disposición podrá ser subterránea o en superficie.

De la simultaneidad de la edificación y urbanización

Se permitirá la simultaneidad de las obras de edificación en las parcelas lucrativas con las obras de urbanización del Sector, con las condiciones establecidas en la LSCM.

De las condiciones de parcela, parcelación y ocupación establecidas en el Cuadro

Resumen La parcela mínima es de 1.000 m².

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.



De las condiciones específicas de “multi-inquilinos” en una misma nave.

Se permitirán los “multi-inquilinos” en una misma nave; en este caso, los viarios y espacios libres privados, de uso común computarán dentro de la parcela mínima y, por lo tanto, con la parte proporcional de aprovechamiento.

El diseño de estos viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

La parcela mínima privativa (sin la parte proporcional de viario privado) se establece en 300 m²

Artículo 5.6. Normas Particulares de la Zona de Industria Logística

Ámbito de aplicación

Se aplicarán estas Normas Particulares en las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como Zonas Lucrativas de Industria Logística.

Carácter de estas zonas

Se corresponden con superficies edificables en las que se desarrollan actividades de carácter logístico, y vinculadas al almacenaje y distribución de mercancías.

Condiciones de aplicación

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en esta zona las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta, así como, subsidiariamente, el resto de condiciones particulares para la categoría AL-2 del uso pormenorizado Almacenes del Plan General.

Otras condiciones

De las condiciones de parcela, parcelación y ocupación establecidas en el Cuadro Resumen La parcela mínima es de 3.000 m².

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

De las transferencias de edificabilidad

Se podrá transferir edificabilidad de unas manzanas a otras siendo en este caso potestad del Ayuntamiento otorgarlo en los proyectos de gestión, ejecución y parcelación o, en su caso y motivadamente, requerir un Estudio de Detalle.

En el caso de transferencias de aprovechamientos entre parcelas de una misma manzana la Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas del presente Plan Parcial, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de las parcelas implicadas en el trasvase, La solicitud de trasvase que se efectúe deberá acompañar las cédulas urbanísticas de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que subsistirían vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.

En estos casos se permitirá incrementar la edificabilidad máxima de las parcelas receptoras de la edificabilidad en un 15% respecto a lo establecido en el Cuadro General de Normas Particulares, con los ajustes correspondientes en los coeficientes de ocupación. Las transferencias de edificabilidad no supondrán, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad máxima designada por el Plan Parcial para este uso.

Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de que el trasvase se lleve a efecto y se haya producido entre fincas pertenecientes a diversos propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

De la edificación de las manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar, se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

Alturas máximas

Se fija en 24 m la altura máxima.

La alta edificabilidad asignada al uso logístico y las nuevas tendencias dentro de este tipo de edificaciones necesitan de mayores alturas que permitan el desarrollo de la actividad, de forma que la hagan más rentable y permitan poder materializar toda la edificabilidad, respetando la ocupación.

De las alturas excepcionales

Podrá admitirse una altura superior a la establecida en el Cuadro General de Normas Particulares en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas limitadas en un 25% de la edificabilidad correspondiente a la actuación. Se permitirá un incremento de las alturas referidas por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones, como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones etc., hasta un máximo de 30 metros sobre rasante. Alturas que siempre serán compatibles con las servidumbres aeronáuticas

Del adosamiento de las edificaciones

Se permite el adosamiento de edificios previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

De la ocupación bajo rasante

Se admite la ocupación bajo rasante con destino a aparcamiento, e instalaciones y servicios de la edificación sobre rasante que no computarán a efectos de la edificabilidad en los términos establecidos en el PGOU.



De los atraques de vehículos pesados y áreas de movimiento

Las alineaciones a fachada con atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15,00 metros respecto de las alineaciones exteriores.

De la publicidad exterior

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.

De la colocación de monopostes y tótem

Se permitirá la colocación de monopostes o tótems publicitarios siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas y como máximo de 30 metros de altura y con carteles de dimensiones máximas de 12 m de ancho x 5 m de alto, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

De los cerramientos a linderos

Para conseguir una armonización de las construcciones con su entorno se establecen las siguientes características para los cerramientos a todos los linderos.

Los Cerramientos no podrán superar los 3 m de altura con base maciza de hormigón que no supere los 0,80 m de altura, siendo el resto permeable visualmente con valla metálica. Por motivos de seguridad se podrán autorizar muros de hormigón opacos siempre que no superen los 2 m de altura.

De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

De los conjuntos inmobiliarios

Se podrán realizar conjuntos inmobiliarios.

De la apertura de viarios

Así mismo, se permitirá la apertura de:

- Viarios privados.
- Viarios públicos, mediante la tramitación de un Plan Especial.

De la instalación de centros de transformación y/o centros de seccionamiento

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación y/o seccionamiento en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora o con la cesión de uso de suelo en la parcela destinada a tal efecto. Esta parcela no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico, estos centros se podrán colocar en la zona de retranqueos de los edificios y su disposición podrá ser subterránea o en superficie.

De la simultaneidad de la edificación y la urbanización

Se permitirá la simultaneidad de las obras de edificación en las parcelas lucrativas con las obras de urbanización del Sector, con las condiciones establecidas en la LSCM.

De las condiciones específicas de “multi-inquilinos” en una misma nave.

Se permitirán los “multi-inquilinos” en una misma nave; en este caso, los viarios y espacios libres privados, de uso común computarán dentro de la parcela mínima y, por lo tanto, con la parte proporcional de aprovechamiento

El diseño de estos viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

La parcela mínima privativa (sin la parte proporcional de viario privado) se establece en 1.000 m²

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio de 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 1 de octubre de 2020

EL ALCALDE,



Fdo. Ignacio Vazquez Casavilla

