DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR SUNP-T1 'NOROESTE'

TORREJÓN DE ARDOZ

MADRID

BLOQUE III– DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Octubre 2025

INDICE

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA ____ *3*

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA ____ *3*

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL ____ **3**

1.1. PLANES DE SECTORIZACIÓN: LEY SUELO 9/2001 ____ 3

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO ____ **5**

2.1 ORDENANZAS PARTICULARES ____ 5

ART. 1. ORDENANZA IL (INDUSTRIAL LOGÍSTICO) ____ 7

ART. 2. ORDENANZA TI (TERCIARIO INDUSTRIAL) ____ 11

ART. 3. ORDENANZA TO (TERCIARIO OFICINAS) ____ 15

ART. 4. ORDENANZA TC (TERCIARIO COMERCIAL) ____ 19

ART. 5. ORDENANZA TH (TERCIARIO HOTELERO) ____ 23

ART. 6. ORDENANZA ES (ESTACIÓN DE SERVICIO) ____ 27

ART. 7. ORDENANZA RV (RED VIARIA) ____ 29

ART. 8. ORDENANZA ZV (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES) ____ 32

ART. 9. ORDENANZA SI (SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS) ____ 34

ART. 10. ORDENANZA VP (VÍAS PECUARIAS) ____ 36

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE LAS ORDENANZAS DE USOS LUCRATIVOS _ **37**

VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN ____ **38**

O-1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR. ____ 38

O-2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ____ 38

O-3 ESTRUCTURA ORGÁNICA/GENERAL Y REDES PÚBLICAS INTERIORES ____ 38

O-4 REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS ____ 38

O-5.1 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: REPLANTEO ____ 38

O-5.2 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: SECCIONES TIPO Y CONSTRUCTIVAS ____ 38

O-5.3 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: SECCIONES TRANSVERSALES ____ 38

O-5.4 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: PERFILES LONGITUDINALES ____ 38

VOLUMEN 3- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS ____ **39**

IT-1 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE ____ 39

IT-2 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES ____ 39

IT-3 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES ____ 39

IT-4.1 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA-CONEXIONES EXTERIORES ____ 39

IT-4.2 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA – PLANTA ____ 39

IT-5 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ____ 39

IT-6 ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES _____ 39
IT-7 ESQUEMA DE LA RED DE JARDINERIA, RIEGO, MOBILIARIO Y RESIDUOS URBANOS ____ 39
IT-8 ESQUEMA DE LA RED DE COMUNICACIONES _____ 39

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se recoge a continuación las principales normativas sectoriales de aplicación para el desarrollo que nos ocupa:

1.1. PLANES DE SECTORIZACIÓN: LEY SUELO 9/2001

El marco principal de referencia urbanística de aplicación corresponde a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adaptada con las sucesivas modificaciones aprobadas hasta la fecha, así como el Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente en marzo de 2.001.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan de Sectorización deberá:

1. Establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.
2. Completar la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para ello, dicho documento deberá:
   a. Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
   b. Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.
   c. Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
3. Respetar las cesiones establecidas por el Plan General, aunque éstas superen los estándares establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (actualizada a 02/01/2007).

Contenido sustantivo

Tal y como se especifica en el Artículo 45 de la citada Ley, el contenido sustantivo del Plan de Sectorización deberá cubrir las siguientes de determinaciones estructurantes:

a. *"La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.*

b. *La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.*
c. *La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta".*

La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la citada Ley, con las precisiones específicas realizadas a tal efecto por el texto normativo.

Documentación

Se adjuntan las determinaciones que establece la Ley 9/2001, en relación con la documentación del Plan de Sectorización:

a. *Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.*
b. *Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.*
c. *Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora. d) Informe de análisis ambiental.*
d. *Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.*
e. *Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.*
f. *Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de las obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.*

En materia de Cesiones Públicas del sector, en función de la edificabilidad total prevista, se han tenido en cuenta determinados aspectos de las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas que modifican

puntualmente la citada Ley del Suelo 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo ello según lo recogido en el presente documento.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO

Se recogen a continuación las ordenanzas particulares del ámbito:

2.1 ORDENANZAS PARTICULARES

La edificación y usos del suelo en las diferentes zonas del ámbito SUNP-T1 se regulan de manera pormenorizada por mediación de las siguientes Ordenanzas Particulares:

- ORDENANZA IL (Industrial Logístico)
- ORDENANZA TI (Terciario Industrial)
- ORDENANZA TO (Terciario Oficinas)
- ORDENANZA TC (Terciario Comercial)
- ORDENANZA TH (Terciario Hotelero)
- ORDENANZA ES (Estación de Servicio)
- ORDENANZA RV (Red Viaria)
- ORDENANZA ZV (Zonas Verdes)
- ORDENANZA SI (Servicios e Infraestructuras)
- ORDENANZA VP (Vías Pecuarias)

Cada Ordenanza Particular incluye:

1. Unas Determinaciones sobre Volumen en las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos... etc. Que sirven para definir el aprovechamiento que también se incluye como una determinación más. Las Ordenanzas Generales son subsidiarias de las Particulares de manera que cuando algo no se regula en estas últimas, hay que acudir a las primeras y si existen determinaciones sobre una variable en ambas Ordenanzas prevalece lo dispuesto en la Ordenanza Particular.

2. Unas Determinaciones sobre Uso, en las que se señala:

- **Uso global**: Uso de referencia con una zona de las delimitadas por el Plan General síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

- **Uso predominante**: Es, como su nombre indica, el que predomina en la zona de Ordenanza, suele coincidir con aquel en el que se expresa el aprovechamiento (uso característico) pero esa coincidencia no es necesaria, toda vez que podría expresarse el aprovechamiento en uso no predominante por facilidad de comprensión del conjunto de determinaciones.

- **Usos complementarios**: Aquellos que complementan funcionalmente al uso predominante, al que se asimilan a todos los efectos.

- **Usos compatibles**: Compartidos en un mismo edificio con el predominante, para los que, en algún caso, se dictan condiciones complementarias que no eximen del cumplimiento de la legislación vigente, y que pueden ser completadas, matizadas o modificadas por el Ayuntamiento sin que suponga modificación sustancial del Plan General, se regulan independientemente para el semisótano, la planta baja, las plantas superiores a la baja y el espacio libre de parcela. En la planta sótano, salvo indicación en contrario de la Ordenanza específica, se autorizan exclusivamente los aparcamientos, almacenes y servicios del edificio (trasteros, instalaciones, etc.) o de los usos autorizados en planta baja (aseos, vestuarios, almacenes).

- Los usos compatibles en edificio exclusivo, bien con un tope máximo de superficie construible, bien sin restricción.

- A los **usos compatibles compartidos** dentro de los porcentajes establecidos se les adjudica el mismo coeficiente de homogeneización que al uso principal puesto que las posibilidades de su realización son las mismas para todas las parcelas. No ocurre lo mismo con los usos compatibles en edificio exclusivo o en el mismo edificio con porcentaje superior al establecido en los que juega el coeficiente de homogeneización. Así, si una parcela con uso predominante A cuyo índice de homogeneización es 0,5, quiere edificarse con uso compatible B cuyo índice o coeficiente de homogeneización es 1, la superficie construible para uso B será el 50% de la construible para uso A.

Las especificaciones que pueden condicionar la autorización del **uso compatible compartido** son las siguientes:

Condición 1ª- Ligado a la planta baja y con acceso desde la misma.

Condición 2ª- Con acceso independiente desde el exterior.

Condición 3ª- Usos al servicio del uso característico o de los compatibles o complementarios situados en planta baja.

Condición 4ª- Exclusivamente para almacenes, trasteros, ... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja.

Condición 5ª- Con acceso desde espacios comunes y desde el exterior o sólo desde el exterior.

Condición 6ª- Siempre que cuente con espacio libre colindante en superficie mínima igual a 2 m^2/alumno.

Condición 7ª- Exclusivamente en planta 1ª ligado a la planta baja.

Condición 8ª- Una vivienda (100 m^2) para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie mínima de 5.000 m^2.

Condición 9ª- Exclusivamente en el Centro de Servicios del Polígono.

Condición 10ª- Para uso exclusivo de la instalación industrial.

Condición 11ª- Un restaurante y/o bar cafetería al servicio del polígono por cada manzana con superficie igual o superior a 7.000 m^2 (reserva de aparcamiento: 1 plaza por cada 10 m^2 de superficie de zona de servicio al público -comedores y espacios ligados a la barra del bar).

Condición 12ª- Con acceso desde espacios comunes.

Condición 13ª- En fachadas colindantes con viario público y acceso por zonas públicas.

Condición 14ª- Pequeños talleres domésticos.

Condición 15ª- Exclusivamente relacionados con el uso ferroviario y transporte.

Condición 16ª- Integrados en un conjunto unitario.

Condición 17ª- Exclusivamente en planta primera.

Condición 18ª- A una distancia de 75 m. de otra instalación similar existente.

ART. 1. ORDENANZA IL (INDUSTRIAL LOGÍSTICO)

1.1. Definición

Corresponde a las zonas destinadas a acoger servicios industriales, que engloba tanto las actividades industriales convencionales, como las actividades productivas de nuevas tecnologías, parques empresariales, I+D, usos logísticos y similares.

1.2. Determinaciones de Aprovechamiento

1.2.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

1.2.2. Altura máxima.

La altura máxima será de 24 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será tres.

1.2.3. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en 0,608 m^2c/m^2s.

1.2.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 25 m.

1.2.5. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

1.2.6. Parcela.

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m2.

En todo caso, cuando se generen viarios interiores privados, para la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores, se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 30 m.

c) Ajardinamiento.

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

1 árbol/100 m^2 de parcela no ocupada por edificación.

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

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

Será de 6 m. salvo edificaciones adosadas.

e) Edificaciones bajo rasante.

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

f) Cerramiento.

1. Linderos exteriores - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 1,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

2. A linderos laterales y traseros - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 3,00 m. de altura total.

g) Frente continúo edificado.

No se establece.

1.2.7 Retranqueos.

- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.
- A lindero lateral: Mínimo 5 m. (Previo acuerdo material reflejado en el reparto de la propiedad podrán adosarse lateralmente dos industrias, en cuyo caso obviamente se suprime uno de los retranqueos laterales).
- A lindero posterior: Mínimo 5 m.

Usos permitidos en espacios de retranqueos:

A alineación exterior:

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

A linderos laterales y trasero:

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

(*) Deberán dejar un paso libre de 5,00 m. de ancho en planta libre de obstáculos aéreos para permitir el paso a los camiones de bomberos.

1.2.8 Urbanización.

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

1.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.

Productivo.

Usos predominantes.

- Industrial, categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Almacenes, en todas sus categorías.
- Terciario Industrial
- Terciario Comercial, categorías 6ª, 7ª y 8ª

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Oficinas
- Servicios Administrativos
- Estaciones de Servicio.

Compartidos: Se estará a lo recogido en el cuadro de los *usos compatibles compartidos* del artículo 9 del PGOU de Torrejón de Ardoz.

1.4. Otras condiciones y recomendaciones

a) Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

b) Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1’5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 2. ORDENANZA TI (TERCIARIO INDUSTRIAL)

2.1. Definición

Corresponde a las zonas destinadas a actividades relacionadas con sectores terciarios productivos y las que tienen por finalidad llevar a cabo operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías, como ingeniería y sistemas de comunicación, energía, electrónica, informática y almacenamiento de datos, automática avanzada, biotecnología, etc...

2.2. Determinaciones de Aprovechamiento

2.2.1 Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

2.2.2 Altura máxima.

La altura máxima será 21 m. (6 plantas).

2.2.3 Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en 0,900 m^2c/m^2s.

2.2.4 Fachada mínima.

La fachada mínima será 30 metros.

2.2.5 Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75 %.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

2.2.6 Parcela.

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m2.

En todo caso, cuando se generen viarios interiores privados, para la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores, se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m^2 de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

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

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

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

f) Cerramiento.

1. Linderos exteriores. - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 1,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

2. A linderos laterales y traseros. - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 3,00 m. de altura total.

g) Frente edificado.

No se establece.

2.2.7. Retranqueos.

- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.
- A lindero lateral: 5 metros.
- A lindero posterior: 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido:	No permitido:
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	

A linderos laterales y trasero:

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

(*) Deberán dejar un paso libre de 5,00 m. de ancho en planta libre de obstáculos aéreos para permitir el paso a los camiones de bomberos.

2.2.8. Urbanización.

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

2.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.

Terciario

Uso predominante.

- Terciario Industrial.
- Industrial, categoría 4ª y 5ª.
- Almacenes, categoría 2ª.

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras y actividades de almacenamiento energético.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Estaciones de Servicio
- Terciario Oficina

Compartidos:

Se estará a lo recogido en el cuadro de los usos compatibles compartidos del artículo 11 del PGOU de Torrejón de Ardoz.

2.4. Otras condiciones y recomendaciones

a. Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

b. De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

c. Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d. Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1’5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 3. ORDENANZA TO (TERCIARIO OFICINAS)

3.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario oficinas.

3.2. Determinaciones de Aprovechamiento

3.2.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

3.2.2. Altura máxima.

La altura máxima será 21 m. (6 plantas).

3.2.3. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en 1,500 m^2c/m^2s.

3.2.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será 30 metros.

3.2.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

2.2.6. Parcela.

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m2.

En todo caso, cuando se generen viarios interiores privados, para la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores, se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

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

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

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

f) Cerramiento.

1. Linderos exteriores.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 1,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

2. A linderos laterales y traseros.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 3,00 m. de altura total.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

2.2.7. Retranqueos.

A alineación exterior:

- Será como mínimo 10 m.
- A lindero lateral: 5 metros.
- A lindero posterior: 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso de vehículos	Construcciones auxiliares
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

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

(*) Deberán dejar un paso libre de 5,00 m. de ancho en planta libre de obstáculos aéreos para permitir el paso a los camiones de bomberos.

3.2.8. Urbanización.

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

3.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global

Terciario.

Uso predominante.

- Terciario Oficinas.
- Almacenes, categoría 1ª.

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras.

Usos compatibles

- Terciario comercial, categoría C.1 y C.2
- Terciario hostelero, categoría HO-1.

Compartidos:

Se estará a lo recogido en el cuadro de los usos compatibles compartidos del artículo 11 del PGOU de Torrejón de Ardoz.

3.4. Otras condiciones y recomendaciones

a. Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

b. De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

c. Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d. Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1’5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 4. ORDENANZA TC (TERCIARIO COMERCIAL)

4.1. Definición

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

4.2. Determinaciones de Aprovechamiento

4.2.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

4.2.2. Altura máxima.

La altura máxima será 12 m. (3 plantas).

4.2.3. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en 0,900 m^2c/m^2s.

4.2.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será 10 m.

4.2.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

4.2.6. Parcela.

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m2.

En todo caso, cuando se generen viarios interiores privados, para la ordenación de volúmenes y **alineaciones interiores, se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.**

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

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

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

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

f) Cerramiento.

Linderos exteriores:

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 1,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

A linderos laterales y traseros:

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 3,00 m. de altura total.

g) Frente edificado.

Será como máximo 50 m.

4.2.7. Retranqueos.

A alineación exterior:

- Será como mínimo 10 m.
- A lindero lateral: 5 metros.
- A lindero posterior: 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso de vehículos	Construcciones auxiliares
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

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

(*) Deberán dejar un paso libre de 5,00 m. de ancho en planta libre de obstáculos aéreos para permitir el paso a los camiones de bomberos.

4.2.8. Urbanización

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

4.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global

Terciario

Usos predominantes

Comercial, categoría C.7 y C.8

Usos complementarios

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras

Usos compatibles.

- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.
- Terciario Industrial.
- Almacenes

Compartidos:

Se estará a lo recogido en el cuadro de los usos compatibles compartidos del artículo 12 del PGOU de Torrejón de Ardoz.

4.4. Otras condiciones y recomendaciones

a. Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

b. De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

c. Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d. Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1’5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 5. ORDENANZA TH (TERCIARIO HOTELERO)

5.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario hotelero y residencias comunitarias

5.2. Clasificación

Se distinguen dos grados

1. Edificaciones destinadas a la actividad de alojamiento turístico de manera habitual, con residencia ocasional y transitoria, ocupando la totalidad o una parte del edificio de forma homogénea con servicios comunes complementarios (garaje, comedor, lavandería, gimnasio, etc.…) y entrada exclusiva. Esto incluye hoteles, apartahoteles, pensiones, hostales y similares.

2. Edificaciones de uso privado de unidades habitacionales para alojamiento temporal de personas que no forman unidades familiares, pero que están unidas por vínculos religiosos, sociales, laborales, educativos o similares, tales como residencias de ancianos, apartamentos tutelados, residencias de estudiantes y similares, con servicios comunes complementarios (garaje, comedor, lavandería, gimnasio, etc...) y entrada exclusiva.

5.3. Determinaciones de Aprovechamiento

5.3.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

5.3.2. Altura máxima.

La altura máxima será para el grado 1º de 18 m. (5 plantas: B+4) y para el grado 2º de 21 m (6 plantas: B+5).

5.3.3. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece para el grado 1º en 1,000 m2c/m2s y para el grado 2º en 1,800 m2c/m2s.

5.3.4. Fachada mínima.

La fachada mínima será 20 metros.

5.3.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante, para todos los grados, será del 50%.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

5.3.6. Parcela.

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m2.

En todo caso, cuando se generen viarios interiores privados, para la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores, se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

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

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

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

f) Cerramiento.

1. **Linderos exteriores**

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 1,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

2. **A linderos laterales y traseros.**

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 3,00 m. de altura total.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

5.3.7. Retranqueos.

A alineación exterior:

- Será como mínimo 10 m.
- A lindero lateral: 5 metros.
- A lindero posterior: 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2	

A linderos laterales y trasero:

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

(*) Deberán dejar un paso libre de 5,00 m. de ancho en planta libre de obstáculos aéreos para permitir el paso a los camiones de bomberos.

5.3.8. Urbanización.

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

5.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.

Terciario.

Uso predominante.

Hotelero.

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras.

Usos compatibles

- Almacenes, categoría 1ª.
- Terciario comercial, categoría C.1 y C.2
- Terciario hostelero, categoría HO-1.

5.5. Otras condiciones y recomendaciones

a) Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

b) De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

c) Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d) Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1'5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 6. ORDENANZA ES (ESTACIÓN DE SERVICIO)

6.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

6.2. Determinaciones sobre volumen

6.2.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

6.2.2. Altura máxima.

La altura máxima será 8 m. (2 plantas).

6.2.3. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en 0,250 m2c/m2s.

6.2.4. Fachada mínima.

No se establece.

6.2.5. Fondo edificable.

No se establece.

6.2.6. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

6.2.7. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m^2.

6.2.8. Retranqueos.

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada de las vías a que dé frente.

6.2.9. Ubicación de la edificación.

Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno.

6.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.

Estación de servicio.

Uso predominante.

Estaciones de Servicio.

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal, incluidos los de Servicios e Infraestructuras.

Usos compatibles.

- Industrial, categoría 2ª y 3ª.
- Comercial, categoría C.1 y C.2.
- Hostelero, categoría HO-1.
- Oficinas.

6.4. Condiciones particulares

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos no podrán tener una superficie superior a 200 m2 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de taller.

3. Se admiten servicios de lavado y engrase que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m2 regulado por las condiciones generales del uso comercial.

5. Se admiten pequeñas oficinas para servicios administrativos con superficie máxima de 100 m2.

6. Deberá ajardinarse el 20% de la superficie libre de la parcela.

ART. 7. ORDENANZA RV (RED VIARIA)

7.1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano y Urbanizable. Se complementa con la N-RV para Carreteras y Caminos.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En el plano de secciones se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, con objeto de que sirva de referencia para los proyectos de urbanización municipales.

7.2. Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

7.2.1. Calles compartidas o calles de coexistencia

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 5 m. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado, o enlosado, o el hormigón.

7.2.2. Plataformas reservadas

Carril-bus.

La dimensión recomendable para el carril-bus será de 3,30 m. con un mínimo de 3,00 m. para un sentido de circulación y 6,00 m. para dos sentidos.

Siempre que sea posible, el pavimento del carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera (se recomienda adoquín rojo sin bisel o similar), con un desnivel de 4 cm. y 10 cm. respecto a la acera o calzada/apto respectivamente.
2. En las calles con carril-bici unidireccional los árboles se plantarán entre éste y la acera.
3. Si existen aparcamiento el carril discurrirá entre éste y la acera con los desniveles especificados en el punto 1.
4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).
5. Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

7.2.3. Plantaciones arbóreas

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

7.2.4. Plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las cuatro unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 5 m. entre cada cuatro plazas.

En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en contigüidad será de 15 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.

El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento

7.2.5. Colocación de báculos en calzadas de vehículos

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 m.

7.3. Determinaciones de instalación

Trazado.

En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales

Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras

Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

7.4. Usos Permitidos

- Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:
- Farolas y báculos de iluminación.
- Pequeños centros de mando para el alumbrado. Bocas de incendios.
- Cabinas telefónicas.
- Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa. La instalación de estaciones de servicio o monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

ART. 8. ORDENANZA ZV (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES)

8.1. Definición

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

8.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. **Espacios libres**

Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. **Zonas verdes de barrio**

Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. **Parques de ciudad**

Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. **Parque de protección.**

Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

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

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

8.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m2/m2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m2/m2 para las del tipo 3 y 0,02 m2/m2 para las del tipo 4.

8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.
- Conducciones o redes de servicios e infraestructuras que discurran por debajo de las zonas verdes, incluida la implantación de un tanque de tormentas (siempre que sea subterráneo y se permita su ajardinamiento encima), balsas de laminación o sistemas urbanos de drenaje sostenible.

ART. 9. ORDENANZA SI (SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS)

9.1. Definición

Corresponde a los suelos destinados a la localización de los elementos de servicios urbanos e infraestructuras del sector.

9.2. Clasificación

Se distinguen dos grados:

1. Centro de recogida de residuos no peligrosos: instalación de titularidad privada, destinada a la recepción de residuos no peligrosos generados en polígonos industriales, grandes superficies, o cualquier otra agrupación de establecimientos en un edificio o terreno, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

2. Infraestructuras urbanas: construcciones, instalaciones y servicios propios de las infraestructuras eléctricas, de abastecimiento, saneamiento, etc.

9.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

9.3.1. Alineaciones y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

9.3.2. Altura máxima.

La altura máxima será 8 m. (1 planta).

9.3.2 Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela es el siguiente:

- grado 1º: 0,100 m2c/m2s.
- grado 2º: 0,400 m2c/m2s

9.3.4. Fachada mínima.

No se establece.

9.3.5. Fondo edificable.

No se establece.

9.3.6. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima sobre rasante será:

- grado 1º: 10 %.
- grado 2º: 40 %

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

9.3.7. Parcela mínima.

La parcela mínima será

- grado 1º: 2.000 m^2
- grado 2º: 500 m^2

9.3.8. Retranqueos.

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de:

- grado 1º: 5 metros a alineación principal y 3 metros a linderos laterales y testero.
- grado 2º: 5 metros a todos los linderos

9.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

En todos los grados se permiten:

- Pequeños almacenes y casetas (hasta 50 m2) para guardia y custodia de materiales y útiles.
- Espacios de almacenamiento y contenedores para recogida de residuos.
- Garitas de vigilancia.
- Instalaciones e infraestructuras asociadas al uso de la parcela.
- Conducciones o redes de servicios e infraestructuras subterráneas.
- Aparcamiento y zonas de carga y descarga.
- Ajardinamiento.

9.5. Otras condiciones y recomendaciones

a) <u>De la instalación de centros de transformación</u>

En todos los grados se permitirá la instalación de Centros de Transformación 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 para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta instalación (la del centro de transformación) 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.

b) <u>Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.</u>

En todos los grados se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1’5 plazas por cada 100 m² edificados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

ART. 10. ORDENANZA VP (VÍAS PECUARIAS)

10.1. Definición

Corresponde al espacio reservado para el trazado de la Vereda del Camino de la Ventosilla y la Vereda del Camino de Paracuellos a Torrejón de Ardoz (o Camino Hondo).

10.2. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

10.3. Consideraciones específicas

Se califica como Red Supramunicipal, existente dentro del sector con una superficie de 32.044,36 m2 que pertenece a la Comunidad de Madrid.

Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en la Vía Pecuaria por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la Vía Pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaria.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias, así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.).

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE LAS ORDENANZAS DE USOS LUCRATIVOS

ORDENANZA	Parcela mín (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	ALTURAS	OCUPAC
IL Industrial Logístico	10.000	0,608	3 plantas / 24 m	60%
TI Tercario Industrial	2.000	0,900	6 plantas / 21 m	75%
TO Tercario Oficinas	2.000	1,500	6 plantas / 21 m	50%
TC Tercario Comercial	2.000	0,900	3 plantas / 12 m	50%
TH-1 Tercario Hotelero (grado 1°)	2.000	1,000	5 plantas / 18 m	50%
TH-2 Tercario Hotelero (grado 2°)	2.000	1,200	6 plantas / 21 m	50%
ES Estación de Servicio	1.000	0,250	1 planta / 8 m	60%
SI-1 Servicios e Infraestructuras (1°)	2.000	0,100	1 planta / 8 m	10%
SI-2 Servicios e Infraestructuras (2°)	500	0,400	1 planta / 8 m	40%

En Torrejón de Ardoz, octubre de 2025

02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694)
Firmado digitalmente por 02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694)
Fecha: 2025.10.31 10:10:15 +01'00'

Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 17203
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.

BLANCO SANCHEZ AMPARO - 04215570S
Firmado digitalmente por BLANCO SANCHEZ AMPARO - 04215570S
Fecha: 2025.10.30 19:31:22 +01'00'

Amparo Blanco Sánchez
Arquitecta
Colegiado nº 22716
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.

VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

O-2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

O-3 ESTRUCTURA ORGÁNICA/GENERAL Y REDES PÚBLICAS INTERIORES

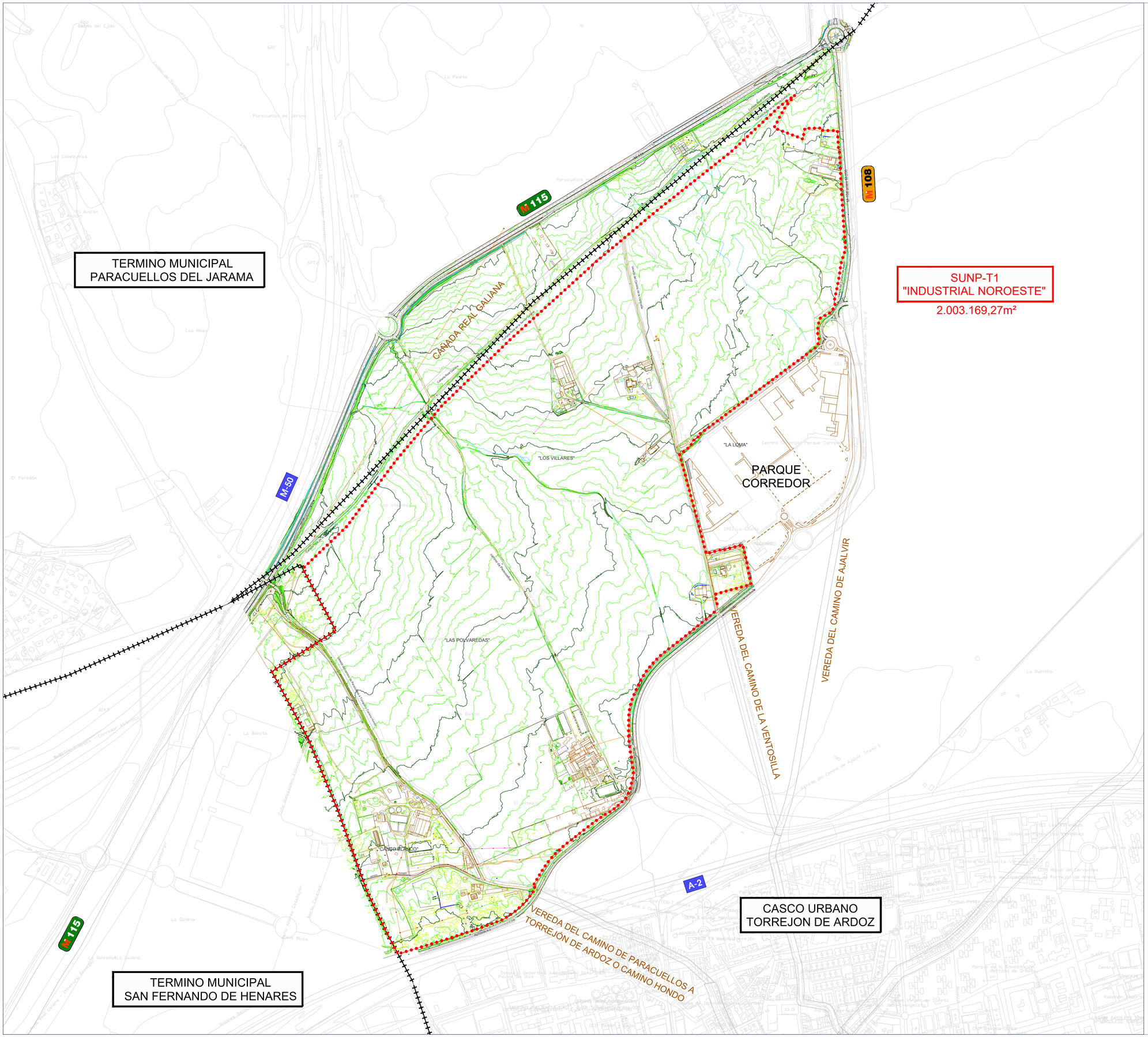
O-4 REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS

O-5.1 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: REPLANTEO

O-5.2 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: SECCIONES TIPO Y CONSTRUCTIVAS

O-5.3 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: SECCIONES TRANSVERSALES

O-5.4 ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO: PERFILES LONGITUDINALES



escala

1:5.000

norte

leyenda

Límite del término municipal

Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

plano

Delimitación del sector

Planta

plano

O-1

hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor

COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

localización

Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha **Octubre 2025**

revisión

firma

uppol

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ — arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO — ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22316

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
M-115
M-108
VIAL 1 TRAMO 1
ZVL 6.484,65m²
IL 71.706,09m²
TI 70.000,00m²
ES 7.000,00m²
26.049,69m² RVL
6.000,00m² SI-2
SI-1 2.000,00m²
VIAL 3
CAÑADA REAL GALIANA
GLORIETA 2
IL 123.650,04m²
3.831,14m² VP
22.641,50m² RVG
ZVG 99.120,74m²
VIAL 1 TRAMO 2
IL 50.340,67m²
SI-2 4.000,00m²
GLORIETA 3
7.585,68m² VP
IL 320.507,62m²
58.394,94m² RVG
PARQUE CORREDOR
M-50
GLORIETA 7
ZVL 12.464,18m²
VIAL 4 TRAMO 1
IL 110.191,60m²
TI 45.600,00m²
VIAL 1 TRAMO 3
GLORIETA 8
IL 132.608,08m²
TO 29.400,00m²
ZVL 19.936,15m²
ZVG 123.467,18m²
VIAL 2 TRAMO 2
23.416,48m² RVL
VIAL 4 TRAMO 2
IL 120.246,41m²
TC 25.000,00m²
TH-2 20.000,00m²
VIAL 1 TRAMO 4
GLORIETA 4
VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
TO 22.200,00m²
TH-1 10.000,00m²
20.627,54m² compensado VP
54.898,46m² RVG
VIAL 1 TRAMO 5
GLORIETA 5
IL 170.208,36m²
GLORIETA 6
AV. CELIA RIVAS
VIAL 1 TRAMO 6
ZVG 183.602,08m²
A-2
VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO
CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ
M-115
TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

escala
1:5.000

norte

leyenda
Límite del término municipal
Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

USO		SUP. NETA (m2s)
IL	Industrial Logístico	1.099.458,87
TI	Terciario Industrial	115.600,00
TO	Terciario Oficinas	51.600,00
TC	Terciario Comercial	25.000,00
TH-1	Terciario Hotelero (grado 1º)	10.000,00
TH-2	Terciario Hotelero (grado 2º)	20.000,00
ES	Estación de Servicio	7.000,00
SI-1	Servicios e Infraestructuras (1º)	6.000,00
SI-2	Servicios e Infraestructuras (2º)	6.000,00
ZVG	Zonas Verdes Generales	406.190,00
ZVL	Zonas Verdes Locales	38.874,97
RVG	Red viaria General	135.934,90
RVL	Red viaria Local	49.466,17
VP	Vias pecuarias	32.044,36
	TOTAL SECTOR	2.003.169,27

plano
Clasificación del suelo
Planta

plano O-2
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

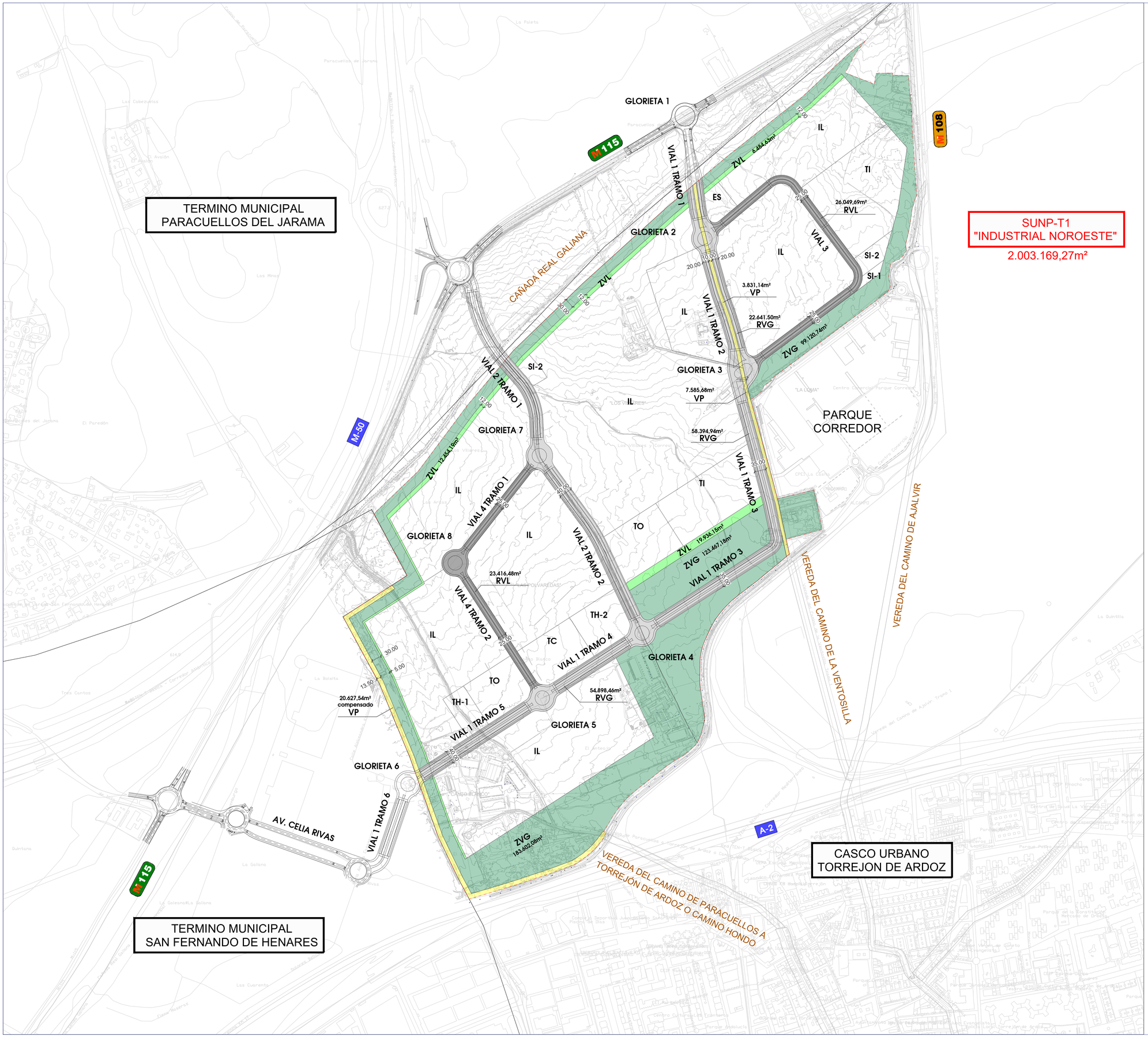
firma
uppol

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025
revisión

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22316



SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

escala
1:5.000

norte

leyenda

Límite del término municipal

Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

USO		SUP. NETA (m2s)
ZVG	Zonas Verdes Generales	406.190,00
ZVL	Zonas Verdes Locales	38.874,97
RVG	Red viaria General	135.934,90
RVL	Red viaria Local	49.466,17
VP	Vias pecuarias	32.044,36

plano
Estructura orgánica/general y redes publicas interiores
Planta

plano
O-3
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

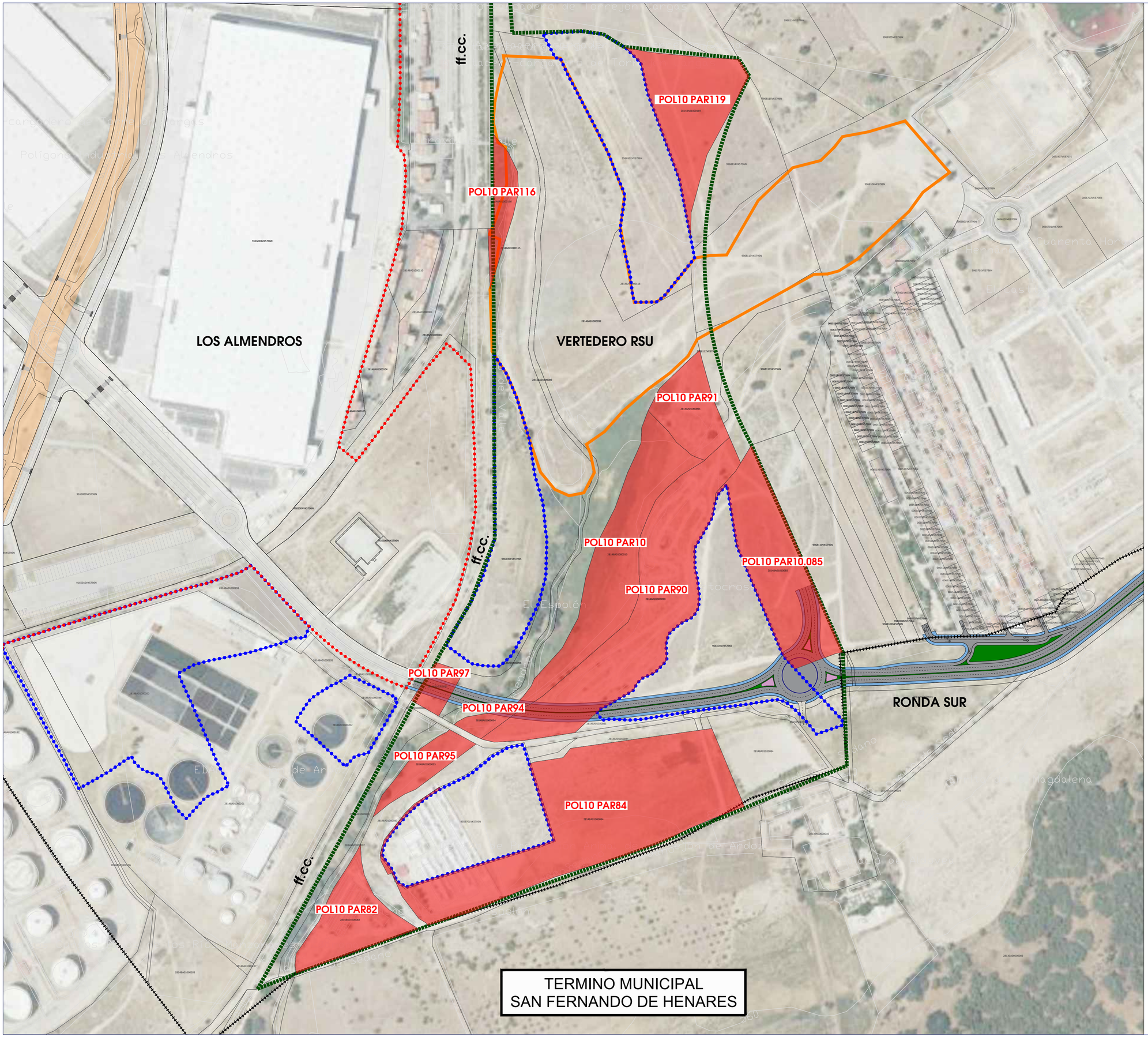
revisión

firma

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

arquitecta

ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22316



escala

1:2.000

norte

leyenda

- Límite del término municipal
- Límite del Sector SUNPI-1 "Los Almendros"
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector SUNPI-1 "Los Almendros"
- Proyecto de Ronda Sur
- Proyecto de Recuperación del Antiguo Vertedero de RSU
- Límite del SG SUNP PE.1
- Sistemas Generales Exteriores Adscritos al Sector SUNP-T1 "Industrial Noroeste" según propuesta PS 2010. Superficie total 112.030m²

plano

Redes públicas exteriores adscritas

Planta

plano O-4

hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

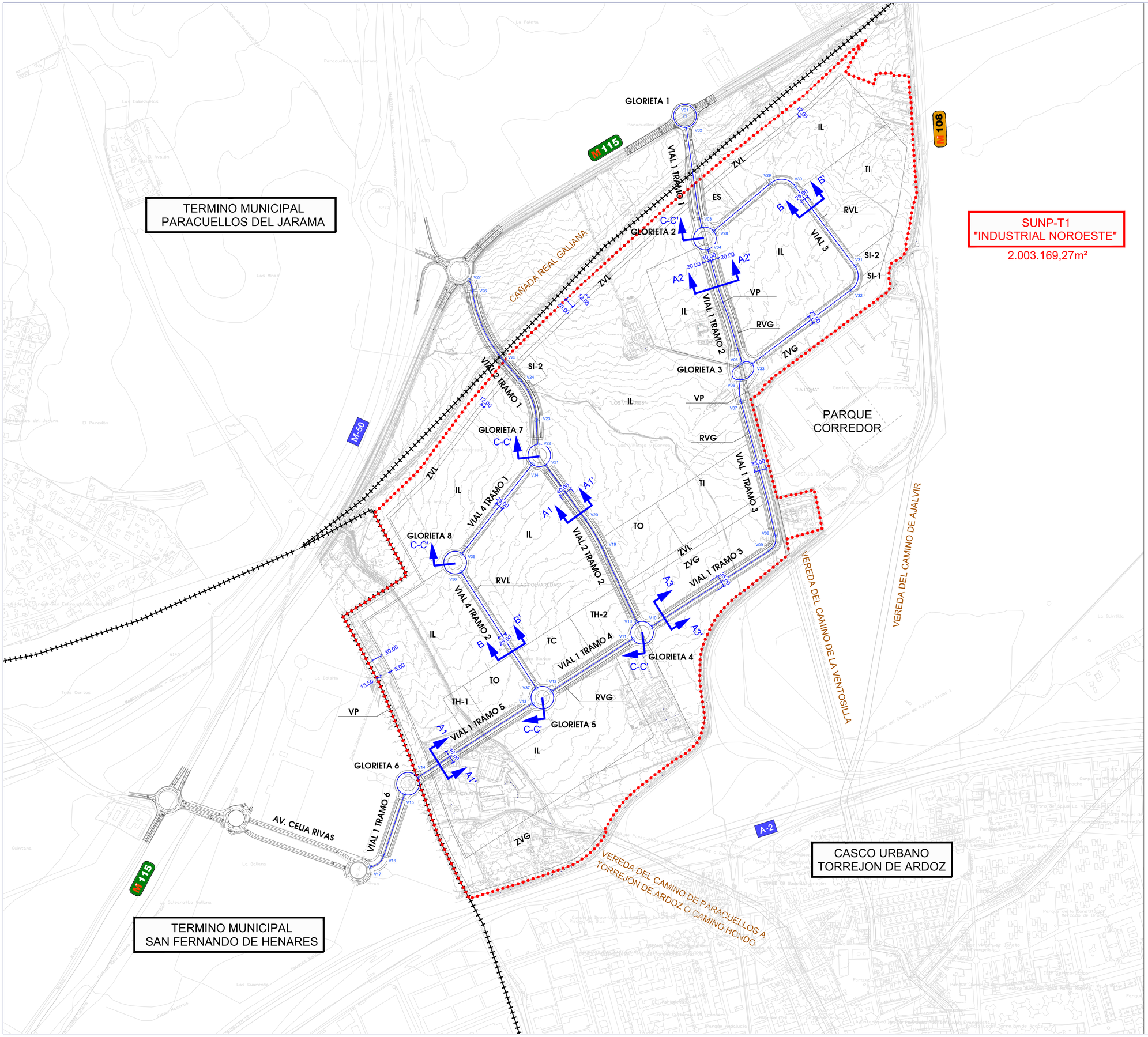
firma

uppol

AMPARO	BLANCO	SÁNCHEZ
AGUSTÍN	SÁNCHEZ	GUISADO

arquitecta

ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22710



escala

1:5.000

norte

leyenda

Límite del término municipal

Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

COORDENADAS UTM

SISTEMA ETRS89 HUSO 30

V1	X=458807.7894	Y=4481537.2197
V2	X=458812.4770	Y=4481503.5444
V3	X=458858.5564	Y=4481204.4924
V4	X=458875.4760	Y=4481139.6640
V5	X=458978.3178	Y=4480800.8068
V6	X=458973.5068	Y=4480751.2342
V7	X=458974.8380	Y=4480686.6995
V8	X=459077.6457	Y=4480284.0241
V9	X=459060.2204	Y=4480242.0220
V10	X=458708.2948	Y=4480014.9772
V11	X=458651.9947	Y=4479978.6552
V12	X=458410.2559	Y=4479822.6974
V13	X=458353.9967	Y=4479786.4018
V14	X=458010.9817	Y=4479565.1057
V15	X=457972.0892	Y=4479515.2138
V16	X=457909.4144	Y=4479330.0867
V17	X=457871.0290	Y=4479298.9035
V18	X=458665.8849	Y=4480027.1297
V19	X=458559.6681	Y=4480252.9241
V20	X=458510.5865	Y=4480335.5597
V21	X=458392.1733	Y=4480497.3357
V22	X=458368.8876	Y=4480558.5180
V23	X=458364.9119	Y=4480630.2950
V24	X=458316.8318	Y=4480750.5192
V25	X=458267.6126	Y=4480807.7729
V26	X=458174.0316	Y=4481018.8668
V27	X=458164.6500	Y=4481046.9050
V28	X=458892.7199	Y=4481193.6305
V29	X=459063.4669	Y=4481336.9807
V30	X=459135.6828	Y=4481328.5981
V31	X=459314.0607	Y=4481089.6587
V32	X=459303.9055	Y=4481019.6810
V33	X=459007.4049	Y=4480798.3314
V34	X=458353.1720	Y=4480499.0441
V35	X=458143.7692	Y=4480232.4284
V36	X=458141.2381	Y=4480177.9327
V37	X=458364.6582	Y=4479831.6256

plano
Alineaciones, rasantes y viario: Replanteo
Planta

plano
O-5.1
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

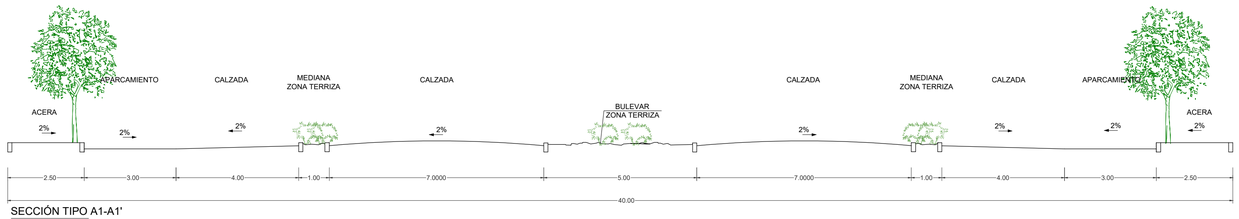
fecha Octubre 2025

revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

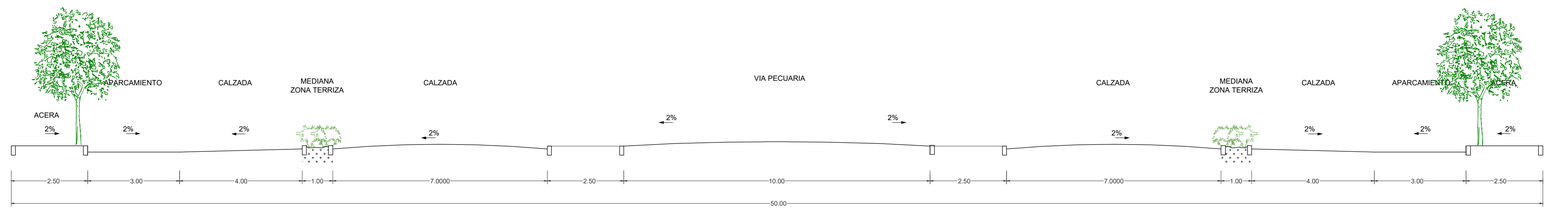
firma

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ — arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO — ingeniero de caminos canales y puertos



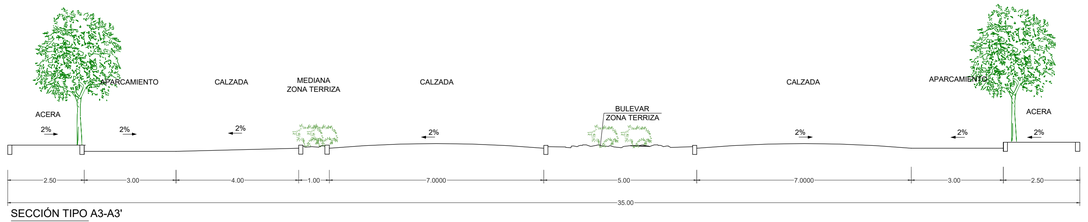
SECCIÓN TIPO A1-A1'

COTAS en Metros
ESCALA 1:100



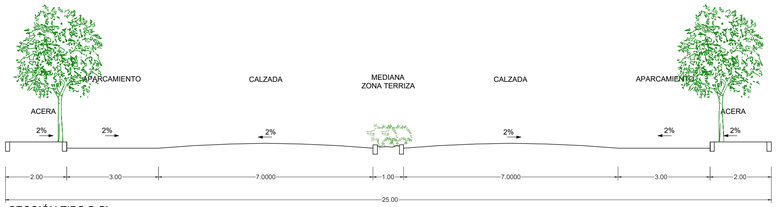
SECCIÓN TIPO A2-A2'

COTAS en Metros
ESCALA 1:100



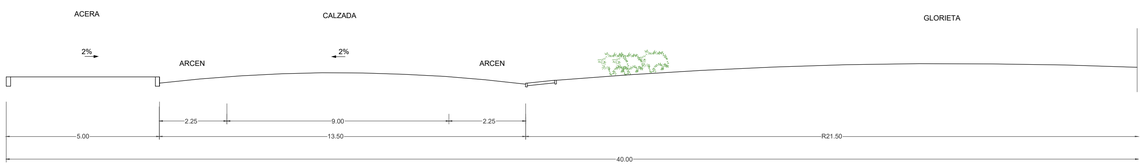
SECCIÓN TIPO A3-A3'

COTAS en Metros
ESCALA 1:100



SECCIÓN TIPO B-B'

COTAS en Metros
ESCALA 1:100

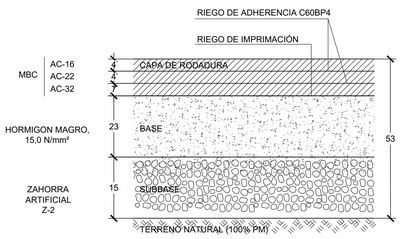


SECCIÓN TIPO C-C'

COTAS en Metros
ESCALA 1:100

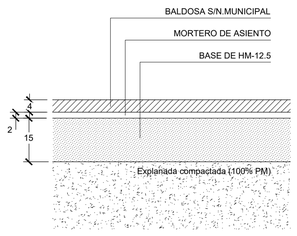
SECCIÓN CONSTRUCTIVA
EN CALZADA

ESCALA 1:100 COTAS EN Centímetros



SECCIÓN CONSTRUCTIVA
EN ACERA

ESCALA 1:100 COTAS EN Centímetros



plano
Alineaciones, rasantes y viario: Secciones tipo y constructivas
Planta

plano
O-5.2
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

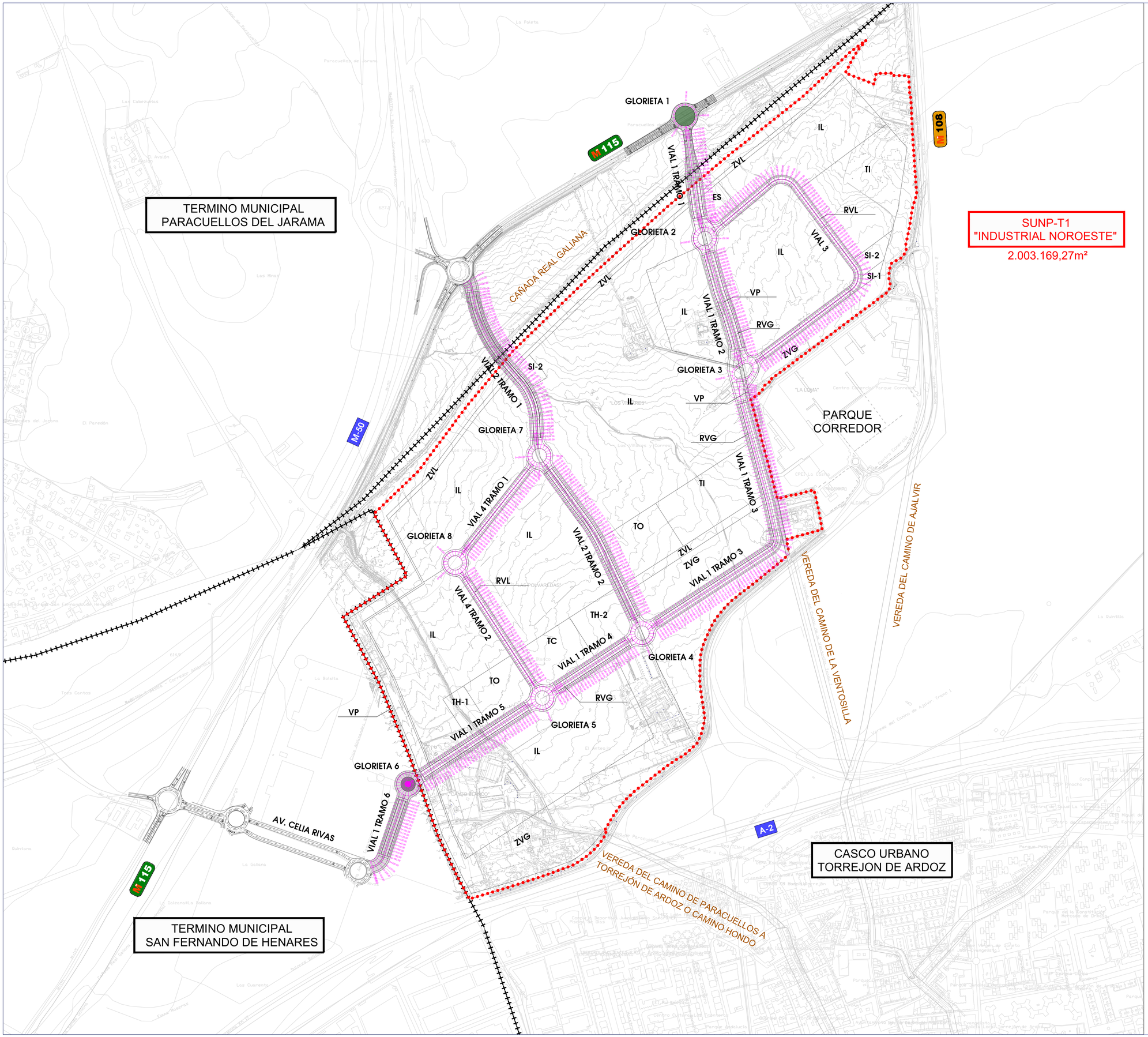
fecha **Octubre 2025**

revisión

firma

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
ingeniero de caminos canales y puertos
17203 2216



escala

1:5.000

norte

leyenda

Límite del término municipal

Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

plano

Alineaciones, rasantes y viario: Secciones transversales

Planta

plano O-5.3 hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revisión

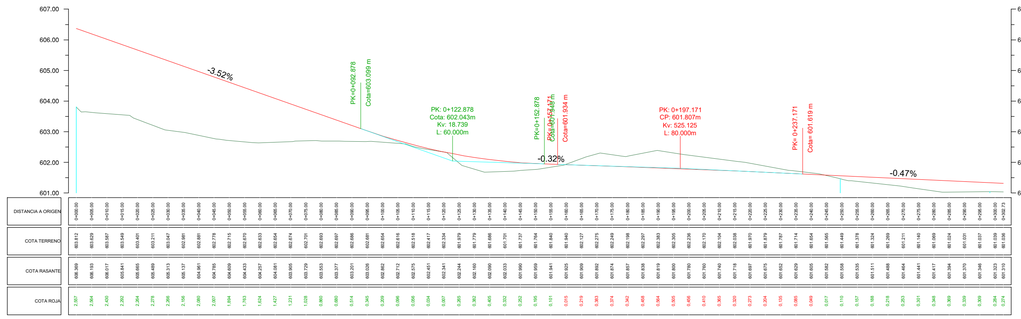
firma

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

arquitecta

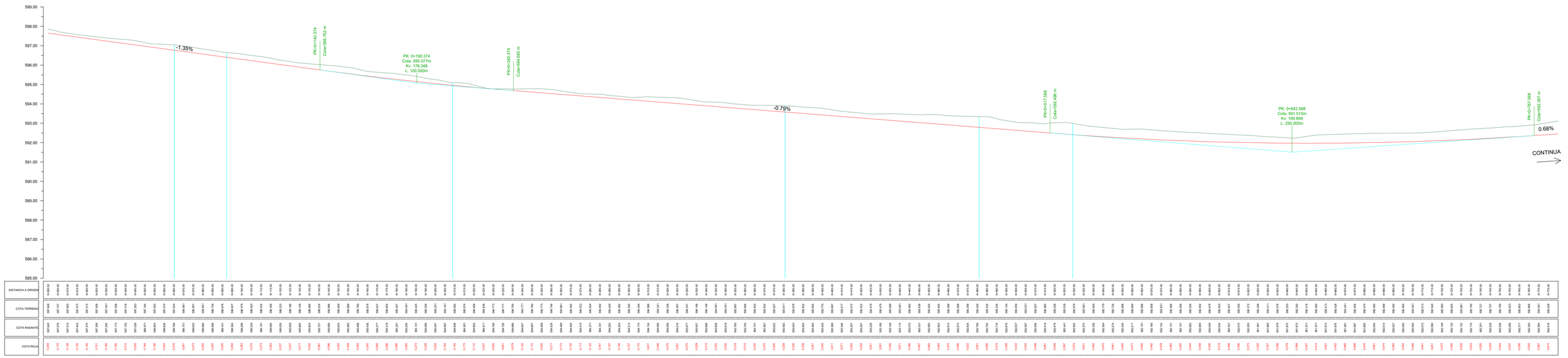
ingeniero de caminos canales y puertos 17230 22116

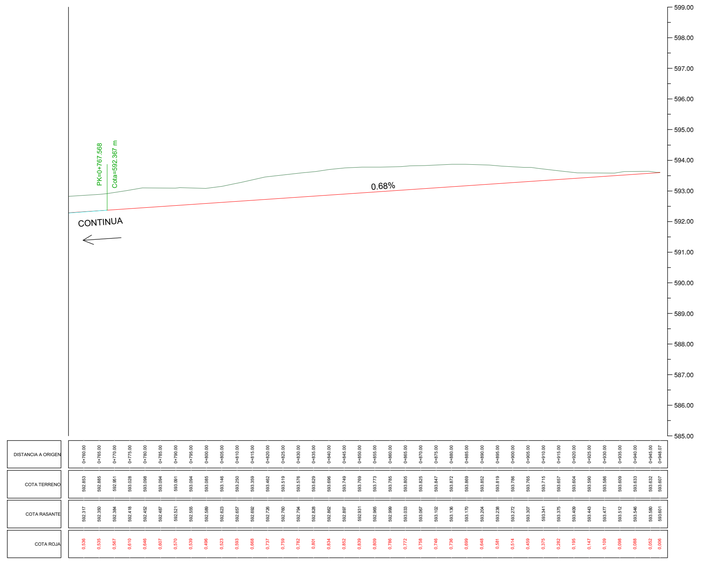
Vial1_Tramo1



Vial1_Tramo2

Vial1_Tramo3



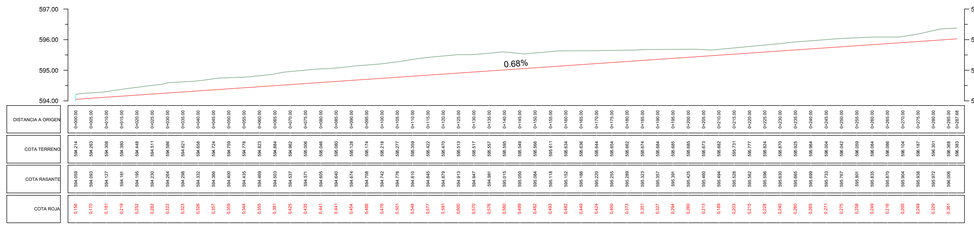


EH 1:1.000

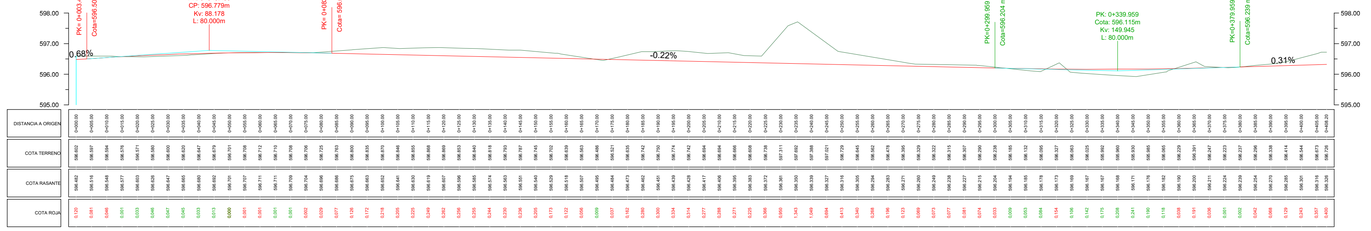
EV 1:100

plano	Alineaciones, rasantes y viario: Perfiles longitudinales
plano	O-5.4
hoja	1 de 4
	AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
	TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID
promotor	COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE
firma	uppol
localización	Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID
fecha	Octubre 2025
revisión	
AMPARO BLANCO SÁNCHEZ	arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO	ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22716

Vial1_Tramo4

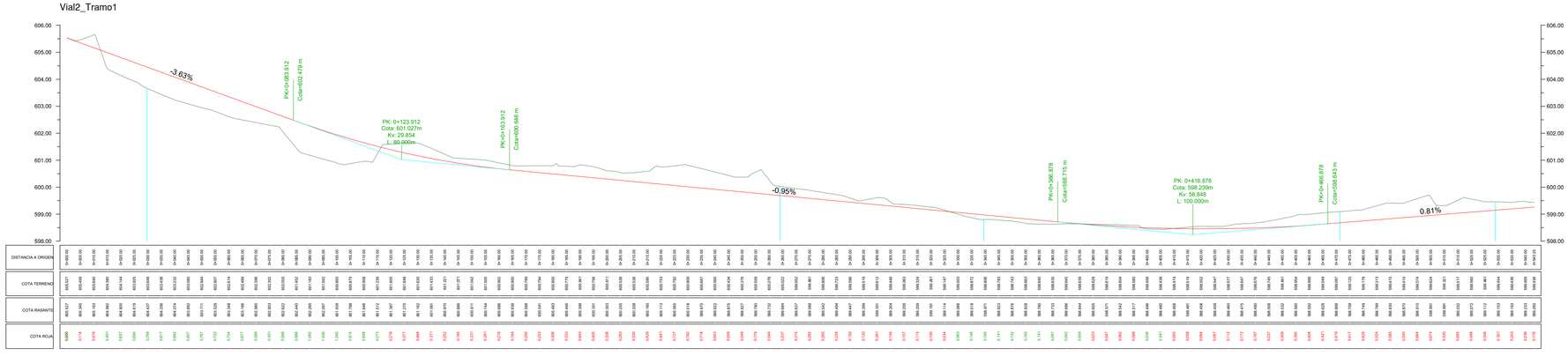


Vial1_Tramo5

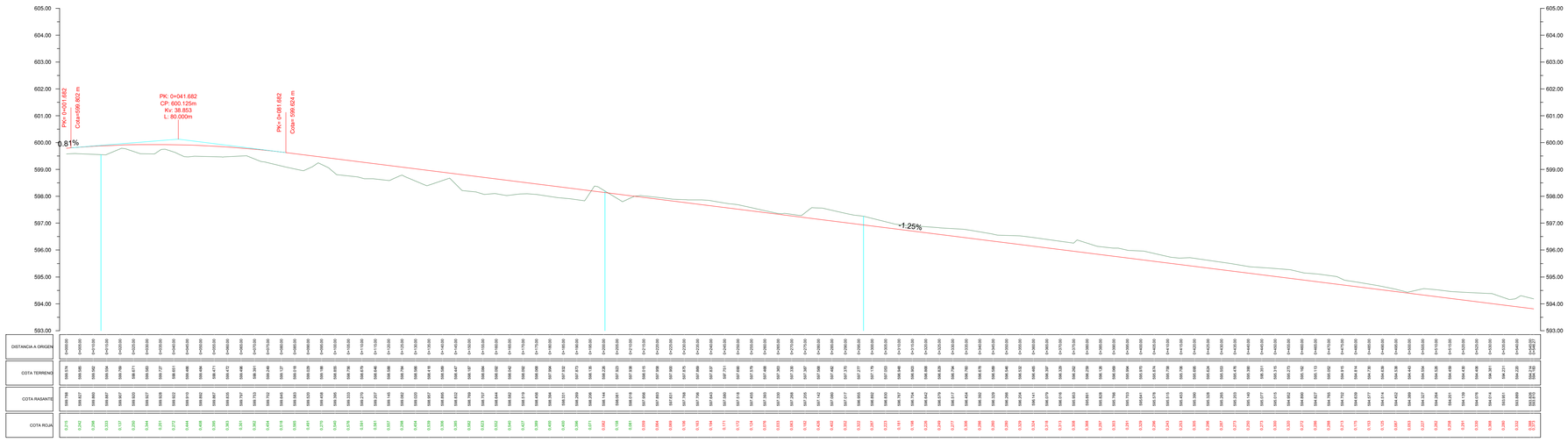


Vial1_Tramo6

Vial2_Tramo1



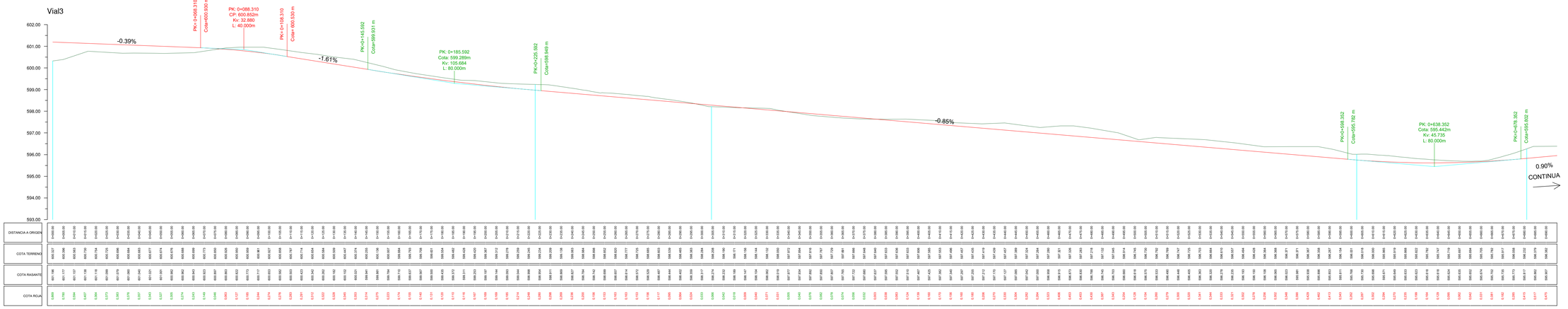
Vial2_Tramo2

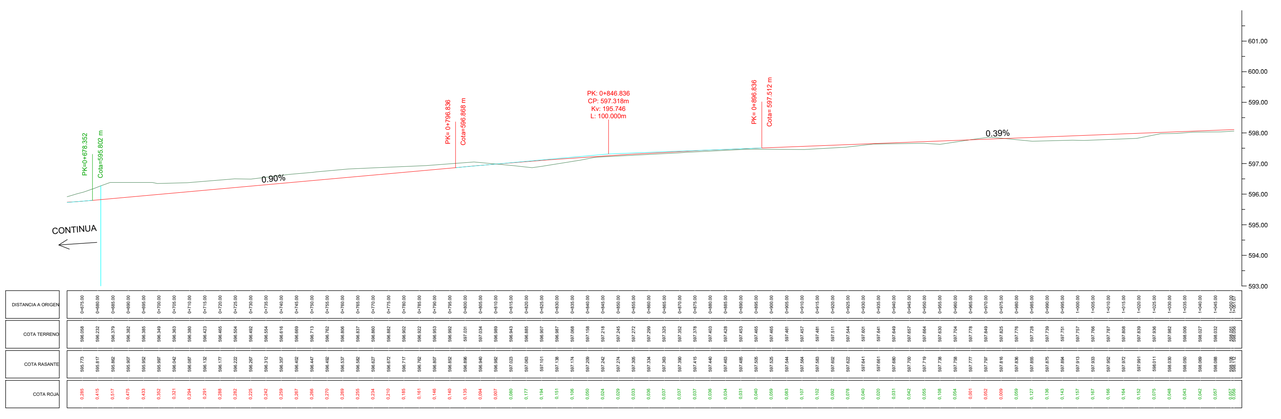


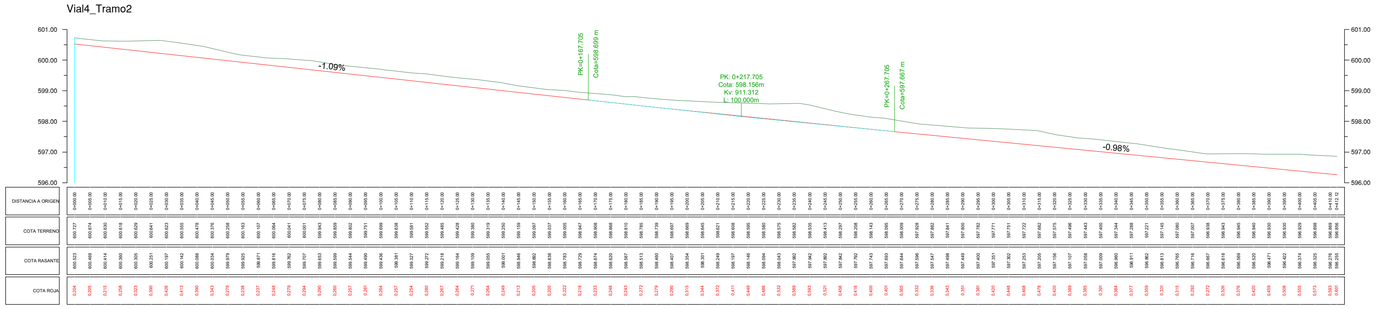
EH 1:1.000

EV 1:100

plano	Alineaciones, rasantes y viario: Perfiles longitudinales
plano	O-5.4
hoja	2 de 4
	AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
	TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID
localización	Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID
fecha	Octubre 2025
revisión	
promotor	COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE
firma	uppol
AMPARO BLANCO SÁNCHEZ	arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO	ingeniero de caminos canales y puertos 17203 12716







EH 1:1.000

EV 1:100

plano

Alineaciones, rasantes y viario: Perfiles longitudinales

plano

O-5.4

hoja 3 de 4

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor

COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma

término municipal

Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revision

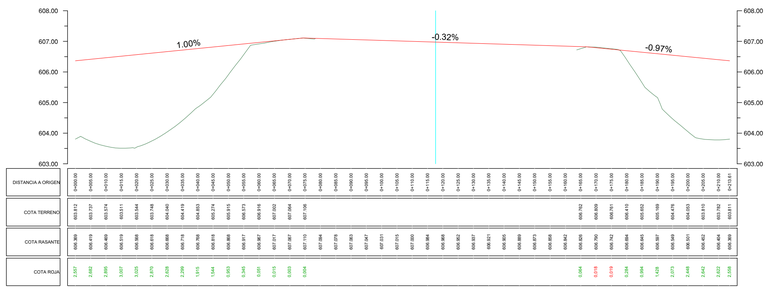
AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
ingeniero de caminos canales y puertos

22716

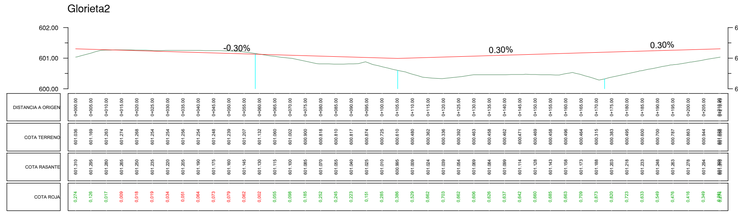
17203

Glorieta1



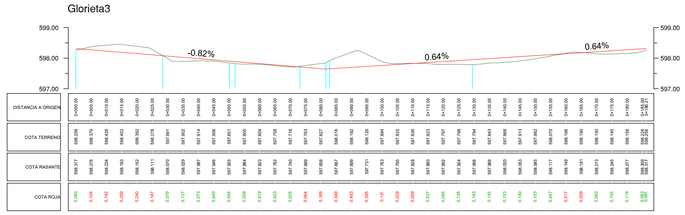
DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	603.712	603.737	603.574	603.511	603.564	603.548	604.060	604.853	605.215	605.673	606.716	607.082	607.064	607.108	606.752	606.656	606.791	606.662	605.188	604.476	604.063	603.811
COTA RASANTE	606.36	606.41	606.46	606.51	606.56	606.60	606.65	606.70	606.75	606.80	606.85	606.90	606.95	607.00	607.05	607.09	607.14	607.19	607.24	607.29	607.34	607.39
COTA ROJA	2.647	2.682	2.886	3.007	3.008	2.970	2.826	2.799	3.015	3.044	3.044	3.044	3.053	3.340	0.054	0.018	0.018	0.244	0.264	1.429	2.073	2.448	2.642	2.822	2.938

Glorieta2



DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	601.736	601.169	601.263	601.734	601.288	601.284	601.266	601.254	601.248	601.257	601.152	601.060	601.052	600.915	600.868	600.818	600.674	600.725	600.515	600.466	600.462	600.452	600.706	600.787	600.883	601.004	601.068
COTA RASANTE	601.270	601.282	601.293	601.304	601.315	601.325	601.336	601.347	601.358	601.369	601.380	601.391	601.402	601.413	601.424	601.435	601.446	601.457	601.468	601.479	601.490	601.501	601.512	601.523	601.534	601.545	601.556
COTA ROJA	0.274	0.126	0.017	0.000	0.018	0.019	0.024	0.001	0.004	0.023	0.014	0.000	0.002	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Glorieta3



DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	598.256	598.379	598.424	598.453	598.378	598.382	598.111	597.991	597.902	597.940	597.945	597.851	597.854	597.778	597.783	597.827	598.016	598.182	598.092	598.125	598.158	598.158
COTA RASANTE	598.271	598.274	598.276	598.279	598.282	598.285	598.288	598.291	598.294	598.297	598.300	598.303	598.306	598.309	598.312	598.315	598.318	598.321	598.324	598.327	598.330	598.333
COTA ROJA	0.000	0.104	0.152	0.208	0.248	0.187	0.079	0.127	0.073	0.040	0.054	0.059	0.019	0.023	0.029	0.064	0.198	0.048	0.083	0.109	0.130	0.129	0.107	0.096	0.148	0.143	0.145

Glorieta4

DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	593.557	593.673	593.737	593.744	594.266	594.033	594.137	594.011	593.799	593.883	593.806	593.777	593.753	593.796	593.840	593.819	593.818	593.864	593.842	593.820	593.799	593.777	593.755	593.748	593.748	593.748	593.748
COTA RASANTE	593.651	593.622	593.594	593.566	593.538	593.511	593.482	593.454	593.426	593.398	593.370	593.342	593.314	593.287	593.259	593.231	593.203	593.175	593.147	593.118	593.090	593.062	593.034	593.006	592.977	592.949	592.921
COTA ROJA	0.098	0.050	0.057	0.074	0.062	0.108	0.170	0.141	0.224	0.321	0.448	0.713	0.079	0.267	0.281	0.232	0.203	0.139	0.148	0.171	0.184	0.178	0.147	0.118	0.089	0.058	0.041	0.146	0.300	0.383	0.458	0.441	0.348	0.245	0.177	0.208	0.258	0.226	0.136	0.000

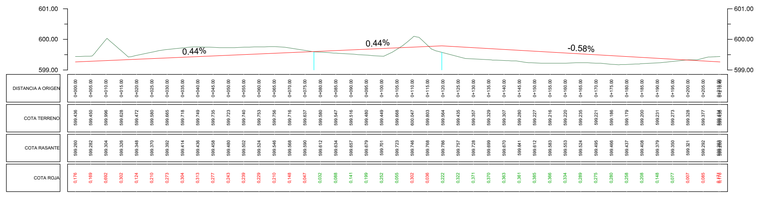
Glorieta5

DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	596.354	596.354	596.454	596.529	596.624	596.627	596.626	596.621	596.608	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607	596.607
COTA RASANTE	596.024	596.046	596.069	596.091	596.114	596.136	596.159	596.181	596.204	596.226	596.249	596.271	596.293	596.316	596.338	596.360	596.383	596.405	596.428	596.450	596.473	596.495	596.518	596.540	596.563	596.585	596.608
COTA ROJA	0.330	0.308	0.385	0.438	0.510	0.491	0.467	0.440	0.404	0.381	0.358	0.336	0.314	0.291	0.269	0.247	0.224	0.202	0.180	0.157	0.135	0.113	0.090	0.068	0.045	0.023	0.000

Glorieta6

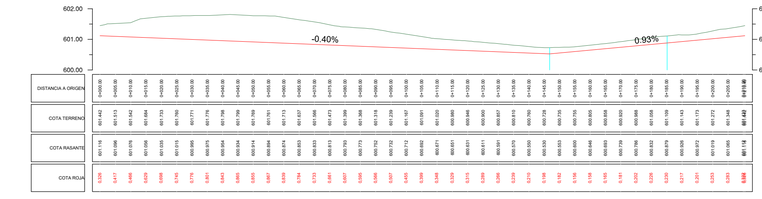
DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	596.726	596.726	596.826	596.926	596.780	596.686	596.586	596.586	596.586	596.512	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514	596.514
COTA RASANTE	596.326	596.334	596.341	596.349	596.357	596.364	596.372	596.380	596.387	596.395	596.403	596.410	596.418	596.426	596.433	596.441	596.448	596.456	596.464	596.472	596.479	596.487	596.495	596.502	596.510	596.517	596.525	596.533	596.540	596.548	596.556	596.563	596.571	596.579	596.586	596.594	596.602	596.609	596.617
COTA ROJA	0.400	0.408	0.484	0.423	0.423	0.422	0.418	0.866	0.807	0.866	0.889	0.896	0.894	0.728	0.708	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939	0.939

Glorieta7



DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	599.295	599.282	599.304	599.326	599.348	599.370	599.392	599.414	599.436	599.458	599.480	599.502	599.524	599.546	599.568	599.590	599.612	599.634	599.657	599.679	599.701	599.723	599.745	599.767	599.789	599.811	599.833
COTA RASANTE	599.191	599.202	599.214	599.225	599.236	599.247	599.258	599.269	599.280	599.291	599.302	599.313	599.324	599.335	599.346	599.357	599.368	599.379	599.390	599.401	599.412	599.423	599.434	599.445	599.456	599.467	599.478
COTA ROJA	0.104	0.080	0.090	0.101	0.112	0.123	0.134	0.145	0.156	0.167	0.178	0.189	0.200	0.211	0.222	0.233	0.244	0.255	0.266	0.278	0.289	0.300	0.311	0.322	0.333	0.344	0.355

Glorieta8



DISTANCIA A ORIGEN	0+000.00	0+020.00	0+040.00	0+060.00	0+080.00	0+100.00	0+120.00	0+140.00	0+160.00	0+180.00	0+200.00	0+218.61
COTA TERRENO	601.442	601.513	601.542	601.684	601.723	601.760	601.771	601.778	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760	601.760
COTA RASANTE	601.118	601.096	601.076	601.056	601.035	601.015	600.995	600.975	600.954	600.934	600.914	600.894	600.874	600.853	600.833	600.813	600.793	600.773	600.752	600.732	600.712	600.692	600.671	600.651	600.631	600.611	600.591	600.570	600.550	600.530	600.510	600.490	600.469	600.449	600.429	600.409	600.389	600.368	600.348
COTA ROJA	0.324	0.417	0.466	0.629	0.688	0.745	0.776	0.803	0.806	0.826	0.845	0.859	0.867	0.859	0.859	0.869	0.794	0.733	0.881	0.807	0.866	0.794	0.707	0.645	0.599	0.546	0.515	0.399	0.286	0.328	0.476	0.196	0.142	0.156	0.159	0.160	0.202	0.191	0.202	0.226	0.220	0.277	0.241	0.253	0.263	0.000

EH 1:1.000

EV 1:100

plano

Alineaciones, rasantes y viario: Perfiles longitudinales

plano O-5.4

hoja 4 de 4

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha **Octubre 2025**

revisión

firma

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ — arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO — ingeniero de caminos canales y puertos 17205 12711

VOLUMEN 3- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

IT-1 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

IT-2 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES

IT-3 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

IT-4.1 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA-CONEXIONES EXTERIORES

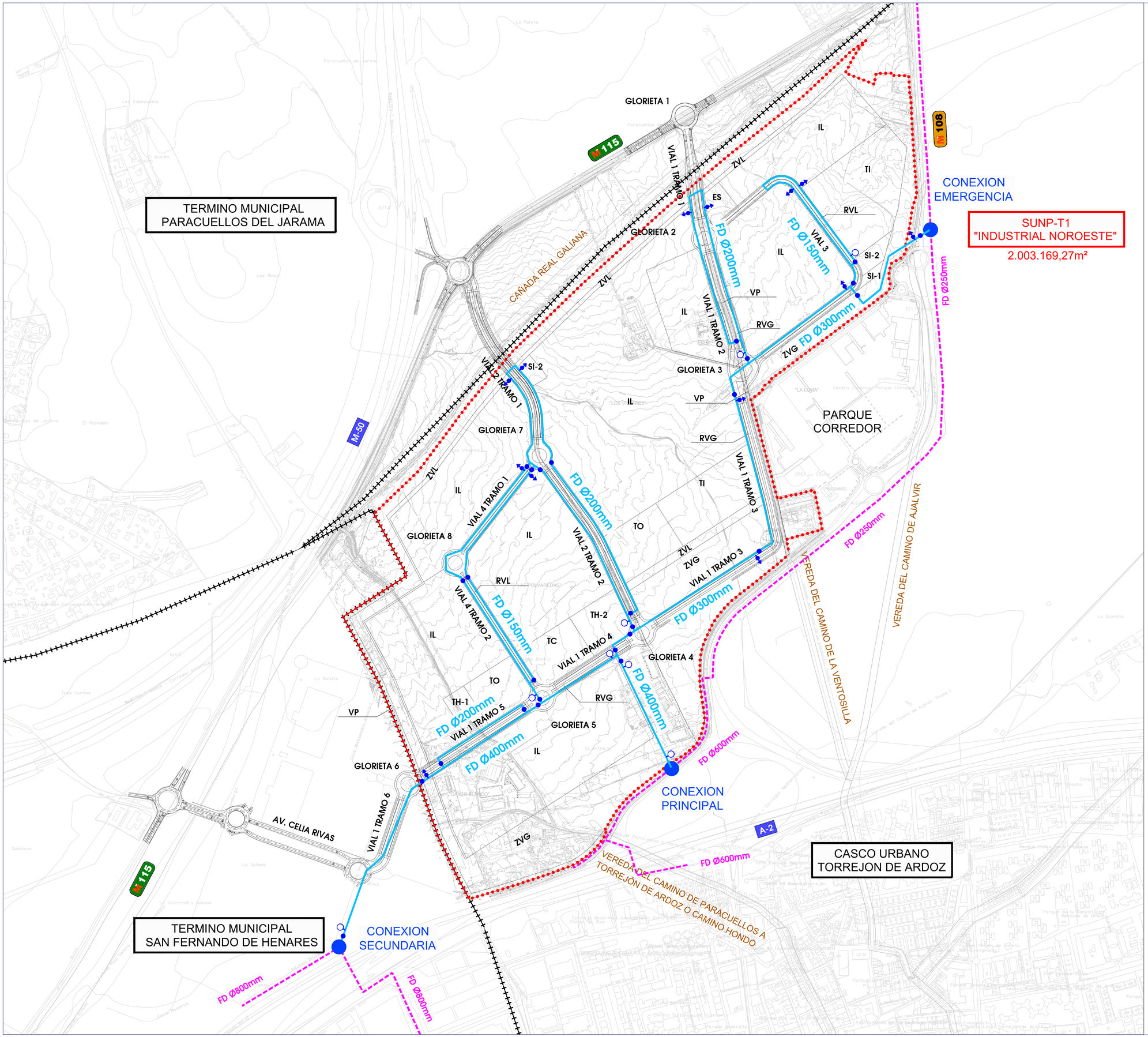
IT-4.2 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA – PLANTA

IT-5 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

IT-6 ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES

IT-7 ESQUEMA DE LA RED DE JARDINERIA, RIEGO, MOBILIARIO Y RESIDUOS URBANOS

IT-8 ESQUEMA DE LA RED DE COMUNICACIONES



escala

1:5.000

norte

leyenda

- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- TUBERIA EXISTENTE
- TUBERIA PROYECTADA FD Ø S/PLANO
- VALVULA DE CORTE
- DESAGÜE
- VENTOSA
- HIDRANTE

plano

Esquema de la red de abastecimiento de agua potable

Planta

plano IT-1

hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma

AMPARO	BLANCO	SÁNCHEZ	arquitecta
AGUSTÍN	SÁNCHEZ	GUISADO	ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22116

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8
VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2
IL
TI
ZVL
ES
RVL
SI-2
SI-1
VP
RVG
ZVG
TO
TH-2
TC
TH-1
SUDS
4
PARQUE
CORREDOR
CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ
TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES
CAÑADA REAL GALIANA
VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO
AV. CELIA RIVAS
M-115
M-108
M-50
A-2

escala
1:7.500

norte

leyenda
- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- TUBERIA PROYECTADA UPVC DE PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA
- SUMIDERO Ø315 MM

plano
Esquema de la red de saneamiento de aguas pluviales
Planta

plano
IT-2
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma

municipio	Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID	fecha	Octubre 2025
		revisión	

AMPARO	BLANCO	SÁNCHEZ	arquitecta
AGUSTÍN	SÁNCHEZ	GUISADO	ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22716

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 4
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8

VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2

IL
TI
TO
TC
TH-1
TH-2
ES
SI-1
SI-2
VP
RVL
RVG
ZVL
ZVG

M-115
M-108
M-50
A-2

CAÑADA REAL GALIANA
VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO

HA Ø1.500mm
HA Ø1.200mm
HA Ø2.000mm

CONEXION EXTERIOR
A RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS
RESIDUALES EXISTENTE

PARQUE
CORREDOR

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

AV. CELIA RIVAS

escala
1:5.000

norte

leyenda
- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- TUBERIA PROYECTADA UPVC DE RESIDUALES
- POZO DE REGISTRO

plano
Esquema de la red de saneamiento de aguas residuales
Planta

plano
IT-3
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

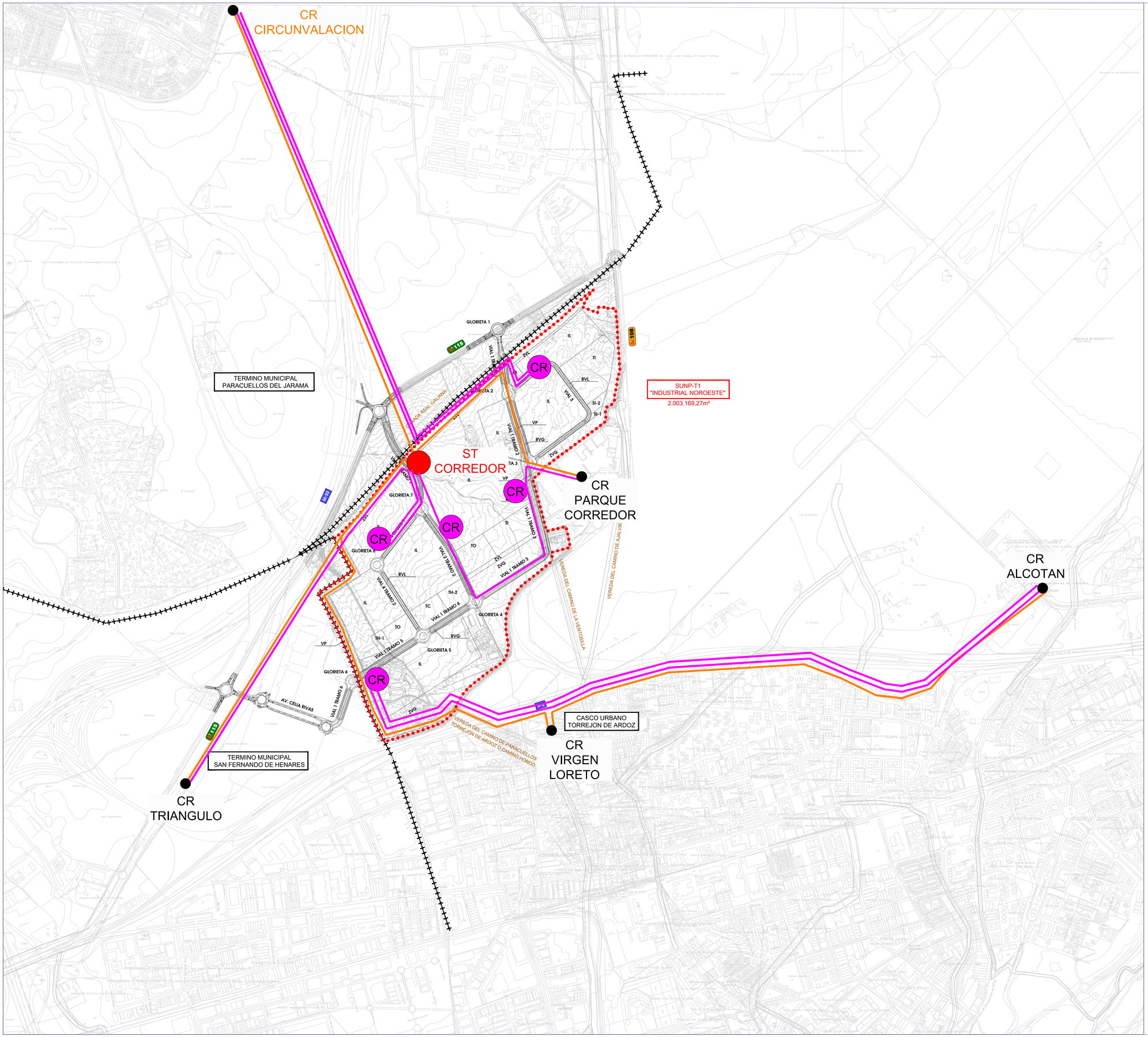
ubicación
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025
revisión

firma
uppol

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
ingeniero de caminos canales y puertos
17203 22716



escala

1:5.000

norte

leyenda

- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- SUBESTACION PROYECTADA
- CENTRO DE REPARTO EXISTENTE
- CR — CENTRO DE REPARTO PROYECTADO
- CANALIZACION ELECTRICA DESDE SUBESTACIONES EXISTENTES A SUBESTACION ROYECTADA
- CANALIZACION ELECTRICA DESDE SUBESTACIONES A CENTROS DE REPARTO PROYECTADOS

plano
Esquema de la red de energía eléctrica
Conexiones exteriores. Planta

plano
IT-4.1
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revisión

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

arquitecta
ingeniero de caminos canales y puertos
17203 22716

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 4
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8

VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2

IL
TI
TO
TC
TH-1
TH-2
ES
VP
RVL
RVG
ZVL
ZVG
SI-1
SI-2

SUBESTACION
ELECTRICA

PARQUE
CORREDOR

CAÑADA REAL GALIANA

VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR

VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA

VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A
TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO

AV. CELIA RIVAS

M-115
M-108
M-50
A-2

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

escala
1:5.000

norte

leyenda
- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- CANALIZACION ELECTRICA
- ARQUETA EN ACERAS CON MARCO Y TAPA

plano
Esquema de la red de energía eléctrica
Planta

plano
IT-4.2
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha
Octubre 2025

revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

firma
uppol

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

arquitecta
ingeniero de caminos canales y puertos

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 4
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8

VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2

IL
TI
TO
TC
TH-1
TH-2
ES
SI-1
SI-2
VP
RVL
RVG
ZVL
ZVG

PARQUE
CORREDOR

CAÑADA REAL GALIANA

VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR

VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA

VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A
TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO

AV. CELIA RIVAS

M-115
M-108
M-50
A-2

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

escala
1:5.000

norte

leyenda
- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- CENTRO DE MANDO ADOSADO AL CT
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO CON CABLE DE CU.4X10 MM² 0.6-1 KV Y TUBO DE PROTECCIÓN DE P.E. HOMOLOGADO Ø90 MM
- LUMINARIA

plano
Esquema de la red de alumbrado público
Planta

plano
IT-5
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha **Octubre 2025**
revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

firma
uppol

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ — arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO — ingeniero de caminos canales y puertos
17703 2Z716

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 4
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8

VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2

ES
SI-1
SI-2
VP
RVL
RVG
ZVL
ZVG
IL
TI
TO
TC
TH-1
TH-2

PARQUE
CORREDOR

CONEXION A
RED EXISTENTE

CAÑADA REAL GALIANA
VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
VEREDA DEL CAMINO JALVIR
VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO

M-115
M-108
M-50
A-2
AV. CELIA RIVAS

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

escala
1:5.000

norte

leyenda
- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
- CANALIZACIÓN TELEFÓNICA DE 6 CONDUCTOS DE PVC Ø110 MM
- D ARQUETA TIPO "D"
- H ARQUETA TIPO "H"

plano
Esquema de la red de telecomunicaciones
Planta

plano
IT-6
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma

ubicación
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025

revisión

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO

arquitecta
ingeniero de caminos canales y puertos 17203 22716

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"
2.003.169,27m²

GLORIETA 1
GLORIETA 2
GLORIETA 3
GLORIETA 4
GLORIETA 5
GLORIETA 6
GLORIETA 7
GLORIETA 8

VIAL 1 TRAMO
VIAL 1 TRAMO 1
VIAL 1 TRAMO 2
VIAL 1 TRAMO 3
VIAL 1 TRAMO 4
VIAL 1 TRAMO 5
VIAL 1 TRAMO 6
VIAL 2 TRAMO 1
VIAL 2 TRAMO 2
VIAL 3
VIAL 4 TRAMO 1
VIAL 4 TRAMO 2

ZVL
ZVG
RVL
RVG
VP
ES
TI
TO
TC
TH-1
TH-2
IL
SI-1
SI-2

M-115
M-108
M-50
A-2

CAÑADA REAL GALIANA
VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO
AV. CELIA RIVAS

PARQUE
CORREDOR

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

escala
1:5.000

norte

leyenda

- Límite del término municipal
- Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- ZONA VERDE CON PLANTACION DE ARBUSTOS Y ARBOLADO
- ARBOLADO
- ARBUSTO
- RED DE RIEGO (ALIMENTACIÓN A ELECTROVÁLVULAS) PE 40-32 MM Y 10 ATM
- ARQUETA DE RIEGO CON ELECTROVÁLVULAS, FILTRO, PROGRAMADOR TBOS Y ELEMENTOS DE CONTROL
- RED DE RIEGO EN ARBOLADO (PORTAGOTEROS) PE 25-20 MM Y 10 ATM
- ANILLO DE GOTEO P.E Ø16 MM COLOR MARRÓN CON 2 GOTEROS POR ÁRBOL Y 4 L/H
- RED DE RIEGO en ARBUSTOS (GOTEO) PE 16 MM CON GOTEOS CADA 50CM AUTCOMPENSANTES DE 2,2L/H.
- BANCO DE LISTONES DE MADERA S/NORMAS
- PAPELERA BASCULANTE S/NORMAS

CONTENEDORES RSU

- CONTENEDOR RESIDUOS ORGANICOS
- CONTENEDOR ENVASES
- CONTENEDOR VIDRIO
- CONTENEDOR PAPEL

plano
Esquema de la red de jardinería, riego, mobiliario y residuos urbanos
Planta

plano
IT-7
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor
COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

firma
uppol

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025
revisión

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ — arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO — ingeniero de caminos canales y puertos
17203 22715

CONEXION CON
M-115

CONEXION CON
M-115 Y M-50

M 115

M 108

TERMINO MUNICIPAL
PARACUELLOS DEL JARAMA

M-50

SUNP-T1
"INDUSTRIAL NOROESTE"

PARQUE
CORREDOR

AV. CELIA RIVAS

M 115

CONEXION CON
AV. CELIA RIVAS Y M-115

TERMINO MUNICIPAL
SAN FERNANDO DE HENARES

A-2

CASCO URBANO
TORREJON DE ARDOZ

CERCANIAS

escala

1:7.500

norte

leyenda

Límite del término municipal

Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

plano
Esquema de la red de comunicaciones
Planta

plano
IT-8
hoja

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

localización
Torrejón de Ardoz (MADRID)
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

fecha Octubre 2025
revisión

promotor
COMISIÓN GESTORA
SECTOR SUNP-T1
INDUSTRIAL NOROESTE

firma
uppol

AMPARO BLANCO SÁNCHEZ
arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
ingeniero de caminos canales y puertos
17205 22311