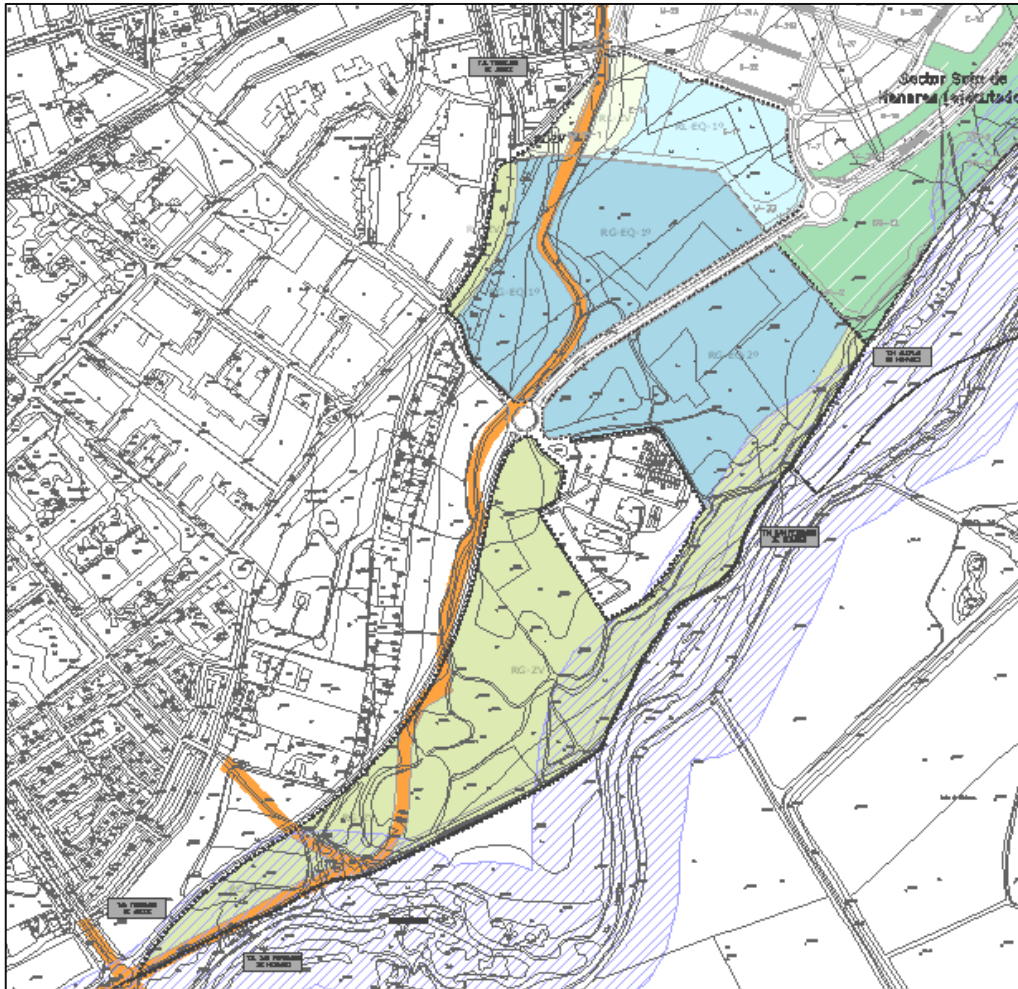


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA RED PÚBLICA DE NIVEL GENERAL PARA LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ADAPTACIÓN DE TÉRMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES



1

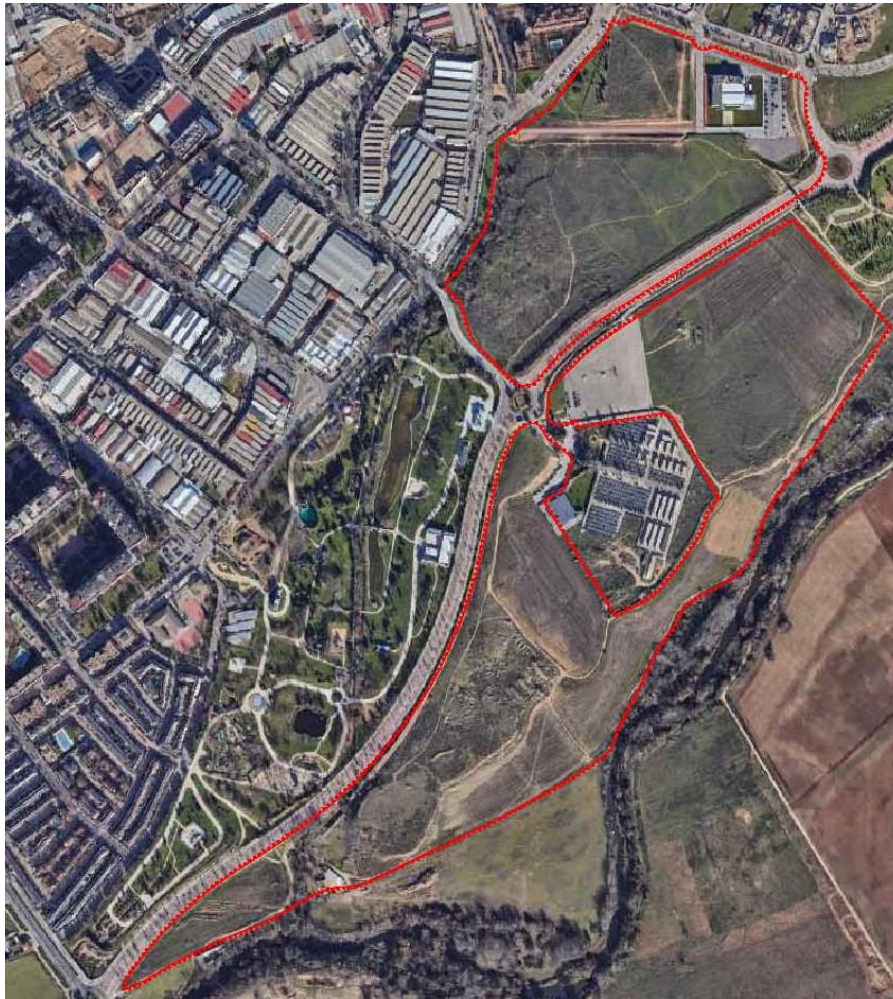
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ



ABRIL 2024

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA RED PÚBLICA DE NIVEL GENERAL PARA LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ADAPTACIÓN DE TÉRMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ÍNDICE

MEMORIA

1.-OBJETO

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.-ANTECEDENTES

3.-JUSTIFICACIÓN

4.-DEFINICIÓN TIPOLOGICA DE USOS PGOU

5.-FICHAS CATASTRALES

6.-NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA PLAN ESPECIAL VIGENTE

7.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL VIGENTE

8.-NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

9.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

10.- ORDENACIÓN DE LA PARCELA "RG-Q-2º"

10.1.-PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS: PARCELAS 62 Y 67

10.2.- AGRUPACIÓN

10.3.- FICHAS PARCELAS RESULTANTES

10.4.- VALIDACION CATASTRAL DE LA REPARCELACION

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

1.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2.-MEMORIA PLAN ESPECIAL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS TRANSVERSALES

3.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.-RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICACION PLAN ESPECIAL

M-01.- SITUACION Y DEFINICION DEL AMBITO DEL P.E.

M-02.- CALIFICACION PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO CON EL ACTUAL P.E.

M-03.- PARCELAS EXISTENTES AFECTADAS POR LA MODIFICACION P.E.

M-04.- PARCELAS AGRUPADAS

M-05.- PARCELAS RESULTANTES

M-06.- CALIFICACION PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO DEL P.E.

M-07.- CALIFICACION PORMENORIZADA FINAL DE LOS USOS DEL SUELO CON LA MODIFICACION DEL P.E.

4

LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL APROBADO EN FECHA 27 DE ENERO 2010 NO CONTEMPLADOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE MANTIENEN VALIDOS Y SIN ALTERACIÓN ALGUNA.

MEMORIA

1.-OBJETO

Por encargo de la Concejalía de Urbanismo Vivienda y Juventud de este Ayuntamiento, se redacta la presente Modificación del Plan Especial de Las Redes Públicas De Nivel General. Nueva Ciudad Deportiva y Bosque Urbano.

El plan especial que ahora se modifica y complementa, fue, aprobado definitivamente en Pleno Municipal de fecha 27 de enero de 2010.

El motivo de esta modificación es el de, **adaptar el significado de los términos que identifican los usos definidos en las ordenanzas aprobadas y clarificar los usos compatibles en el Grado 2, definiendo una redistribución de volúmenes acorde a la naturaleza de los usos planteados.**

La presente Modificación se redacta en aplicación del artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6

1.1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Si bien el ámbito de afección del Plan General es el definido en el plano denominado O-O1 CALIFICACIÓN, **la modificación propuesta solo afecta a la parcela RG-EQ-2º**, que como puede observarse en dicho plano, es la única parcela a la que se le asigna el Grado 2 definido en el Plan Especial Aprobado. En consonancia con lo definido anteriormente, el resto de parcelas no estarían afectadas por esta modificación del Plan Especial.

La parcela RG-EQ-2º tiene una superficie: 95.000 m2s.



2.-ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, carecía de previsión de creación de una ciudad deportiva y una gran zona verde pese al desarrollo urbanístico del Soto del Henares.

El Plan Especial de Las Redes Públicas De Nivel General. Nueva Ciudad Deportiva y Bosque Urbano se aprobó definitivamente por acuerdo plenario con fecha 27 de enero de 2010.

3.-JUSTIFICACIÓN

El actual Plan Especial, concretamente en el *artículo 1.11 Terminología de Conceptos del Capítulo 1*. “Regulación General de las Normas Urbanísticas” se establece que los conceptos definidos en las mismas tendrán el significado que se expresa en El Plan General de Torrejón de Ardoz, **existiendo cierta ambigüedad, que puede generar confusión en la interpretación, de la terminología empleada en la definición del uso pormenorizado y complementario asignados a esta parcela.**

En el artículo 2.13. “Normas Particulares de Cada Zona”, en el apartado nº 5 se dice:

5. CONDICIONES DE USO

- a).- Uso Global: Dotacional y servicios.
- b).- Uso Pormenorizado: Equipamientos.
- c).- Uso Complementario:
 - Dotacional y Servicios Asistenciales.
 - Terciario Comercial: Asociado al uso dotacional y como complemento a éste.
 - Terciario Espectáculos.
 - Estaciones de servicio: solo en la zona calificada en el Grado 1.

8

Como se puede observar, el Uso Global se emplea con el mismo significado que el Plan General.

Se hace referencia al uso pormenorizado: Equipamientos, cuando se debería establecer **Uso Predominante: Equipamientos**, lo que genera confusión en la terminología empleada, respecto a la utilizada en el Plan General de Ordenación Urbana.

De igual forma ocurre con el término Uso Complementario, en cuyo epígrafe se incluye nuevamente el **Uso Global** limitando los servicios a únicamente **servicios asistenciales**.

Este hecho genera ambigüedad en la aplicación el significado del propio término de acuerdo con lo establecido en el Artículo V.1 c) de las Ordenanza Generales del Plan General, **debiéndose emplear Uso compatible en lugar de uso complementario**, sin que en cualquier caso pueda incluirse el Uso Dotacional y Servicios Asistenciales.

Se pretende en la presente modificación del Plan Especial, **la aclaración en la terminología empleada referente a los usos en el apartado 5. Condiciones de Uso, definidas en el artículo 2.13. “Normas Particulares de Cada Zona”, sustituyendo textualmente “uso pormenorizado” por “uso predominante” y “uso complementario” por “uso compatible”, eliminando el uso “Dotacional y Servicios Asistenciales”**

9

Las necesidades de la ciudad y la ubicación próxima o colindante al cementerio, sumado a la gran superficie de la parcela RG-EQ-2º, hace que sea lógico concretar las condiciones de los usos compatibles, **entendiendo admitidos los usos compatibles no dotacionales establecidos en La Norma con carácter general y el uso pormenorizado definido en el Plan General: Cementerio y Servicios Funerarios en aquellas parcelas colindantes con el cementerio**, en previsión de la posibilidad de futuras ampliaciones del mismo , tanto en la categoría de enterramientos (CM-1), como en la categoría de tanatorios (CM-2).

Mediante la presente modificación del Plan Especial **se establecen 2 subzonas diferenciadas dentro de la parcela RG-EQ-2º :**

- RG-EQ.2º A
- RG-EQ.2º B.

Esta Modificación supone una mejora a la situación dispuesta en el Plan Especial, al posibilitar la implantación de usos dotacionales alternativos que permitan la ampliación y complementación del cementerio Municipal, dando respuesta a futuras necesidades de la ciudad.

Igualmente la presente Modificación establece la diferenciación de 2 subzonas diferenciadas dentro del ámbito RG-EQ-2º, el cual mantendrá su extensión de suelo y edificabilidad total definida en el Plan General Vigente.

Esta diferenciación, implica adicionalmente el cambio de ubicación de una superficie de zona verde (RG-ZV) de 933,73 m², con objeto prolongar la reserva de la misma en el margen sur de la carretera Ronda-Sur, dando continuidad al carril bici que discurre por los parques existentes y zonas verdes contiguas a la misma.

10

El uso de pista ciclista destinado a la circulación de bicicletas y de otros vehículos no motorizados en compatibilidad con el uso peatonal se admite en zonas verdes y así queda definido en el apartado 8. Condición Especial del artículo 2.13.2 Denominación: Zonas Verdes

Esto implica el cambio de localización de parte de suelo de zona verde de la Red General colindante con la parcela RG-EQ-2ª en la parte este de la misma y con

el nuevo trazado de la vía pecuaria situado; que se traslada en la misma proporción de extensión al margen oeste de la parcela RG-EQ-2ª, **generando de forma simultánea un espacio verde discontinuo en ambos márgenes de entrada al cementerio municipal y ampliando la reserva de zona verde en el margen de la Ronda Sur.** Esta reubicación de parte del suelo de zona verde-Bosque Urbano correspondiente a la Red General (RG.ZV) mantiene la extensión de suelo de la misma definida en el Plan Especial Vigente de 192.010 m2.

4.- DEFINICIÓN TIPOLOGICA DE USOS PGOU

Se aporta en este apartado lo que el Plan General de Ordenación Urbana establece en referencia a las tipologías y clases de usos, y que deberán ser tenidos en cuenta en esta modificación.

TÍTULO V. DETERMINACIONES SOBRE USOS Y ACTIVIDADES

ARTÍCULO V.1. TIPOLOGÍAS

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

a) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global.- Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

2. Pormenorizado.- Uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan General.

3. Característico.- Uso predominante del Area de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento Tipo.

b) En función de la propiedad/uso.

1. Público.- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.

2. Privado.- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

c) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido.- Es el que considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante.- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso complementario.- El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

1.3. Uso compatible.- Aquel uso que se permite en tanto complemento al uso o usos predominantes y/o no desvirtúe el carácter de la zona.

2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

ARTÍCULO V.2. REGULACIÓN

La regulación de los usos en el Plan General se efectúa como sigue:

El plano de Usos Globales define los diferentes usos globales ubicados en el territorio.

La Ordenanza Particular especifica los usos permitidos tanto predominantes como compatibles y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos.

Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

ARTÍCULO V.3. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan General contempla los siguientes usos:

Globales	Pormenorizados	
	<u>Uso Genérico</u>	<u>Categorías</u>
Dotacional y Servicios	Asistencial	A. Centro Servicios Sociales Generales A.1. Información, Valoración, Orientación A.2. Cooperación social A.3. Ayuda a domicilio A.4. Convivencia B. Centro Servicios Sociales Especializados B.1. Centros de acogidas B.2. Residencias permanentes B.3. Centros de día B.4. Centros ocupacionales B.5. Comunidades terapéuticas
	Cementerio y Funerario	CM-1. Zona de enterramientos CM-2. Tanatorios y Servicios Auxiliares
	Deportivo	D-0. Complementarios de uso residencial D-1. Deportes sin espectadores D-2. Deportes con espectadores D-2.1. Hasta 500 espectadores D-2.2. Hasta 2.000 espectadores D-2.3. Más de 2.000 espectadores
Globales	Pormenorizados	

Es importante señalar que el Plan General, como planeamiento director del municipio, establece para el tipo de usos funerarios una única ordenanza de aplicación para englobar los Servicios Funerarios siendo la Ordenanza ZU-SF “Cementerios y Servicios Funerarios”, la encargada de ello. El PGOU determina unos suelos específicos para la aplicación de esta ordenanza.

Es por este motivo que se exija la necesaria vinculación o proximidad en parcelas colindantes o que permitan en un futuro la ampliación de este uso dotacional.

En cualquier caso el Plan General en su artículo V.6.3.2, nos remiten a la legislación vigente sobre este tipo de usos, donde se ha de tener en cuenta la “Guía de Consenso sobre Sanidad Mortuoria”, aprobada (entre otros por la Comunidad de Madrid) con fecha 24 de Julio de 2018, donde se establece que los nuevos hornos crematorios, deben cumplir:

“...los nuevos hornos crematorios se ubicarán preferentemente en suelos de clasificación industrial. No deberá haber núcleos poblacionales o espacios vulnerables en el radio de 200 metros a partir del foco de emisión que constituye la chimenea del crematorio, entendiéndose como espacios vulnerables aquellas zonas de residencia o de actividad con una permanencia importante de la población que, por su proximidad al horno crematorio, puede verse afectada por sus emisiones (entre otras, las zonas residenciales, las residencias de la tercera edad, los centros sanitarios y educativos, los parques infantiles o las instalaciones deportivas).

Es evidente que la parcela colindante de uso definido como “Deportivo al Aire libre” y la proximidad de un barrio residencial “Ambito de Soto del Henares” y las estribaciones del casco urbano consolidado, hacen inviable la inclusión de este tipo de elemento “Horno Crematorio” en cualquier parcela resultante de este ámbito y por lo tanto de la modificación que se plantea en este Plan Especial.

5.-FICHAS CATASTRALES

La modificación de este Plan Especial, **solo afecta a la parcela RG-EQ-2º, donde se definen usos diferenciados para las parcelas:**

RG-EQ.2º A y RG-EQ.2º B.

Se aportan a continuación las fichas catastrales de las parcelas afectadas por la nueva zonificación de la parcela RG-EQ-2º, así como la parcela donde se ubica el cementerio, al ser esta última vinculante para posibilitar el uso de tanatorio y servicios funerarios.

Las parcelas 62 y 67 del Polígono 7 (Las Torderas) con referencia catastral 28148A007000620000BK y 28148A007000670000BJ, afectadas por la reparcelación de la parcela RG-EQ-2º, son de titularidad municipal de conformidad con el Expediente Expropiatoria tramitado durante los ejercicios 2010-2014 que finalizaron con la firma de las preceptivas Actas de Expropiación, previa resolución del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid.

15

La parcela del cementerio

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PS CIPRESES DE LOS 1 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Religioso
Superficie construida: 90 m² Año construcción: 1900

Valor catastral: [2024]: 644.381,34 €
Valor catastral suelo: 631.231,50 €
Valor catastral construcción: 13.149,84 €

Titularidad:

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

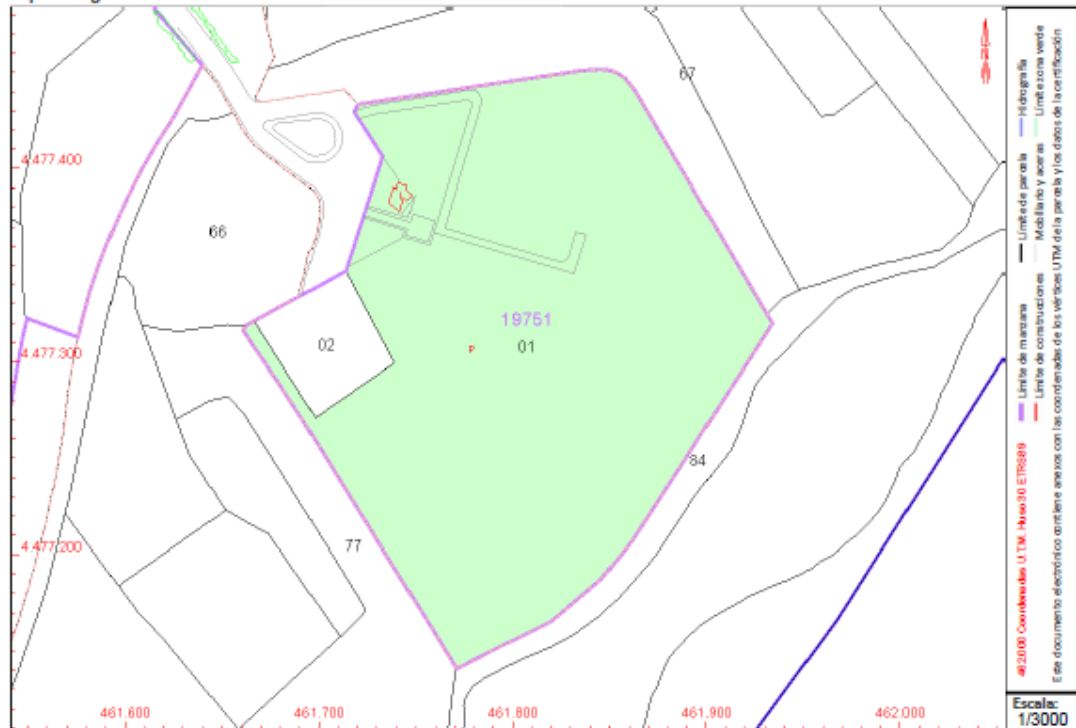
Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m ²
1/00/01 RELIGIOSO	90		

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 47.743 m²


Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Finalidad: Desarrollo de un Instrumento de planeamiento urbanístico
Fecha de emisión: 04/04/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 45A4JWCZCAS9W99 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/04/2024





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 62
LAS TORDERAS, TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E.-Pastos	00	13.309

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

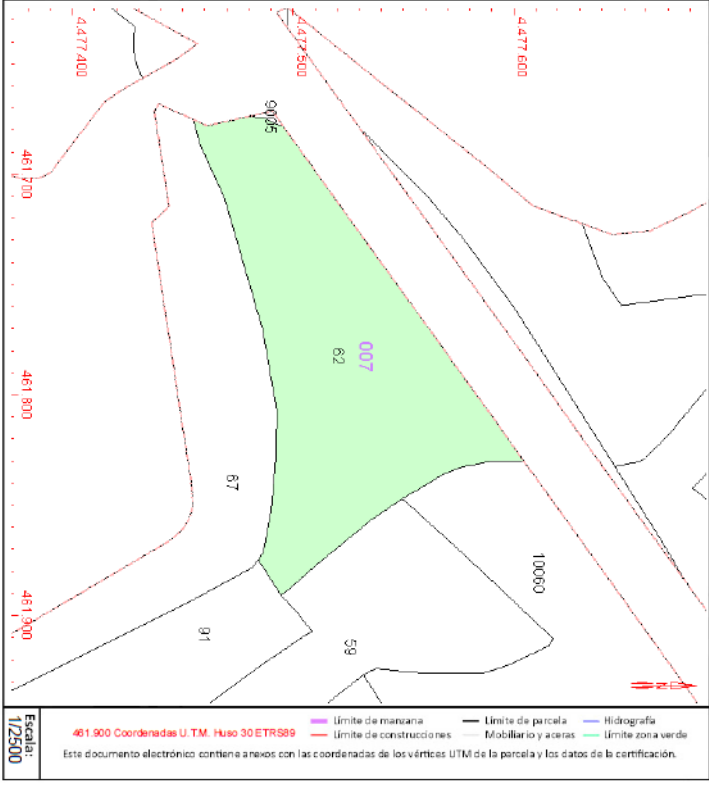
Referencia catastral: 28148A007000620000BK

PARCELA

Superficie gráfica: 13.309 m²

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 4 de Abril de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEGERENCIA
REPUBLICA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 7 Parcela 67
LAS TORDERAS, TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: RUSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labrado secoano	02	10.735

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

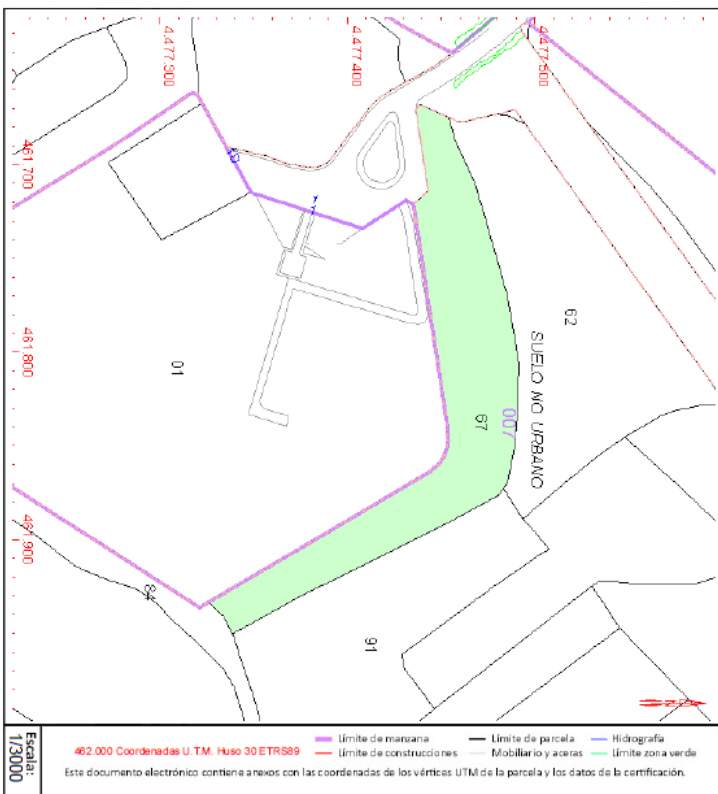
Referencia catastral: 28148A007000670000BJ

PARCELA

Superficie gráfica: 10.735 m²

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 4 de Abril de 2024

6.-NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DEL PLAN ESPECIAL **VIGENTE APROBADO EN PLENO DE 27 DE ENERO DE 2010**

Artículo 2.13 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- Definición de las zonas:

Las áreas que se califican en el presente Plan Especial aparecen grafiadas en el plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo y la normativa particular específica de aplicación en ella, es la siguiente:

Artículo 2.13.1 Denominación: Equipamiento

1. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a usos dotacionales, fundamentalmente de carácter deportivo, sobre espacios de gran superficie y con una reducida proporción de locales cerrados.

2. CATEGORIAS

Red de niveles general y local de Equipamientos.

Grado 1: Ubicado al Norte de la red viaria general que atraviesa el ámbito del Plan Especial, destinado a equipamientos en general (RG-EQ-1º) y (RL-EQ-1º).

Superficie aproximada: 145.000 m²s

Grado 2: Ubicado al Sur de la red viaria general destinado principalmente a equipamientos deportivos al aire libre (RG-EQ-2º)

Superficie aproximada: 95.000 m²

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

a).- Tipología de edificación: Libre

b).- Parcelación: Parcela mínima 3.000 m²s.

c).- Alineaciones: Son libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas.

d).- Retranqueos mínimos de las plantas sobre rasante:

- Alineaciones oficiales: Libre.

- Retranqueos al resto de linderos: 5 m.

- Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

e).- Cerramientos de parcela:

- Altura máxima: 3,00 m

- De 0 a 1,00: Mampostería o chapado de piedra

- Resto: malla metálica, cerrajería, elementos vegetales u otros materiales no macizos.

f).- Accesos:

Los proyectos de los concretos equipamientos que se pretendan desarrollar en esta zona deberán definir los necesarios accesos desde el viario público de modo que quede, en todo caso, garantizado el correcto funcionamiento de las calles públicas y la movilidad motorizada, peatonal y ciclista.

g).- Aparcamiento:

Los proyectos de los equipamientos incluirán las áreas de aparcamiento, en superficie o en el interior de las edificaciones, necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

La zona calificada en el Grado 2 incluirá un aparcamiento en superficie de no menos de 100 plazas, bien en la localización prevista en los planos de calificación pormenorizada del Plan Especial, bien en la localización que mejor pueda adaptarse al propio equipamiento.

Todos los aparcamientos en superficie se proyectarán con pavimentos drenantes y deberán prever no menos de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

a).- Edificabilidad:

Grado 1: 0,6 m²/m²

Grado 2: 0,15 m²/m²

b).- Ocupación máxima:

Grado 1: 50% de la superficie de parcela

Grado 2: 10% de la superficie de parcela

c).- Altura máxima de la edificación:

Grado 1: 12 m

Grado 2: 5 m

Las condiciones sobre el volumen establecidas en la Ordenanza tienen carácter general. Los correspondientes Proyectos de edificación justificarán, en su caso, el establecimiento de parámetros diferentes en relación con la singularidad de la actuación.

5. CONDICIONES DE USO

a).- Uso Global: Dotacional y servicios.

b).- Uso Pormenorizado: Equipamientos.

c).- Uso Complementario:

- Dotacional y Servicios Asistenciales.
- Terciario Comercial: Asociado al uso dotacional y como complemento a éste.
- Terciario Espectáculos.
- Estaciones de servicio: solo en la zona calificada en el Grado 1.

22

6. VUELO Y SUBSUELO

Las facultades de la propiedad alcanzan sólo hasta los 20,00 metros en el vuelo y hasta la vigésima parte de la tensión admisible del suelo en el punto de apoyo de la cimentación.

7.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN ESPECIAL Y PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACION.

El Plan Especial aprobado definitivamente incluía una ordenación del ámbito con los siguientes parámetros:

Parcela	Ordenanza	Superficie e suelo (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Ocupación	Altura máxima	Adjudicatario
RG-EQ-1º	ZU-E (Equipamiento)	103.893	62.335,8 (0,6m ² /m ²)	50%	12 m	Ayto
RG-EQ-2º	ZU-E (Equipamiento)	95.000	(0,15 m²/m²) 14.250	10%	5 m	Ayto
RL-EQ-1º	ZU-E (Equipamiento)	41.771	25.032,6 (0,6m ² /m ²)	50%	12 m	Ayto
RG-ZV	ZU-V (Zonas Verdes y espacios libres)	207.941	s/ordenanza			Ayto
RL-ZV	ZU-V (Zonas Verdes y espacios libres)	14.358	s/ordenanza			Ayto ²³
Vías Pecuarias		37.037				CAM
TOTAL		500.000				

La modificación que se pretende realizar afecta únicamente a la parcela:

RG-EQ-2º	ZU-E (Equipamiento)	95.000	(0,15 m²/m²) 14.250	10%	5 m	Ayto
-----------------	----------------------------	---------------	--	------------	------------	-------------

8.-NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA APLICABLES A LAS PARCELAS RESULTANTES DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Las condiciones de volumen establecen una diferencia clara entre el grado 1 con 0,6 m²/m² en el grado 2, con 0,15 m²/m²

Esta diferencia se acentúa al establecer la ocupación máxima, que alcanza el 50% en el grado 1 y tal solo el 10% en el grado 2 y en la altura máxima 12 m en grado 1 y 5 m en grado 2, sin que se concrete el número de plantas.

Sin elevar la edificabilidad, debido a la colindancia de la zona con el cementerio, resulta necesario prever la posibilidad de ampliación de este, tanto en la categoría de servicios funerarios: tanatorios sin crematorio.

La gran superficie de la misma permite, que la admisibilidad de estos usos no requiera una modificación de la predominancia del uso deportivo expresada en el Plan Especial vigente con la determinación genérica "*destinado principalmente a equipamientos deportivos al aire libre*" y que en los términos y significados empleados por el Plan General equivaldría a definir la Dotación Deportiva como predominante y el resto de usos dotacionales como compatibles en edificio exclusivo o compartido, que no debería superar el 25 %, de acuerdo con lo establecido en el Plan General, pudiendo reducirse al 20%.

Las necesidades de la ciudad y la proximidad del cementerio aconsejan concretar las condiciones de esos usos compatibles en Grado 2, entendiendo admitidos los usos compatibles no dotacionales establecidos en la Norma con carácter general, y el uso pormenorizado dotacional:

- Cementerio y Servicios funerarios, limitado a tanatorio sin crematorio, únicamente en parcelas colindantes con el cementerio.

Manteniendo la edificabilidad de la parcela RG-EQ-2º (14.250 m²c), se concentra parcialmente la edificabilidad de 0,5 m²/m² (4727,77m²s) en la subzona de usos compatibles RG. EQ-2ºA (16,5%) y se reduce la edificabilidad en la subzona de uso predominante deportivo RG. EQ-2ºB al 0,131 m²/m² (90.272,23 m²s)

Las parcelas resultantes de la presente modificación del plan especial que afectan al Grado 2 del mismo no suponen modificación de la superficie total de suelo de la parcela original RG. EQ-2º (95.000 m²s) ni de la edificabilidad total de la misma (14250 m²c) y tendrán los siguientes parámetros:

	PARCELA PLAN ESPECIAL VIGENTE	PARCELAS MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL	
	RG-EQ-2º	RG-EQ-2º A (Uso compatible)	RG-EQ-2º B (Uso predominante deportivo)
Edificabilidad (m ² c)	(0,15 m ² /m ²) 14.250	(0,5m ² /m ²) 2363,88	(0,13m ² /m ²) 11886,12
		EDIFICABILIDAD TOTAL: 14.250	
Superficie (m ²)	95.000	4727,77	90.272,23
		SUPERFICIE TOTAL: 95.000	

Las Normas Particulares de cada zona se modifican incluyendo los parámetros anteriores y se definen a continuación:

Artículo 2.13 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. (MODIFICADA)

- Definición de las zonas:

Las áreas que se califican en el presente Plan Especial aparecen grafadas en el plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo y la normativa particular específica de aplicación en ella, es la siguiente:

Artículo 2.13.1 Denominación: Equipamiento

1. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a usos dotacionales, fundamentalmente de carácter deportivo, sobre espacios de gran superficie y con una reducida proporción de locales cerrados.

26

2. CATEGORIAS

Red de niveles general y local de Equipamientos.

Grado 1: Ubicado al Norte de la red viaria general que atraviesa el ámbito del Plan Especial, destinado a equipamientos en general (RG-EQ-1º) y (RL-EQ-1º).

Superficie aproximada: 145.000 m2s

Grado 2: Ubicado al Sur de la red viaria general destinado a usos complementarios (RG-EQ-2° A) y principalmente a equipamientos deportivos al aire libre (RG-EQ-2° B)

Superficie aproximada RG-EQ-2° A: 4727,77 m²

Superficie aproximada RG-EQ-2° B: 90.272,23 m²

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

a).- Tipología de edificación: Libre

b).- Parcelación: Parcela mínima 3.000 m²s.

c).- Alineaciones: Son libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas.

d).- Retranqueos mínimos de las plantas sobre rasante:

27

- Alineaciones oficiales: Libre.

- Retranqueos al resto de linderos:

RG-EQ-2° A: - 5 m

RG-EQ-2° B: - 5 m

- Retranqueos de la planta bajo rasante: Igual a la edificación principal.

e).- Cerramientos de parcela:

- Altura máxima: 3,00 m
- De 0 a 1,00: Mampostería o chapado de piedra
- Resto: malla metálica, cerrajería, elementos vegetales u otros materiales no macizos.

f).- Accesos:

Los proyectos de los concretos equipamientos que se pretendan desarrollar en esta zona deberán definir los necesarios accesos desde el viario público de modo que quede, en todo caso, garantizado el correcto funcionamiento de las calles públicas y la movilidad motorizada, peatonal y ciclista.

g).- Aparcamiento:

Los proyectos de los equipamientos incluirán las áreas de aparcamiento, en superficie o en el interior de las edificaciones, necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

La zona calificada en el Grado 2 incluirá un aparcamiento en superficie de no menos de 100 plazas, bien en la localización prevista en los planos de calificación pormenorizada del Plan Especial, bien en la localización que mejor pueda adaptarse al propio equipamiento.

Todos los aparcamientos en superficie se proyectarán con pavimentos drenantes y deberán prever no menos de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

a). - Edificabilidad:

Grado 1: 0,6 m²/m²

Grado 2:

- Usos compatibles en parcela independiente RG-EQ-2° A: 0,50 m²/m²

- Usos predominantes y compatibles en parcela de uso predominante deportivo RG-EQ-2° B: 0,13 m²/m²

b).- Ocupación máxima:

Grado 1: 50% de la superficie de parcela

Grado 2:

- En usos compatibles en parcela independiente RG-EQ-2° A: 50%

- En usos predominantes y compatibles en parcela de uso predominante deportivo RG-EQ-2° B 10%

29

c).- Altura máxima de la edificación:

Grado 1: 12 m

Grado 2: 8 m (dos plantas)

Las condiciones sobre el volumen establecidas en la Ordenanza tienen carácter general. Los correspondientes Proyectos de edificación justificarán, en su caso, el establecimiento de parámetros diferentes en relación con la singularidad de la actuación.

5. CONDICIONES DE USO

a).- Uso Global: Dotacional y servicios.

b).- Uso Predominante: Dotacional y servicios.

b.1) Excepto cementerio y funerario en Grado 1

b.2) Deportivo en Grado 2

c).- Usos Compatibles:

c.1) En ambos grados:

- Terciario Comercial: Asociado al uso dotacional.

- Terciario Espectáculos.

c.2) En Grado 1:

- Estaciones de servicio

c.3) En Grado 2:

- Cementerio y funerario: tanatorio sin crematorio, en parcelas cuyo ámbito sea colindante con el cementerio, en parcelas colindantes con el cementerio y parcelas colindantes con vías de reparto y espacios públicos vinculados o colindantes con el ámbito del cementerio.

30

6. VUELO Y SUBSUELO

Las facultades de la propiedad alcanzan sólo hasta los 20,00 metros en el vuelo y hasta la vigésima parte de la tensión admisible del suelo en el punto de apoyo de la cimentación.

Artículo 2.13.2 Denominación: Zonas Verdes. (NO MODIFICADA Y VIGENTE EN ESTA MODIFICACION)

1. DEFINICIÓN

Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos, destinadas a zonas verdes y espacios libres necesarias para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población, y para la plantación de especies vegetales, bosque urbano.

2. CATEGORÍAS

Redes de nivel General y Local de Zonas Verdes.

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- a). - Tipología de edificación: Libre
- b). - Parcelación: No se permitirán parcelaciones.
- c). - Alineaciones: Libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas.
- d). - Retranqueos mínimos: 5 m a las alineaciones y linderos.
- e). - Cerramientos de parcela: No se permiten.
- f). - Aparcamiento:
- Se prevé un aparcamiento en superficie de al menos 100 plazas. El Proyecto de Urbanización podrá adaptar la localización del aparcamiento dentro de la zona, manteniendo la máxima accesibilidad y la adecuada funcionalidad.
- Se prevé, al menos, un árbol por cada plaza de aparcamiento.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- a). - Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²
- b). - Ocupación máxima en planta: 1%
- c). - Altura máxima: 5 m, excepto los elementos singulares de los edificios.
- d). - Máximo número de plantas: 1 planta

Los correspondientes Proyectos de las instalaciones compatibles con la zona verde justificarán, en su caso, la modificación de estas condiciones de volumen para adaptarse al uso concreto a que se destinen, en función de la singularidad que pueda concurrir.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe sin alterar el entorno.

6. CONDICIONES DE USO

- a). - Uso principal: Zonas Verdes. Bosque urbano.
- b). - Usos compatibles: Uso comercial, en clase comercio (pequeños quioscos, merenderos, ...) usos dotacionales tales como aulas de medio ambiente o naturaleza y otros de similar carácter; áreas públicas.

Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

- c). - Usos prohibidos: Los restantes.

7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Las instalaciones se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y uso de la zona.

8. CONDICIÓN ESPECIAL

Se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

La ordenación de la zona verde lindante a la calle de la Cañada permitirá, en las adecuadas condiciones de compatibilidad con el parque, el acceso motorizado, en puntos singulares, al equipamiento público.

9.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

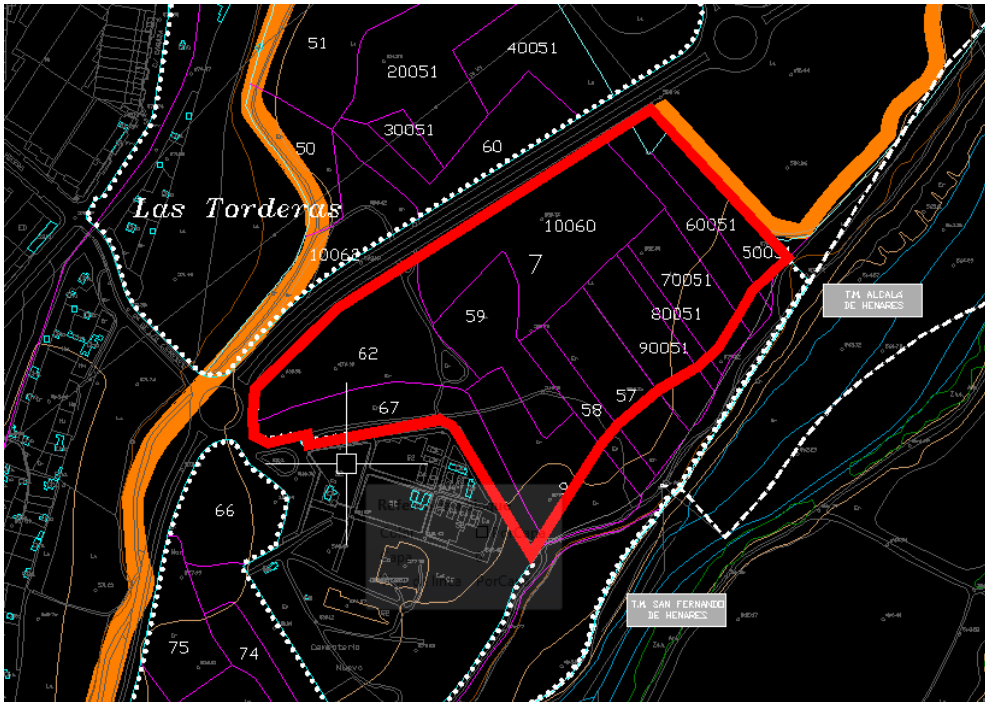
El Plan Especial aprobado definitivamente incluía una ordenación del ámbito con los siguientes parámetros:

Parcela	Ordenanza	Superficie suelo (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Ocupación	Altura máxima	Adjudicatario
RG-EQ-1º	ZU-E (Equipamiento)	103.893	62.335,8 (0,6m ² /m ²)	50%	12 m	Ayto
RG-EQ-2º A (Usos compatibles)	ZU-E (Equipamiento)	4727,77	(0,5 m²/m²) 2363,88	50%	8 m 2 plantas	Ayto
RG-EQ-2º B (Uso predominante deportivo)	ZU-E (Equipamiento)	90.272,23	(0,13 m ² /m ²) 11886,12	10%	5 m 1 planta	Ayto
RL-EQ-1º	ZU-E (Equipamiento)	41.771	25.032,6 (0,6m ² /m)	50%	12 m	Ayto
RG-ZV	ZU-V (Zonas Verdes y espacios libres)	207.941	s/ordenanza			Ayto
RL-ZV	ZU-V (Zonas Verdes y espacios libres)	14.358	s/ordenanza			Ayto
Vías Pecuarías		37.037				CAM
TOTAL		500.000				

10.- ORDENACION DE LA PARCELA “RG-EQ-2º”

La ordenación definida en la presente Modificación del Plan Especial implica la definición de las actuaciones urbanísticas que afectan a las parcelas nº62 y 67 del polígono 7. Las Torderas del municipio de Torrejón de Ardoz, con referencia catastral 28148A007000620000BK y 28148A007000670000BJ respectivamente, y su correspondencia con los recintos catastrales definitivos.

PARCELA "RG-EQ-20"

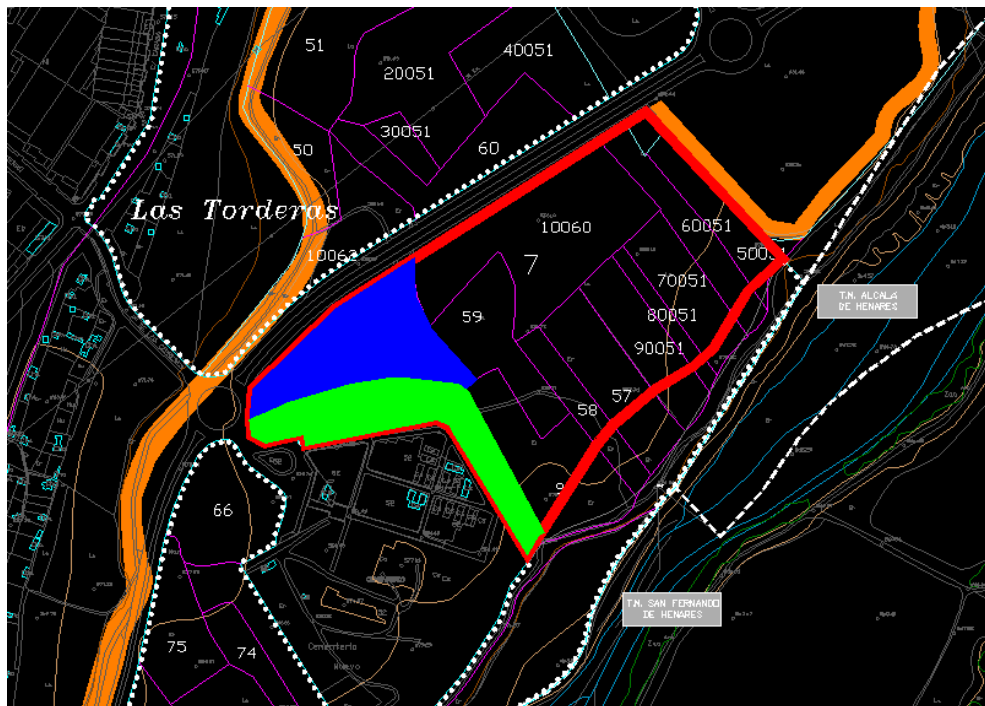


DEFINICION DE PARCELAS APORTADAS AFECTADAS

Referencia catastral:

28148A007000620000BK y 28148A007000670000BJ

36



10.1.-PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS: PARCELAS 62 Y 67

Polígono 7, Parcela 62. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL.

SUELO

SUPERFICIE DE SUELO **13.309 m2.**

Polígono 7, Parcela 67. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL.

SUELO

SUPERFICIE DE SUELO **10.735 m2.**

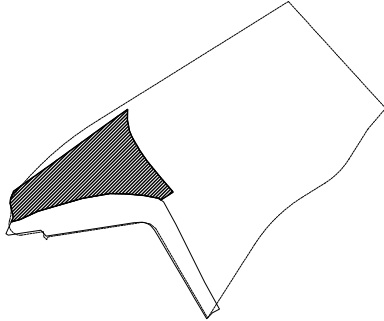
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.

ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA APORTADA

62

SITUACIÓN



1:10.000

PROPIETARIO:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

USO:

EQUIPAMIENTOS ZU-E

SUPERFICIE DE SUELO:

13.308,51 m²

CARGAS:

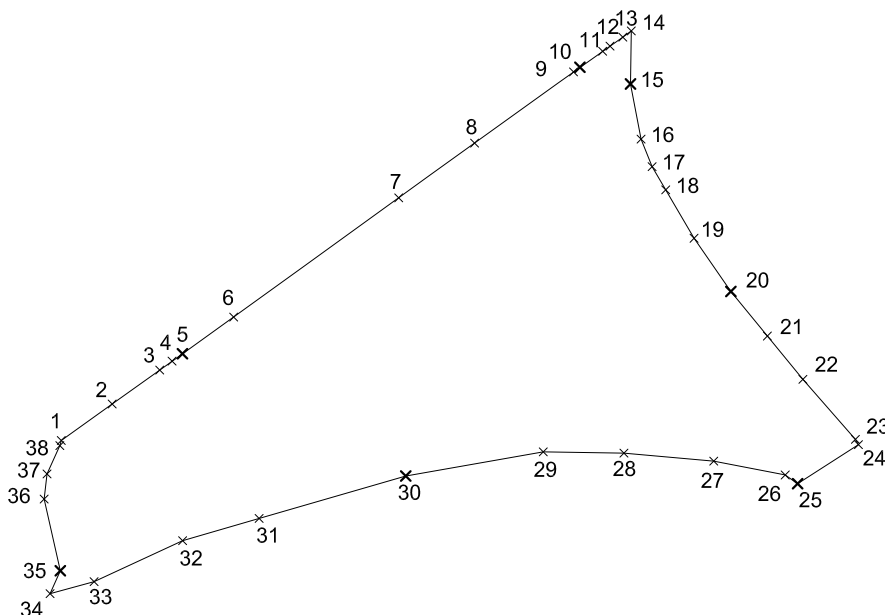
LIBRE DE CARGAS

COORDENADAS

	X	Y
1	461677.7730	4477494.0790
2	461691.2430	4477503.7290
3	461703.8035	4477512.7285
4	461707.0835	4477515.0785
5	461709.8035	4477517.0285
6	461723.3535	4477526.7285
7	461766.9945	4477558.2480
8	461787.0850	4477572.7375
9	461813.2355	4477591.5875
10	461814.9255	4477592.7875
11	461820.9355	4477597.0275
12	461822.8855	4477598.4075
13	461826.2560	4477600.7775

	X	Y
14	461828.5160	4477602.4070
15	461828.2955	4477588.3770
16	461831.0855	4477573.7970
17	461834.0155	4477566.5270
18	461837.6255	4477560.3670
19	461845.1155	4477547.5765
20	461854.8355	4477533.4965
21	461864.4955	4477521.7160
22	461873.8955	4477510.2555
23	461887.7850	4477494.3755
24	461888.5750	4477493.0055
25	461872.4950	4477482.6855
26	461869.2150	4477484.9755

	X	Y
27	461850.3250	4477488.6360
28	461826.5545	4477490.7665
29	461805.2245	4477491.0770
30	461768.8540	4477484.7075
31	461730.1130	4477473.4880
32	461709.8630	4477467.5885
33	461686.4625	4477456.7585
34	461674.8025	4477453.5790
35	461677.5325	4477459.6290
36	461673.2425	4477478.5990
37	461673.9925	4477485.2590
38	461677.3930	4477492.7490



ESCALA : 1/2.000

ETRS89.UTM-30N

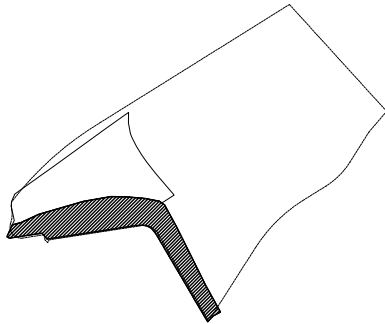
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.

ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA APORTADA

67

SITUACIÓN



1:10.000

PROPIETARIO:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

USO:

EQUIPAMIENTOS ZU-E

SUPERFICIE DE SUELO:

10.734,82 m²

CARGAS:

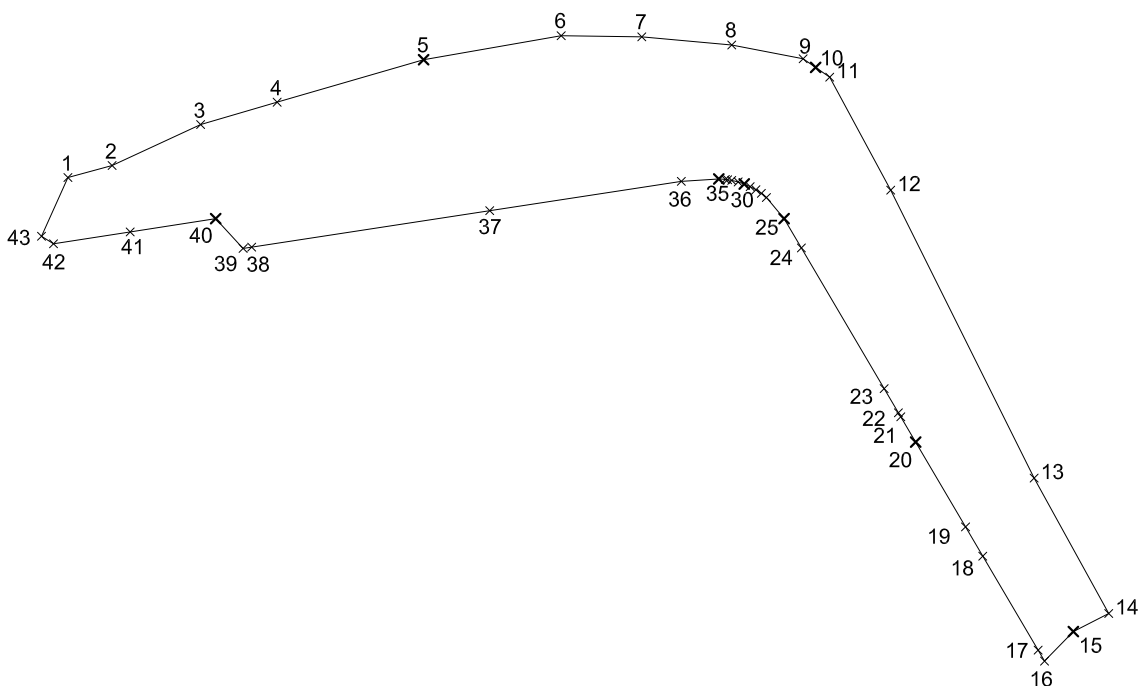
LIBRE DE CARGAS

COORDENADAS

	X	Y
1	461674.8025	4477453.5790
2	461686.4625	4477456.7585
3	461709.8630	4477467.5885
4	461730.1130	4477473.4880
5	461768.8540	4477484.7075
6	461805.2245	4477491.0770
7	461826.5545	4477490.7665
8	461850.3250	4477488.6360
9	461869.2150	4477484.9755
10	461872.4950	4477482.6855
11	461876.2250	4477480.0955
12	461892.3750	4477450.2150
13	461930.2845	4477374.0735
14	461950.0140	4477338.2730

	X	Y
15	461940.6640	4477333.4935
16	461933.0440	4477325.6835
17	461931.3540	4477328.5635
18	461916.7040	4477353.4440
19	461912.1540	4477361.1840
20	461898.9540	4477383.6145
21	461895.0240	4477390.3045
22	461894.3940	4477391.3545
23	461890.6440	4477397.7345
24	461868.7345	4477434.9655
25	461864.1845	4477442.7055
26	461859.4945	4477448.2955
27	461858.1545	4477449.3755
28	461856.7245	4477450.3355

	X	Y
29	461855.2145	4477451.1655
30	461853.6345	4477451.8555
31	461852.0045	4477452.4055
32	461850.3245	4477452.8155
33	461849.2345	4477452.9755
34	461848.6245	4477453.0660
35	461846.9045	4477453.1760
36	461836.9940	4477452.5560
37	461786.3135	4477444.7970
38	461723.3925	4477435.1680
39	461721.1125	4477434.8180
40	461713.8725	4477442.6980
41	461691.2425	4477439.1785
42	461670.9820	4477436.0385
43	461667.7820	4477438.0290



ESCALA : 1/2.000

ETRS89.UTM-30N

10.2 AGRUPACIÓN

Polígono 7, Parcela X. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL

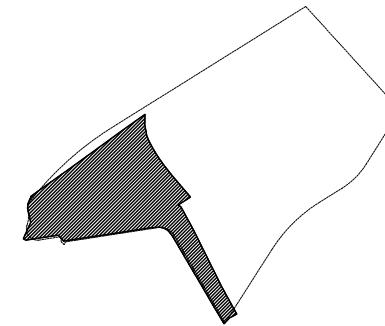
SUELO Rústico

SUPERFICIE DE SUELO **24.044 m2.**

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.
ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA AGRUPADA

SITUACIÓN



1:10.000

PROPIETARIO:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

USO:

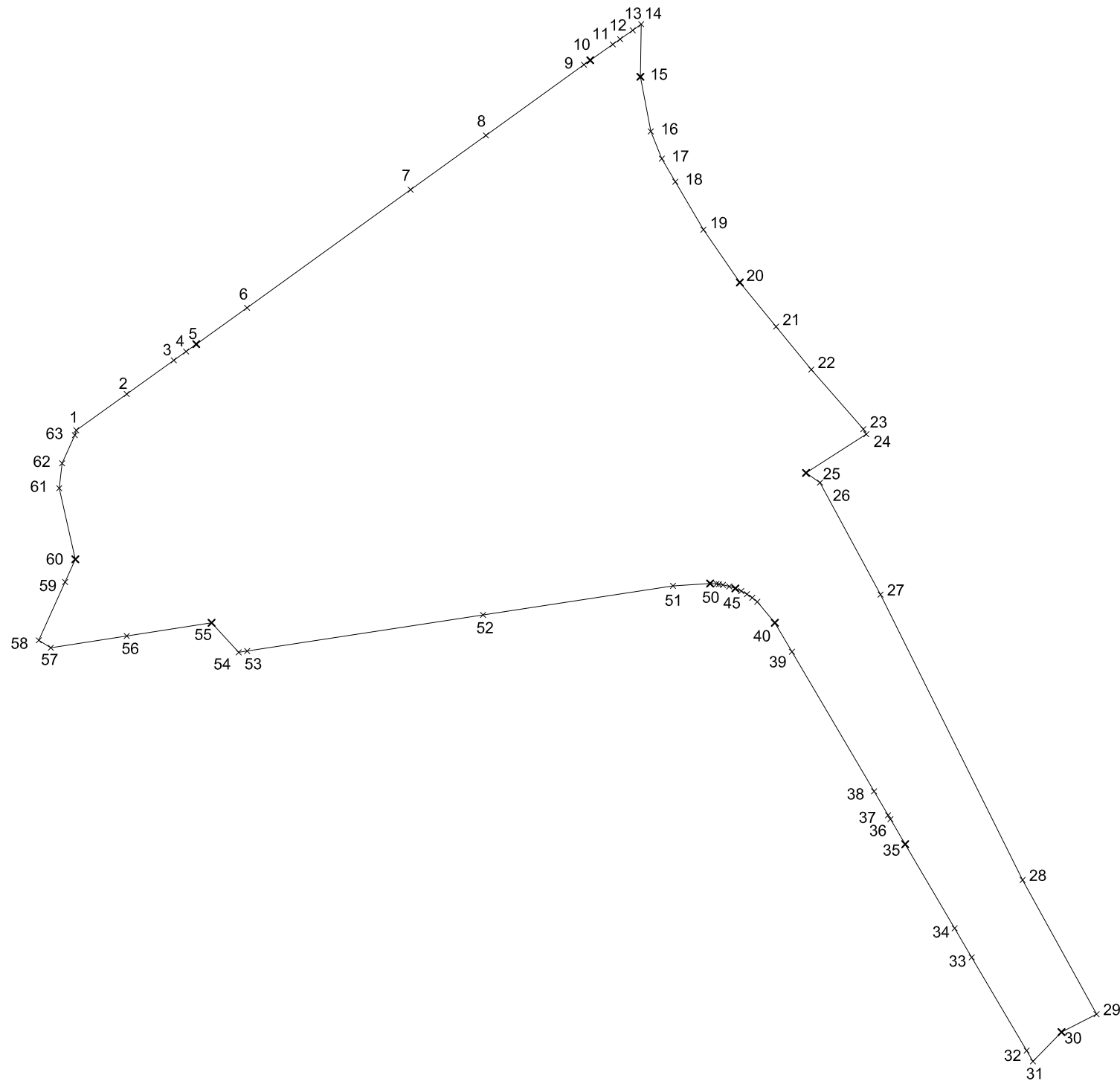
EQUIPAMIENTOS ZU-E

SUPERFICIE DE SUELO:

24.043,33 m²

CARGAS:

LIBRE DE CARGAS



COORDENADAS

	X	Y
1	461677.7730	4477494.0790
2	461691.2430	4477503.7290
3	461703.8035	4477512.7285
4	461707.0835	4477515.0785
5	461709.8035	4477517.0285
6	461723.3535	4477526.7285
7	461766.9945	4477558.2480
8	461787.0850	4477572.7375
9	461813.2355	4477591.5875
10	461814.9255	4477592.7875
11	461820.9355	4477597.0275
12	461822.8855	4477598.4075
13	461826.2560	4477600.7775
14	461828.5160	4477602.4070
15	461828.2955	4477588.3770
16	461831.0855	4477573.7970
17	461834.0155	4477566.5270
18	461837.6255	4477560.3670
19	461845.1155	4477547.5765
20	461854.8355	4477533.4965
21	461864.4955	4477521.7160
22	461873.8955	4477510.2555
23	461887.7850	4477494.3755
24	461888.5750	4477493.0055
25	461872.4950	4477482.6855
26	461876.2250	4477480.0955
27	461892.3750	4477450.2150
28	461930.2845	4477374.0735
29	461950.0140	4477338.2730
30	461940.6640	4477333.4935
31	461933.0440	4477325.6835
32	461931.3540	4477328.5635

	X	Y
33	461916.7040	4477353.4440
34	461912.1540	4477361.1840
35	461898.9540	4477383.6145
36	461895.0240	4477390.3045
37	461894.3940	4477391.3545
38	461890.6440	4477397.7345
39	461868.7345	4477434.9655
40	461864.1845	4477442.7055
41	461859.4945	4477448.2955
42	461858.1545	4477449.3755
43	461856.7245	4477450.3355
44	461855.2145	4477451.1655
45	461853.6345	4477451.8555
46	461852.0045	4477452.4055
47	461850.3245	4477452.8155
48	461849.2345	4477452.9755
49	461848.6245	4477453.0660
50	461846.9045	4477453.1760
51	461836.9940	4477452.5560
52	461786.3135	4477444.7970
53	461723.3925	4477435.1680
54	461721.1125	4477434.8180
55	461713.8725	4477442.6980
56	461691.2425	4477439.1785
57	461670.9820	4477436.0385
58	461667.7820	4477438.0290
59	461674.8025	4477453.5790
60	461677.5325	4477459.6290
61	461673.2425	4477478.5990
62	461673.9925	4477485.2590
63	461677.3930	4477492.7490



ESCALA : 1/1.500
ETRS89.UTM-30N

10.3.-FICHAS PARCELAS RESULTANTES

Segregación de la parcela agrupada (nueva parcela matriz) con una superficie total de 24.044 m2 en 3 parcelas resultantes: 1A con una superficie 933,73m2 ,1B con una superficie 18381,42 m2 Y 1C con una superficie 4727,77 m2.

Parcela 1A

Polígono 7, Parcela **1A**. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL

SUELO **Urbano**

SUPERFICIE DE SUELO **933,77 m².**

Que según en aplicación de la normativa anteriormente referida, la parcela resultante cuenta con los parámetros urbanísticos fijados en la ficha que se expone a continuación:

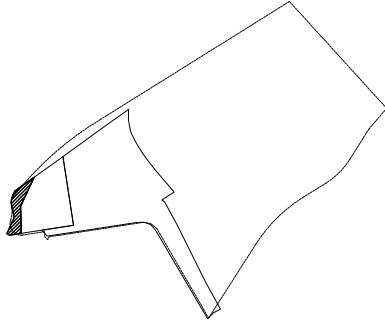
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.

ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA RESULTANTE

1A

SITUACIÓN



1:10.000

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 934,13 m²
 ZONA DE ORDENANZA: RG-ZV
 TITULARIDAD DE LA PARCELA: MUNICIPAL

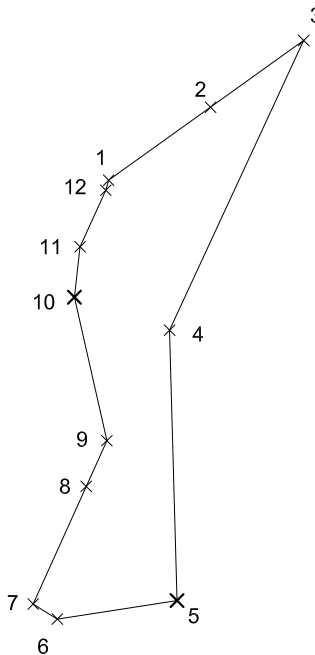
RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN: RG-ZV
 USO PREDOMINANTE: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 1
 ALTURA MÁXIMA: 5
 APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 0.02 m²/ m²
 OCUPACIÓN MÁX. Y RETRANQUEOS: S/ ÁREA DE MOVIMIENTO DEFINITIVO DEL PLAN ESPECIAL
 USOS COMPATIBLES: LOS ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

COORDENADAS

	X	Y
1	461677.7730	4477494.0790
2	461691.2430	4477503.7290
3	461703.5573	4477512.5521
4	461685.8203	4477474.2348
5	461686.8155	4477438.4924
6	461670.9820	4477436.0385
7	461667.7820	4477438.0290
8	461674.8025	4477453.5790
9	461677.5325	4477459.6290
10	461673.2425	4477478.5990
11	461673.9925	4477485.2590
12	461677.3930	4477492.7490



ESCALA : 1/1.000

ETRS89.UTM-30N

Parcela 1B.

Polígono 7, Parcela 1B. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL

SUELO Urbano

SUPERFICIE DE SUELO **18381,42 m2.**

Que según en aplicación de la normativa anteriormente referida, la parcela resultante cuenta con los parámetros urbanísticos fijados en la ficha que se expone a continuación:

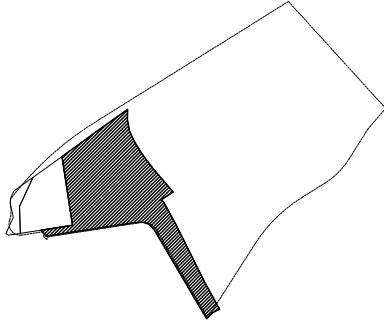
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.

ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA RESULTANTE

1B

SITUACIÓN



1:10.000

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

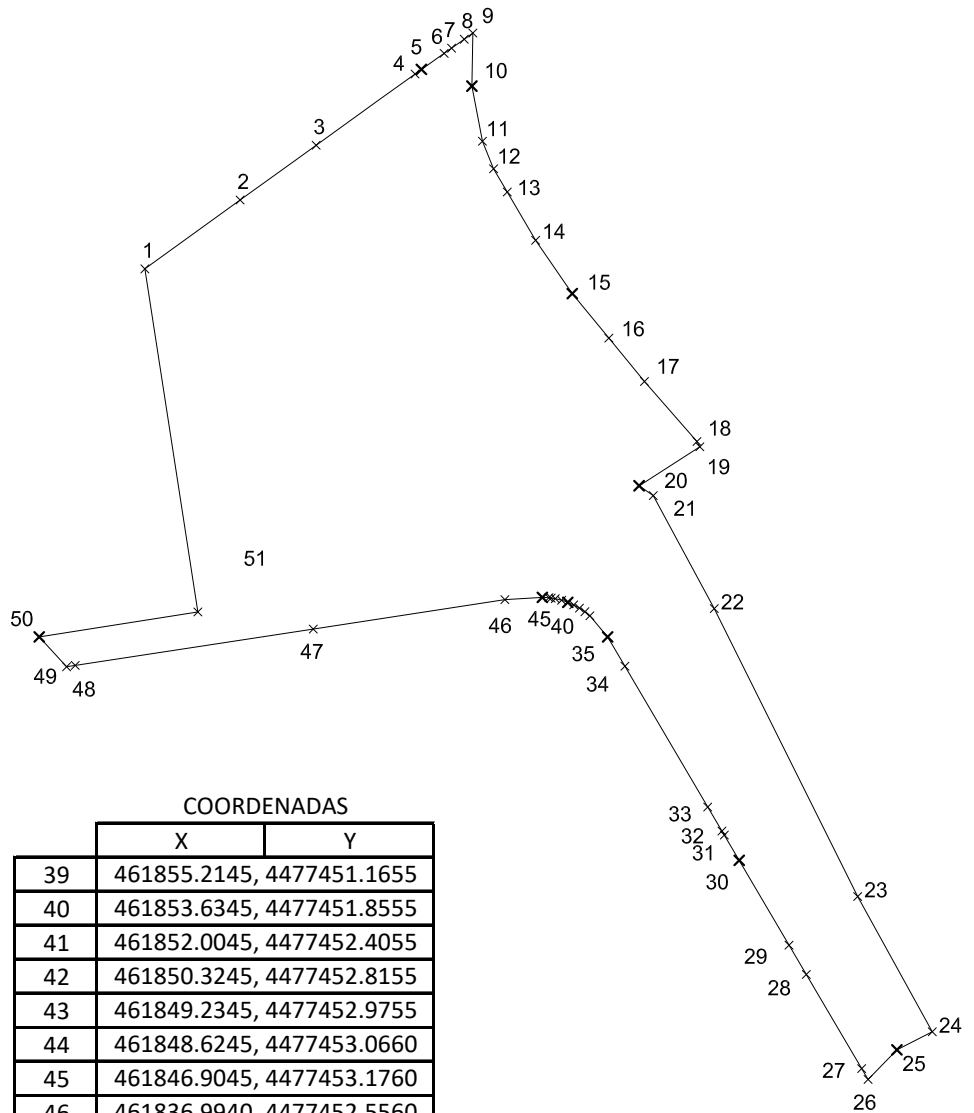
SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 18.381,42 m²
 ZONA DE ORDENANZA: RG-EQ-2° (Grado 2-TIPO B)
 TITULARIDAD DE LA PARCELA: MUNICIPAL

RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN: RG-EQ-2° (Grado 2-TIPO B)
 USO PREDOMINANTE: DOTACIONAL Y SERVICIOS DEPORTIVO
 N° MÁXIMO DE PLANTAS: 1
 ALTURA MÁXIMA: 5
 APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 2.363,88 m²
 OCUPACIÓN MÁX. Y RETRANQUEOS: S/ ÁREA DE MOVIMIENTO DEFINITIVO DEL PLAN ESPECIAL
 USOS COMPATIBLES: LOS ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

COORDENADAS

	X	Y
1	461741.7838	4477540.0397
2	461766.9945	4477558.2480
3	461787.0850	4477572.7375
4	461813.2355	4477591.5875
5	461814.9255	4477592.7875
6	461820.9355	4477597.0275
7	461822.8855	4477598.4075
8	461826.2560	4477600.7775
9	461828.5160	4477602.4070
10	461828.2955	4477588.3770
11	461831.0855	4477573.7970
12	461834.0155	4477566.5270
13	461837.6255	4477560.3670
14	461845.1155	4477547.5765
15	461854.8355	4477533.4965
16	461864.4955	4477521.7160
17	461873.8955	4477510.2555
18	461887.7850	4477494.3755
19	461888.5750	4477493.0055
20	461872.4950	4477482.6855
21	461876.2250	4477480.0955
22	461892.3750	4477450.2150
23	461930.2845	4477374.0735
24	461950.0140	4477338.2730
25	461940.6640	4477333.4935
26	461933.0440	4477325.6835
27	461931.3540	4477328.5635
28	461916.7040	4477353.4440
29	461912.1540	4477361.1840
30	461898.9540	4477383.6145
31	461895.0240	4477390.3045
32	461894.3940	4477391.3545
33	461890.6440	4477397.7345
34	461868.7345	4477434.9655
35	461864.1845	4477442.7055
36	461859.4945	4477448.2955
37	461858.1545	4477449.3755
38	461856.7245	4477450.3355



COORDENADAS

	X	Y
39	461855.2145	4477451.1655
40	461853.6345	4477451.8555
41	461852.0045	4477452.4055
42	461850.3245	4477452.8155
43	461849.2345	4477452.9755
44	461848.6245	4477453.0660
45	461846.9045	4477453.1760
46	461836.9940	4477452.5560
47	461786.3135	4477444.7970
48	461723.3925	4477435.1680
49	461721.1125	4477434.8180
50	461713.8725	4477442.6980
51	461713.8725	4477442.6980



ESCALA : 1/2.000

ETRS89.UTM-30N

Parcela 1C.

Polígono 7, Parcela 1C. LAS TORDERAS.

TORREJÓN DE ARDOZ.

PENDIENTE DE REFERENCIA CATASTRAL

SUELO Urbano

SUPERFICIE DE SUELO 4727,71 m2.

Que según en aplicación de la normativa anteriormente referida, la parcela resultante cuenta con los parámetros urbanísticos fijados en la ficha que se expone a continuación:

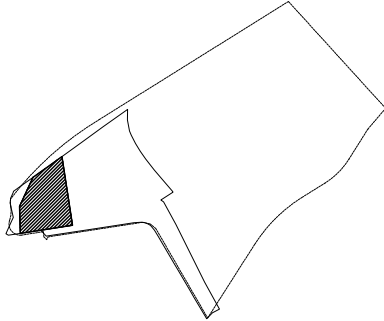
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL, NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO.

ADAPTACIÓN DE TERMINOLOGÍA, CLARIFICACIÓN DE USOS Y REDISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA RESULTANTE

1C

SITUACIÓN



1:10.000

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 4.727,77 m²
 ZONA DE ORDENANZA: RG-EQ-2° (Grado 2-TIPO B)
 TITULARIDAD DE LA PARCELA: MUNICIPAL

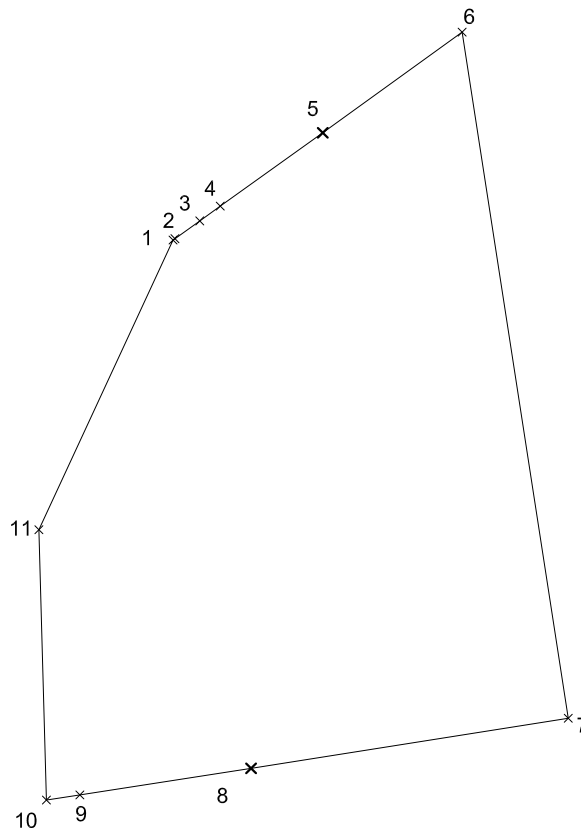
RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN: RG-EQ-2° (Grado 2-TIPO B)
 USO PREDOMINANTE: DOTACIONAL Y SERVICIOS:

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2
 ALTURA MÁXIMA: 8
 APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 2.363,88 m²
 OCUPACIÓN MÁX. Y RETRANQUEOS: S/ ÁREA DE MOVIMIENTO
 DEFINITIVO DEL PLAN ESPECIAL
 USOS COMPATIBLES: LOS ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE
 MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

COORDENADAS

	X	Y
1	461703.5573,	4477512.5521
2	461703.8035,	4477512.7285
3	461707.0835,	4477515.0785
4	461709.8035,	4477517.0285
5	461723.3535,	4477526.7285
6	461741.7838,	4477540.0397
7	461713.8725,	4477442.6980
8	461755.8165,	4477449.3109
9	461691.2425,	4477439.1785
10	461686.8155,	4477438.4924
11	461685.8203,	4477474.2348



ESCALA : 1/1.000

ETRS89.UTM-30N

10.4.- VALIDACION CATASTRAL DE LA REPARCELACION

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ENERGIAS SOSTENIBLES
SECRETARÍA DE ESTADO DEL INTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Dirección Provincial del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

C&V: V6EJW7M0Z20W095H

Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con C&V y sellado de la Dirección General del Catastro
C&V: V6EJW7M0Z20W095H (verificar en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firma: 05/04/2024

Hoja 1/8



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS

AGENCIA ESPAÑOLA DE INGENIERIA DE CARRETERAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: V6EJW7M0Z2D1W099H

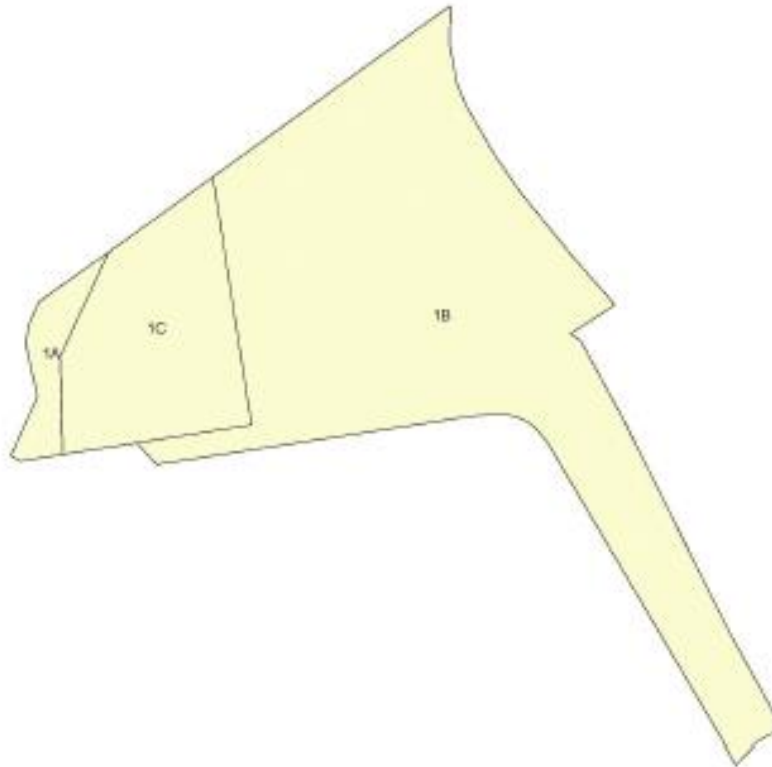
Nueva parcelación

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(481502 ; 4477532)

(481506 ; 4477532)



(481502 ; 4477287)

(481506 ; 4477287)

ESCALA 1:2000

50m 0 50 100m

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: V6EJW7M0Z2D1W099H (verificable en https://www.sede.sede.gob.es) | Fecha de firma: 05/04/2024



Hoja 2/8



GOBIERNO DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

GOBIERNO DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V5EJW7M0Z20W099H

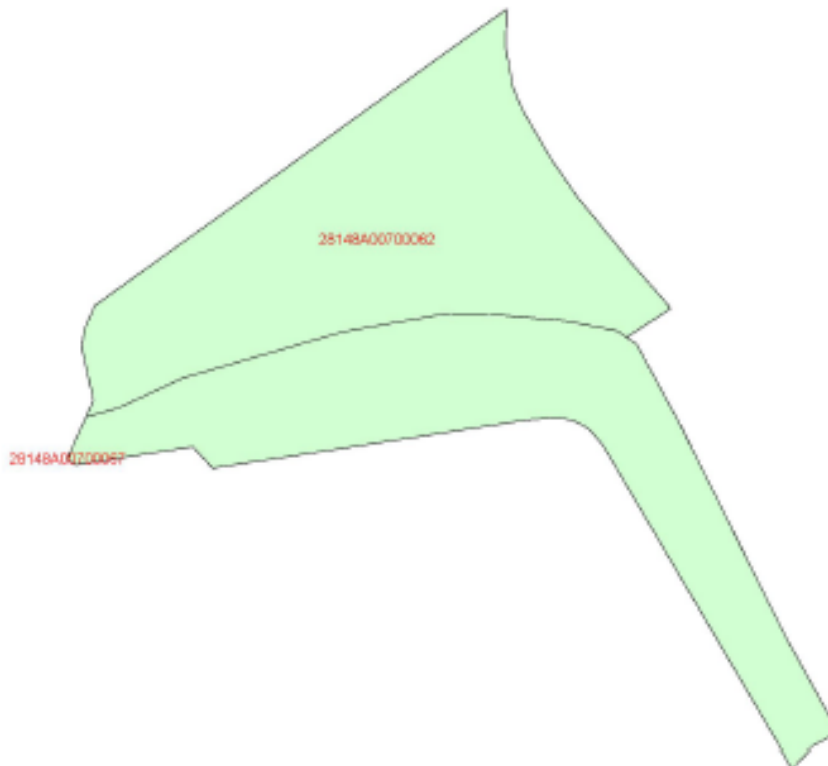
Parcelación catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(481622 ; 4477832)

(481696 ; 4477832)



(481622 ; 4477297)

(481696 ; 4477297)

ESCALA 1:2000

50m 0 50 100m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: V5EJW7M0Z20W099H (verificable en <https://www.registrocatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 05/04/2024



Hoja 3/6



GOBIERNO DE MADRID
 GOBIERNO DE MADRID
 MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO



Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

C&V: VSEJW7M0Z20W099H

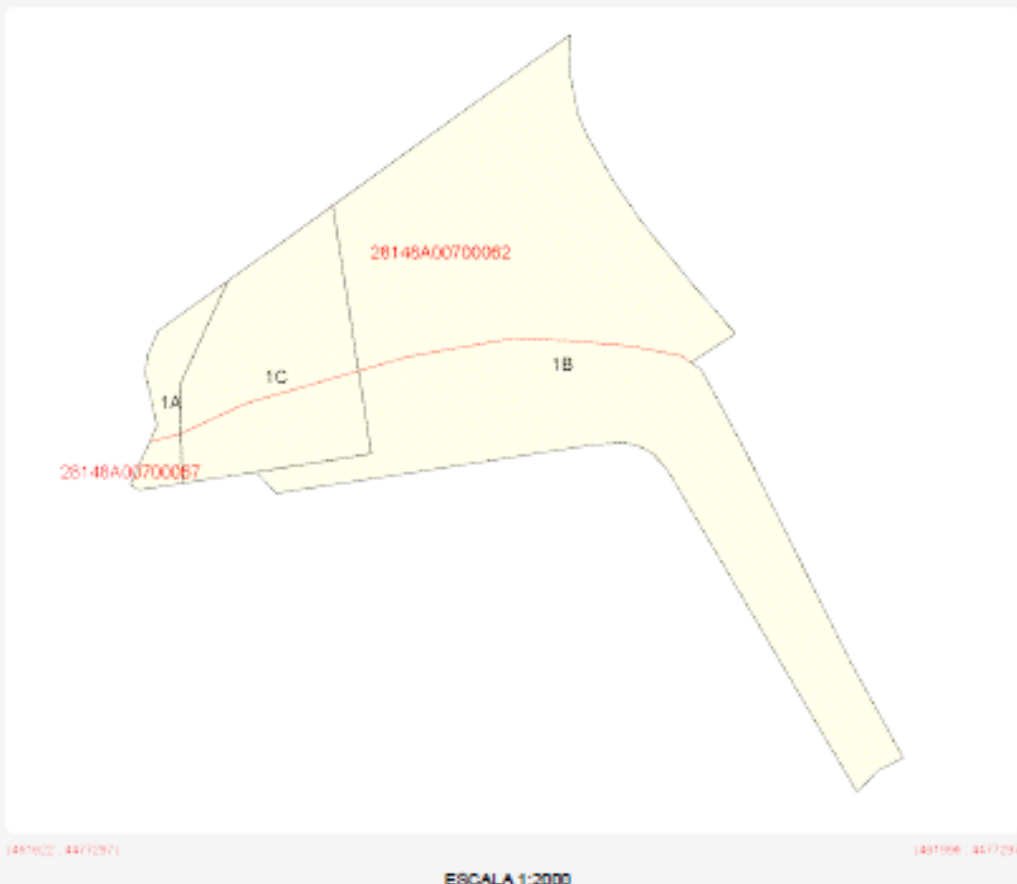
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(487622, 4477632)

(487698, 4477297)



(487622, 4477297)

(487698, 4477297)

ESCALA 1:2000



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con C&V y sellado de la Dirección General del Catastro
 C&V: VSEJW7M0Z20W099H (verificable en https://sede.catastro.gob.es) | Fecha de firm: 05/04/2024



Hoja 4/6

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

C&V: V5EJW7M0Z20W099H

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 28148A00700062 Dirección Polígono 7 Parcela 62 TORREJON DE ARDOZ (MADRID) AFFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 28148A00700067 Dirección Polígono 7 Parcela 67 TORREJON DE ARDOZ (MADRID) AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con C@V y sellado con la Dirección General del Catastro
C&V: V5EJW7M0Z20W099H (verificable en <https://sede.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firm: 05/04/2024





REPUBLICA DE ESPAÑA
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SISTEMA DE ESTADO DE LAS TIERRAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

C&V: V6EJWMTM0Z20W099H

Parcelas resultantes



Parcela 1C
superficie 4728 m2

LINDEROS LOCALES:
1B
1A



Parcela 1B
superficie 18383 m2

LINDEROS LOCALES:
1C

LINDEROS EXTERNOS:

28148A00700059
28148A00700084
28148A00710060
28148A00700091
1975101VK6717N



Parcela 1A
superficie 935 m2

LINDEROS LOCALES:
1C

LINDEROS EXTERNOS:
28148A00709005

Documento firmado con C&V y sede de la Dirección General del Catastro
C&V: V6EJWMTM0Z20W099H (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 06/04/2024



Hoja 6/6

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

1.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

51

Por tanto, **queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.**

2.- MEMORIA PLAN ESPECIAL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS TRANSVERSALES

La propuesta incluida en el presente Plan Especial no afecta al espacio público, que se dispone con las mismas características establecidas en la ordenación pormenorizada del plan que lo desarrolló. **No tiene en consecuencia ningún impacto diferencial respecto a la situación inicial**, tanto en lo que se refiere a la Igualdad de Género, como a la Familia y la Infancia, Identidad de Género y Accesibilidad.

El objetivo del Plan es exclusivamente la adaptación del significado de los términos que identifican los usos, la clarificación de los usos compatibles en el Grado 2 y la redistribución de volúmenes acorde a la naturaleza de los usos.

Se mantiene la edificabilidad de la parcela RG-EQ-2º, y se concentra parcialmente la edificabilidad en la subzona de usos compatibles RG-EQ-2º A (16,5%) y se reduce en la subzona de uso predominante deportivo RG-EQ-2º B.

52

Esta diferenciación, implica adicionalmente el cambio de ubicación de una superficie de zona verde (RG-ZV), con objeto prolongar la reserva de esta en el margen sur de la carretera Ronda-Sur, dando continuidad al carril bici que discurre por los parques existentes y zonas verdes contiguas a la misma.

3.-SOTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RD 7/2015 de 30 de octubre Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana establece en su art. 22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El presente documento de planeamiento no supone ninguna alteración al balance de gastos e ingresos actualmente establecidos. Se trata únicamente de la adaptación de la terminología de los usos, la clarificación de los usos compatibles en Grado 2 y la redistribución de volúmenes acorde a la naturaleza de los usos, manteniéndose el mismo balance en memoria que antes del Plan Especial

4.-RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 25 del RD Legislativo 7/2015, los instrumentos de ordenación urbanística expuestos al público deben contener un resumen ejecutivo.

La presente documentación se limita a adaptar el significado de los términos que identifican los usos, de una de las parcelas, la parcela RG-EQ-2º del Plan Especial, redistribuyendo y aclarando los usos dotacionales que como tal se le asignaban en el Plan Especial aprobado.

El objetivo de la Modificación es por tanto, exclusivamente la adaptación del significado de los términos que identifican los usos, la clarificación de los usos compatibles en el Grado 2 y la redistribución de volúmenes acorde a la naturaleza de los usos.

Manteniendo la edificabilidad de la parcela, se establece una subzona con una edificabilidad más concentrada (por su ubicación y posibilidades de desarrollo del ámbito) con el fin de desarrollar usos compatibles admitidos y se reduce en la subzona de uso predominante deportivo.

54

Consta el presente documento de MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL. NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO en Torrejón de Ardoz, de CINCUENTA Y SEIS PAGINAS, en unión de la documentación gráfica de fichas y planos del documento.

Torrejón de Ardoz, abril de 2024

Fdo. Carlos Valcarcel Camacho.
Arquitecto
Responsable de Planeamiento

Fdo. Ángel Luis Garcia Pérez.
Arquitecto
Jefe de Departamento de Planeamiento,
Ordenación Urbana y Edificación



MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



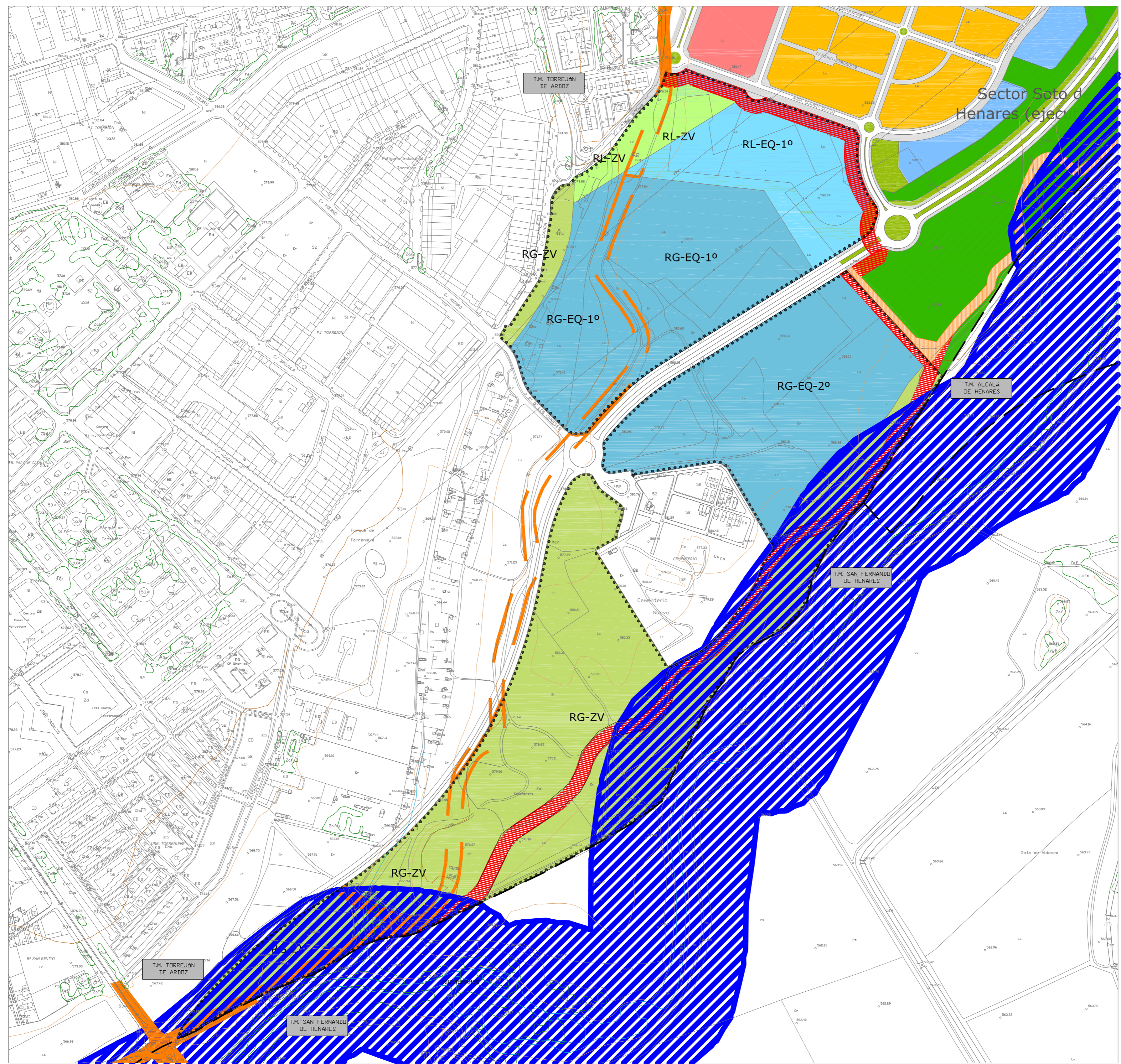
Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

PROYECTO: M-01
FECHA: ABRIL 2024
SITUACION Y DEFINICION DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL (NO VARIA)
ESCALA: 1 / 4.000

ESTADO RECOGIDO EN PLAN ESPECIAL (SIN MODIFICACION)

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
AREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANA

M-01



SIGNOS CONVENCIONALES

- LIMITE ENTRE TERMINOS MUNICIPALES.
- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL. S= 50 ha
- LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (L. I. C.) CUENCAS DE LOS RÍOS JARAMA Y HENARES.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO:

REDES PÚBLICAS DE NIVEL GENERAL:

- EQUIPAMIENTO Y CIUDAD DEPORTIVA S= 198.893 m2
- ZONAS VERDES. BOSQUE URBANO S= 192.010 m2

REDES PÚBLICAS DE NIVEL LOCAL:

- EQUIPAMIENTO Y CIUDAD DEPORTIVA S= 41.771 m2
- ZONAS VERDES S= 14.358 m2

REDES PÚBLICAS DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

- VÍA PECUARIA EXISTENTE
- PARTE DE VÍA PECUARIA CUYO TRAZADO ES OBJETO DE MODIFICACIÓN S= 30.163 m2
- NUEVO TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA VEREDA DEL POZO INTERIOR AL PLAN ESPECIAL S= 37.037 m2

MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

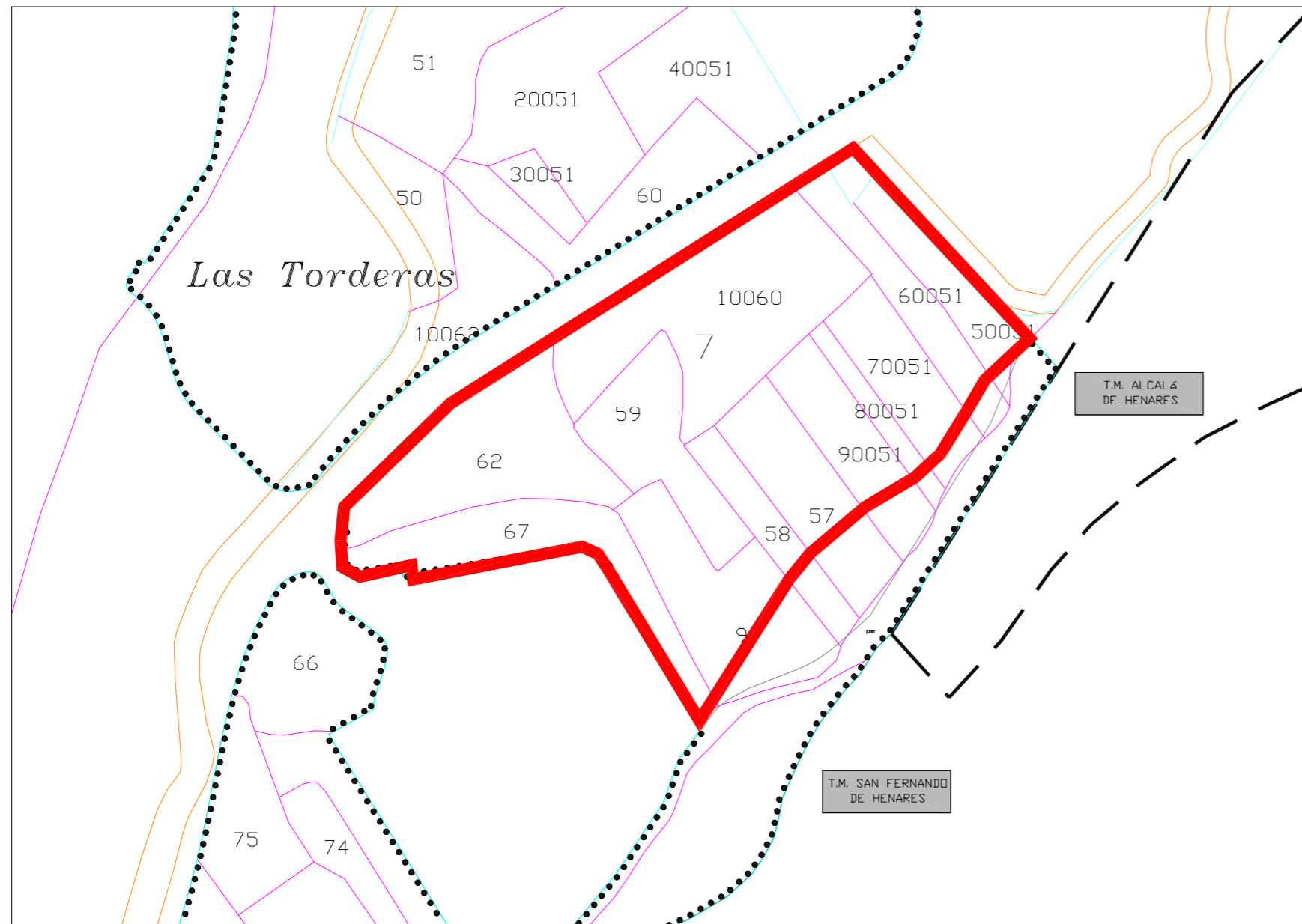


Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

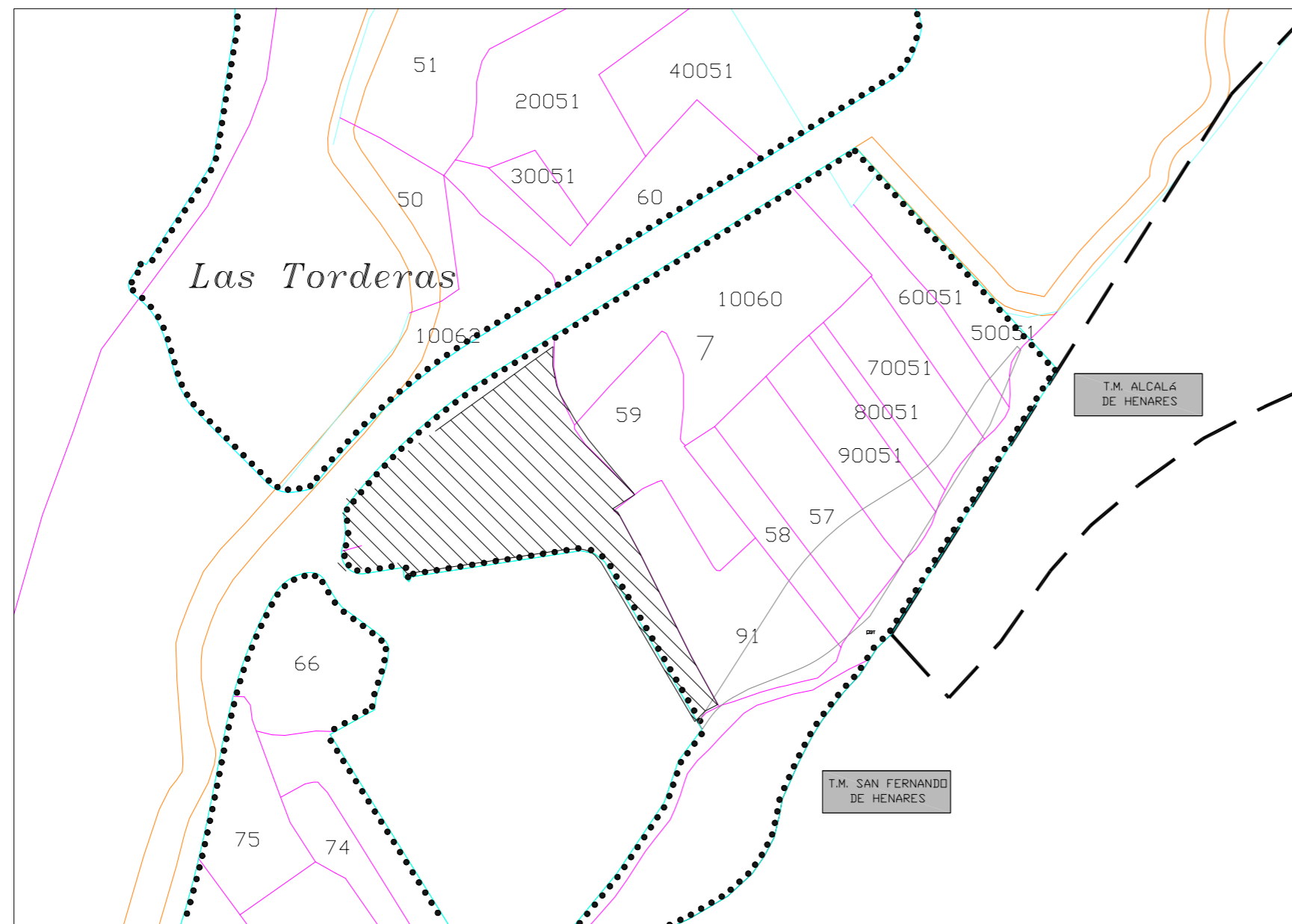
PLANO: M-02
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

FECHA: ABRIL 2024
ESCALA: 1/4.000
ESTADIA: SÍMBOLO

ESTADO RECOGIDO EN PLAN ESPECIAL (SIN MODIFICACION)

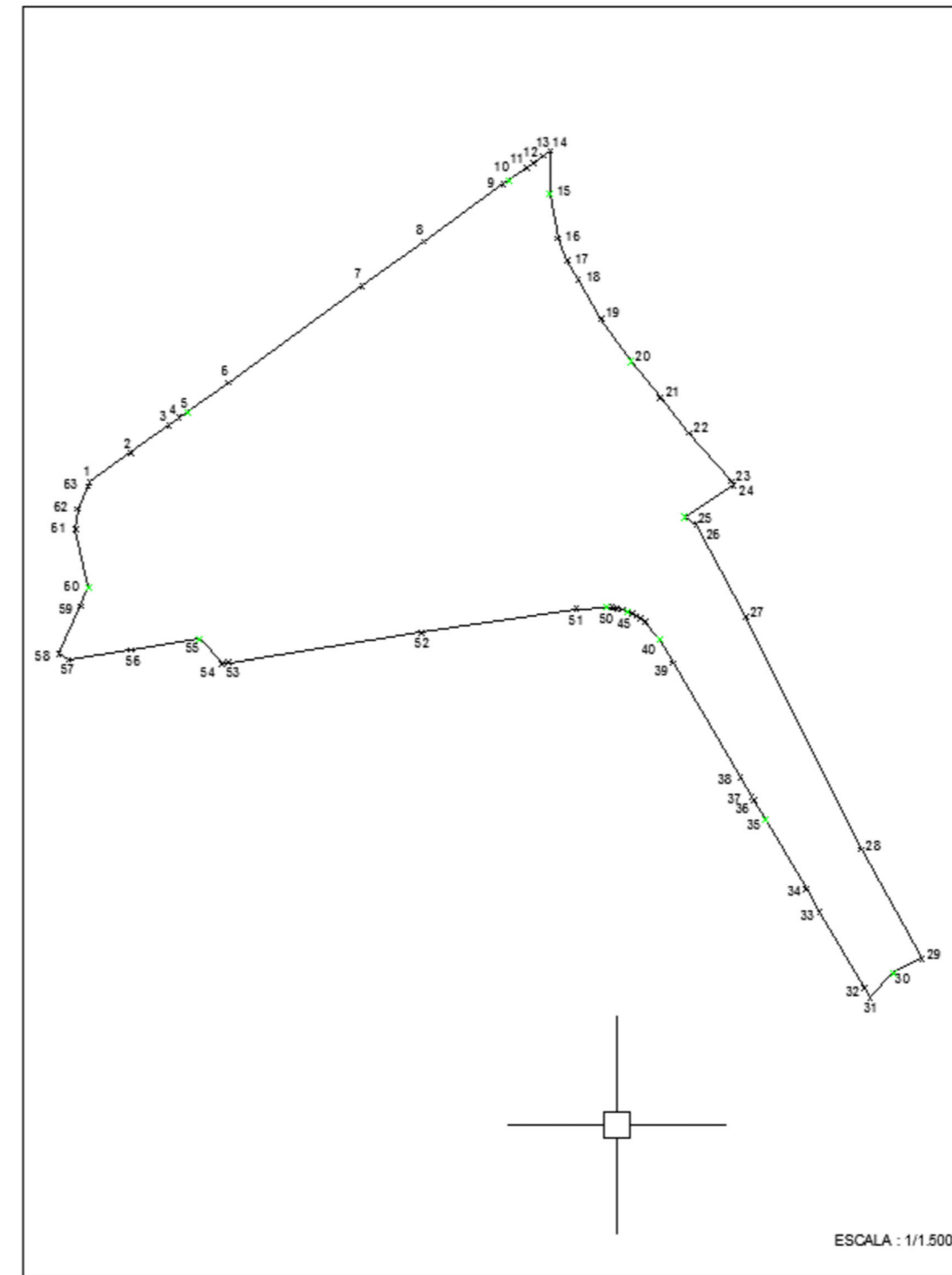


PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION "RG-EQ-2º"



AGRUPACION DE PARCELAS AFECTADAS

PARCELA AGRUPADA



COORDENADAS					
	X	Y	X	Y	
1	461677.7730	4477494.0790	33	461916.7040	4477353.4440
2	461691.2430	4477503.7290	34	461912.1540	4477361.1840
3	461703.8035	4477512.7285	35	461898.9540	4477383.6145
4	461707.0835	4477515.0785	36	461895.0240	4477390.3045
5	461709.8035	4477517.0285	37	461894.3940	4477391.3545
6	461723.3535	4477526.7285	38	461890.6440	4477397.7345
7	461766.9945	4477558.2480	39	461868.7345	4477434.9655
8	461787.0850	4477572.7375	40	461864.1845	4477442.7055
9	461813.2355	4477591.5875	41	461859.4945	4477448.2955
10	461814.9255	4477592.7875	42	461858.1545	4477449.3755
11	461820.9355	4477597.0275	43	461856.7245	4477450.3355
12	461822.8855	4477598.4075	44	461855.2145	4477451.1655
13	461826.2560	4477600.7775	45	461853.6345	4477451.8555
14	461828.5160	4477602.4070	46	461852.0045	4477452.4055
15	461828.2955	4477588.3770	47	461850.3245	4477452.8155
16	461831.0855	4477573.7970	48	461849.2345	4477452.9755
17	461834.0155	4477566.5270	49	461848.6245	4477453.0660
18	461837.6255	4477560.3670	50	461846.9045	4477453.1760
19	461845.1155	4477547.5765	51	461836.9940	4477452.5560
20	461854.8355	4477533.4965	52	461786.3135	4477444.7970
21	461864.4955	4477521.7160	53	461723.3925	4477435.1680
22	461873.8955	4477510.2555	54	461721.1125	4477434.8180
23	461887.7850	4477494.3755	55	461713.8725	4477442.6980
24	461888.5750	4477493.0055	56	461691.2425	4477439.1785
25	461872.4950	4477482.6855	57	461670.9820	4477436.0385
26	461876.2250	4477480.0955	58	461667.7820	4477438.0290
27	461892.3750	4477450.2150	59	461674.8025	4477453.5790
28	461930.2845	4477374.0735	60	461677.5325	4477459.6290
29	461950.0140	4477338.2730	61	461673.2425	4477478.5990
30	461940.6640	4477333.4935	62	461673.9925	4477485.2590
31	461933.0440	4477325.6835	63	461677.3930	4477492.7490
32	461931.3540	4477328.5635			

MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



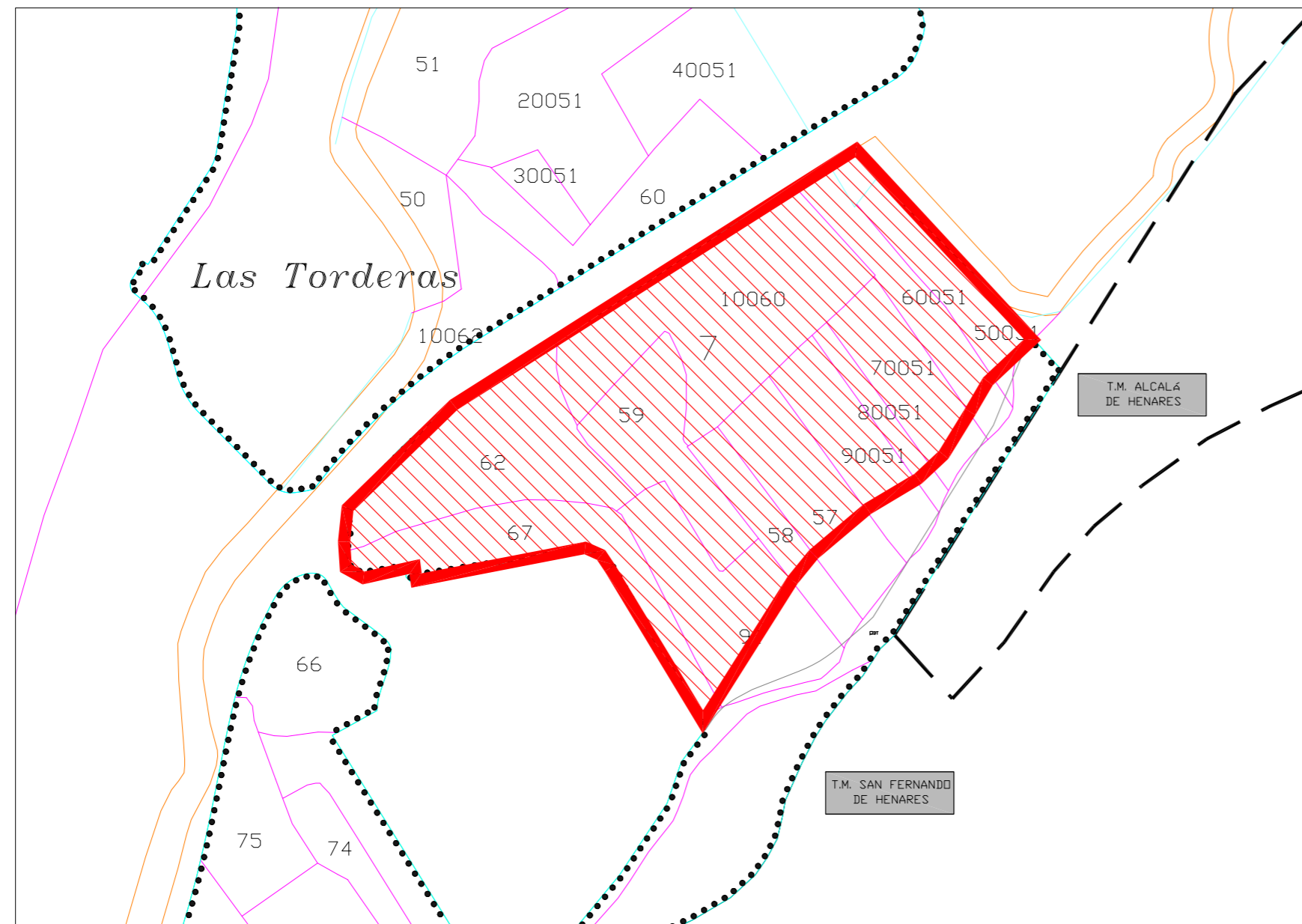
Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

PLANO: M-04
PARCELAS AFECTADAS CATASTRALMENTE POR LA MODIFICACION

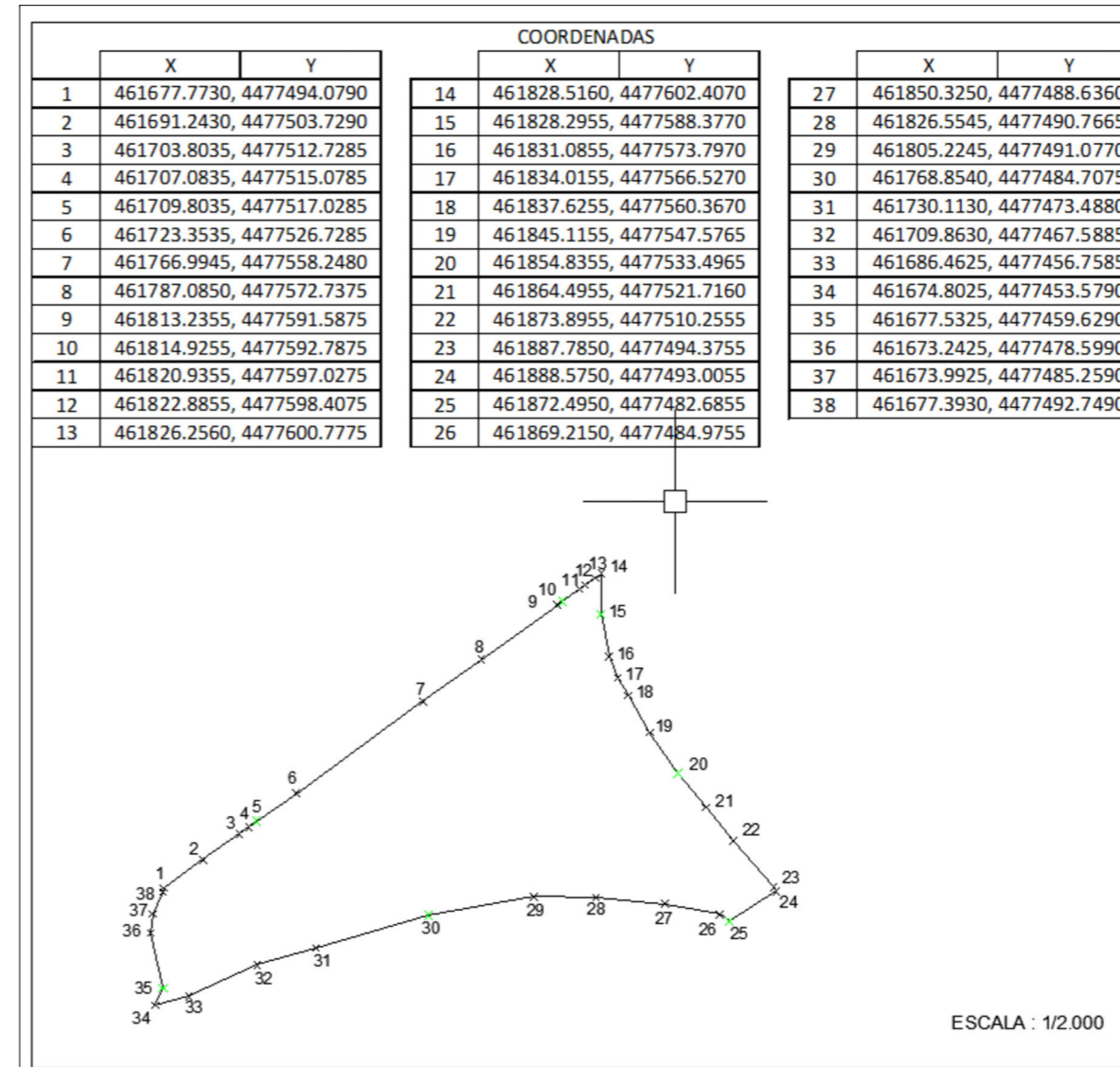
PARCELAS AGRUPADAS PREVIA A SU REPARCELACION

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
AREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANA

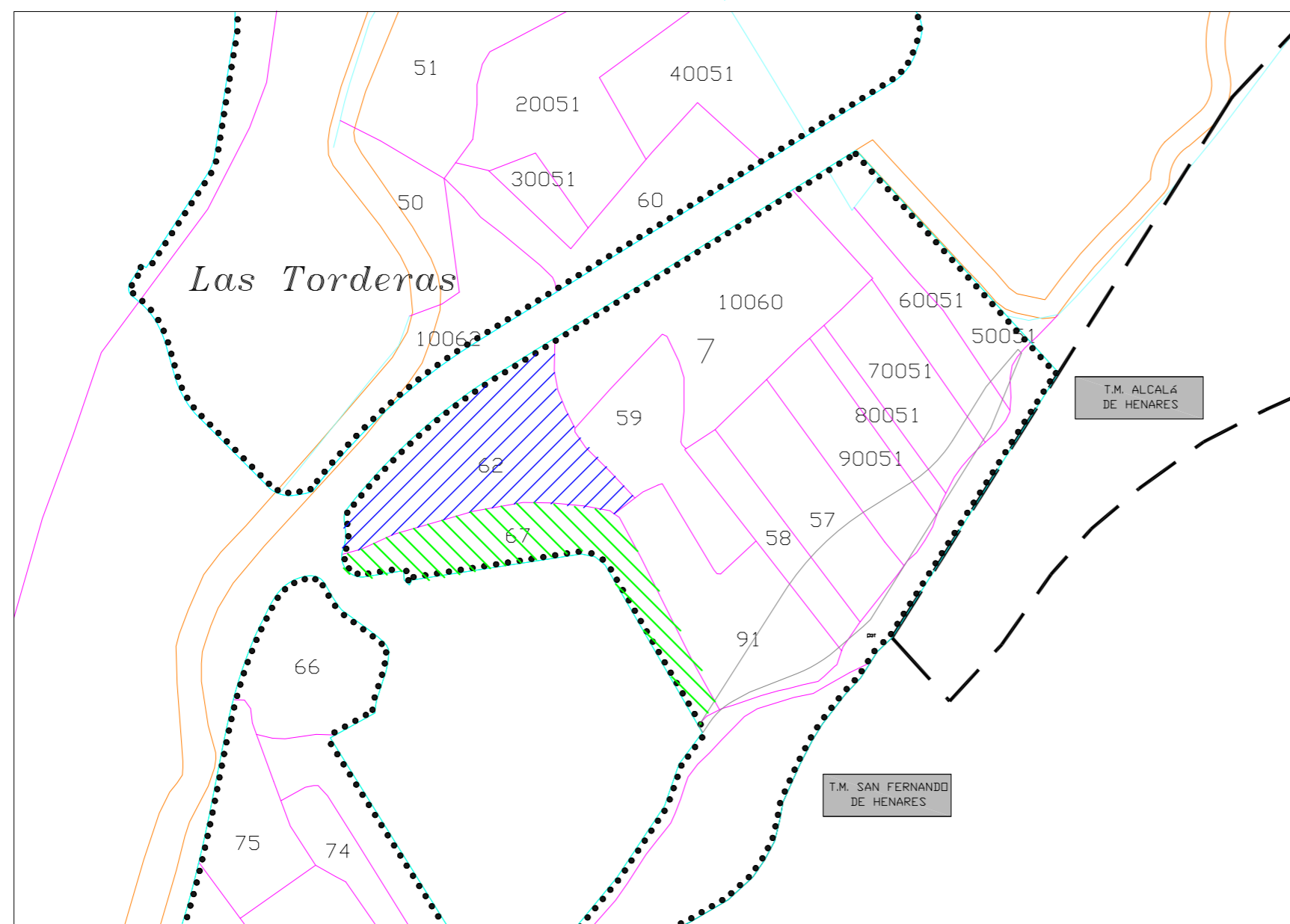
M-04



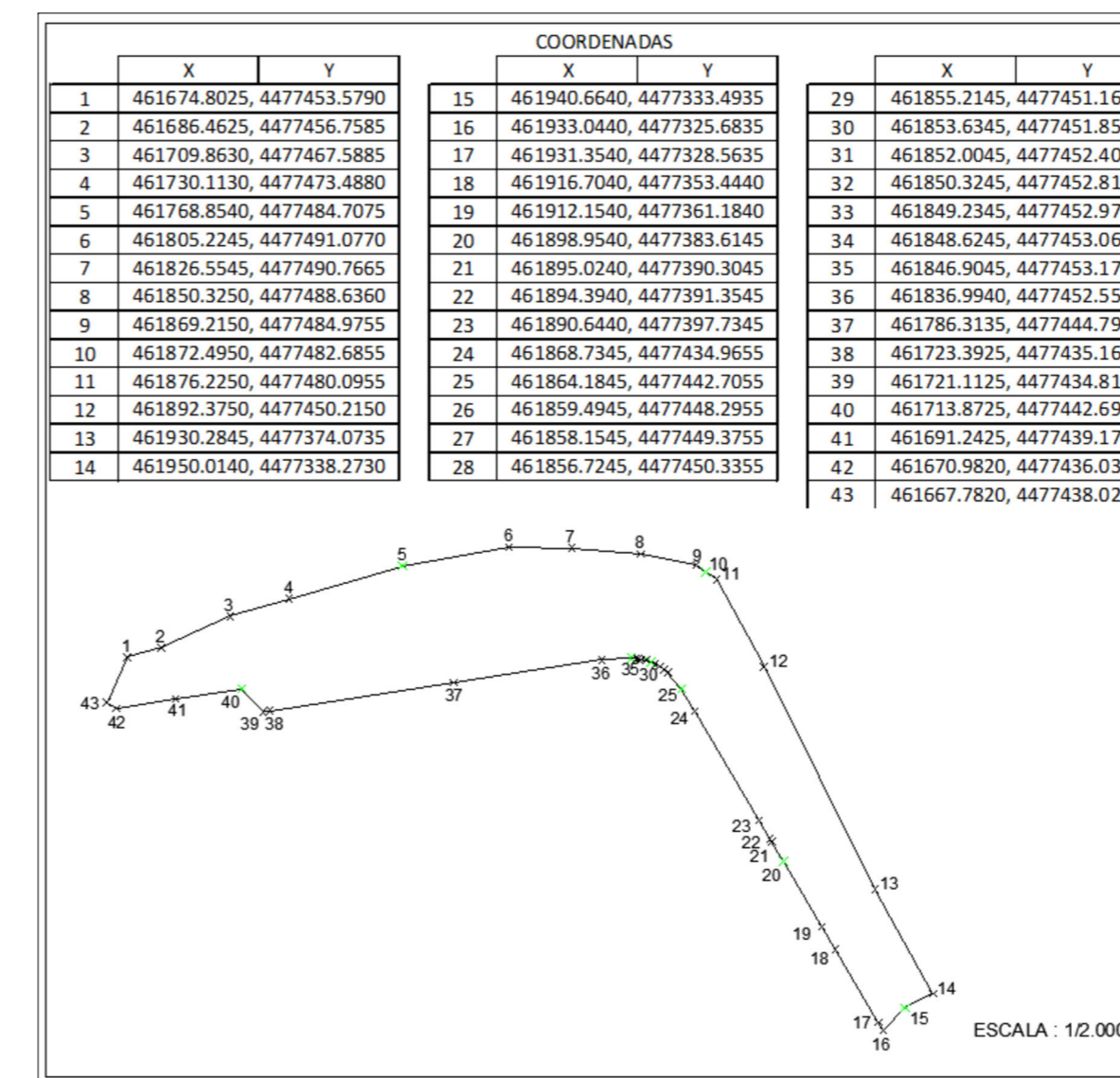
PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION "RG-EQ-2º"




 28148A007000620000BK

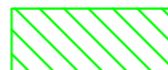


PARCELAS AFECTADAS CATASTRALMENTE



 28148A007000670000BJ

 28148A007000620000BK

 28148A007000670000BJ

MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

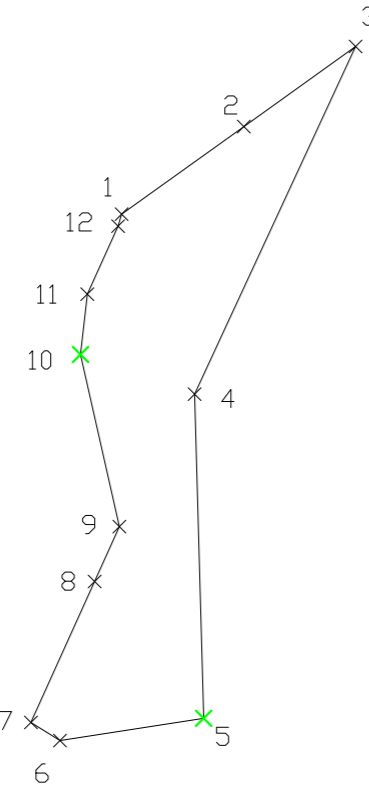
PLANO: M-03
PARCELAS AFECTADAS CATASTRALMENTE POR LA MODIFICACION

PARCELAS APORTADAS (DATOS CATASTRALES)

EQUIPO REDACTOR:
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
AREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANA

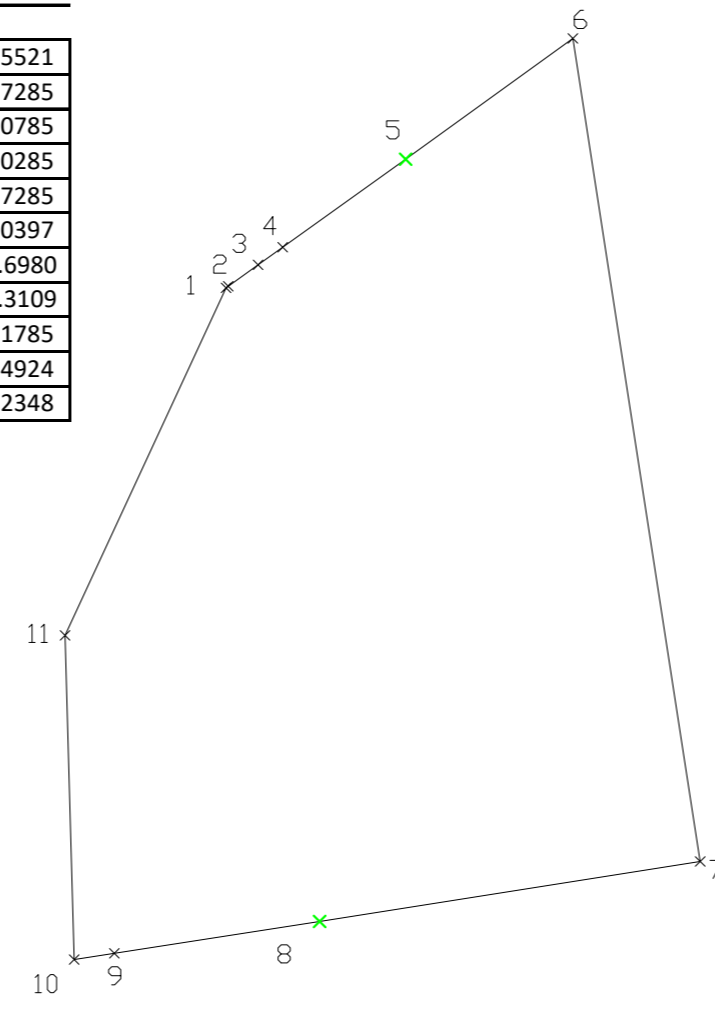
M-03

COORDENADAS		
	X	Y
1	461677.7730	4477494.0790
2	461691.2430	4477503.7290
3	461703.5573	4477512.5521
4	461685.8203	4477474.2348
5	461686.8155	4477438.4924
6	461670.9820	4477436.0385
7	461667.7820	4477438.0290
8	461674.8025	4477453.5790
9	461677.5325	4477459.6290
10	461673.2425	4477478.5990
11	461673.9925	4477485.2590
12	461677.3930	4477492.7490



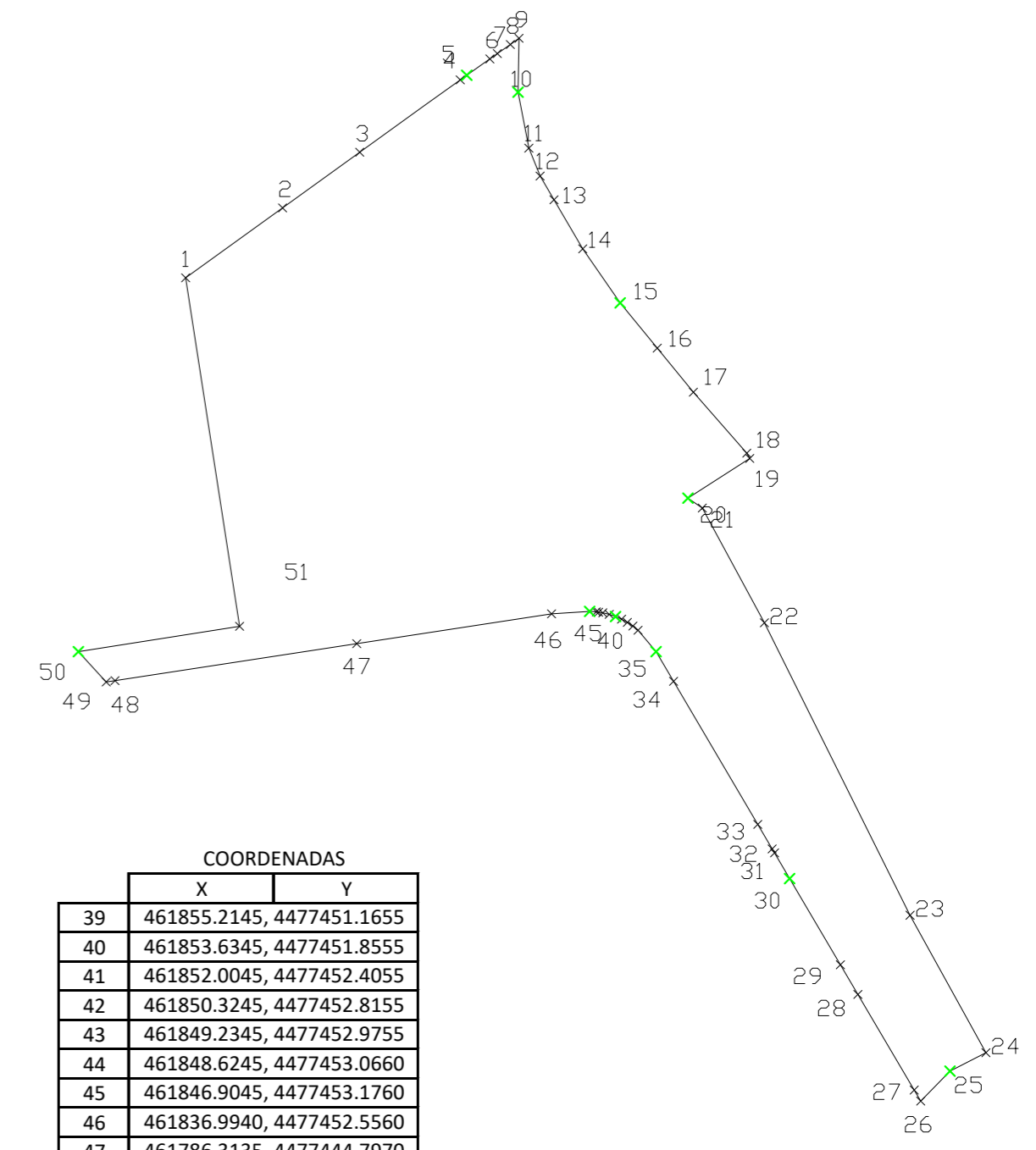
 PARCELA 1A

COORDENADAS		
	X	Y
1	461703.5573	4477512.5521
2	461703.8035	4477512.7285
3	461707.0835	4477515.0785
4	461709.8035	4477517.0285
5	461723.3535	4477526.7285
6	461741.7838	4477540.0397
7	461713.8725	4477442.6980
8	461755.8165	4477449.3109
9	461691.2425	4477439.1785
10	461686.8155	4477438.4924
11	461685.8203	4477474.2348



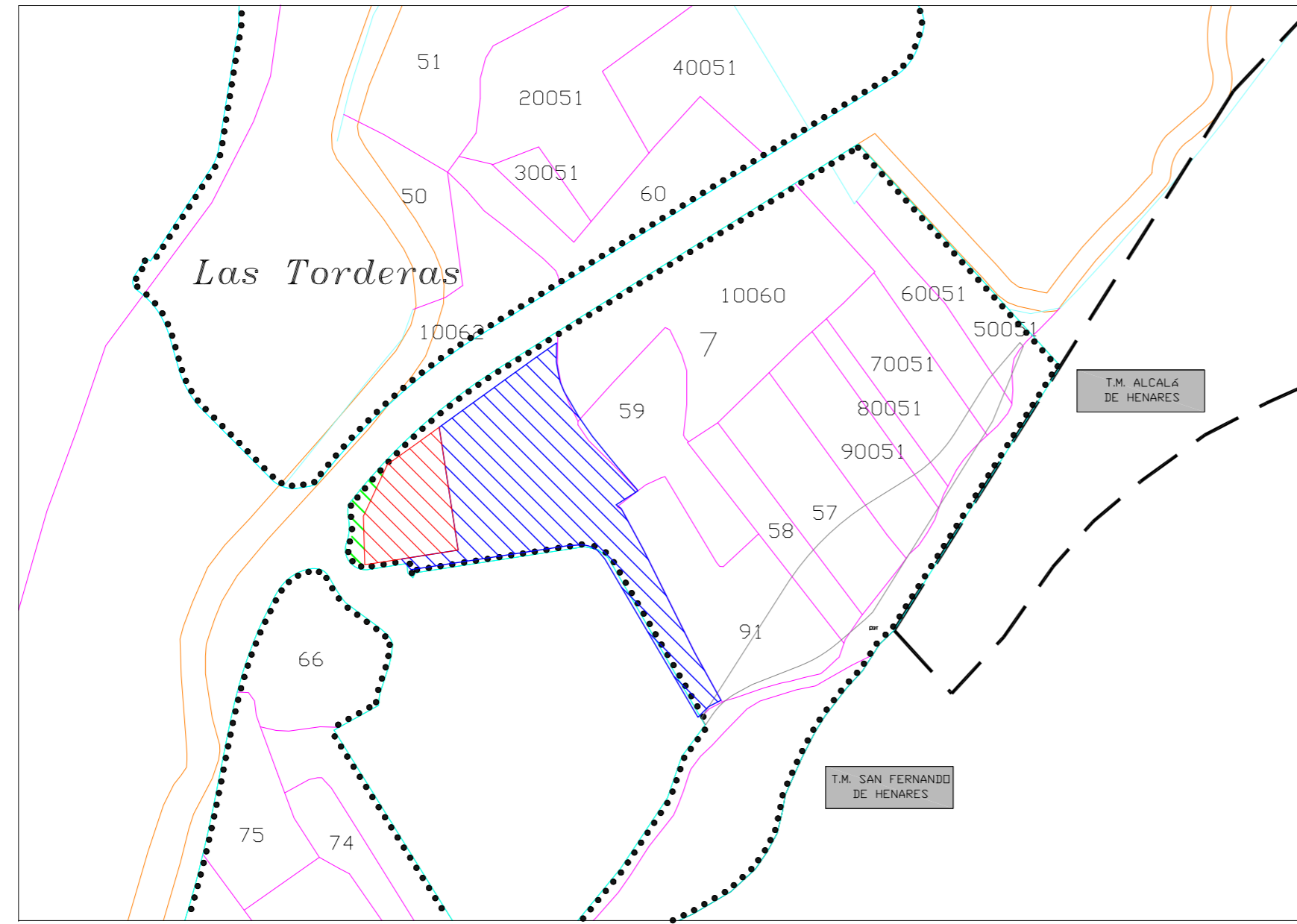
 PARCELA 1C

COORDENADAS		
	X	Y
1	461741.7838	4477540.0397
2	461766.9945	4477558.2480
3	461787.0850	4477572.7375
4	461813.2355	4477591.5875
5	461814.9255	4477592.7875
6	461820.9355	4477597.0275
7	461822.8855	4477598.4075
8	461826.2560	4477600.7775
9	461828.5160	4477602.4070
10	461828.2955	4477588.3770
11	461831.0855	4477573.7970
12	461834.0155	4477566.5270
13	461837.6255	4477560.3670
14	461845.1155	4477547.5765
15	461854.8355	4477533.4965
16	461864.4955	4477521.7160
17	461873.8955	4477510.2555
18	461887.7850	4477494.3755
19	461888.5750	4477493.0055
20	461872.4950	4477482.6855
21	461876.2250	4477480.0955
22	461892.3750	4477450.2150
23	461930.2845	4477374.0735
24	461950.0140	4477338.2730
25	461940.6640	4477333.4935
26	461933.0440	4477325.6835
27	461931.3540	4477328.5635
28	461916.7040	4477353.4440
29	461912.1540	4477361.1840
30	461898.9540	4477383.6145
31	461895.0240	4477390.3045
32	461894.3940	4477391.3545
33	461890.6440	4477397.7345
34	461868.7345	4477434.9655
35	461864.1845	4477442.7055
36	461859.4945	4477448.2955
37	461858.1545	4477449.3755
38	461856.7245	4477450.3355



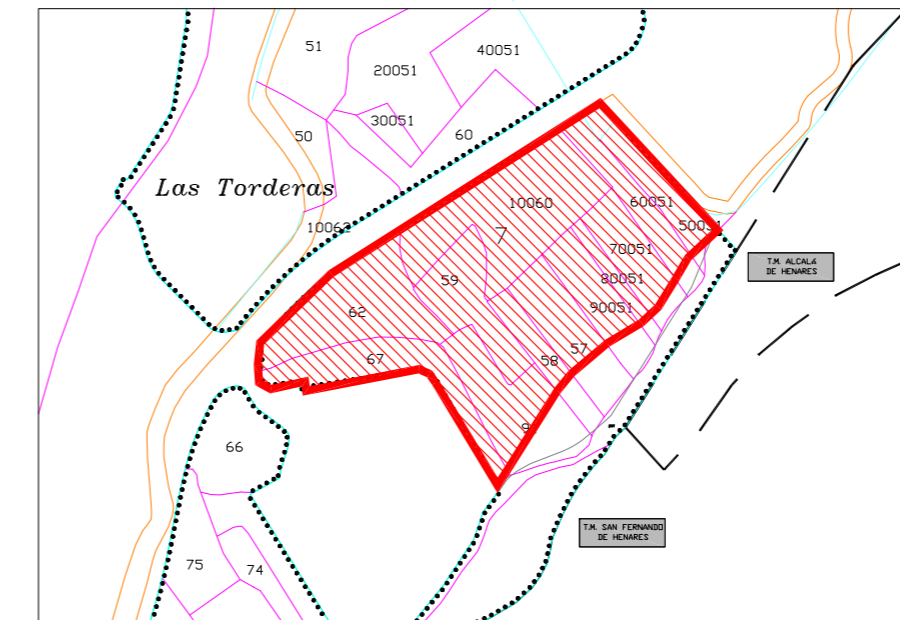
COORDENADAS		
	X	Y
39	461855.2145	4477451.1655
40	461853.6345	4477451.8555
41	461852.0045	4477452.4055
42	461850.3245	4477452.8155
43	461849.2345	4477452.9755
44	461848.6245	4477453.0660
45	461846.9045	4477453.1760
46	461836.9940	4477452.5560
47	461786.3135	4477444.7970
48	461723.3925	4477435.1680
49	461721.1125	4477434.8180
50	461713.8725	4477442.6980
51	461713.8725	4477442.6980

 PARCELA 1B



PARCELAS AFECTADAS CATASTRALMENTE

 PARCELA 1B  PARCELA 1A  PARCELA 1C



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION "RG-EQ-2°"


MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PRECEDENTES
PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ 

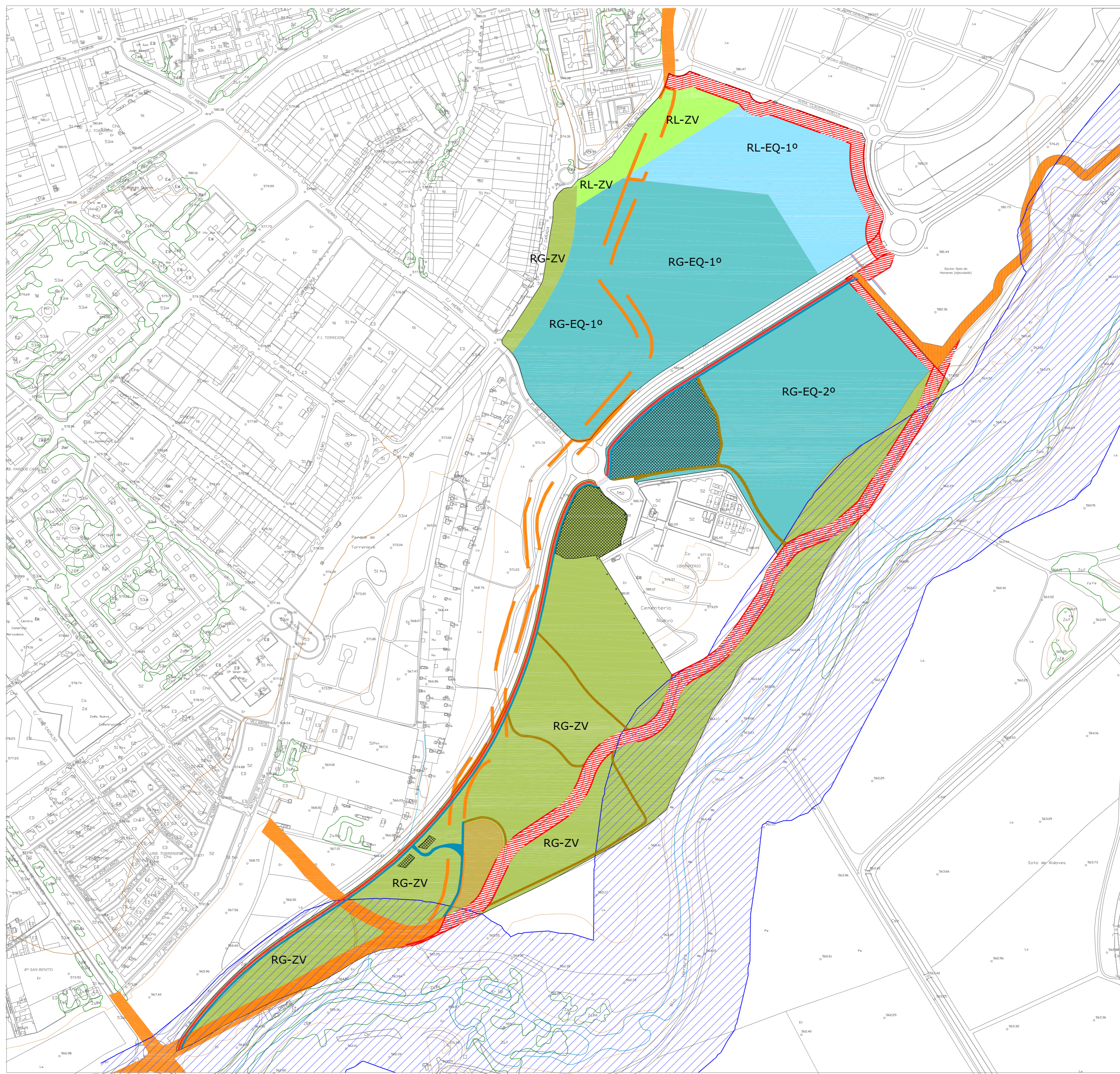
UBICACION:
Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

TIPO: M-05
PARCELAS AFECTADAS CATASTRALMENTE POR LA MODIFICACION
ESCALA: 1/2,500
ESCALA GRÁFICA: 

PARCELAS RESULTANTES

EQUIPO REDACTOR:
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
AREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANA

M-05



SIGNOS CONVENCIONALES

- LIMITE ENTRE TERMINOS MUNICIPALES.
- LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
S= 50 ha
- VÍA PECUARIA EXISTENTE
- VÍA PECUARIA CUYO TRAZADO ES OBJETO DE MODIFICACIÓN
S= 30.202 m²
- ▨ NUEVO TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA VEREDA DEL POZO
S= 37.037 m²
- ▨ LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (L. I. C.) CUENCAS DE LOS RÍOS JARAMA Y HENARES.

RED PÚBLICA DE NIVEL GENERAL: RG-ZV	
■ ZONA VERDE	192.010 m ² s
RED PÚBLICA DE NIVEL LOCAL: RL-ZV	
■ ZONA VERDE	14.358 m ² s

ORDENACIÓN DETALLADA ZONA VERDE LEYENDA:

- CARRIL BICI
- ITINERARIO PEATONAL
- PASO ELEVADO EXISTENTE
- RECUPERACIÓN SENDAS HISTÓRICAS
- FUTURO CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA
- ZONA DE MIRADORES (CONTINUACIÓN SECTOR SOTO DE HENARES)
- LÍNEA DE CIPRESSES EN TORNO AL CEMENTERIO MUNICIPAL
- APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS

MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

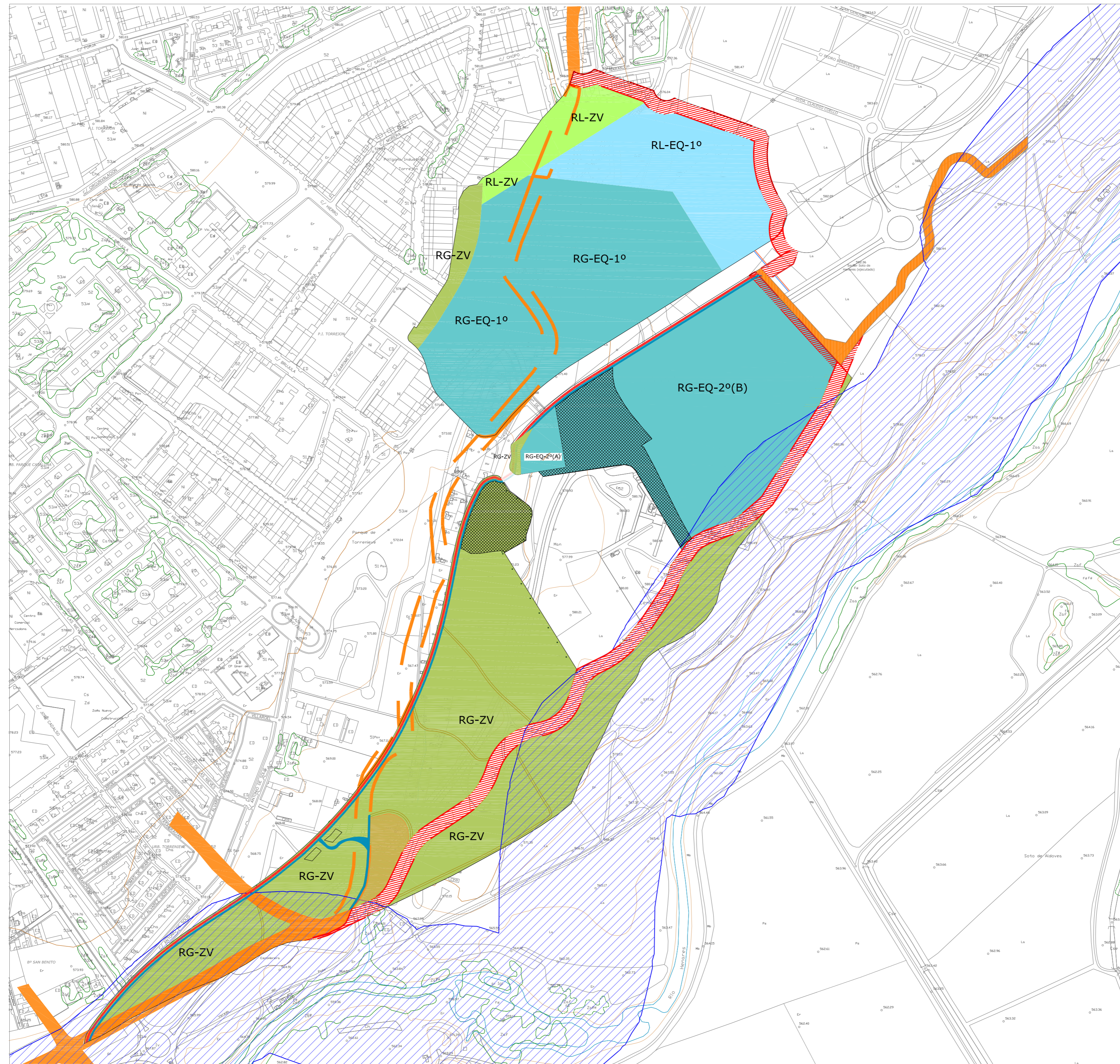
PROYECTO: M-06
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

FECHA: ABRIL 2024
ESCALA: 1 / 4.000

ESTADO RECOGIDO EN PLAN ESPECIAL (SIN MODIFICACION)

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
ÁREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANA

M-06



SIGNOS CONVENCIONALES

- LÍMITE ENTRE TERMINOS MUNICIPALES.
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
S= 50 ha
- ▬ VÍA PECUARIA EXISTENTE
- ▬ VÍA PECUARIA CUYO TRAZADO ES OBJETO DE MODIFICACIÓN
S= 30.202 m2
- ▬ NUEVO TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA VEREDA DEL POZO
S= 37.037 m2
- ▬ LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (L. I. C.) CUENCAS DE LOS RÍOS JARAMA Y HENARES.

RED PÚBLICA DE NIVEL GENERAL: RG-ZV	
ZONA VERDE	192.010 m2s
RED PÚBLICA DE NIVEL LOCAL: RL-ZV	
ZONA VERDE	14.358 m2s

ORDENACIÓN DETALLADA ZONA VERDE LEYENDA:

- ▬ CARRIL BICI
- ▬ ITINERARIO PEATONAL
- ▭ PASO ELEVADO EXISTENTE
- ▭ RECUPERACIÓN SENDAS HISTÓRICAS
- ▭ FUTURO CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA
- ▭ ZONA DE MIRADORES (CONTINUACIÓN SECTOR SOTO DE HENARES)
- LÍNEA DE CIPRESSES EN TORNO AL CEMENTERIO MUNICIPAL
- ▭ APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS

MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LAS REDES PUBLICAS DE NIVEL GENERAL DE LA NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y BOSQUE URBANO DE TORREJON DE ARDOZ.

PLAN ESPECIAL APROBADO EN PLENO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 2010

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



Suelo al Sureste del término municipal, junto al Sector Residencial Soto del Henares y colindante con el Cementerio nuevo.

PLANO: M-07
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

FECHA: ABRIL 2024
ESCALA: 1 / 4.000
ESCALA GRÁFICA

ESTADO DEFINITIVO CON LA MODIFICACION DEL P.E.

EQUIPO REDACTOR:
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
AREA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANA

M-07