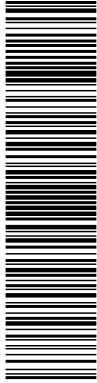


| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 1 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE" DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE" DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

**"P.P.O. SECTOR T-2" –
Aprobado Definitivamente el 25 de mayo de 2007 (BOCM nº 157, 04-VII-07)**

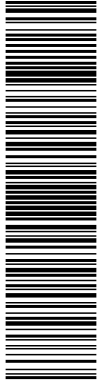


AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

FEBRERO 2025

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

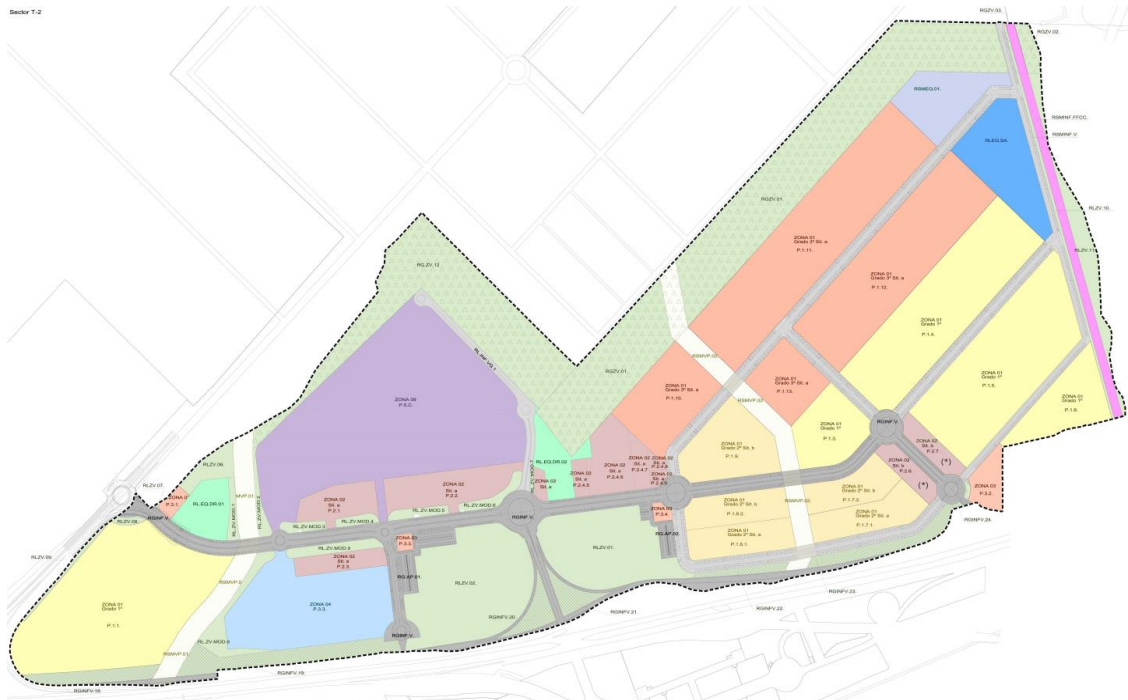
| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 2 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE" DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE" DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

**"P.P.O. SECTOR T-2" –
Aprobado Definitivamente el 25 de mayo de 2007 (BOCM nº 157, 04-VII-07)**

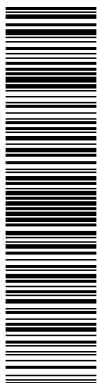


AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

FEBRERO 2025

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

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | |
| OTROS DATOS | IDENTIFICADORES | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 3 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

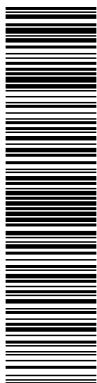
INDICE

- 1.OBJETO
- 2. ANTECEDENTES
- 3 JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SUNP T2.
- ANEXO 1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

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

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 4 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

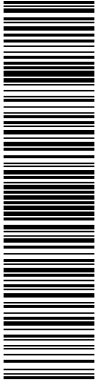
1. OBJETO

El presente documento, elaborado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, constituye la refundición de planeamiento parcial y pretende la corrección de erratas y errores materiales detectados en el documento refundido que recogía las modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial SUNP T2 en la 5ª y 6ª Modificación del Plan Parcial del Sector , por lo que la ordenación aplicable no requiere la posterior depuración de las determinaciones que han sido modificadas o derogadas en función de los criterios de jerarquía y función que corresponde a cada instrumento de planeamiento según la legislación urbanística aplicable.

El presente Texto Refundido constituye en sí mismo un texto exclusivamente aclaratorio Normativo

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

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 5 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

2. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Torrejón de Ardoz, texto refundido de la Revisión del Plan de General de Ordenación Urbana publicado en fecha 6 de diciembre de 2001, establece en la ficha de planeamiento correspondiente las condiciones del desarrollo del área SUNP T-2 "Noreste", delimitando un único sector con una superficie total de 1.467.862 m².

El Plan General de Ordenación Urbana localizaba un sistema general supramunicipal destinado a albergar las instalaciones militares de Automovilismo, en el convencimiento de que el traslado del cuartel, situado al Sur de la Estación del ferrocarril, era un objetivo del Ministerio de Defensa, siendo perfectamente coherente con el modelo territorial la recalificación de los actuales suelos del citado cuartel a uso residencial.

El Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18/05/2007, BOCM nº 245 del 15/10/2007, y el Plan Parcial que lo desarrollaba, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 25/05/2007 BOCM 157.04/7/2007, mantuvieron la reserva dotacional incardinada en el tejido del polígono.

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

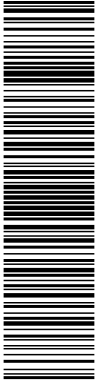
Tras la última modificación, se tramitó una Modificación de Plan General, para la modificación de una red estructurante, con el objetivo de recalificar la reserva dotacional a uso terciario-comercial, trasladando el uso dotacional al borde sur de la ciudad donde se tenía previsto la consolidación de una gran zona verde-dotacional próxima a la zona de la vega, en el límite con el municipio de San Fernando de Henares. Se tramitó el correspondiente expediente, de Modificación, (Modificación 3ª), que fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de marzo de 2015, BOCM nº 83 de 9 de abril del mismo año.

Con objeto de unificar todos los documentos se tramitó un Texto Refundido que fue aprobado en octubre de 2018.

Con posterioridad a esta modificación del Plan General se tramitó una cuarta modificación del Plan Parcial que ajustaba la forma y edificabilidad de la parcela de terciario-comercial y, en consecuencia, la de las parcelas verdes y dotacionales del entorno. Así, las parcelas de la Zona 02 (Terciario industrial y oficinas), P.2.1.2. P.2.1.1 P.2.2.3 P.2.3.1 P.2.3.2 P.2.3.3 P.2.3.4 P.2.3.5 P.2.3.6 P.2.4.1 P.2.4.3 y P.2.4.4 pasan a configurar las parcelas P.1, P.2, y P.3 con una superficie de 34.914,14 m² y 45.033,24 m² de edificabilidad (1,29 m²/m²), la parcela P.4.1 de la zona 04 (Terciario, Comercial), cambia su superficie y edificabilidad, quedando de 21.500 m² y 56.533,02 m² de edificabilidad, y las parcelas P.5 y P.6 de la zona 08 (Terciario, Comercial, Hotelero), se unifican para constituir una única parcela de 133.967, 39 m² de suelo y 90.961,73 m² de edificabilidad.

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 6 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Además, se reajustan las reservas RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4 y RL.ZV.MOD.5 de la red local de zonas verdes y espacios libres, Las reservas de la red de equipamientos RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02. y las reservas de la red de servicios públicos y red viaria, RL INF VG.1, RL INF VG.2 y RL INF VG.3y RL.INF.V.

El Proyecto de Reparcelación aprobado el 14 de septiembre de 2009 y su modificación posterior (24 de mayo de 2010) y ejecutada la urbanización, se enajenó la parcela municipal 2.4.6, cuya superficie ascendía a 12.130,22 m²s, con una edificabilidad de 11.000 m²c, ampliada posteriormente a 11.510 m²c, cuando la asignada en el Plan Parcial ascendía a 15.647,99 m²c. La diferencia, 4.137,99 m²c permanecen en la actualidad de propiedad municipal. Esta circunstancia, al igual que la agrupación de esta parcela con las colindantes 2.4.5. y 2.4.7 figura reflejada en el Registro de la Propiedad.

La 5ª Modificación de Plan Parcial del SUNP-T2 se aprobó por acuerdo plenario en fecha 1 de julio de 2020, cuyo objetivo fue la reducción de ellos retranqueos a alineaciones laterales en las parcelas de la Zona 01 Grado 2º a 5,00 m, manteniendo la condición de que en todo caso sea igual o mayor de 1/3 de la altura con un mínimo de 5,00 m así como la transferencia de aprovechamientos no materializados de la parcela municipal 2.4.6 (4.137,99 m²) a las parcelas 2.6 y 2.7, igualmente propiedad municipal

La 6ª Modificación del Plan Parcial del SUNP-T2 se aprobó por acuerdo plenario de fecha 18 de julio de 2024 y concreta la prohibición mediante la exclusión del uso genérico Cementerio y Funerario del uso Global Dotacional (Dotacional y Servicios) de las Ordenanzas de las Zonas 02,04,05,08 y 09, impidiendo interpretación alternativa a la definida en las Determinaciones sobre usos y Actividades de Las Ordenanzas Generales del PGOU que imposibilita la diferenciación del uso de Cementerio y Servicios Funerarios como usos genéricos diferenciados.

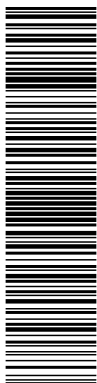
Que por acuerdo plenario en fecha 27 de noviembre de 2024 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Implantación de Uso compatible Aparcamiento en las Parcelas 3.3 y 3.4, que define las condiciones de uso compatible aparcamiento para la Ordenanza Zonal-03.

Que por acuerdo de junta de gobierno local en fecha 16 de diciembre de 2024 se aprobó inicialmente el Plan Especial para la Reasignación de las Condiciones Urbanísticas de las Parcelas 2.6 y 2.7 del Sector SUNP-T2, que se someterá a aprobación definitiva en sesión plenaria en fecha 26 de febrero de 2025 y cuyas determinaciones no suponen modificación del texto normativo de las Ordenanzas de Zona del Plan Parcial del SUNP-T2.

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

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 7 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

3 JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SUNP T2.

1. En relación con la errata detectada en el Texto Refundido incluido como anexo en la Modificación 5ª del Plan Parcial del SUNP-T2, cabe aclarar que dicho Texto Refundido se elaboró sobre la base del aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 25 de mayo de 2007. Este documento integra el contenido de las tres primeras modificaciones del Plan Parcial, así como la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz relativa a la *Red General de Equipamiento RG EG AD*, pero no incluye la Modificación 4ª del Plan Parcial.

La Modificación 5ª del Plan Parcial procedió a actualizar el Texto Refundido incorporando la Modificación 4ª. No obstante, en este proceso se deslizó una errata consistente en la omisión de la palabra *Hotelero* al inicio del séptimo párrafo de las Condiciones del Uso Compatible de la Ordenanza de Zona 08 (*Terciario Comercial-Hotelero*).

En concreto, el texto original recogido en la Modificación 4ª del Plan Parcial establece lo siguiente:

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

Sin embargo, en el Texto Refundido anexo a la Modificación 5ª, la redacción aparece de la siguiente manera:

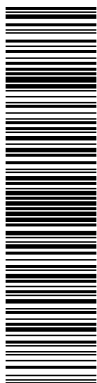
"Hotelero y Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-2 y comercial C4), hasta un máximo de 4.643,19 m² construidos, en cualquiera de estas categorías que se referencian, y sin superar este límite de edificabilidad uno de ellos o la suma de todos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

Como se puede observar, se ha producido la omisión de las dos primeras palabras (*Hotelero y*), posiblemente como consecuencia de la unificación de grados llevada a cabo en la Modificación 5ª del Plan Parcial.

Es importante destacar que **esta errata no constituye un error normativo**, dado que la Ordenanza 08 (*Terciario Comercial-Hotelero*) **no fue objeto de la Modificación 5ª del Plan Parcial**. Se trata, por tanto, de un **error material** en la transcripción del Texto Refundido anexo, que no afecta al contenido normativo de la Modificación 5ª, sino únicamente a la reproducción del texto recopilatorio de las modificaciones aprobadas hasta la fecha.

En consecuencia, el uso *Hotelero* se mantiene como uso compatible en la Ordenanza 08, conforme a lo establecido en la Modificación 4ª del Plan Parcial.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 8 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Dado que la Modificación 5ª no introduce ninguna alteración en la regulación de dicha ordenanza, debe considerarse que la compatibilidad del uso hotelero sigue vigente y aplicable, conforme a la normativa urbanística establecida.

- En la Modificación 6ª del Plan Parcial, cuyo objeto se limita exclusivamente a la prohibición del uso genérico *Cementerio y Funerario* dentro del uso global *Dotacional (Dotacional y Servicios)* en las Ordenanzas de las Zonas 02, 04, 05, 08 y 09, se ha constatado que en los apartados 8 (*Ordenanzas Particulares del Plan Parcial*) y 9 (*Ordenanzas Particulares Modificadas del Plan Parcial*) se han transcrito unas ordenanzas desactualizadas.

Dicha transcripción contiene expresamente la exclusión del uso *Cementerio y Funerario* en todas sus categorías dentro de las Condiciones de Uso de las Ordenanzas de las Zonas 02, 04, 05, 08 y 09, lo que garantiza el cumplimiento del objeto de la Modificación 6ª. No obstante, al haberse basado en un texto normativo obsoleto, se genera una discrepancia documental que puede inducir a confusión y afectar negativamente a la gestión y tramitación de instrumentos de planeamiento y futuras licencias urbanísticas.

En ningún caso esta situación puede considerarse un *error normativo*, dado que se ha materializado el objetivo de la Modificación 6ª, es decir, la exclusión del uso *Cementerio y Funerario* en las Condiciones de Uso de las Ordenanzas Particulares de las Zonas 02, 04, 05, 08 y 09. No obstante, sí se ha incurrido en un *error material* en la transcripción de las Ordenanzas Particulares vigentes hasta la fecha, contenidas en el Anexo 2 del Texto Refundido de la 5ª Modificación del Plan Parcial.

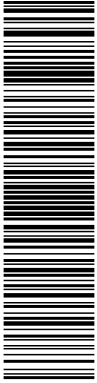
- El *Plan Especial de Condiciones de Implantación del Uso Compatible Aparcamiento en las Parcelas 3.3 y 3.4* del Plan Parcial del Sector **SUNP-T2** aprobado definitivamente por acuerdo plenario en fecha 27 de noviembre de 2024 tiene como objeto la regulación específica de las condiciones de uso para la implantación del uso *Aparcamiento* en estas parcelas, afectando exclusivamente a las **Condiciones de Uso de la Ordenanza 03** del Plan Parcial en relación con las Parcelas 3.3 y 3.4.

La inclusión de estas determinaciones en el Texto Refundido responde a la necesidad de consolidar en un único documento normativo la totalidad de modificaciones y ajustes aprobados hasta la fecha, garantizando la coherencia y claridad de la normativa urbanística aplicable en el ámbito del Plan Parcial. En este sentido, el *Plan Especial de Condiciones de Implantación del Uso Compatible Aparcamiento* introduce especificaciones relativas a la ordenanza urbanística vigente para estas parcelas, sin alterar el régimen general de usos previsto para el resto del ámbito regulado por la Ordenanza 03.

Con esta incorporación, se asegura que las condiciones de uso aplicables a las Parcelas 3.3 y 3.4, tal como fueron aprobadas en el *Plan Especial*, queden

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 9 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

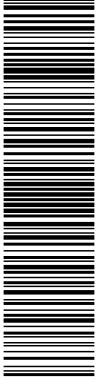
plenamente integradas en el marco normativo del Plan Parcial del SUNP-T2. Esta actualización del Texto Refundido facilitará la interpretación y aplicación de la normativa urbanística vigente, evitando discrepancias en la gestión y tramitación de futuras actuaciones en el ámbito afectado.

Asimismo, se reitera que la inclusión de estas determinaciones no introduce modificaciones sustanciales en la ordenanza urbanística general del Plan Parcial, sino que se limita a reflejar, de manera consolidada, las condiciones específicas establecidas para las Parcelas 3.3 y 3.4, en consonancia con los objetivos de planificación y ordenación del sector SUNP-T2.

Ordenanzas Regulatorias

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

| | | |
|--|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 10 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |

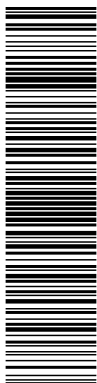


TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO 1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 11 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D43D37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

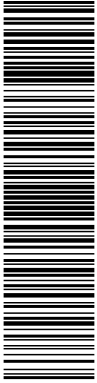
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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

| | | |
|----------|--|----------------|
| Zona 01. | TERCIARIO-INDUSTRIAL/INDUSTRIAL-ALMACENES. | |
| | Grado 1º | [ZONA 01.G 1º] |
| | Grado 2º | [ZONA 01.G 2º] |
| | Grado 3º | [ZONA 01.G 3º] |
| Zona 02. | TERCIARIO INDUSTRIAL/OFICINAS. | [ZONA 02] |
| Zona 03. | TERCIARIO INDUSTRIAL/SERVICIOS. | [ZONA 03] |
| Zona 04. | TERCIARIO COMERCIAL. | [ZONA 04] |
| Zona 05. | EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. | |
| | Grado 1º Generales | [RG.EQ.] |
| | Grado 2º Locales | [RL.EQ.DR] |
| Zona 06. | SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. | |
| | Grado 1º Red General | [RG.ZV.] |
| | Grado 2º Red Local | [RL.ZV.] |
| Zona 07. | SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA. | |
| | Grado 1º Red General. [RG.AP.] | [RG.INF.V.] |
| | Grado 2º Red Local. | [RL.INF.V.] |
| Zona 08 | TERCIARIO COMERCIAL – HOTELERO | [ZONA 08] |
| Zona 09 | EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES. | |
| | Grado 1º Equipamiento genérico | [RSM.EQ.] |
| | Grado 2º Vías pecuarias | [RSM.VP.] |
| | Grado 3º Viario supramunicipal | [RSM.INF.V.] |

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

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 12 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

4. Plantas bajo rasante.

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

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

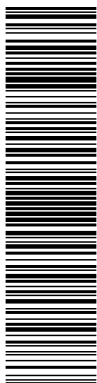
5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

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

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

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 13 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

1. Definición.

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

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

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

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

2. Grados:

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

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

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

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

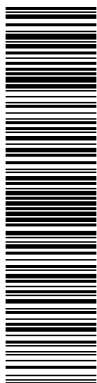
A los efectos de desagregación de esta zona en los tres grados, en los planos de ordenación se determina gráficamente su área de afección.

3. Tipologías edificatorias:

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

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

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 14 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

4. Condiciones de parcelación:

Para cada grado se establecen las siguientes condiciones:

Grado 1º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cuatro mil metros cuadrados (4.000,00 m2.).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (40,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 40 metros de diámetro.
- La instalación mínima dentro de la parcela, por división horizontal, tendrá una superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300,00 m2) de superficie de suelo. Para estas fracciones o naves-nido solamente se permitirá una sola actividad y una sola razón comercial.

Grado 2º, situaciones a y b.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m2.).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

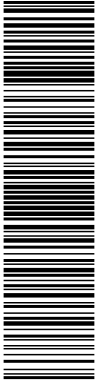
Grado 3º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: ocho mil seiscientos metros cuadrados (8.600,00 m2.).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cincuenta metros lineales (50,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

Ordenanzas Regulatoras

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 15 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

5. Condiciones de volumen edificable:

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

Para el **Grado 1º:**

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

Para el **Grado 2º Situación a:**

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

Para el **Grado 2º Situación b:**

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

Para el **Grado 3º:**

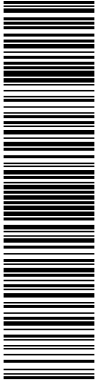
- Edificabilidad máxima sobre rasante: **0,700000 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas:**2 plantas (baja más una).**

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

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

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 16 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D43D37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

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

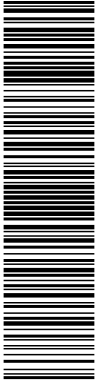
Para cualquiera de los grados y situaciones, no computará la superficie construida realmente destinada a muelles de carga y descarga cubiertos y cerrados por tres de sus lados. Computarán los que queden cerrados íntegramente.

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

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

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 17 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

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

Condiciones de uso:

Se aplican los mismos a todos los Grados.

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

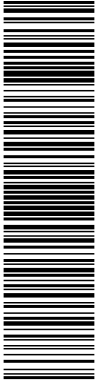
- Principal o característico:

Industria general y almacenes.

- Compatibles:

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

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 18 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

Deportivo privado.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

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

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

- Prohibidos: Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

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

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

9. Otras Condiciones:

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

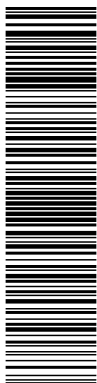
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su

Ordenanzas Regulatoras

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

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 19 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.
- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m², en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.
- Solamente se permitirán dos accesos a la parcela por cada fracción igual o superior a la superficie de parcela mínima edificable con independencia del grado y situación de las mismas.

ORDENANZA DE ZONA 02. TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFCINAS.

1. Definición.

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

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

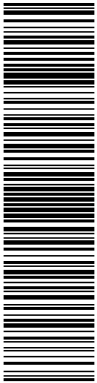
En general serán edificios o conjuntos de edificios en parcela, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a oficinas o para destinar a usos igualmente productivos de tecnología que permita su desarrollo en plantas altas, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

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

2. Grados:

No se establecen grados.

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 20 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

3. Tipologías edificatorias:

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

4. Condiciones de parcelación:

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m2.).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

5. Condiciones de volumen edificable:

Situación a:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **1,2900 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

Situación b:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **1,233766340 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

Situación c:

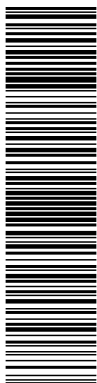
Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **1,057105 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

Ordenanzas Reguladoras

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 21 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros, salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **60%**.
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: **100%**. La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
 - * Con huecos enfrentados 70% de la altura del más alto.
 - * Con huecos frente a paramento ciego 60% de la altura del más alto.
 - * Con paramentos ciegos enfrentados.... 50% de la altura del más alto.

7. Condiciones de uso:

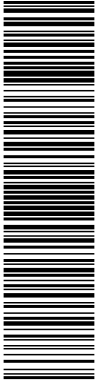
Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario Oficinas.
- Compatibles:

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

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 22 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Industria no molesta.

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

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

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

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

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

- Prohibidos: Resto de usos.

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

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

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

9. Otras Condiciones:

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

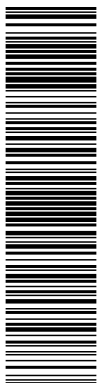
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

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

Ordenanzas Regulatoras

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 23 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m2, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.

ORDENANZA DE ZONA 03. TERCIARIO-INDUSTRIAL/SERVICIOS.

1. Definición.

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

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

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

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

2. Grados:

No se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias:

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

4. Condiciones de parcelación:

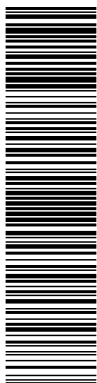
No se establecen condiciones específicas, siendo parcelas indivisibles las proyectadas en el Plan Parcial para esta zona de ordenación.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **0,4500 m2c/m2s.**

| | | |
|--|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 24 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

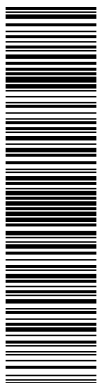
7. Condiciones de uso:

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

- Principal o característico:

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 25 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

- Compatibles:

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

- Prohibidos: Resto de usos.

7.1. El uso compatible Aparcamientos, podrá materializarse con independencia de la materialización del uso predominante, con una edificabilidad máxima resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,1125 m2c/m2s a la superficie de la parcela que supone para las dos parcelas afectadas la edificabilidad de:

Parcela 3.3. 115,20 m2c
Parcela 3.4. 138,47 m2c

Dentro del mismo se consideran incluidos: servicios y aseos, caseta de control, transformadores, puntos de recarga, electrolineras, centros de mando, y similares.

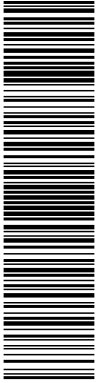
7.2. No computan ocupación las marquesinas de protección de los puntos de recarga de vehículos eléctricos que deberán preverse en un número mínimo de un punto de recarga por cada 20 aparcamientos, de acuerdo con el Decreto 29/2021, cuando estén abiertas al menos por tres lados. Serán consideradas igual que las marquesinas de las estaciones de servicio.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

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

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 26 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

9. Otras Condiciones:

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

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

ORDENANZA DE ZONA 04. TERCIARIO COMERCIAL.

1. Definición.

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en cualquier caso, no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

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

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

2. Grados:

No se establecen grados.

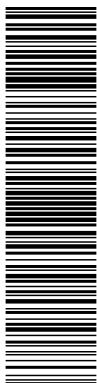
3. Tipologías edificatorias:

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

4. Condiciones de parcelación:

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 27 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante:**21.500 m²s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

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

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

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

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

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

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

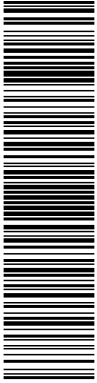
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

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

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

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 28 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

- * Con huecos enfrentados 70% de la altura del más alto.
- * Con huecos frente a paramento ciego 60% de la altura del más alto.
- * Con paramentos ciegos enfrentados.... 50% de la altura del más alto.

7. Condiciones de uso:

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

- Principal o característico:

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

- Compatibles:

- Oficinas.
- Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.
- Espacios libres privados.
- Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.
- Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

- Prohibidos: Resto de usos.

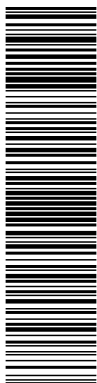
8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m2 de superficie construida o fracción.
- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m2 construidos o fracción.

9. Otras Condiciones:

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 29 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

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

ORDENANZA DE ZONA 05. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1. Definición:

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

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

2. Tipologías edificatorias y grados:

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

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

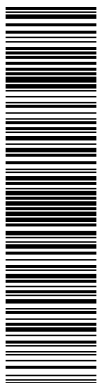
Grado 1º: Equipamientos generales **[RG.EQ]**.

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

3. Condiciones de parcelación:

Se establecen las mismas condiciones para los dos grados.

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 30 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Grado 1º y Grado 2º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m2.).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (50,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

4. Condiciones de volumen:

Grado 1º y Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:**0,6000 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación:..... **12,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **3 plantas, baja más dos.**

5. Condiciones de posición:

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

Grado 1º y Grado 2º.

- Retranqueos a alineaciones oficiales:..... 5,00 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: 5,00 metros.
- Retranqueos a linderos traseros o testers:..... 5,00 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60%.

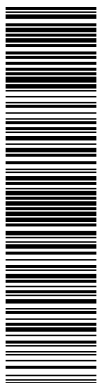
6. Condiciones de uso:

Para el Grado 1º y Grado 2º.
Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | |
| OTROS DATOS | FIRMAS |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 31 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Dotacional, sin limitaciones. Excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Usos complementarios:

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

Deportivo.

Espacios libres.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

8. Otras condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

ORDENANZA DE ZONA 06. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

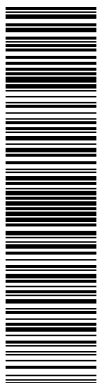
1. Definición:

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

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

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 32 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

2. Grados.

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

Grado 1º, Red General.

Grado 2º, Red local.

3. Tipologías edificatorias:

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

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

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

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

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

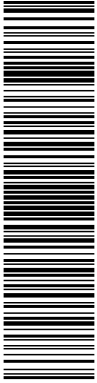
4. Condiciones de parcelación:

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

5. Condiciones de volumen:

Para el Grado 2º, cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas no superará los 12 m2. y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m. y una planta, y una altura máxima a cumbre de siete (6,00).

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 33 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

6. Condiciones de posición:

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

7. Condiciones de uso:

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

Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Deportivo en instalaciones al aire libre.

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

Usos prohibidos: El resto de los usos.

8. Otras condiciones.

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

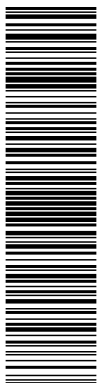
ORDENANZA DE ZONA 07. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA.

1. Definición:

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 34 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

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

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

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

2. Grados:

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

2. Condiciones específicas:

Para ambos grados:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m2. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

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

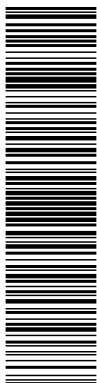
Determinaciones para la zona **[RG.INF.V.]** destinada a la protección del viario:

- Definición:

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

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

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 35 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- Condiciones de parcelación:

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

- Condiciones de volumen edificable:

No se permite volumen edificable.

- Condiciones específicas de la zona:

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

- Condiciones de uso:

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

Principal o característico:

Espacios libres de protección.

Prohibidos: Resto de usos.

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

1. Definición.

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

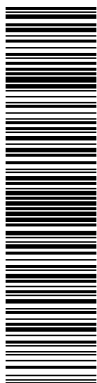
En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

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

2. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 36 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m².
- Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

Edificabilidad máxima sobre rasante: **90.961,73 m²c/m²s.**

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

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

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

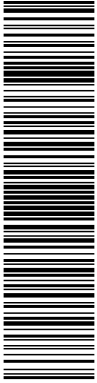
No computará como edificabilidad la situada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios e instalaciones del edificio.

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

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

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

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 37 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874796 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Condiciones de uso:

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

Uso principal o característico:

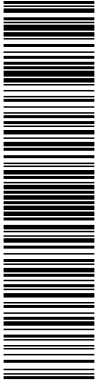
-Terciario comercial (códigos de Plan General C1,C2,C3,C5,C6,C7 y C8).

Usos Compatibles

-Oficinas

-Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 38 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

-Espacios libres privados

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

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

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

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

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

8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

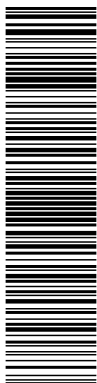
Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventanas o fracción.

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

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

Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 39 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

usuarios ni a colindantes. En edificios terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

9 Otras condiciones:

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

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

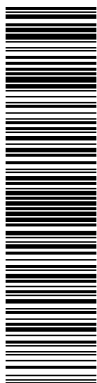
- a) Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
- c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
- d) Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas dónde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno.

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

10 Condiciones de desarrollo

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

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

ORDENANZA DE ZONA 09. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

1. Definición.

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

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

2. Grados:

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

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

3. Determinaciones para el Grado 1º:

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

- Tipologías edificatorias:

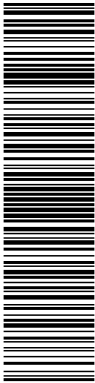
La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

- Condiciones de parcelación:

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

- Condiciones de volumen:

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 41 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

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

- Condiciones de posición:

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

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

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

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

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

- Condiciones de uso:

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

Uso principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones. Excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Usos complementarios:

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

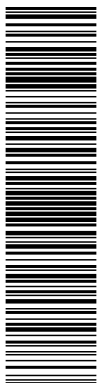
Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 42 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 |
| | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F0F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

4. Determinaciones para el Grado 2º:

Se corresponde con las vías pecuarias que atraviesan el sector.

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

En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998).

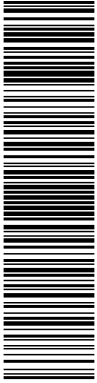
En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el Plano P-3 "ÁREAS DE CESIÓN", del Plan, a escala 1/ 2.000. Si este Plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las Vías Pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico alguno, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a los efectos de estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se deberán habilitar los pasos necesarios

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 43 de 44 | FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | ESTADO FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D49AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transpirabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

- c) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- d) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27, relativo a Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas, de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

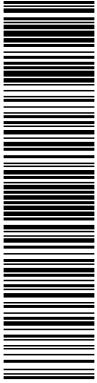
La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas eléctricas, etc.) se situarán con carácter general 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 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes de infraestructura como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar de pavimentación que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Cualquier actuación sobre este ámbito se regirá por las condiciones y determinaciones previstas en la legislación aplicable a vías pecuarias, Ley

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| DOCUMENTO | IDENTIFICADORES | |
| PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SUNP -T2 | | |
| OTROS DATOS | FIRMAS | ESTADO |
| Código para validación: IB0E9-D6NP7-A59GG Fecha de emisión: 19 de Febrero de 2025 a las 9:52:42 Página 44 de 44 | 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/02/2025 09:19 | FIRMADO 19/02/2025 09:19 |



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:19:33 del día 19 de Febrero de 2025 Carlos Valcarcel Camacho. 4874795 IB0E9-D6NP7-A59GG 0DBB60DC1D42519F80F09FE0D43AD37350501E86 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberá ser autorizada con carácter previo por el órgano de la Comunidad de Madrid competente por razón de la materia.

En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurren Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente a vías pecuarias y del contenido del informe correspondiente a la Dirección General de Agricultura, atendiendo a las funciones de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria se asegurará la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distinta y señalización claramente visible de sus límites. Esta superficie no puede contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

5. Determinaciones para el Grado 3º:

Definición:

Es el área adscrita a la ampliación de la vía de servicio de la A-2 (N-II).

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

Regula la utilización del mismo sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

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

Condiciones específicas:

- Únicamente se permite la instalación de elementos al servicio del tránsito rodado, con las limitaciones que establezca la Administración titular de la carretera.