

**PLAN ESPECIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES
URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS 2.6 Y 2.7. DEL SECTOR ÚNICO
DE DESARROLLO SUNP T-2 “NORESTE” DEL PLAN GENERAL DEL
MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

DICIEMBRE 2024

PLAN ESPECIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS 2.6 Y 2.7. DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 “NORESTE” DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

DICIEMBRE 2024

INDICE:

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. JUSTIFICACIÓN
4. ADECUACIÓN NORMATIVA.
5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.
6. ÁMBITO Y TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS
7. FICHAS CATASTRALES
8. DOCUMENTACIÓN.
9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES ACTUALES
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL
11. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
12. ESTUDIO ECONÓMICO
13. ANÁLISIS DE IMPACTOS TRANSVERSALES
14. RESUMEN EJECUTIVO
15. PLANOS
16. FICHAS DE LAS PARCELAS ACTUALES
17. FICHAS DE LAS PARCELAS MODIFICADAS

PLAN ESPECIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS 2.6 Y 2.7. SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 “NORESTE” DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

1.OBJETO

Por encargo del concejal Delgado de Urbanismo, se redacta el presente Plan Especial para la concreción de las ordenanzas de aplicación y reajuste de los aprovechamientos en las parcelas de titularidad municipal 2.6 y 2.7 del Sector único de desarrollo SUNP T-2 “Noreste” del Plan General del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid)

El presente Plan Especial se redacta en aplicación del artículo 50 y siguientes de la Ley 09/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

2.ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, delimitó el desarrollo del Sector Único de desarrollo SUNP I-1 “sureste”

El avance del Plan de Sectorización se aprobó el 29 de octubre de 2003 por el Pleno Municipal.

En fecha 18 de mayo de 2007 de la Comunidad de Madrid, se aprobó el Plan de Sectorización del SUNP-T2 y en fecha 25 de mayo de 2007 se aprobó el Plan Parcial y en fecha 5 de noviembre de 2007 se aprobó el Proyecto de Urbanización, habiéndose recepcionado las obras en fecha 14 de marzo de 2011.

En fecha 14 de septiembre de 2009, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación y posteriores modificaciones aprobadas el 24 de mayo de 2010, 8 de octubre de 2012, 20 de julio de 2015 y 11 de marzo de 2019.

En fecha 21 de diciembre de 2010 se aprobó por acuerdo plenario, la Modificación 1ª del Plan Parcial y en fecha 27 de diciembre de 2011 la 2ª Modificación, en fecha 29 de enero de 2014 se aprobó la 3ª Modificación, en fecha 31 de octubre de 2018 la 4ª Modificación, el 1 de julio de 2020 la 5ª Modificación y en fecha 18 de julio de 2024 la 6ª Modificación.

En fecha 26 de marzo de 2015 se aprobó por acuerdo de la Comunidad de Madrid la Modificación Puntual del PGOU Red General de Equipamientos RG.EQ.AD. del Sector SUNP-T2

En fecha 21 de marzo de 2017 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la RG-EQ-AD y en fecha 4 de marzo de 2019 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Modificación 4ª.

En fecha 27 de noviembre de 2024 se aprobó por acuerdo plenario el Plan Especial de Condiciones de Implantación del Uso Compatible Aparcamiento en Parcelas 3.3 y 3.4 del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 Torrejón de Ardoz.

3. JUSTIFICACIÓN.

El desarrollo del presente Plan Especial, **concreta las ordenanzas de aplicación y reajuste de los aprovechamientos en las parcelas de titularidad municipal 2.6 y 2.7 a fin de unificar los usos y parámetros urbanísticos**

- **Homogeneización de Ordenanzas de Aplicación y Recalificación de Parcela 2.7**

El Plan Especial propuesto responde a la necesidad de garantizar la coherencia normativa y funcional dentro del ámbito del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste". Las parcelas 2.6 y 2.7 fueron inicialmente concebidas parcelas de naturaleza urbanística similar, estando ambas sujetas a la ordenanza Terciario Industrial 02 en situación b, lo que implica una uniformidad en cuanto a sus usos y parámetros urbanísticos básicos.

Sin embargo, a lo largo del tiempo, se han producido ligeras divergencias en la aplicación práctica de las condiciones urbanísticas, generando diferencias que dificultan su desarrollo integrado. La homogeneización de las ordenanzas de aplicación en estas parcelas no solo recupera la uniformidad prevista en origen, sino que también fomenta una planificación más eficiente y funcional, al eliminar potenciales incompatibilidades normativas y asegurar la continuidad en los criterios de gestión y desarrollo.

En la situación actual, la parcela 2.7 está regulada por las determinaciones de la Ordenanza Particular Zona 01. Sin embargo, el presente Plan Especial busca revertir esta situación a su estado original, proponiendo que se le aplique nuevamente la Ordenanza Zona 02, dado que la propuesta urbanística anterior que motivó el cambio de ordenanza no llegó a materializarse con éxito.

Esta medida refuerza la cohesión del tejido urbano e industrial del ámbito, promoviendo un uso racional del suelo que responde a los objetivos generales del planeamiento del Sector.

- **Transferencia de Aprovechamiento**

En línea con el objetivo de obtener dos parcelas de naturaleza y edificabilidad similar, se propone la transferencia de aprovechamiento edificatorio entre las parcelas 2.6 y 2.7. La parcela 2.6, con una edificabilidad actual de 7.196,30 m²c, cederá un total de 1.086,05 m²c a la parcela 2.7, que pasará de una edificabilidad de 5.024,21 m²c a 6.110,25 m²c.

De esta forma, ambas parcelas alcanzan una edificabilidad final similar de 6.110,25 m²c, alineada con el objetivo de asegurar su equilibrio funcional y potencial constructivo.

La redistribución planteada no solo cumple con los principios de proporcionalidad y equidad en el reparto del aprovechamiento, sino que también optimiza la capacidad de desarrollo de las parcelas, dotándolas de unas condiciones equilibradas que favorecen su uso y explotación homogénea.

Esta solución resulta especialmente adecuada en un ámbito como el del SUNP T-2, donde se prioriza la integración y la eficiencia del desarrollo urbanístico e industrial.

Con esta medida, se consigue además una simplificación en la gestión administrativa y normativa, al evitar diferencias significativas que puedan generar conflictos o dificultades en las fases de ejecución y explotación de los terrenos.

4. ADECUACIÓN NORMATIVA.

Según se establece en el art.3 de la Ley 9/2001 son fines de la ordenación urbanística:

c) el aseguramiento, en el medio urbano de la suficiencia y funcionalidad de los espacio, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes, una densidad ordenada al bienestar individual y colectivo.

Por otra parte, según se desprende del art.35, son determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas:

2.Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3.Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios.

Y son determinaciones pormenorizadas:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción con relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Se establece, asimismo, en el art.50 de la Ley 9/2001 que el Plan Especial podrá:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente Plan Especial afecta exclusivamente a las determinaciones de las Parcelas 2.6 y 2.7.

Asimismo y de acuerdo al artículo 51 de la ley 9/2001, Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

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

Se cumplimentan, asimismo, las condiciones establecidas en el art.13 de la Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Con la consideración de los criterios expuestos, el presente Plan Especial afecta a las Ordenanza de Aplicación de la Parcela 2.7 y la edificabilidad de las parcelas 2.6 y 2.7, sin suponer modificación alguna en el texto normativo urbanístico vigente del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP -2 "Noreste"

El presente documento supone por tanto la modificación de los aprovechamientos de las parcelas 2.6 y 2.7 y de la Ordenanza de Aplicación de la parcela 2.7.

6. ÁMBITO Y TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS

El presente Plan Especial tiene por objeto la homogeneización tanto de aprovechamientos como de aprovechamiento de las Parcelas 2.6 y 2.7, ambas de titularidad municipal tal y como se refleja en el Proyecto de Reparcelación del SUNP-T2 Noreste de Torrejón del PGOU de Torrejón de Ardoz.

4

7. FICHAS CATASTRALES

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3302702VK6830S0001EP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LOS PREMIOS NOBEL 22 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano
 Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 1.237.146,37 €
 Valor catastral suelo: 1.237.146,37 €
 Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

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

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.834 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
 Finalidad: documentación de Planeamiento Urbanístico
 Fecha de emisión: 10/12/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 90411_UR09A9B5TNU (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/12/2024



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3503501VK8830S00012P

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LOS PREMIOS NOBEL 24 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano
 Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 496.676,64 €
 Valor catastral suelo: 496.676,64 €
 Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

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

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.034 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
 Finalidad: documentación de Planeamiento Urbanístico
 Fecha de emisión: 10/12/2024

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
 CSV: VPP5QWR5YD01XV7T (verificable en <https://www.sedacatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/12/2024



8. DOCUMENTACIÓN

Se incluye en el presente Plan Especial la documentación acorde a la norma fijada en el art.52. de la Ley 9/2001 con la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas actuales y Modificadas.

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES ACTUALES

Se incluyen en el presente apartado las Ordenanzas Particulares de aplicación para las parcelas 2.6 y 2.7 correspondientes con las Zonas 02 y 01 respectivamente.

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 m2.).

- 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 m²) 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 m²).
- 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 m²).
- 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 unos 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.

7. - 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 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 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 m², 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.

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.

13

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 m².)

- 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.

4. Condiciones de volumen edificable:

Situación a:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,2900 m2c/m2s.
- 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 m2c/m2s.
- 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 m2c/m2s.
- 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, **excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.**

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 m² 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 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 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 m², en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación

10. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial afecta a la Ordenanza de Aplicación de la Parcela 2.7 exclusivamente, sin suponer modificación alguna en el texto normativo urbanístico vigentes del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP -2 "Noreste", por lo que las Ordenanzas del presente Plan Especial no suponen modificación alguna de las Ordenanzas de la Zona 01 y 02.

11. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

Por tanto, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.

12. ESTUDIO ECONÓMICO.

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

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

Dado que el ámbito del Plan Especial es un suelo urbano consolidado totalmente en la trama urbana y sus determinaciones no implican cambios en el tejido urbano, su aplicación no supone ninguna alteración al balance de gastos e ingresos establecidos, manteniéndose el mismo que antes del presente Plan Especial.

13. ANÁLISIS DE IMPACTOS TRANSVERSALES.

13.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El objeto del presente Plan Especial es la homogeneización de las condiciones urbanísticas de las parcelas 2.6 y 2.7 del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste", reasignando las ordenanzas de aplicación inicialmente previstas (Terciario Industrial 02 en situación **b**) y garantizando una edificabilidad equilibrada mediante la transferencia de 1.086,05 m²c desde la parcela 2.6 a la parcela 2.7. Con ello, ambas parcelas alcanzan una edificabilidad final de 6.110,25 m²c, facilitando su desarrollo uniforme y coherente en términos normativos y funcionales. Se justifica por tanto la finalidad del presente Plan Especial con el impacto que tendrá para todo tipo de población, infancia, adolescencia y familia

El impacto del presente documento en materia de género es nulo.

13.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

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

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

La autorización del presente documento supone la adecuación del uso y parámetros urbanísticos de una parcelas y terreno totalmente urbanizados.

Las edificaciones y accesos deberán cumplir lo establecido en la Ley 8/1993, así como las especificaciones del CTE-DBSUA, Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad, especialmente el Documento 9, Accesibilidad.

14. RESUMEN EJECUTIVO

Según se establece en el artículo 25 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de planeamiento se deberá incluir un resumen ejecutivo en 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.

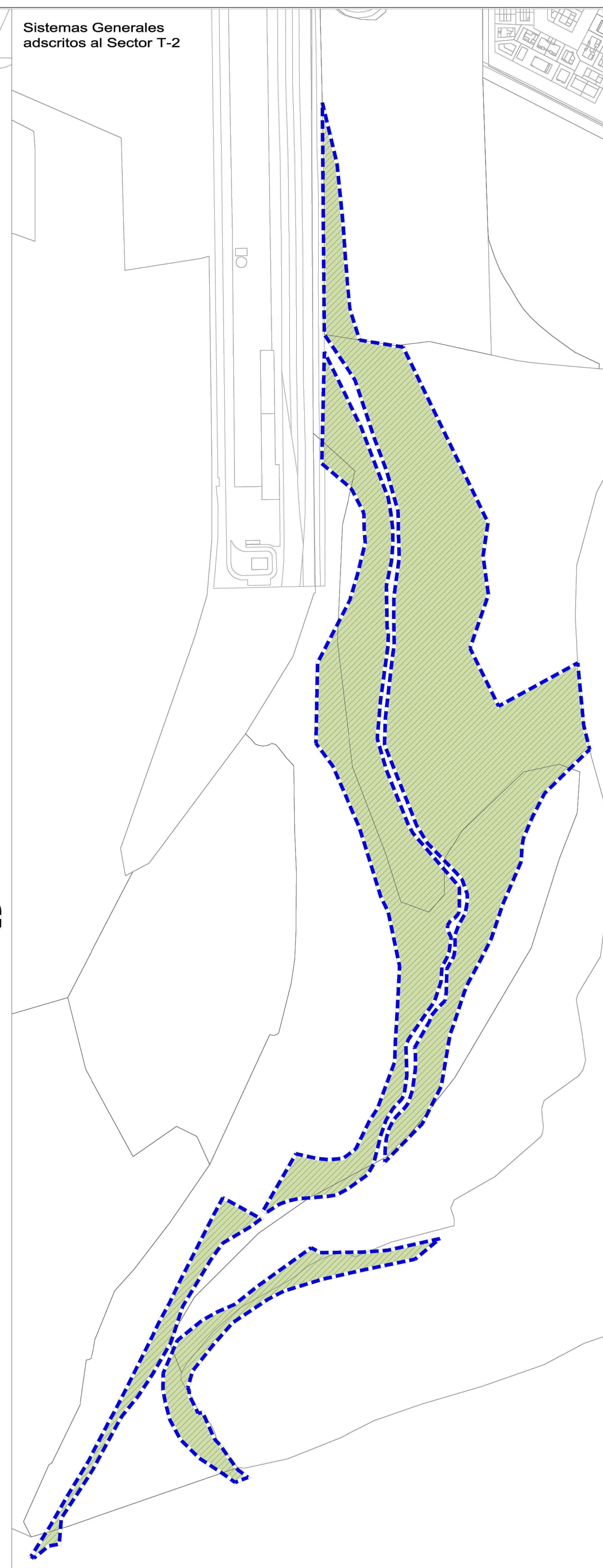
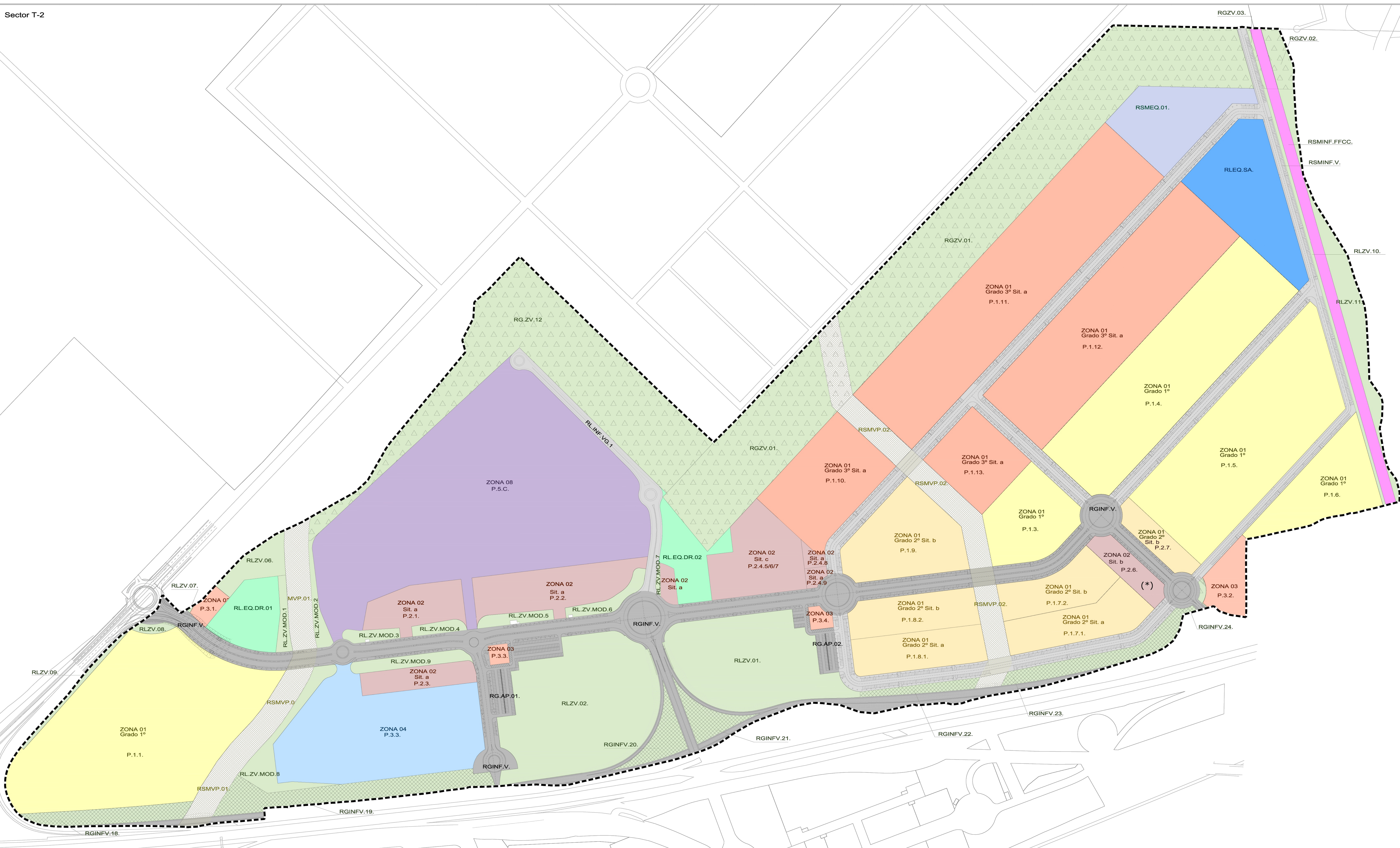
El ámbito del presente Plan Especial se basa exclusivamente en la homogeneización de las condiciones urbanísticas de las parcelas 2.6 y 2.7 del SUNP T-2 "Noreste" mediante la igualación de sus ordenanzas y edificabilidades, transfiriendo 1.086,05 m²c de la parcela 2.6 a la 2.7, para un desarrollo equilibrado y coherente., siendo ambas parcelas calificadas como suelo urbano consolidado, sin suponer alteración de la ordenación definida en el Sector.

- 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.

Quedan suspendidas las licencias de obra en el ámbito del presente Plan Especial hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial. No obstante, podrá concederse licencia para edificaciones cuyas características respeten las determinaciones de la ordenación definida en el presente Plan Especial.

Torrejón de Ardoz, diciembre de 2024

15. PLANOS



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

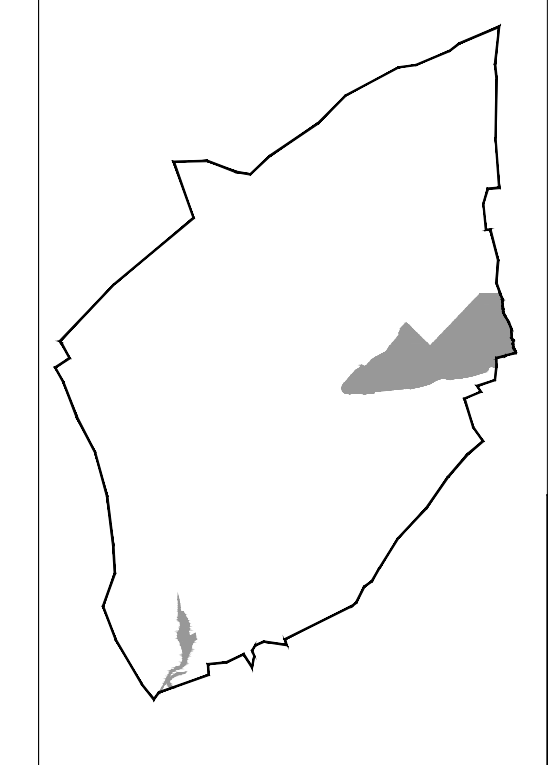
	ZONAS VERDES REDES GENERALES.
	RED VARIA REDES GENERALES.
	INFRAESTRUCTURA VARIA REDES GENERALES.
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS.

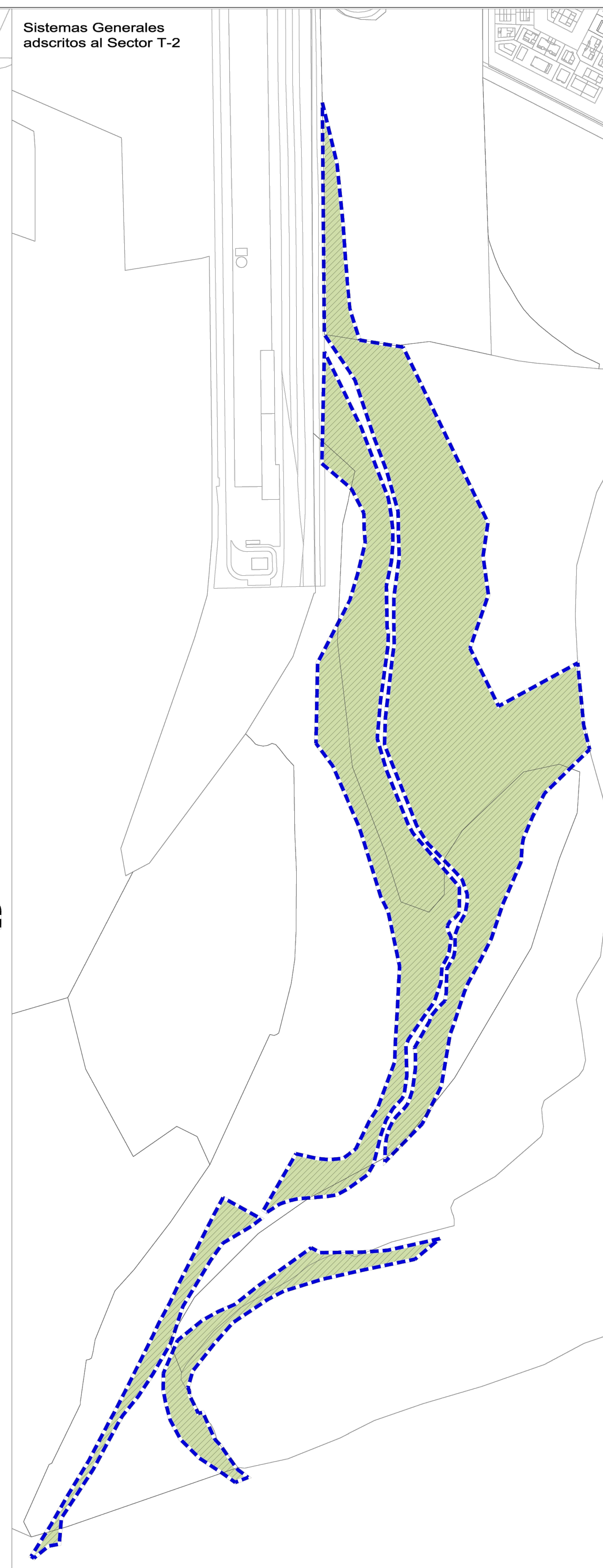
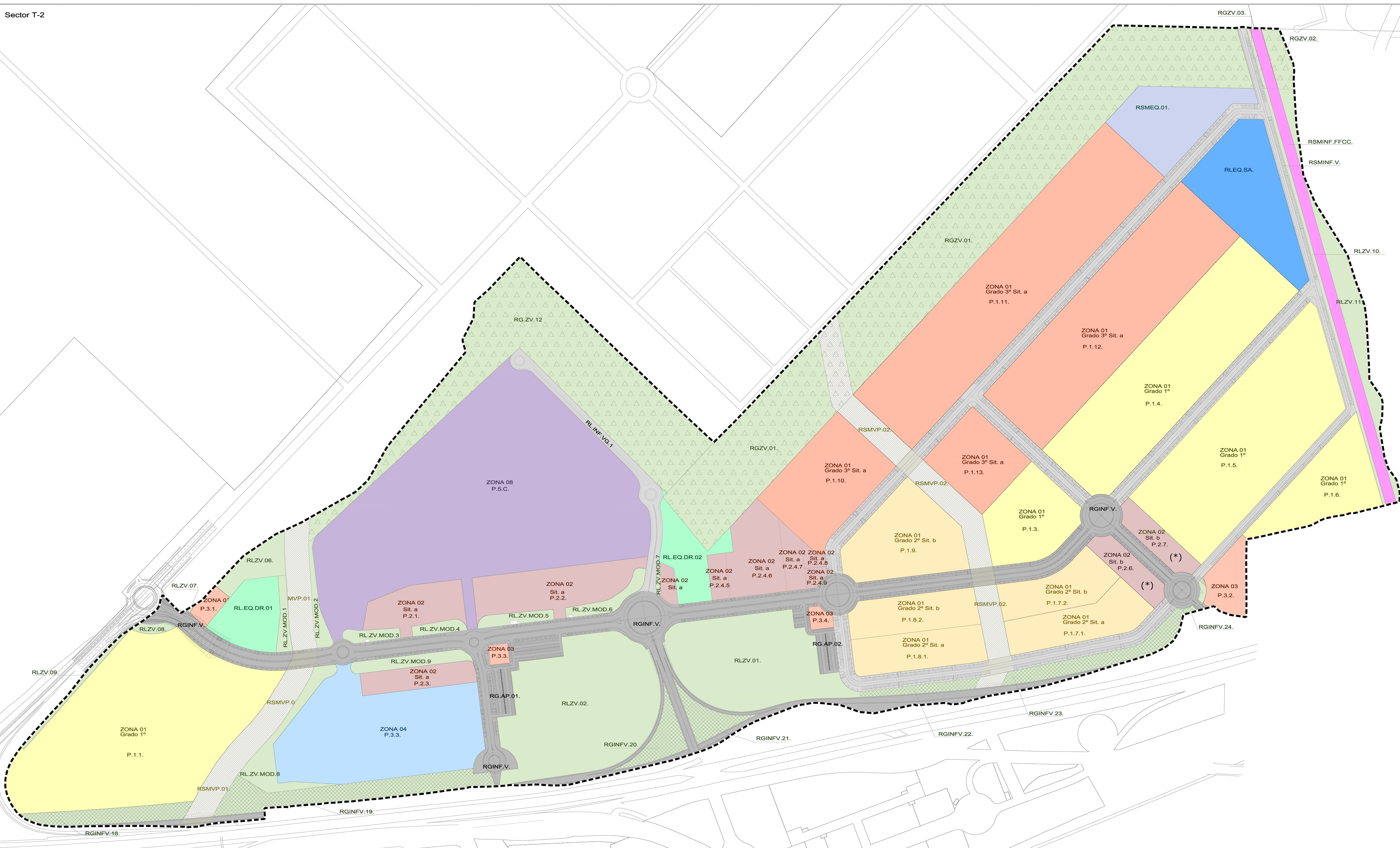
Redes Supramunicipales

	EQUIPAMENTOS SUPRAMUNICIPALES.
	SISTEMA FERROVIARIO.

Simbología

	LÍMITE SECTOR SUP-T2.
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS.
	VÍAS PECUARIAS.
	ACERAS.





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

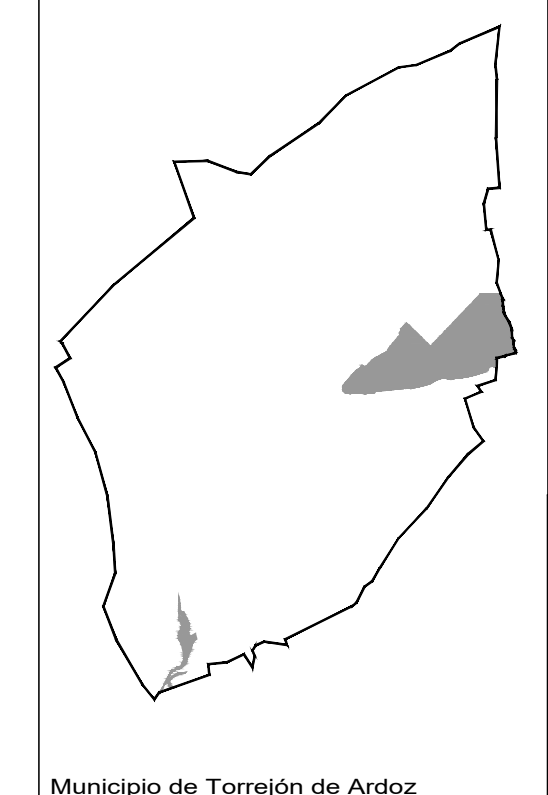
	ZONAS VERDES REDES GENERALES
	RED VARIA REDES GENERALES.
	INFRAESTRUCTURA VARIA REDES GENERALES.
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS

Redes Supramunicipales

	EQUIPAMENTOS SUPRAMUNICIPALES
	SISTEMA FERROVIARIO.

Simbología

	LÍMITE SECTOR SUP-T2
	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS
	VÍAS PECUARIAS
	ACERAS



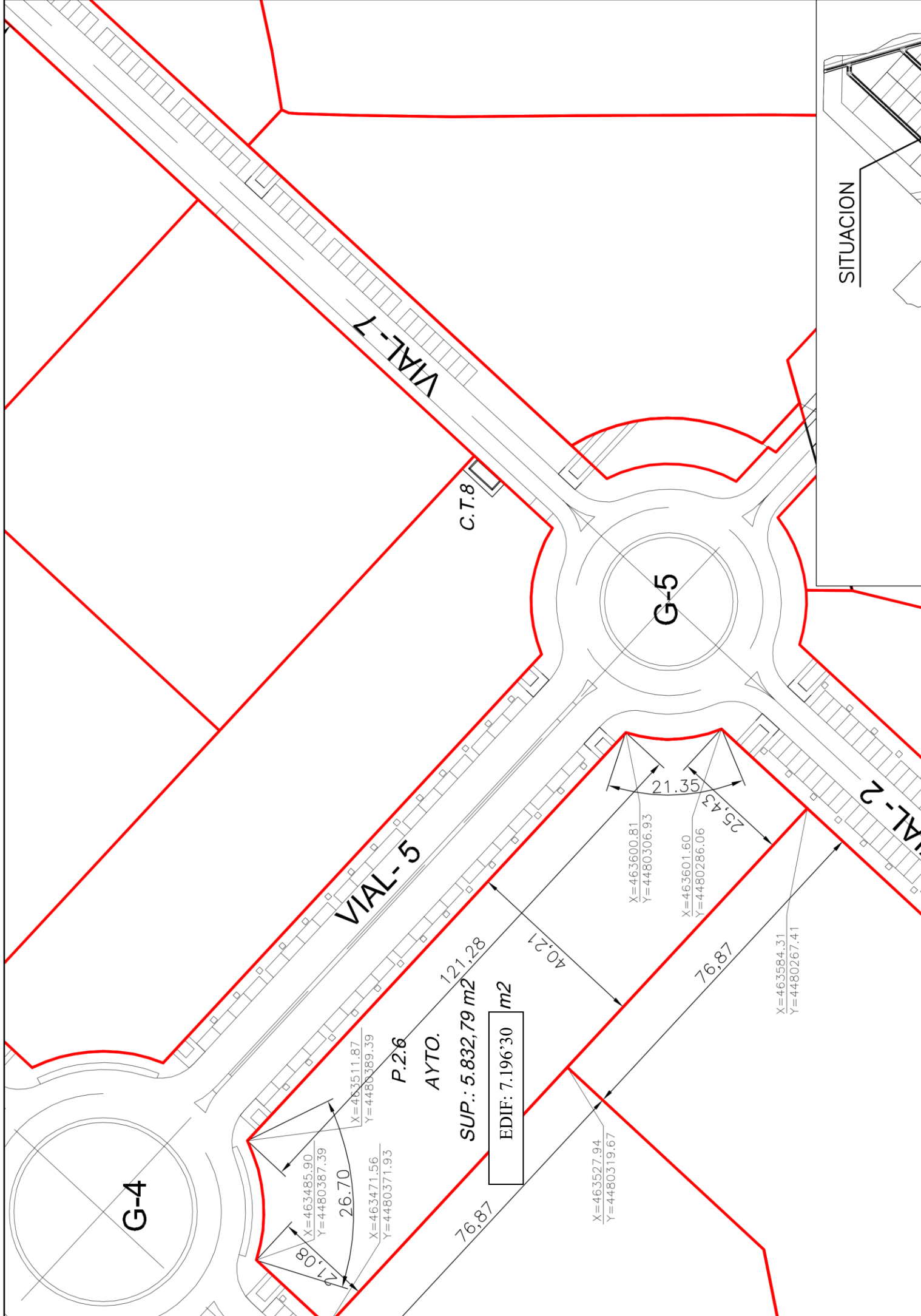
16. FICHAS DE LAS PARCELAS ACTUALES

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNP T-2 NORESTE DE TORREJÓN DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ

PARCELA 2.6

1. **Descripción:** Parcela situada en el Sector SUNP-T2 “Noreste de Torrejón de Ardoz” (Madrid), con forma de polígono irregular. Linda: Norte, en línea de 21’08 m con RG.INF.V.07 y en línea curva de 26’69 con RG.INF.V.08; Este, en línea de 121’28 m con RG.INF.V.09; Sur, en línea curva de 21’35 m con RG.INF.V.10 y línea de 25’43 con VIARIO LOCAL; y Oeste, en línea de 76’87 m con PARCELA 1.7.1. y en línea de 76’87 m con PARCELA 1.7.2.
2. **Superficie:** 5.832’79 m².
3. **Calificación:** Terciario/ Industrial. Zona 02.
4. **Ordenanza:** Ordenanza de Zona 02. Terciario-Industrial/Oficinas.
5. **Tamaño Mínimo parcela:** 1.000 m².
6. **Frente mínimo:** 20 m.
7. **Coefficiente de edificabilidad:** 1’23 m²/m².
8. **Edificabilidad:** 7.196’30 m².
9. **Usos: Característico:** Terciario/Oficinas. **Compatibles:** Industria no molesta. Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada. Espacios libres privados. Deportivo privado. Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre. Vivienda de guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 metros cuadrados construidos. Se permite la concentración de actividades de servicios a las empresas tales como oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc. concentrados en una misma parcela. **Prohibidos:** El resto.
10. **Propietario:** Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
11. **Fincas de Procedencia:** Se corresponde con el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que no tiene correspondencia con fincas de procedencia.
12. **Coefficiente de participación en la Cuenta de Liquidación:** 0’00
13. **Cifra de la Cuenta de Liquidación:** 0

Esta finca queda afecta al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.



SITUACION

VIAL-7

C.T.8

G-5

VIAL-2

VIAL-5

G-4

P.2.6
AYTO.

SUP.: 5.832,79 m²

EDIF: 7.196'30 m²

X=463485.90
Y=4480387.39
26.70
21.08

X=463511.87
Y=4480389.39

76.87

40.21

X=463527.94
Y=4480319.67

X=463600.81
Y=4480306.93

X=463601.60
Y=4480286.06

48.97

21.35

25.43

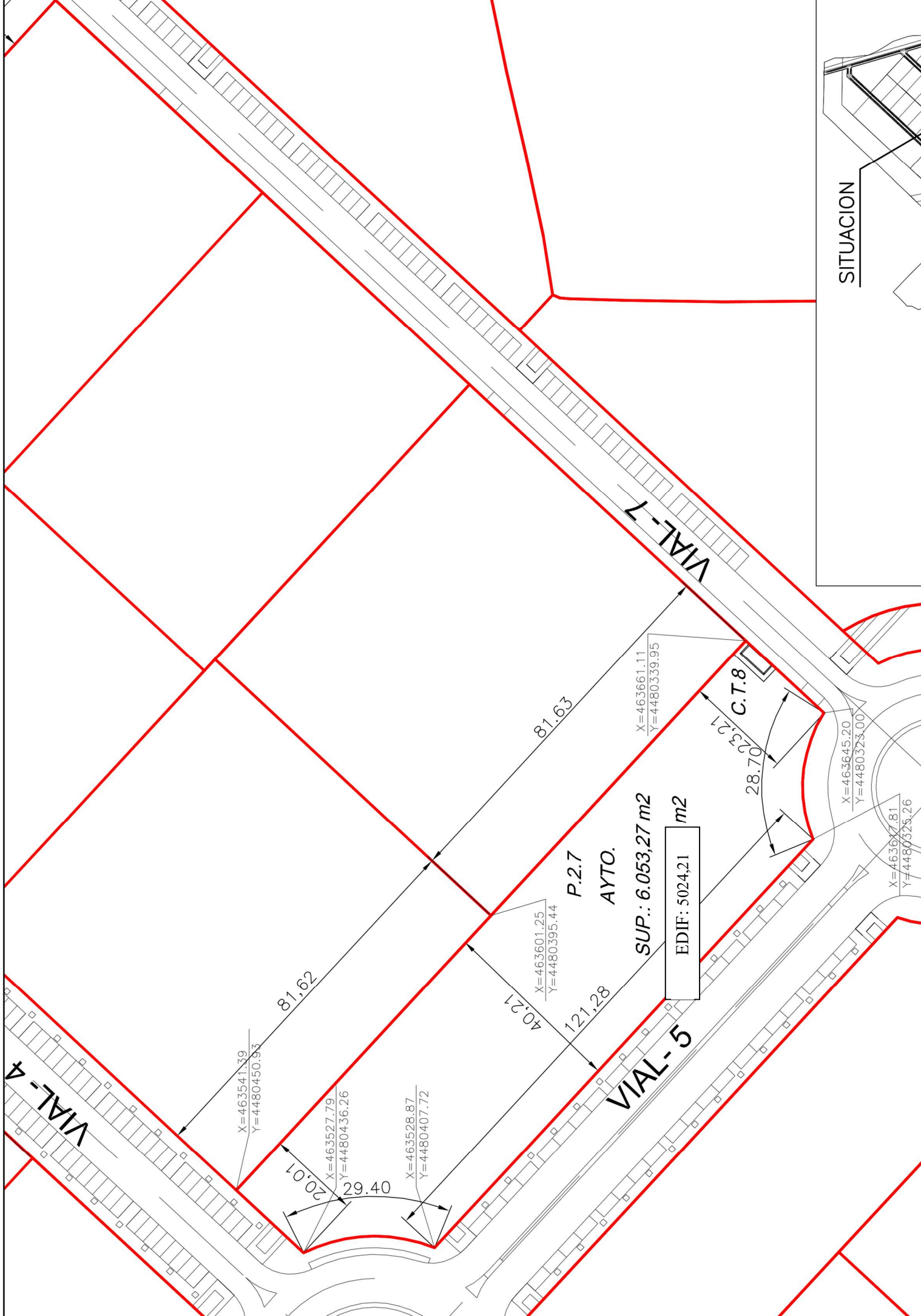
X=463584.31
Y=4480267.41

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNP T-2 NORESTE DE TORREJÓN DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ

PARCELA 2.7

1. **Descripción:** Parcela situada en el Sector SUNP-T2 “Noreste de Torrejón de Ardoz” (Madrid), con forma de polígono irregular. Linda: Norte, en línea curva de 29’41 m con RG.INF.V.08 y en línea de 20’01 con VIARIO LOCAL; Este, en línea de 81’62 m con SUBPARCELA 1.5.2 y en línea de 81’62 con SUBPARCELA 1.5.1; Sur, en línea de 23’21 m con VIARIO LOCAL y línea curva de 28’70 m con RG.INF.V.10; y Oeste, en línea de 121’28 con RG.INF.V.09.
2. **Superficie:** 6.053’27 m².
3. **Calificación:** Terciario/ Industrial. Zona 01.
4. **Ordenanza:** Ordenanza de Zona 01. Terciario-Industrial/Oficinas.
5. **Tamaño Mínimo parcela:** 1.000 m².
6. **Frente mínimo:** 20 m.
7. **Coefficiente de edificabilidad:** 0,83 m²/m².
8. **Edificabilidad:** 5024,21 m².
9. **Usos: Característico:** Terciario/Oficinas. **Compatibles:** Industria no molesta. Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada. Espacios libres privados. Deportivo privado. Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre. Vivienda de guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 metros cuadrados construidos. Se permite la concentración de actividades de servicios a las empresas tales como oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc. concentrados en una misma parcela. **Prohibidos:** El resto.
10. **Servidumbres:** En su lindero Sur con fachada a VIARIO LOCAL se encuentra situado el CENTRO DE TRANSFORMACIÓN N° 8 que es predio dominante constituyendo una servidumbre de tenencia, mantenimiento de uso y utilización en la mencionada parcela a favor de la titular del citado centro.
11. **Propietario:** Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
12. **Fincas de Procedencia:** Se corresponde con el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que no tiene correspondencia con fincas de procedencia.
13. **Coefficiente de participación en la Cuenta de Liquidación:** 0’00
14. **Cifra de la Cuenta de Liquidación:** 0

Esta finca queda afecta al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.



SITUACION



17. FICHAS DE LAS PARCELAS MODIFICADAS

MODIFICADA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNP T-2 NORESTE DE TORREJÓN DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ

PARCELA 2.6

1. **Descripción:** Parcela situada en el Sector SUNP-T2 “Noreste de Torrejón de Ardoz” (Madrid), con forma de polígono irregular. Linda: Norte, en línea de 21'08 m con RG.INF.V.07 y en línea curva de 26'69 con RG.INF.V.08; Este, en línea de 121'28 m con RG.INF.V.09; Sur, en línea curva de 21'35 m con RG.INF.V.10 y línea de 25'43 con VIARIO LOCAL; y Oeste, en línea de 76'87 m con PARCELA 1.7.1. y en línea de 76'87 m con PARCELA 1.7.2.
2. **Superficie:** 5.832'79 m2.
3. **Calificación:** Terciario/ Industrial. Zona 02.
4. **Ordenanza:** Ordenanza de Zona 02. Terciario-Industrial/Oficinas.
5. **Tamaño Mínimo parcela:** 1.000 m2.
6. **Frente mínimo:** 20 m.
7. **Coefficiente de edificabilidad:**. -
8. **Edificabilidad:** 6110,25 m2.
9. **Usos: Característico:** Terciario/Oficinas. **Compatibles:** Industria no molesta. Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada. Espacios libres privados. Deportivo privado. Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre. Vivienda de guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 metros cuadrados construidos. Se permite la concentración de actividades de servicios a las empresas tales como oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc. concentrados en una misma parcela. **Prohibidos:** El resto.
10. **Propietario:** Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
11. **Fincas de Procedencia:** Se corresponde con el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que no tiene correspondencia con fincas de procedencia.
12. **Coefficiente de participación en la Cuenta de Liquidación:** 0'00
13. **Cifra de la Cuenta de Liquidación:** 0

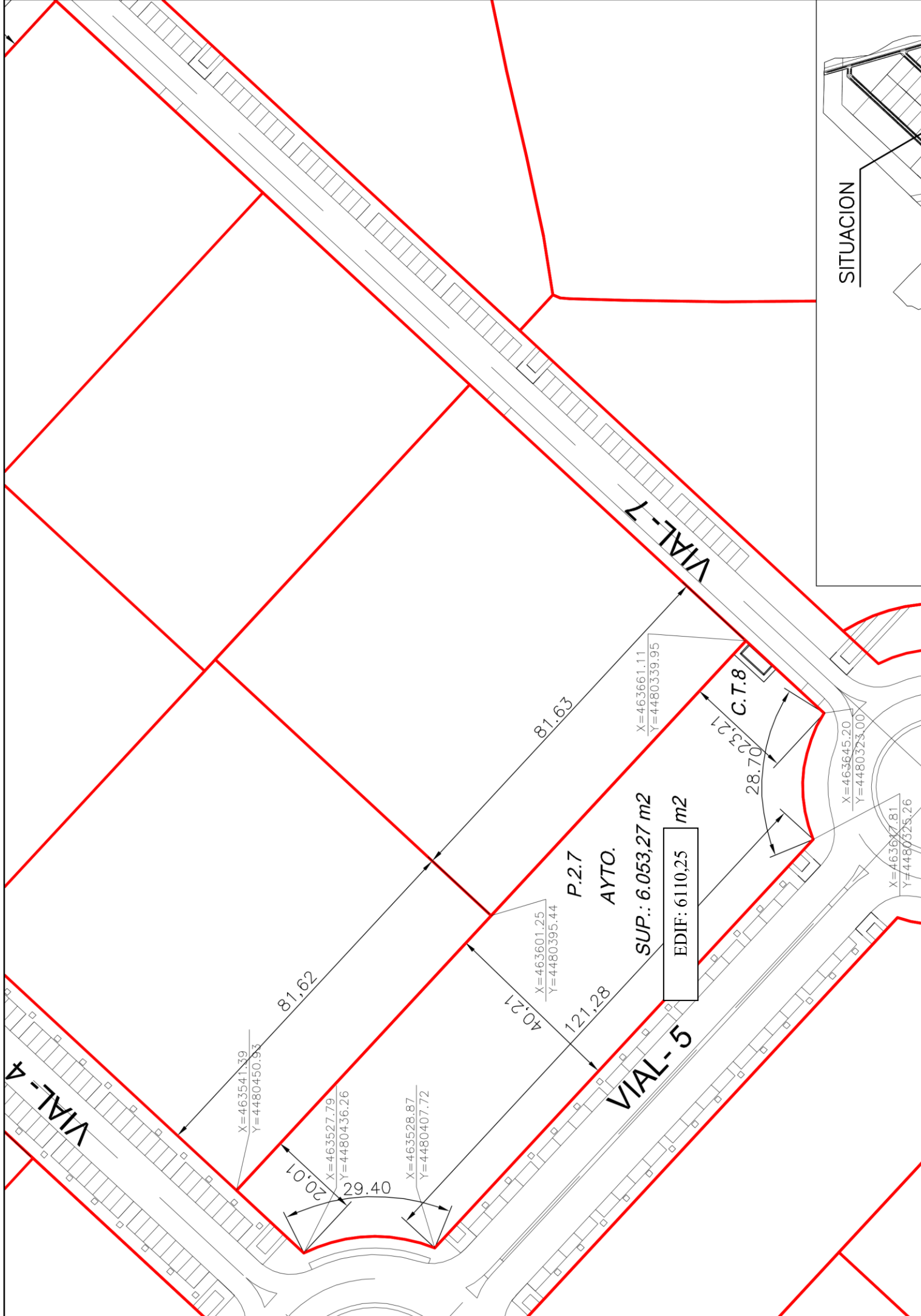
Esta finca queda afecta al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNP T-2 NORESTE DE TORREJÓN DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ

PARCELA 2.7

1. **Descripción:** Parcela situada en el Sector SUNP-T2 “Noreste de Torrejón de Ardoz” (Madrid), con forma de polígono irregular. Linda: Norte, en línea curva de 29'41 m con RG.INF.V.08 y en línea de 20'01 con VIARIO LOCAL; Este, en línea de 81'62 m con SUBPARCELA 1.5.2 y en línea de 81'62 con SUBPARCELA 1.5.1; Sur, en línea de 23'21 m con VIARIO LOCAL y línea curva de 28'70 m con RG.INF.V.10; y Oeste, en línea de 121'28 con RG.INF.V.09.
2. **Superficie:** 6.053'27 m².
3. **Calificación:** Terciario/ Industrial. Zona 02.
4. **Ordenanza:** Ordenanza de Zona 02. Terciario-Industrial/Oficinas.
5. **Tamaño Mínimo parcela:** 1.000 m².
6. **Frente mínimo:** 20 m.
7. **Coefficiente de edificabilidad:** -
8. **Edificabilidad:** 6110,25 m².
9. **Usos: Característico:** Terciario/Oficinas. **Compatibles:** Industria no molesta. Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada. Espacios libres privados. Deportivo privado. Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre. Vivienda de guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 metros cuadrados construidos. Se permite la concentración de actividades de servicios a las empresas tales como oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc. concentrados en una misma parcela. **Prohibidos:** El resto.
10. **Servidumbres:** En su lindero Sur con fachada a VIARIO LOCAL se encuentra situado el CENTRO DE TRANSFORMACIÓN N° 8 que es predio dominante constituyendo una servidumbre de tenencia, mantenimiento de uso y utilización en la mencionada parcela a favor de la titular del citado centro.
11. **Propietario:** Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
12. **Fincas de Procedencia:** Se corresponde con el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que no tiene correspondencia con fincas de procedencia.
13. **Coefficiente de participación en la Cuenta de Liquidación:** 0'00
14. **Cifra de la Cuenta de Liquidación:** 0

Esta finca queda afecta al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.



SITUACION

VIAL-4

VIAL-5

VIAL-7

C.T.8

P.2.7
AYTO.

SUP.: 6.053,27 m2
EDIF: 6110,25 m2

X=463541.39
Y=4480450.93

X=463527.79
Y=4480436.26

X=463528.87
Y=4480407.72

X=463601.25
Y=4480395.44

X=463661.11
Y=4480339.95

X=463645.20
Y=4480323.00

X=463627.81
Y=4480525.26

81,62

81,63

20,01

29,40

40,21

121,28

28,70

20,21